



Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur	StAZH OS 45 (S. 554-654)
Titel	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz)
Ordnungsnummer	
Datum	07.09.1975

[S. 554] I. Titel

Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Dieses Gesetz legt Ziele und Zwecke der Raumplanung fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche, für deren Einteilung, Erschliessung und Ausstattung sowie für die Ausübung der zulässigen Bodennutzung. Zweck

Es regelt die Zuständigkeiten und das Verfahren im Bereich der Raumplanung sowie das öffentliche Baurecht.

§ 2. Soweit dieses Gesetz oder das übrige kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, sind zuständig: Zuständigkeiten

a) der Regierungsrat zum Erlass der in diesem Gesetz vorgesehenen Verordnungen, Richtlinien und Normalien, zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Richtpläne, zur Oberaufsicht über das gesamte Planungs- und Bauwesen sowie zum Entscheid über genehmigungsbedürftige Erlasse und Verfügungen;

b) die Baudirektion zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Nutzungspläne und von Planungszonen, zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen zu den kantonalen Vorschriften sowie zur Aufsicht über die Gemeinden in den von diesem Gesetz geordneten Sachbereichen;'

c) die politischen Gemeinden zum Erlass der ihnen vorbehaltenen Ausführungsvorschriften, zur Festsetzung kommunaler Pläne und zur erstinstanzlichen Gesetzesanwendung. // [S. 555]

§ 3. Der Ausdruck «dieses Gesetz» und die Verweisung auf die «Vorschriften dieses Gesetzes» umfassen auch die ausführenden Erlasse. Begriffsbestimmungen

Zu den ausführenden Erlassen zählen die Verordnungen und die kommunalen Erlasse.

Als ausführende Verfügungen gelten alle andern Gesetzesanwendungen.

Bezeichnet dieses Gesetz den Gemeinderat als zuständig, ist darunter die Gemeindevorsteherchaft (Exekutive) zu verstehen.

- § 4. Wo dieses Gesetz die Verzinsung einer Geldleistung vorschreibt, gilt der jeweilige Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Zinssatz
- § 5. Genehmigungsbedürftige Erlasse und Verfügungen werden auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft. Genehmigungen
Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.
Nicht angefochtene Teile eines Erlasses oder einer Verfügung können vorweg genehmigt werden.
- § 6. Für vorgeschriebene Kundmachungen gilt: Kundmachungen
- a) Öffentliche Bekanntmachungen erfolgen gleichzeitig im kantonalen Amtsblatt und in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde, wo solche fehlen durch öffentlichen Anschlag;
- b) schriftliche Mitteilungen ergehen durch eingeschriebenen Brief; die Pflicht zur Mitteilung besteht nur gegenüber Personen, die Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben oder der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache schriftlich ein inländisches Zustelldomizil bezeichnet haben;
- c) öffentliche Auflagen erfolgen bei der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache während der vollen Frist; die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen. // [S. 556]
- Bei öffentlichen Bekanntmachungen und schriftlichen Mitteilungen sind die in diesem Gesetz vorgesehenen Rechtsbehelfe und Eingaben, deren Fristen und notwendiger Inhalt sowie die Stelle, an die sie zu richten sind, anzugeben; ferner ist auf Ort und Zeit vorgeschriebener öffentlicher Auflagen hinzuweisen.
- § 7. Der Staat unterstützt durch Beiträge Staatsbeiträge
- a) die nachgeordneten Richtplanungen, die Aufstellung von Bau- und Zonenordnungen ohne private Gestaltungspläne sowie von Erschliessungsplänen, sofern Gewähr für eine sachkundige Bearbeitung besteht;
- b) Massnahmen zur Schaffung, Erhaltung, Erschliessung, Gestaltung oder Pflege von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Erholungsgebieten.
- Die Beiträge sind nach der Bedeutung und Schwierigkeit des beitragsberechtigten Vorhabens und nach der Finanzkraft des Empfängers abzustufen.

II. Titel

Das Planungsrecht

1. Abschnitt: Die Planungspflicht

- § 8. Zur Planung im Sinne dieses Gesetzes verpflichtet sind der Staat, die regionalen Planungsvereinigungen, die Gemeinden sowie A. Planungspflicht im allgemeinen



- jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen und deren Tätigkeit das Planungs- und Bauwesen beeinflusst oder davon abhängig ist. I. Planungsträger
- § 9. Die Planungen jedes Planungsträgers gehen räumlich und sachlich so weit, als die Erfüllung der ihm zugewiesenen Aufgaben und die Wahrung seiner Interessen es erfordern. II. Umfang
- Die Planungen sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen.
// [S. 557]
- § 10. Der Staat untersucht zusammen mit dem Bund und den regionalen Planungsvereinigungen die möglichen und erwünschten Besiedlungs- und Nutzungsentwicklungen des Kantons und seiner Regionen. Der Regierungsrat erstattet über diese Untersuchungen, über die Durchführung und über den Verwirklichungsstand der Raumplanung dem Kantonsrat alle zwei Jahre Bericht. B. Staatliche Planung
I. Leitbild-untersuchungen
- § 11. Dem Staat obliegen ausser den ihm vorbehaltenen Planungen II. Weitere Obliegenheiten
- a) die Beschaffung, Untersuchung und Weitergabe der Grundlagen;
b) die Abstimmung überregional und überkantonale wirksamer Planungen und der Verkehr mit den Planungsbehörden des Bundes und anderer Kantone;
c) die verlangte Mithilfe bei nachgeordneten Planungen.
- § 12. Solange nicht durch Gesetz besondere regionale Planungsträger gebildet sind, obliegt die Festsetzung regionaler Richt- und Nutzungspläne dem Staat. C. Regionalplanung
I. Grundsatz
- Der Staat ist berechtigt, von den durch Regionalpläne erfassten Gemeinden angemessene Beiträge an die Planungskosten zu verlangen.
- § 13. Die Gemeinden schliessen sich zur Mitwirkung an der Regionalplanung zu Zweckverbänden oder privatrechtlich organisierten Vereinigungen zusammen, die für einen grösseren Bereich einen privatrechtlichen Dachverband bilden können. II. Planungsvereinigungen
- Der Staat überträgt solchen Zweckverbänden und Vereinigungen in der Regel die Ausarbeitung regionaler Pläne.
- Der Staat hat sie vor der Festsetzung von Richt- und Nutzungsplänen über ihr Gebiet rechtzeitig anzuhören.
- § 14. Der Gründungsvertrag der Zweckverbände oder privatrechtlich organisierten Vereinigungen hat insbesondere zu ordnen: III. Verbandsordnung
- a) Organisation;
b) Amtsdauer der Organe;
c) Zahl der Vertreter jeder Gemeinde im obersten Organ; // [S. 558]
d) Initiativrecht, Referendum und Anfrage;
e) Tätigkeit;

f) Finanzierung und Rechnungswesen.

Der Abschluss und die Änderung des Gründungsvertrags sind von der Gemeindeversammlung oder vom Grossen Gemeinderat der beteiligten Gemeinden zu beschliessen und bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Die Wahl der Gemeindevertreter wird durch die Gemeindeordnung geregelt.

§ 15. Um räumlich beschränkte Planungsaufgaben zu lösen oder überkommunale Planungen zu verwirklichen, können sich mehrere Gemeinden zu Zweckverbänden zusammenschliessen, die jedoch nicht mit der Festsetzung von Bau- und Zonenordnungen und von Erschliessungsplänen betraut werden können.

D. Zweckverbände

Können sich die Gemeinden über die Bildung eines Zweckverbands nicht einigen, entscheidet darüber auf Antrag des Regierungsrats der Kantonsrat.

§ 16. Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der obern Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

E. Verbindlichkeit der Planungen

Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind und es nach den Umständen als unzumutbar erscheint, vorher die obere bzw. die Richtplanung förmlich zu ändern.

§ 17. Jedermann hat gegen Ersatz des angerichteten Schadens Handlungen des Gemeinwesens zu dulden, die zur technischen Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen notwendig sind, wie Begehungen, Geländeaufnahmen und Vermessungen, Verpflockungen, Bodenuntersuchungen usw.

F. Technische Vorkehren

Begehungen überbauter und, wenn darauf Schaden verursacht wird, anderer Grundstücke oder Grundstückteile sind den Betroffenen rechtzeitig mitzuteilen; über eine Begehung hinausgehende Inanspruchnahmen bedürfen einer schriftlichen Mitteilung. // [S. 559]

Über streitige Entschädigungsansprüche wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

2. Abschnitt: Die Richtplanung

A. Grundanforderungen

I. Inhalt und Bestandteile im allgemeinen

§ 18. Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren.

Gestaltungsgrundsätze



Insbesondere ist anzustreben, dass

- a) die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens, wie Boden, Wasser, Luft und Energie, sparsam beansprucht und vor Beeinträchtigungen geschützt werden;
- b) neben den Städten Zürich und Winterthur weitere gut erschlossene und mit übergeordneten öffentlichen und privaten Diensten ausgestattete Schwerpunkte der Besiedlung entstehen können;
- c) Wohngebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgeschirmt werden können und eine soziale Durchmischung der Bevölkerung ermöglicht wird;
- d) die Wohngebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für die Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden oder ausgestattet werden können;
- e) die für eine gesunde wirtschaftliche und siedlungspolitische Entwicklung des Kantons erforderlichen Standorte für Handel, Gewerbe und Industrie sichergestellt werden;
- f) grössere, wirtschaftlich und zweckmässig nutzbare Landwirtschaftsgebiete erhalten bleiben; // [S. 560]
- g) die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen;
- h) schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden;
- i) die Siedlungsgebiete zweckmässig erschlossen und mit ihren Schwerpunkten durch leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und Strassen angemessen verbunden werden.

§ 19. Die Richtpläne haben Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht zu enthalten.

Inhaltsangaben

§ 20. Die Richtplanung jeder Stufe ist in der Regel in Teilrichtplänen darzustellen, welche die einzelnen Sachbereiche nach einheitlichen und aufeinander abgestimmten Gesichtspunkten näher ordnen. Die Teilrichtpläne bilden zusammen den Gesamtplan.

Bestandteile

Werden die Teilrichtpläne in einem vereinfachenden Übersichtsplan ganz oder teilweise zusammengefasst, gehen bei Abweichungen die Teilrichtpläne vor.

II. Die Teilrichtpläne

§ 21. Der Siedlungsplan enthält das auf längere Sicht für die Überbauung benötigte und hierfür geeignete Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet.

A. Siedlungs- und
Landschaftsplan
I. Siedlungsplan
1. Im allgemeinen

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das bereits weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 20 bis 25



Jahren benötigt wird und erschlossen werden kann.

Zusätzlich können als Bauentwicklungsgebiet Flächen vorgesehen werden, die voraussichtlich in einem späteren Zeitpunkt der Besiedlung dienen.

§ 22. Der Siedlungsplan unterscheidet innerhalb des Siedlungsgebiets Baugebiete mit städtischer, halbstädtischer und ländlicher Überbauung. // [S. 561]

2. Weitere Unterteilung

Er bezeichnet die landschaftlich empfindlichen Gebiete sowie die schutzwürdigen Ortsbilder, Ortskerne und Einzelobjekte.

Er unterscheidet in der Regel Gebiete, die für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für eine industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind.

§ 23. Im Landschaftsplan sind zu bezeichnen:

II. Landschaftsplan

- a) das Landwirtschaftsgebiet mit jenen Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen; als landwirtschaftliche Nutzung gelten auch der Reb-, der Obst- und der Gartenbau;
- b) das Forstgebiet mit den der Forstgesetzgebung unterstehenden Wäldern und den zur Aufforstung bestimmten Flächen;
- c) das Erholungsgebiet mit jenen Flächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber andern Nutzungen überwiegt;
- d) das Schutzgebiet und weitere Objekte, die aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erhalten werden sollen und nicht vom Siedlungsplan erfasst sind;
- e) das Trenngebiet mit jenen Flächen, die zur Gliederung und Trennung des Siedlungsgebiets unüberbaut bleiben sollen;
- f) die Gebiete für Materialgewinnung und für Materialablagerung;
- g) das übrige Gebiet mit den Flächen, die keinem andern Gebiet zugeteilt sind.

Die bezeichneten Gebiete können sich überschneiden; ein solcher Sachverhalt ist darzustellen.

§ 24. Der Verkehrsplan gibt Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen und Flächen für

B. Verkehrsplan

- a) Nationalstrassen, Staatsstrassen und Gemeindestrassen;
- b) Rad-, Fuss-, Reit- und Wanderwegnetze; // [S. 562]
- c) Eisenbahnen und andere öffentliche Transportmittel sowie Luftseilbahnen, Skilifte und dergleichen;
- d) schiffbare Wasserwege und regelmässig bediente Schifffahrtslinien;

e) den Luftverkehr samt Luftstrassen im Nahbereich und Flugsicherungseinrichtungen;

f) die Fahrzeugparkierung im öffentlichen Interesse.

§ 25. Der Versorgungsplan enthält die bestehenden und vorgesehenen Anlagen und Flächen für

C. Versorgungsplan

a) die Versorgung mit Wasser, insbesondere für die Wassergewinnung, -speicherung, -aufbereitung und -anreicherung;

b) die Versorgung mit Energie jeder Art;

c) Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste;

d) die Ableitung und Reinigung von Abwässern;

e) die Beseitigung, Aufbereitung und Wiederverwertung von Abfällen und Schadstoffen.

Ferner sind die zugehörigen Beförderungs-, Verteil-, Übertragungs- und Verbindungsleitungen sowie die Gebiete, die zum Schutz von Versorgungsanlagen freizuhalten sind, aufzunehmen.

§ 26. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthält die für die Raumplanung wichtigen und nicht in einem andern Teilrichtplan bezeichneten öffentlichen Bauten und Anlagen, insbesondere diejenigen für

D. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

a) die öffentliche Verwaltung und die Justiz;

b) die Erziehung und Bildung;

c) die Kultur und die gemeinschaftliche Begegnung;

d) die Kultuspflge und das Bestattungswesen;

e) das Gesundheitswesen;

f) die Erholung und den Sport // [S. 563]

§ 27. Bei Bedarf können weitere Teilrichtpläne festgesetzt werden.

E. Weitere Pläne

B. Der kantonale Gesamtplan

§ 28. Der kantonale Gesamtplan ordnet in den Grundzügen die Nutzung des Bodens und die Besiedlung im Kanton.

Inhalt des kantonalen Gesamtplans

Er scheidet in erster Linie das für die künftige Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung des Kantons benötigte Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet und das nicht zu besiedelnde Gebiet aus; er bezeichnet im Siedlungsgebiet die Baugebiete mit städtischer Überbauung und im nicht zu besiedelnden Gebiet jene Flächen, die dem Land- und Forstwirtschaftsgebiet zugewiesen werden.

Weitere Festlegungen enthält er soweit, als es die Erfüllung der dem Staat zugewiesenen Aufgaben und die Wahrung der staatlichen Interessen erfordern.

§ 29. Der kantonale Gesamtplan wird vom Kantonsrat festgesetzt.

Zuständigkeit



C. Der regionale Gesamtplan

§ 30. Der regionale Gesamtplan erfasst Gebiete, die nach ihrer Lage, nach den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen, nach der Erschliessung, Versorgung und Ausstattung sowie nach ihrer mutmasslichen Entwicklung einer abgestimmten Raumordnung bedürfen und zugänglich sind.

Inhalt des regionalen Gesamtplans

Der regionale Gesamtplan ergänzt und verfeinert den kantonalen Gesamtplan nach den Verhältnissen und Bedürfnissen der Region; er bezeichnet im Siedlungsgebiet die Baugebiete mit halbstädtischer und ländlicher Überbauung.

Der regionale Gesamtplan umfasst in der Regel die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der kantonale Gesamtplan; er kann jedoch die räumlichen und sachlichen Ziele enger umschreiben oder bei Bedarf weitergehende Angaben enthalten.

Der Inhalt kantonalen Richtpläne ist darzustellen; soweit dies nicht möglich ist, wird auf deren Festlegungen in anderer Weise aufmerksam gemacht. // [S. 564]

D. Der kommunale Gesamtplan

§ 31. Der kommunale Gesamtplan umschreibt die Planungsziele der Gemeinde; er kann aus einem einzigen Plan oder aus Teilrichtplänen bestehen.

Inhalt des kommunalen Gesamtplans

Im übrigen finden die Bestimmungen für die übergeordneten Richtpläne sinngemäss Anwendung.

Wo die Verhältnisse es rechtfertigen, kann der Regierungsrat eine Gemeinde ganz oder teilweise von der Pflicht zur Festsetzung entbinden.

§ 32. Der kommunale Gesamtplan ist je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung festzusetzen.

Zuständigkeit

E. Das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren

§ 33. Bei der Aufstellung der Richtpläne aller Stufen sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

Anhörung der Planungspflichtigen Kundmachung und Rechtsbehelfe

§ 34. Die Gesamtpläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen.

Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft im Festsetzungsverfahren Stellung bezogen.



§ 35. Der kommunale Gesamtplan und der Entscheid seines Festsetzungsorgans über die nicht berücksichtigten Einwendung bedürfen der Genehmigung.

Genehmigung und
Einsichtnahme

Die Genehmigung oder, sofern eine solche nicht vorgeschrieben ist, die Festsetzung der Gesamtpläne ist öffentlich bekanntzumachen.

Hernach stehen die Gesamtpläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

// [S. 565]

3. Abschnitt: Die Nutzungsplanung

A. Kantonale und regionale Nutzungszonen

I. Die Landwirtschaftszone und die Forstwirtschaftszone

§ 36. Als Landwirtschaftszone und als Forstwirtschaftszone sind nach Bedarf die Flächen auszuscheiden, die nach der Richtplanung vorwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Bereich

§ 37. Zulässig sind Bauten und Anlagen für

Rechtswirkung

a) die Land- und Forstwirtschaft mit Einschluss von Reb-, Obst- und Gartenbau;

b) die Erholung, soweit das betreffende Gebiet im Landschaftsplan auch hierfür vorgesehen ist und das Interesse an einer ungeschmälernten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht vorgeht.

Andere Bauten und Anlagen sind nur gestattet, sofern ein sachlich begründetes Bedürfnis nachgewiesen ist und kein überwiegendes öffentliches Interesse verletzt wird.

§ 38. Die Festsetzung der Landwirtschaftszonen und der Forstwirtschaftszonen ist dem Staat vorbehalten.

Zuständigkeiten

Baurechtliche Bewilligungen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion, welche die Volkswirtschaftsdirektion anzuhören hat.

II. Die Freihaltezonen

§ 39. Kantonale und regionale Freihaltezonen werden nach Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen.

A. Bereich

Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die der grossräumigen Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen.

§ 40. In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern, es sei denn, es werde für // [S. 566] andere Bauten und

B. Rechts-
wirkungen
I. Bauten und
Anlagen

Anlagen ein sachlich begründetes Bedürfnis nachgewiesen und kein überwiegendes öffentliches Interesse verletzt.

Änderungen in der Bewirtschaftung oder sonstigen Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

Baurechtliche Bewilligungen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion.

§ 41. Jeder Grundeigentümer hat neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung das Recht, seine in der Freihaltezone gelegenen Grundstücke und Grundstückteile dem Staat heimzuschlagen.

II. Heimschlagsrecht
1. Umfang

Beiden Parteien steht dabei das Ausdehnungsrecht nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten zu.

§ 42. Die Entschädigung richtet sich nach den Verhältnissen bei Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Heimschlag ausgeübt wird.

2. Entschädigung

Für materielle Enteignung bereits bezahlte Entschädigungen sind anzurechnen.

§ 43. Das Heimschlagsrecht ist innert zehn Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone schriftlich geltend zu machen.

3. Verfahren

Kommt innert sechs Monaten seit Geltendmachung kein privatrechtlicher Vertrag über den Erwerb der Heimschlagsfläche durch das Gemeinwesen zustande, hat dieses das Schätzungsverfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten einzuleiten.

Rechtskräftige Entscheide der Schätzungskommission gelten als richterliches Urteil.

Auf den Heimschlag kann innert zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids über die Heimschlagsentschädigung schriftlich verzichtet werden.

§ 44. Der Staat kann von Gemeinden, die aus der Freihaltezone besondern Nutzen ziehen, insbesondere weil diese in hohem Masse auch ihrer Bevölkerung dient oder ihr die Festsetzung eigener angemessener Freihaltezonen erspart, Beiträge an seine Kosten fordern. // [S. 567]

C. Rückgriff

B. Die Bau- und Zonenordnung

I. Der Inhalt im allgemeinen

§ 45. Die Gemeinden erlassen eine Bau- und Zonenordnung. Sie sind dabei an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet.

Festsetzungspflicht

§ 46. Die Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind. Hauptinhalt

Zu diesem Zweck wird der nicht von übergeordneten Zonen erfasste Gemeindebann rechtsverbindlich in Bauzonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt.

Die Unterteilung erfolgt durch einen Zonenplan; übergeordnete Zonen sind soweit möglich darzustellen, oder es ist auf ihre Festlegungen in anderer Weise aufmerksam zu machen.

II. Die Bauzonen

§ 47. Die Bauzonen sind innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden. A. Begrenzung

Die Bauzonen dürfen nur Land erfassen, das bereits weitgehend überbaut ist oder innert längstens 15 Jahren für eine Überbauung benötigt wird und erschlossen werden kann.

§ 48. Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorzusehen. B. Zonenarten
I. Zulässige Zonen

Als solche Zonen können bestimmt werden:

- a) Kernzonen;
- b) Zentrumszonen;
- c) Wohnzonen mit oder ohne Gewerbeerleichterungen;
- d) Industriezonen;
- e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

§ 49. Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen. // [S. 568] II. Zulässige
Bauvorschriften

Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt wird, sind Ausnützungs-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge, die Bautiefe, die erlaubte geschlossene Überbauung und die Dachformen gestattet.

§ 50. Kernzonen umfassen Altstädte sowie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. III. Kernzonen

Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufuchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstückgrenze vorschreiben, das Bauen auf die Strassengrenze und eine Bautiefe von mehr als 14 m gestatten sowie die Stellung der Bauten sonst näher ordnen. Ausnützungs-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt.

Die Bau- und Zonenordnung kann für die ganze Zone, gebietsweise oder für bestimmte Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken vorschreiben oder beschränken und für geeignete Lagen bestimmen, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

§ 51. Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Produktionsbetrieben dienen.

IV. Zentrumszonen

Die Bau- und Zonenordnung kann, allenfalls gebietsweise, das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schütz würdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstückgrenze vorschreiben, das Bauen auf die Strassengrenze gestatten und die zulässige Bautiefe auf weniger oder mehr als 20 m festsetzen.

Die Bau- und Zonenordnung kann für die ganze Zone, gebietsweise oder für bestimmte Geschosse die Nutzweise in gleicher Weise wie bei der Kernzone regeln.

§ 52. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Räume, die mit einer Wohnung in Zusammenhang stehen, einer freiberuflichen Tätigkeit des Inhabers dienen und nach ihrer Fläche in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

V. Wohnzonen
1. Nutzweise

Andere Nutzweisen können durch die Bau- und Zonenordnung allgemein oder gebietsweise gestattet oder nach Geschossen, Anteil an der Gesamtnutzfläche oder Einwirkungsgrad beschränkt oder ganz untersagt werden.

Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.

§ 53. Für Wohnzonen sind, soweit nicht die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, Ausnutzungsziffern festzusetzen.

2. Ausnutzung

Die Ausnutzungsziffern sollen sich je nach der von der Bau- und Zonenordnung erlaubten Vollgeschosszahl in folgendem Rahmen halten:

empfindliche Gebiete	10– 30 %
Landhaus- und Einfamilienhauszonen	20– 35 %
zweigeschossige Wohnzonen	30– 50 %



in Gebieten mit städtischer Überbauung	bis	55 %
dreigeschossige Wohnzonen	45–	65 %
in Gebieten mit städtischer Überbauung	bis	75 %
viergeschossige Wohnzonen	60–	85 %
in Gebieten mit städtischer Überbauung	bis	95 %
Wohnzonen mit mehr als vier Geschossen	80–	105 %

// [S. 570]

Überschreitet die bestehende Überbauung überwiegend den zulässigen Ausnutzungsrahmen, hat der Regierungsrat für die betreffenden, planungsgerecht abgegrenzten Bereiche höhere Ausnutzungsziffern zuzulassen. Von der Pflicht zur Festsetzung von Ausnutzungsziffern ist zu befreien, soweit die unterschiedliche Ausnutzung der einzelnen überbauten Grundstücke kein einheitliches zweckmässiges Mass gestattet.

§ 54. Die Bau- und Zonenordnung hat erhöhte Abstände zu verlangen, wenn Gebäude eine bestimmte Länge überschreiten (Mehrlängenzuschlag).

3. Abstände

§ 55. Die Bau- und Zonenordnung kann in geeigneten Zonen oder gebietsweise für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Ausnutzungsziffer um höchstens einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhen sowie von der Verschärfung der kantonalrechtlichen Mindestabstände und von Mehrlängenzuschlägen absehen.

4. Gewerbe-
erleichterungen

§ 56. Industriezonen sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion und der Gütergrossverteilung bestimmt.

VI. Industriezonen
1. Nutzweise

Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen.

Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet; für vorübergehend angestellte Personen kann die Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

§ 57. Die Bau- und Zonenordnung kann Industriezonen unterschiedlicher Einwirkungen ausscheiden.

2. Schutz gegen
Einwirkungen

Wohnzonen dürfen jedoch grundsätzlich keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Zonen selbst; massgebend sind die konkreten Verhältnisse beim einzelnen Betrieb.

§ 58. In der Bau- und Zonenordnung sind Baumassenziffern festzulegen; sie können durch Überbauungs- oder Freiflächenziffern, für Bürogebäude auch durch Ausnutzungsziffern, ergänzt werden.
// [S. 571]

3. Bau-
beschränkungen



Die Bau- und Zonenordnung kann die nach diesem Gesetz zulässigen Gebäude- und Firsthöhen herabsetzen und die Bautiefe vergrössern oder freigeben.

§ 59. Die Bau- und Zonenordnung kann für das Bauen an die Grundstücksgrenze unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen Bestimmungen aufstellen, die von diesem Gesetz abweichen.

4. Grenzbau

§ 60. Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke im Eigentum eines Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes zugewiesen werden, welche diese Körperschaften zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben im Bereich der die Bau- und Zonenordnung erlassenden Gemeinde voraussichtlich beanspruchen.

VII. Zone für öffentliche Bauten

Nicht als öffentliche Aufgabe gilt hierbei der Wohnungsbau.

Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.

III. Die Freihaltezone

§ 61. Als Freihaltezone sind innerhalb des Siedlungsgebiets und in seiner Umgebung die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind oder ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren.

A. Zweck

Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen, insbesondere grössere Überbauungsbereiche, Zonen unterschiedlicher Nutzweise, Quartiere, Ortsteile und Gemeinden unterteilen oder voneinander scheiden.

§ 62. Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer und für den Rückgriff auf andere Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen.

B. Rechtswirkungen
I. Im allgemeinen

§ 63. Die Gemeinde kann im Entschädigungsverfahren aus materieller Enteignung die Zusprechung des betreffenden Landes zu Eigentum verlangen, wenn die Entschädigungsforderung für die mit der Freihaltezone verbundenen Eigentumsbeschränkungen mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts be- // [S. 572] trägt und wenn sich die Gemeinde verpflichtet, das Land innert vier Jahren nach der Eigentumsübertragung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen oder dauernd seiner bisherigen Nutzung zu erhalten.

II. Zusprechung des Eigentums

Die Entschädigung für die Zusprechung des Eigentums bemisst sich nach den Verhältnissen bei Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Berechtigte die Entschädigung aus materieller Enteignung geltend gemacht hat.

Macht die Gemeinde den Anspruch auf Eigentum geltend, sind die Entschädigungen für die Eigentumsbeschränkungen und für die Zusprechung des Eigentums gesondert festzusetzen.



Die Gemeinde kann innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids auf die Zusprechung des Eigentums verzichten.

§ 64. Der Gemeinde steht an Grundstücken und Grundstückteilen in der Freihaltezone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das vertraglichen Vorkaufsrechten vorgeht; es ist im Grundbuch anzumerken.

III. Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn

- a) der Grundstückteil in der Freihaltezone zum Umschwung eines überbauten Grundstücks gehört und zusammen mit diesem erworben wird;
- b) der Erwerber das Grundstück selbst landwirtschaftlich bewirtschaften will. Der Gemeinde steht jedoch ein auf zehn Jahre seit Übertragung des Eigentums befristetes Kaufsrecht zu den Bedingungen des seinerzeitigen Kaufvertrags zu, das ausgeübt werden kann, wenn der Erwerber oder seine Erben die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiterführen; es ist im Grundbuch anzumerken.

Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten seit der dem Grundbuch Verwalter obliegenden Mitteilung des Verkaufs auszuüben.

IV. Die Reservezone

§ 65. Die Reservezone umfasst jene Flächen, welche keiner andern Zone zugewiesen sind. // [S. 573]

Rechtswirkung

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der in den Richtplänen vorgesehenen Zweckbestimmung nicht zuwiderlaufen, keine sonstigen überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt werden und ein sachlich begründetes Bedürfnis nachgewiesen wird.

Für Bauten und Anlagen besteht kein Erschliessungsanspruch gegenüber dem Gemeinwesen; vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen. Gleiches gilt für die Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen.

Baurechtliche Bewilligungen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion.

V. Die besondern Institute der Bau- und Zonenordnung

§ 66. Der Zonenplan setzt im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest.

A. Waldabstandslinien

Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei besondern örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Bei kleinen, einzelnen Waldparzellen kann auf eine Abstandslinie verzichtet werden.

§ 67. Die Bau- und Zonenordnung kann gegenüber im Zonenplan eingetragenen Gewässern Linien festlegen, die den kantonalrechtlichen Mindestabstand erhöhen und vom Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken abweichen.

B. Gewässer-
abstandslinien

§ 68. Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen keine Hochhäuser gestattet sind.

C. Ausschluss-
gebiete für
Hochhäuser
D. Areal-
überbauungen
I. Zulässigkeit

§ 69. Die Bau- und Zonenordnung kann in den Bauzonen, ausgenommen in Kern- und Industriezonen, allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen.

§ 70. Die Arealfläche muss mindestens 8000 m² Bauzonengebiet umfassen.

II. Arealfläche

Die Bau- und Zonenordnung kann dieses Mass allgemein oder für die einzelnen Zonen heraufsetzen, für Zentrumszonen und für ein- und zweigeschossige Wohnzonen bis auf 4000 m² herabsetzen.

// [S. 574]

§ 71. Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

III. Anforderungen

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Verkehrs- und Versorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

§ 72. Die Bau- und Zonenordnung kann Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen abweichen, welche für die Regelüberbauung gelten.

IV. Besondere
Bauvorschriften

Dabei dürfen jedoch

- a) die Ausnutzungsziffern um höchstens einen Zehntel erhöht werden; fehlt für die Regelüberbauung eine Ausnutzungsziffer, ist sie festzulegen oder die Ausnutzung gestützt auf ein Vergleichsprojekt nach der Grundordnung der Ausnutzung zu ermitteln;
- b) die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern und Nachbargrundstücken nicht verringert werden;
- c) die Vollgeschosszahlen in Landhaus- und Einfamilienhauszonen sowie in empfindlichen Baugebieten nicht und in Gebieten mit ländlicher Überbauung auf höchstens drei Geschosse erhöht werden.

Die Bau- und Zonenordnung kann für Areale unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit beschränkte Ausnutzungsverschiebungen zulassen.

- § 73. Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe voraus. V. Sicherungen
- Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung
- a) das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird;
 - b) die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben. // [S. 575]
- § 74. Arealüberbauungen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion VI. Genehmigung
- a) in Gebieten mit ländlicher Überbauung und in empfindlichen Baugebieten;
 - b) in Gebieten mit halbstädtischer Überbauung, wenn die zonengemässe Geschoszahl um mehr als zwei Geschosse, ausgenommen Dachgeschosse unter Schrägdächern, überschritten wird.
- § 75. Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Lagen, auch zeichnerisch, Anordnungen treffen, welche die Aussicht sichern. E. Aussichts-schutz
- § 76. Die Bau- und Zonenordnung kann zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung besondere Bestimmungen erlassen; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren. F. Baumschutz
- § 77. Die Bau- und Zonenordnung kann für Terrassenbauten und ähnliche Überbauungsarten Bestimmungen aufstellen, die, vorbehältlich der Ausnützungsziffer, von den normalen Zonenvorschriften abweichen. G. Terrassen-häuser
- § 78. Die Bau- und Zonenordnung kann für ganze Zonen oder gebietsweise Aussenantennen verbieten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. H. Aussen-antennen

VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne

1. Sonderbauvorschriften

- § 79. Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Zweck
- Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.



§ 80. Sonderbauvorschriften können von der Bau- und Zonenordnung abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art // [S. 576] und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben; sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.

Inhalt

Hochhäuser können in den Schranken dieses Gesetzes vorgesehen werden, sofern die Bau- und Zonenordnung sie nicht ausschliesst. Sonderbauvorschriften können durch einen Plan ergänzt werden, der die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt.

§ 81. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen.

Rechtswirkung

Sie können jedoch bestimmen, dass Baubewilligungen auf ihrer Grundlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Überbauung des ganzen Gebiets oder näher zu umschreibender Teilgebiete rechtlich gesichert ist.

Wird auf die eingeräumte Überbaumungsmöglichkeit verzichtet, finden die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Anwendung.

§ 82. Sonderbauvorschriften können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Aufhebung

2. Gestaltungspläne

§ 83. Die Gemeinden können für bestimmt umgrenzte Gebiete einen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

A. Öffentlicher Gestaltungsplan
I. Voraussetzung

§ 84. Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten und je nach den Umständen innerhalb der Art der Nutzweise die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung bindend festgelegt; von der Bau- und Zonenordnung darf wie bei Sonderbauvorschriften abgewichen werden. // [S. 577]

II. Inhalt

Für die Projektierung der Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen; er ist im Gestaltungsplan oder in Bestimmungen hiezu näher zu umschreiben.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

§ 85. Gestaltungspläne können mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Liegt der Gestaltungsplan im öffentlichen Interesse, kann er als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.	B. Privater Gestaltungsplan I. Aufstellung
§ 86. Private Gestaltungspläne dürfen a) von der Bau- und Zonenordnung nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abweichen; b) keine öffentlichen Interessen verletzen. Die Beschränkung nach Abs. 1 lit. a gilt nicht, wenn das nach der Gemeindeordnung für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ dem Gestaltungsplan zustimmt; in den andern Fällen genügt die Zustimmung des Gemeinderats.	II. Inhalt
§ 87. Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden.	C. Aufhebung
VII. Gemeinsame Bestimmungen	
§ 88. Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und öffentliche Gestaltungspläne werden je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung erlassen, geändert oder aufgehoben. Solche Beschlüsse und die Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen sind öffentlich bekanntzumachen und aufzulegen. // [S. 578]	Zuständigkeit und Verfahren
§ 89/ Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bedürfen der Genehmigung, die öffentlich bekanntzumachen ist.	Genehmigung
C. Der Erschliessungsplan	
§ 90. Mit der Bau- und Zonenordnung setzen die Gemeinden einen Erschliessungsplan fest. Setzt die Verwirklichung des Erschliessungsplans die Mitwirkung anderer Planungsträger voraus, sind diese rechtzeitig anzuhören. Der Regierungsrat kann Gemeinden, deren Bauzonen grösstenteils überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreicht, von der Festsetzungspflicht entbinden; unter den gleichen Voraussetzungen kann er diese Pflicht räumlich oder sachlich beschränken.	A. Pflicht zur Festsetzung
§ 91. Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind; er gibt ferner an, in welcher Reihenfolge und in welchen Etappen das Gemeinwesen die zeitgerechte	B. Inhalt und Rechtswirkungen I. Im allgemeinen

Groberschliessung der Bauzonen durchführt.

§ 92. Stufenweise für die jeweils massgebende Etappe, für die erste mit der Festsetzung des Erschliessungsplans, sind die Dimensionierungen der Erschliessungsanlagen festzulegen und ihre Kosten zu ermitteln.

II. Erschliessungs-
etappen

Mit dieser Festlegung gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

§ 93. Die zuständigen Planungsträger sorgen dafür, dass die im Erschliessungsplan enthaltenen Anlagen so rechtzeitig erstellt sind, dass sie die Überbauung der betreffenden Gebiete ohne Verzug ermöglichen.

III. Erstellung-
pflicht

§ 94. Erfüllen sich die bei der Aufstellung des Erschliessungsplans getroffenen Annahmen über die Überbauung nicht und sind andere Gebiete zur allgemeinen Überbauung bereit, ist der Plan entsprechend zu ändern, soweit die Planungsträger dadurch finanziell nicht wesentlich stärker belastet werden oder für sie eine Mehrbelastung zumutbar ist. // [S. 579]

C. Änderungen

Der Regierungsrat kann auf Gesuch der Gemeinden die Fristen erstrecken,

a) wenn sich die den Bauzonen und dem Erschliessungsplan zugrunde liegenden Annahmen über die Entwicklung oder über die wirtschaftlichen Möglichkeiten derart einschneidend ändern, dass die Erfüllung des Erschliessungsplans unzumutbar und seine Durchführung nach Abwägung aller Umstände nicht mehr vertretbar wäre,

b) und wenn überdies diese veränderten Erwartungen nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Einzonung und der Festsetzung des Erschliessungsplans nicht vorausgesehen werden konnten.

Der Regierungsrat kann nötigenfalls Fristerstreckungen mit der Anweisung verbinden, die Bauzonen zu verkleinern.

§ 95. Der Erschliessungsplan wird im gleichen Verfahren und in gleicher Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung festgesetzt; er bedarf der Genehmigung.

D. Verfahren

D. Die Bau- und Niveaulinien

I. Die Baulinien

§ 96. Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen.

A. Zweck und
Arten
I. Allgemein

Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

a) Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen,



- Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;
- b) Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;
- c) Baulinien für Versorgungsleitungen im Sinne des Versorgungsplans und für Industriegeleise. // [S. 580]

§ 97. Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten.

II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien

Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben.

§ 98. Die Baulinien sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlagen genügen.

B. Mass

§ 99. Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

C. Rechtswirkungen
I. Allgemein
1. Bauverbot

Der Baulinienplan kann indessen die Wirkung der Baulinien auf bestimmte Vertikalbereiche beschränken.

§ 100. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

2. Ausnahmen

Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

Weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

§ 101. Baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.

II. Änderungsverbot

Weitergehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen // [S. 581] bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat.

§ 102. Für die mit den Baulinien verbundenen Eigentumsbeschränkungen ist eine Entschädigung nur geschuldet, wenn sie eine materielle Enteignung bewirken.

III. Entschädigungspflicht



§ 103. Wird ein unüberbautes oder mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück wegen einer Baulinie unüberbaubar und kann es auch nicht durch einen Quartierplan wieder überbaubar gemacht werden, so hat der betroffene Grundeigentümer wahlweise zu einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht. Das gleiche Recht gilt für den Teil eines grösseren Grundstücks, der ohne die Baulinie selbständig überbaubar gewesen wäre; heimgeschlagen werden kann die Fläche, die voraussichtlich beim Endausbau der betreffenden Anlage abzutreten wäre.

IV. Heimschlagsrecht
1. Voraussetzung

§ 104. Das Heimschlagsrecht kann innert zehn Jahren geltend gemacht werden, nachdem die endgültige Unüberbaubarkeit feststeht oder behördlich festgestellt worden ist, und zwar gegenüber dem Gemeinwesen, das die Baulinien festgesetzt hat.

2. Verfahren

Für die Entschädigung, das Verfahren, den Verzicht auf die Rechtsausübung und den Rückgriff des belangten Gemeinwesens gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die Freihaltezone.

§ 105. Öffentliche Unternehmungen und gemischtwirtschaftliche oder private Unternehmungen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, sind berechtigt, im Baulinienbereich gegen Ersatz des verursachten Schadens unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

V. Leitungsbaurecht

Die Inanspruchnahme ist dem Grundeigentümer rechtzeitig schriftlich mitzuteilen; der Rekurs ist ausgeschlossen.

Kommt über die Entschädigung keine Einigung zustande, ist das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten durchzuführen.

Der Bestand derartiger Leitungen und Bauwerke kann im Grundbuch angemerkt werden. // [S. 582]

II. Die Niveaulinien

§ 106. Die Niveaulinien bestimmen die Höhenlage der Anlagen, die durch Verkehrsbaulinien gesichert werden.

Begriff

§ 107. Bauten und Anlagen Dritter haben sich nach der Niveaulinie zu richten, soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind.

Rechtswirkung

III. Gemeinsame Bestimmungen

§ 108. Für die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen ist die Gemeinde zuständig, in den andern Fällen die Baudirektion.

Verfahren

Die Baudirektion hat begründeten Festsetzungsbegehren zu entsprechen; vor der Festsetzung hört sie den Gemeinderat an.

Bau- und Niveaulinienpläne sind öffentlich bekanntzumachen und mit den nötigen Erläuterungen öffentlich aufzulegen; die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 109. Bau- und Niveaulinienpläne der Gemeinden bedürfen der Genehmigung.

§ 110. Mit der Rechtskraft der Bau- und Niveaulinien steht dem Werkträger im Rahmen ihrer Zweckbestimmung das Enteignungsrecht zu.

E. Ski- und Schlittellinien

§ 111. Die Ski- und Schlittellinien dienen der Sicherung von Ski- und Schlittelabfahrten. Zweck

Sie können Festlegungen über befristete Betretungsrechte und Hagräumungspflichten enthalten.

§ 112. Innerhalb der Ski- und Schlittellinien sind Bauten, Anlagen und Bewirtschaftungen unzulässig, die dem Zweck dieser Linien widersprechen. Rechtswirkungen

Aufwendungen aus der Hagräumungspflicht und Schäden aus der Benützung der Abfahrten sind zu ersetzen. // [S. 583]

§ 113. Für die Festsetzung von Ski- und Schlittellinien ist der Gemeinderat zuständig. Verfahren, Entschädigung

Im übrigen gelten für das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren sinngemäss die entsprechenden Vorschriften über die Bau- und Niveaulinien.

Über Entschädigungen wird nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privaterechten entschieden. Die Gemeinde kann auf Unternehmungen, die aus Ski- und Schlittellinien besonderen Nutzen ziehen, Rückgriff nehmen.

F. Die Landsicherung für öffentliche Werke

I. Der Werkplan

§ 114. Sind Grundstücke nach einem Richtplan als Standort für ein öffentliches Werk oder eine öffentliche Anlage vorgesehen, die nicht durch Baulinien gesichert werden können, dürfen die Eigentümer verlangen, dass innert längstens fünf Jahren ein Werkplan festgesetzt wird. A. Voraussetzungen

Der Träger des Werks kann den Werkplan jederzeit von sich aus erstellen.

Der Werkplan hat über den ungefähren Standort von Bauten und den genauen Landbedarf Aufschluss zu geben.

§ 115. Der Werkplan wird vom Träger des Werks, bei Ungewissheit über die Trägerschaft vom Ersteller des betreffenden Richtplans festgesetzt. B. Verfahren

Werkpläne, die nicht von staatlichen Instanzen festgesetzt worden sind, bedürfen der Genehmigung.

Festsetzung und Genehmigung sind den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 116. Die Genehmigung des Werkplans schliesst die Erteilung des Enteignungsrechts ein.

C. Rechts-
wirkungen
I. Enteignungs-
recht
II. Änderungs-
verbot

§ 117. Für Vorkehren an bestehenden Bauten und Anlagen im Werkplanbereich gelten sinngemäss die gleichen Beschränkungen wie für baulinienwidrige Bauten und Anlagen. // [S. 584]

§ 118. Dem Werkträger steht an den vom Werkplan erfassten Grundstücken und Grundstückteilen das gleiche Vorkaufsrecht zu, wie es für die Freihaltezone gilt.

III. Vorkaufsrecht

Ist der Träger noch nicht endgültig bestimmt, übt je nach der Natur des Werks der Staat oder die Gemeinde das Vorkaufsrecht aus.

Der Erwerber ist verpflichtet, das Grundstück dem endgültigen Träger zu den gleichen Bedingungen zuzüglich Zins abzutreten, zu denen er es erworben hat. Der endgültige Werkträger ist verpflichtet, das Grundstück zu diesen Bedingungen samt Zins zu übernehmen.

§ 119. Der betroffene Eigentümer hat nach Genehmigung des Werkplans wahlweise zu einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Recht, sein Grundstück dem Ersteller des Werkplans heimzuschlagen.

IV. Heimschlags-
recht

Für die Entschädigung, das Verfahren und den Verzicht auf die Rechtsausübung gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die Freihaltezone.

Im Verhältnis zwischen dem Ersteller des Werkplans und dem endgültigen Werkträger findet die gleiche Regelung wie beim Vorkaufsrecht Anwendung.

II. Das vorsorgliche Bauverbot

§ 120. Zur Sicherung öffentlicher Werke und Anlagen, die sich in Vorbereitung befinden, aber nicht Gegenstand eines Richt- oder Werkplans sind, kann ausnahmsweise ein vorsorgliches Bauverbot verfügt werden.

Anwendungs-
bereich

§ 121. Das Begehren ist vom voraussichtlichen Werkträger zu stellen.

Verfahren

Den Entscheid fällt bei Werken des Staates der Regierungsrat, in den andern Fällen die Baudirektion; der Gemeinderat der Standortgemeinde ist vorher anzuhören, wenn er nicht Gesuchsteller ist.

§ 122. Das Bauverbot fällt dahin, wenn innert fünf Jahren seit Eintritt seiner Rechtskraft nicht der entsprechende Richtplan ergänzt und ein Werkplan festgesetzt oder das Enteignungsverfahren eingeleitet wird.

Befristung

// [S. 585]

Das Bauverbot kann bei Nachweis besonderer Umstände um höchstens drei Jahre verlängert werden.

4. Abschnitt: Der Quartierplan

A. Allgemeine Grundsätze

§ 123. Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen. Zweck

Erfordern die Umstände keine umfassende Regelung, beschränkt sich der Quartierplan auf die nötigen Teilmassnahmen.

§ 124. Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besondern Verhältnissen kann er darüber hinausreichen. Gebiet

Das Beizugsgebiet wird in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen, ausnahmsweise auch durch Quartierstrassen, begrenzt; an die Stelle von Strassen können eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse oder Trennlinien für die Überbauung treten.

§ 125. Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht. Baulinien-
festsetzung

Ist in diesem Zeitpunkt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien noch nicht möglich, kann ausnahmsweise das voraussichtlich hierfür notwendige Land mit projektierten Baulinien bezeichnet werden.

§ 126. Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen. Landeinteilung

Für die Neuzuteilung können Mindestgrössen vorgeschrieben werden. // [S. 586]

Wo ein Bedürfnis hierfür besteht, sollen Flächen ausgeschieden werden, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen; die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse hieran sind mit dem Quartierplan zu regeln.

§ 127. Auf Baudenkmäler ist Rücksicht zu nehmen. Bestehende
Gebäude
Die Beseitigung anderer Gebäude oder ihrer wesentlichen Teile, die nicht befristet oder auf Widerruf bewilligt worden sind, darf ausserhalb der Gebietssanierung nur vorgesehen werden, wenn sie



den Wert des Grundstücks nicht entscheidend mitbestimmen und wenn ihr Fortbestand die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans hindert. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der betroffene Eigentümer zustimmt und wenn dadurch nicht andere Beteiligte unverhältnismässig belastet werden.

§ 128. Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben.

Erschliessung,
Ausstattung und
Ausrüstung

Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen.

Wo derartige Anlagen nach den Umständen nicht in einem Zuge erstellt zu werden brauchen, ist der etappenweise Bau zu regeln.

§ 129. Mit dem Quartierplan können unter den hiefür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Ordnung der
Überbauung

Der Grundsatzentscheid darüber soll in der Regel bei privaten Gestaltungsplänen spätestens an der ersten Quartierplanversammlung getroffen werden, in den andern Fällen durch den Gemeinderat nach der Verfahrenseinleitung.

§ 130. Quartierpläne werden im privaten Verfahren von den Grundeigentümern, im amtlichen Verfahren vom Gemeinderat aufgestellt. // [S. 587]

Aufstellung

Für die Prüfung privater Quartierpläne und die Durchführung des amtlichen Verfahrens bestellt der Gemeinderat eine Quartierplankommission, der auch ausserhalb der Gemeinde wohnhafte Sachverständige angehören können.

Verfügt die Gemeinde über ein geeignetes Bauamt, kann auf eine Quartierplankommission verzichtet werden.

B. Der ordentliche Quartierplan

I. Der private Quartierplan

§ 131. Ein privater Quartierplan muss hinsichtlich der Umgrenzung, der Abzüge von der Gesamtfläche für öffentliche Verkehrswege und Versorgungsanlagen sowie der Zuteilungen und sonstigen Rechtsverhältnisse an Erschliessungsanlagen den Anforderungen des amtlichen Quartierplans entsprechen. Gleiches gilt hinsichtlich Inhalt und Verfahren für den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Anlagen.

Anforderungen

Im übrigen kann der private Quartierplan andersartige oder weitergehende Festlegungen als der amtliche Quartierplan enthalten, sofern dadurch keine zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der ausführenden Verfügungen berührt und keine öffentlichen



Interessen verletzt werden.

Für den privaten Quartierplan ist das Einverständnis aller Grundeigentümer des Bezugsgebiets nötig; werden damit beschränkte dingliche Rechte geändert, bedarf er auch der Zustimmung der Berechtigten.

§ 132. Die Einleitung des Verfahrens unterliegt der Zustimmung des Gemeinderats und der Genehmigung durch die Baudirektion; dabei können Fristen für die Vorlegung des Quartierplans angesetzt oder Weisungen über dessen Inhalt erteilt werden.

Verfahrens-
einleitung

§ 133. Der private Quartierplan bedarf der Genehmigung durch Gemeinderat und Regierungsrat; die Verweigerung der Genehmigung ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Genehmigung und
Kundmachung

Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat ist der Quartierplan öffentlich aufzulegen und bekanntzumachen.

§ 134. Durch die Beteiligten ist der Quartierplan nur wegen Willensmängeln, wegen Verletzung zwingender Ver- // [S. 588] fahrensvorschriften und wegen Nebenbestimmungen von Genehmigungsentscheiden anfechtbar.

Anfechtbarkeit

§ 135. Der durch den Regierungsrat genehmigte private Quartierplan entfaltet die gleichen Rechtswirkungen wie der amtliche Quartierplan.

Rechtswirkung

§ 136. Können sich die Beteiligten über die Abwicklung des genehmigten Quartierplans nicht einigen, wird das Verfahren amtlich fortgesetzt.

Weiterbearbeitung

II. Der amtliche Quartierplan

1. Weitere materielle Grundsätze

§ 137. Die Bewertung des Landes erfolgt in der Regel nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede.

A. Bewertungs-
methode

Erachtet der Gemeinderat aufgrund der Verhältnisse, insbesondere bei Verbindung mit einem Gestaltungsplan, die Bewertung nach dem Verhältnis der Werte der eingeworfenen Grundstücke als geboten, so verfügt er dies in der Regel vor Ausarbeitung des Quartierplanentwurfs; dieser Entscheid ist den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Im Einverständnis mit den Grundeigentümern können auch andere Bewertungsmethoden angewandt werden.

Spätere Einwendungen gegen die Bewertungsmethode sind ausgeschlossen.

§ 138. In die Masse der beteiligten Grundstücke sind die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen, Wege und Gewässer sowie Flur- und Genossenschaftswege einzubeziehen.

B. Quartierplan-
masse und
Abzüge



Von der sich ergebenden Masse wird abgezogen:

- a) das für die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen benötigte Land; der Abzug für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen soll in der Regel 10 % der Masse nicht übersteigen;
- b) der Landbedarf für die Neuanlagen oder den Ausbau öffentlicher Verkehrswege, die das Quartierplangebiet // [S. 589] umgrenzen oder durchkreuzen, sowie kleinerer öffentlicher Versorgungsanlagen, die auch dem Quartier dienen.

Die Summe aller Abzüge darf in der Regel bei der Aufstellung des Quartierplans nicht mehr als 25 % und bei dessen Änderung nicht mehr als 10 % betragen.

Bei der Umlegung nach Flächen sind die Abzüge den Grundstücken des Altbestands, entsprechend dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Bestand, prozentual gleichmässig zu belasten, für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen jedoch nur soweit, als sie ihnen zugutekommen.

§ 139. Die nach den Abzügen verbleibende Gesamtfläche ist so zuzuteilen, dass die Grundeigentümer nach Möglichkeit geeignete Parzellen in gleichwertiger Lage und im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestands unter Berücksichtigung der Wertunterschiede erhalten; dabei können nötigenfalls gesetzliche Eigentumsbeschränkungen des privaten Rechts, Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkte persönliche Rechte aufgehoben, geändert oder begründet werden.

Bestehende Bauten, die beim Vollzug des Quartierplans nicht beseitigt werden müssen, sind in der Regel den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.

Für die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen und Gewässer besteht ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks nur soweit, als diese Flächen nicht für entsprechende neue Anlagen benötigt werden.

Flurwegberechtigte, deren Grundstücke ausserhalb des Quartierplangebiets liegen, und Eigentümer landwirtschaftlicher Genossenschaftswegen haben keinen Zuteilungsanspruch; ein Entschädigungsanspruch entsteht in diesen Fällen lediglich für die Aufhebung von Genossenschaftswegen und nur unter der Voraussetzung, dass nicht mit entsprechenden neuen Anlagen Ersatz geschaffen wird; die Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken muss aber für die bisherige Nutzung gewahrt bleiben.

§ 140. Mit Zustimmung der Eigentümer und deren Grundpfandgläubiger können mehrere selbständige Grundstücke zusammengelegt und daran Gesamteigentum, Miteigen- // [S. 590] tum mit oder ohne Stockwerkeigentum oder anstelle von Eigentum beschränkte dingliche Rechte, wie insbesondere Bau- und Wohnrechte, begründet oder vereinbart werden.

C. Zuteilung der Gesamtfläche im allgemeinen
I. Bei Umlegung nach Flächen
1. Grundsatz

2. Zusammenlegung von Grundstücken



§ 141. Grundstücke des Altbestands, die für eine geeignete Überbauung flächenmässig nicht ausreichen und die weder durch Bauvorschriften noch durch Zusammenlegung noch durch eine geringe, den andern Beteiligten zumutbare Mehrzuteilung überbaubar gemacht werden können, sind auszukaufen.

3. Auskauf

§ 142. Erfolgt die Umlegung nach Werten, sind die neuen Parzellen so auszuscheiden, dass das Verhältnis ihrer Verkehrswerte demjenigen des Altbestands entspricht.

II. Bei Umlegung nach Werten

Im übrigen gelten die Bestimmungen über die Zuteilung nach Flächen sinngemäss.

§ 143. Das für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie für Quartierstrassen abgezogene Land wird der Gemeinde oder dem entsprechenden Werkträger zugeteilt.

D. Besondere Zuteilung an das Gemeinwesen
I. Verkehrs- und Versorgungsflächen
II. Andere Zuteilungen

§ 144. Wirft ein Gemeinwesen Grundstücke ein, für die es einen Zuteilungsanspruch hat, oder stellt es solche ersatzweise zur Verfügung, so hat es Anspruch auf Zuteilung von Parzellen, die sich nach Lage und Form für die Ausführung eines geplanten oder projektierten öffentlichen Werks eignen, der Abwendung nachteiliger Einwirkungen aus dem Werk dienen oder in der Freihaltezone liegen; verfügt das Gemeinwesen bereits über einen geeigneten Landbesitz, ist bei der Neuzuteilung darauf Rücksicht zu nehmen.

Die gleichen Vorrechte können juristische Personen mit gemeinnützigen oder kulturellen Zwecken für Werke beanspruchen, für deren Verwirklichung die Enteignung möglich wäre.

Anstelle eingeworfener Grundstücke können den Eigentümern ausserhalb des Quartierplangebiets, jedoch innerhalb einer Bauzone gelegene Parzellen zugeteilt werden, wenn der Abtausch im öffentlichen Interesse liegt und der Vermeidung des Auskaufs oder der Enteignung dient; nach der Auflage des überarbeiteten Quartierplanentwurfs dürfen gegen den // [S. 591] Willen der betroffenen Grundeigentümer nur noch Parzellen in einem Gebiet mit genehmigtem Quartierplan zugeteilt werden.

§ 145. Im Interesse einer geeigneten Gestaltung der Parzellen erforderliche Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen, ebenso die Abzüge für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen.

E. Geldausgleich

Geldausgleich ist ferner für Wertebussen zu leisten, die entstehen

a) durch die Neuzuteilung, Beseitigung oder Anpassung von Gebäuden samt Nebenanlagen ohne entsprechende Rechtspflicht des bisherigen Eigentümers;

b) durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten.

Für die Bemessung der Entschädigungen sind grundsätzlich die Verhältnisse massgebend, die bei der Festsetzung des Quartierplans bestehen.

§ 146. Der Quartierplan bestimmt, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind.

F. Erstellungskosten

Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen.

Zu berücksichtigen ist ferner, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen, wie längere Zufahrten und Zugänge, Werkleitungen und dergleichen, nötig sein werden, die sich bei andern Grundstücken wegen ihrer Lage und Form erübrigen, und ob solchen Nachteilen nicht Vorzüge der rückwärtigen Lage gegenüberstehen.

2. Das Aufstellungsverfahren

§ 147. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

A. Verfahrenseinleitung
I. Voraussetzungen

§ 148. Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen und den Grundeigentümern des Bezugsgebiets schriftlich mitzuteilen.
// [S. 592]

II. Einleitungsbeschluss

Mit dem Rekurs gegen die Einleitung oder deren Verweigerung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.

§ 149. Die Einleitung des Verfahrens bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion; sie kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

III. Genehmigung

Die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung ist den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 150. Ist das Verfahren rechtskräftig eingeleitet, dürfen an den Grundstücken des Bezugsgebiets ohne Bewilligung des Gemeinderats weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden; die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert.

IV. Quartierplanbann

Auf Antrag des Gemeinderats kann die Baudirektion den Quartierplanbann vor Abschluss des Einleitungsverfahrens anordnen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Der Quartierplanbann ist im Grundbuch anzumerken.

Der Quartierplanbann ist aufzuheben, wenn der Quartierplan vollzogen ist oder wenn die Einleitung verweigert oder nachträglich rückgängig gemacht wird.

§ 151. Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung wird ein Entwurf des Quartierplans erstellt.

B. Planaus-
arbeitung
I. Erster Entwurf
II. Erste
Versammlung

§ 152. Nach Vorliegen des Quartierplanentwurfs werden die Grundeigentümer und, wenn diesbezügliche Änderungen vorgesehen sind, die aus Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkten persönlichen Rechten Berechtigten durch schriftliche Mitteilung zu einer Verhandlung eingeladen.

Von der Mitteilung bis zur Verhandlung ist der Entwurf für die Beteiligten aufzulegen.

An der Verhandlung ist der Entwurf zu erläutern, und es sind die Wünsche und Anregungen der Beteiligten entgegenzu- // [S. 593] nehmen; diese können innert 30 Tagen schriftlich nachgebracht werden.

§ 153. Innert vier Monaten nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme ist die Bereinigung von Einwendungen anzustreben.

III. Überarbeitung
1. Frist

Hernach ist der Entwurf innert zwei Monaten zu überarbeiten.

§ 154. Der überarbeitete Entwurf ist während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiteren 30 Tagen durchzuführen ist.

2. Auflage

Auflage und Einladung sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

§ 155. Innert der Auflagefrist können Begehren gestellt werden

3. Stellung von
Begehren

- a) zu den Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen;
- b) auf Entlassung aus dem Verfahren;
- c) um eine andere Neuzuteilung;
- d) auf Zurückweisung von Ersatzland eines Gemeinwesens ausserhalb des Quartierplangebiets.

Später sind solche Begehren nur noch zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht fristgerecht hätten vorgebracht werden können.

Anderweitige Begehren können auch noch in der zweiten Versammlung vorgebracht werden.

Wer nicht rechtzeitig Begehren stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen.

§ 156. An der Verhandlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu Begehren Stellung genommen.

IV. Zweite
Versammlung

§ 157. Innert zwei Monaten nach der zweiten Versammlung ist zu versuchen, die verbliebenen Anstände zu beseitigen.

V. Plan-
bereinigung

Hernach ist der Entwurf spätestens innert weiteren zwei Monaten zu bereinigen. // [S. 594]

Dieser bereinigte Entwurf muss in den Genauigkeitsanforderungen den beim Vollzug des Quartierplans zu erstellenden Mutationsakten entsprechen.

§ 158. Nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens setzt der Gemeinderat den Quartierplan fest. Die Festsetzung ist öffentlich bekanntzumachen und den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

C. Festsetzung
und Genehmigung
I. Festsetzung

Der Quartierplan ist während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen.

§ 159. Sofort nach Eintritt der Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses ist der Quartierplan zur Genehmigung einzureichen.

II. Genehmigung
1. Verfahren

Die Genehmigung erfolgt in der Regel innert zwei Monaten.

Sie ist durch den Gemeinderat öffentlich bekanntzumachen.

§ 160. Mit der Genehmigung treten die durch den Quartierplan festgesetzten Rechtsverhältnisse von Gesetzes wegen an die Stelle der bisherigen; die für die Bewirtschaftung und Bewerbung der Grundstücke im bisherigen Umfang nötigen Rechte dürfen jedoch weiter ausgeübt werden, solange tatsächliche Gründe es erfordern.

2. Rechtswirkung

Rechte und Pflichten der Grundpfandgläubiger richten sich unabhängig davon, ob sie auf einem gesetzlichen oder vertraglichen Grundpfandrecht beruhen, nach den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs über Pfandrechte bei Güterzusammenlegungen.

3. Der Vollzug

§ 161. Unverzüglich nach der Genehmigung des Quartierplans veranlasst der Gemeinderat die Erstellung der Mutationsakten, wobei auf die Vermarkung und die Aufnahme im Feld verzichtet werden kann, soweit das Vermessungsrecht es zulässt; die Beteiligten erhalten die sie betreffenden Auszüge aus den Mutationsunterlagen. // [S. 595]

A. Grundbuch-
licher Vollzug

Hernach gibt der Gemeinderat unter Beifügung der nötigen Unterlagen die Anmeldung für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans ab.

Liegt lediglich eine Teilgenehmigung des Quartierplans vor, erfolgt die Anmeldung für den genehmigten Teil.

§ 162. Entschädigungen und Vergütungen werden mit dem Vorliegen der Mutationsakten, spätestens jedoch drei Monate nach der Genehmigung des Quartierplans, fällig.

B. Geldschulden
und –forderungen
I. Fälligkeit und
Zahlungen

Die Grundeigentümer haben unter Vorbehalt des Geldausgleichs das Ergebnis von Bereinigungsmutationen, insbesondere nach erfolgtem Bau der Erschliessungsanlagen, zu dulden; diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Schuldner oder Gläubiger gegenüber dem Grundeigentümer ist die Gemeinde.

Entschädigungen und Vergütungen sind, soweit sie nicht mit Gegenforderungen verrechnet werden, innert 60 Tagen zu entrichten; nachher sind sie zu verzinsen.

§ 163. Durch den Quartierplan festgelegte Ausgleichsforderungen gelten als Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 2 SchKG.

II. Rechtsöffnung

§ 164. Leistungen eines Privaten können während längstens zwei Jahren gestundet werden, wenn die sofortige Einforderung eine unzumutbare Härte darstellen würde.

III. Stundung

§ 165. Der Grundeigentümer kann sich der Bezahlung der Entschädigung dadurch entziehen, dass er der Gemeinde das neu zugeteilte Grundstück innert 60 Tagen nach der Genehmigung des Quartierplans heimschlägt.

IV. Befreiung

Die Gemeinde hat in diesem Fall den Wert zu entschädigen, den das Grundstück am Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung der durch den Quartierplan eingetretenen Wertvermehrung hat.

Können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren gemäss dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten einzuleiten. // [S. 596]

4. Der Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen; Rechtsverhältnisse

§ 166. Die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen können durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut werden.

A. Baupflicht
I. Grundsatz

Die Projekte müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen.

Dem Werkträger, in dessen Eigentum die Erschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung übergehen, stehen Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu.

Der Gemeinderat genehmigt die Projekte der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen und beaufsichtigt deren Bau.

§ 167. Können sich die Grundeigentümer im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans über den Bau nicht einigen, obschon ein Beteiligter seinen Bauwillen bekundet hat, so leitet der Gemeinderat auf dessen Gesuch hin die Bauarbeiten von Amtes wegen ein; er ist dazu auch berechtigt, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.

II. Gemeinde
1. Im Rahmen des Erschliessungsplans

Der Bau erfolgt auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer; diese haben nach Massgabe des Baufortschritts angemessene Vorschüsse zu leisten.

§ 168. Wenn ein Quartierplangebiet nach dem Erschliessungsplan noch nicht erschlossen werden muss, ist für die Auslösung der

2. Ausserhalb des Erschliessungsplans



quartierplanrechtlichen Baupflicht der Gemeinde das Gesuch der Grundeigentümer nötig, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebiets gehört.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist jeder Grundeigentümer berechtigt, den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu verlangen, deren er für eine quartierplangerechte Überbauung seines Grundstücks bedarf.

Die Gemeinde besorgt den Bau der Erschliessungsanlagen sowie gegebenenfalls der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, sobald die Baukosten von den Gesuch- // [S. 597] stellern vorgeschossen worden sind; die Eigentümer überbauter Grundstücke sind für die entsprechende Fläche zur sofortigen Beteiligung an den Kosten verpflichtet.

§ 169. Die Arbeiten und Lieferungen werden durch die Gemeinde aufgrund eines Wettbewerbs oder freihändig vergeben, soweit die Gemeinde sie nicht selbst ausführt; die Zahlungspflichtigen Grundeigentümer sind vorher anzuhören.

3. Vergabung der Arbeiten

In der Regel ist das preisgünstigste Angebot zu berücksichtigen, sofern der Unternehmer für eine zeit- und sachgerechte Ausführung der Arbeit oder Lieferung Gewähr bietet.

Die Gemeinde ist an eine allfällige Submissionsordnung nicht gebunden.

§ 170. Die Eigentümer überbauter Grundstücke haben Bauten und Erschliessungsanlagen mit deren Umgebung dem Quartierplan auf eigene Kosten anzupassen, wenn diese unter Geltung des bisherigen Baugesetzes erstellt worden sind.

III. Grund-eigentümer

Vorbehalten bleiben weitergehende Verpflichtungen aus baurechtlichen Bewilligungen.

§ 171. Die Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Vollendung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde oder des entsprechenden Werkträgers über, soweit das Eigentum nicht schon aufgrund der Zuteilung übertragen worden ist.

B. Rechts-verhältnisse
I. Erschliessungs-anlagen

§ 172. Die Rechtsverhältnisse an gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen richten sich nach den Festlegungen des Quartierplans.

II. Gemein-schaftliche Aus-stattungen und Ausrüstungen
III. Späterer Einkauf

§ 173. Eigentümer, die sich an den Erstellungskosten nicht beteiligt haben, besitzen an den Erschliessungsanlagen sowie an den gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, ohne Rücksicht auf die Rechtsverhältnisse hieran, ein über die Bedürfnisse der bisherigen Grundstücknutzung hinausgehendes Recht erst, nachdem sie sich eingekauft haben.

Diese Eigentumsbeschränkung kann im Grundbuch angemerkt werden.

Der Einkaufsbetrag besteht aus den anteilmässigen Kosten im Zeitpunkt der Erstellung der Anlagen; er ist zu verzinsen. // [S. 598]

Die noch ausstehenden Einkaufsbeträge werden fällig, wenn das Quartierplangebiet in den zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans tritt.

§ 174. In Härtefällen sind Kostenanteile nicht bauwilliger Grundeigentümer des Kleingrundbesitzes, welche für den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Anlagen im Rahmen des Erschliessungsplans oder andernfalls für den zwangsweisen Einkauf geleistet werden müssen, von der Gemeinde während längstens 10 Jahren zu stunden. Sie sind zu verzinsen.

C. Stundung

Diesen Eigentümern stehen an den Erschliessungsanlagen sowie an den gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen nur die Rechte derjenigen zu, die sich nicht an den Erstellungskosten beteiligt haben.

§ 175. Der Gemeinderat besorgt das Abrechnungswesen.

D. Rechnungswesen
I. Abrechnung

Nach Abschluss der Bauarbeiten erstellt er eine vorläufige Abrechnung und belastet oder entlastet die Beteiligten entsprechend.

Nachträglich geleistete Einkaufsbeträge sind laufend und im Verhältnis ihrer Leistungen an jene Beteiligten auszuführen, welche die Erstellungskosten aufgebracht haben.

Nach Eingang aller Einkaufsbeträge wird die Schlussabrechnung erstellt und die endgültige Leistung jedes Beteiligten festgesetzt; davon ist den Beteiligten schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 176. Schuldner ausstehender Erschliessungs-, Ausstattungs- und Ausrüstungsbeiträge ist der Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks im Zeitpunkt der Schlussabrechnung; der Anspruch auf allfällige Rückvergütungen steht ihm zu.

II. Schuldnerschaft

5. Die Verfahrenskosten

§ 177. Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. // [S. 599]

Verlegung und Schuldnerschaft

Der Gemeinderat kann eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen.

Die Schlussabrechnung ist schriftlich mitzuteilen. Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks.

C. Die Grenzbereinigung

§ 178. Hindern der Grenzverlauf oder Baulinien eine zweckmässige Überbauung einzelner Grundstücke, kann ein Abtausch von selbständig nicht überbaubaren Grundstückteilen verfügt werden,

A. Gegenstand
I. Abtausch



sofern dies keine unzumutbaren Nachteile für die beteiligten Grundeigentümer mit sich bringt.

Ein Abtausch kann ferner vorgenommen werden, wenn er sich im Zusammenhang mit der Grundbuchvermessung aufdrängt.

Der Abtausch erfolgt nach Flächen unter Berücksichtigung des Wertunterschieds, sofern die Beteiligten sich nicht auf einen andern Massstab einigen.

§ 179. Ist ein Abtausch nicht durchführbar, können unüberbaubare Grundstücke und Grundstückteile unter den gleichen Voraussetzungen einer anstossenden Parzelle zugeschlagen werden.

II. Einseitige Zuteilung

§ 180. Anstelle von Grenzänderungen oder ergänzend dazu können beschränkte dingliche Rechte begründet, geändert oder aufgehoben werden, insbesondere wenn dadurch eine einseitige Zuteilung vermieden werden kann, ohne dass bisher Berechtigte oder neu Belastete unzumutbar betroffen werden.

III. Beschränkte dingliche Rechte

§ 181. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen durchgeführt.

B. Verfahren
I. Auslösung

Mit Rekurs ist nur die Abweisung eines Gesuchs anfechtbar.

§ 182. Die Quartierplankommission oder das Bauamt unterbreitet den Beteiligten einen Entwurf und strebt dabei eine gütliche Einigung an.

II. Entwurf

§ 183. Können sich die Beteiligten innert zwei Monaten nach Vorlegung des Entwurfs nicht einigen, setzt der Gemeinderat die Grenzbereinigung samt allfälligen beschränkten dinglichen Rechten und den Entschädigungsfolgen fest.

III. Festsetzung

Der Festsetzungsbeschluss ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Die Grenzbereinigung bedarf keiner Genehmigung.

§ 184. Die Verfahrenskosten sind von den Beteiligten im Verhältnis ihres Interesses zu tragen.

IV. Kosten

§ 185. Im übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das amtliche Quartierplanverfahren.

C. Verweisung auf das Quartierplanverfahren

D. Die Gebietssanierung

I. Voraussetzungen

§ 186. In überbauten Ortsteilen, deren Zustand im öffentlichen Interesse einer Erneuerung bedarf, kann die Gebietssanierung durchgeführt werden.

Grundsatz

Vorbehalten bleiben Anordnungen zur Behebung polizeilicher Missstände gemäss den Bauvorschriften dieses Gesetzes.

§ 187. Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

Öffentliches
Interesse im
besondern

- a) zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder
- b) hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 188. Dem Verfahren ist jeweils ein Gebiet zu unterwerfen, dessen Erneuerung innert vernünftiger Frist möglich ist und das hinsichtlich der ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung, der Erschliessung, der Ausstattung oder der Ausrüstung eine sinnvolle Einheit darstellt. // [S. 601]

Gebiet

II. Weitere Bestimmungen

§ 189. Soweit im folgenden nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen über den Gestaltungsplan und über den amtlichen Quartierplan.

A. Verweisung

§ 190. Das Verfahren wird auf Begehren der Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der Fläche des Sanierungsgebiets gehören, oder durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

B. Verfahrenseinleitung

§ 191. Die Gesamterneuerung bezweckt eine Neuüberbauung des erfassten Gebiets; sie kann nur angeordnet werden, wenn eine Teilerneuerung keine günstige Gesamtwirkung erwarten lässt.

C. Gegenstand

Die Teilerneuerung sorgt durch zweckgerechte Anordnungen für die Beseitigung von Missständen.

§ 192. Bei Gesamterneuerungen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Quartierplans ist.

D. Gestaltungsplan

§ 193. Bei Gesamterneuerungen ist mit dem Quartierplan ein Bericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, Mieter und Pächter des erfassten Gebiets im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung sowie auf die nähere Umgebung auszuarbeiten.

E. Sozialbericht

Der Bericht ist bei der Festsetzung des Quartierplans angemessen zu berücksichtigen.

Der Bericht ist dem Quartierplan beizulegen.

Fünf Jahre nach Durchführung der Gesamterneuerung ist der Bericht mit den tatsächlichen Auswirkungen zu vergleichen; der Baudirektion ist das Ergebnis bekanntzugeben.

§ 194. Bei Gesamterneuerungen sind, soweit es die Verhältnisse zulassen, für Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen und deren Inhaber beabsichtigen, später in die Neuüberbauung einzuziehen, während der Bauzeit provisorische Ersatzräume zur

F. Schutz der
Quartier-
versorgung



Verfügung zu stellen; die Ordnung der Ersatzbeschaffung ist Bestandteil des Quartierplans. // [S. 602]

Verzichtet der Betriebsinhaber auf den Einzug, hat er die dem Unternehmen erwachsenden Kosten zu ersetzen.

§ 195. Führt die Erneuerung zum Abbruch bestehender Wohn- oder Geschäftsräume, hat das Unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Zeitpunkt der Planfestsetzung vorzukehren; der Nachweis dafür ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen.

G. Schutz der Mieter

Bei der erstmaligen Vermietung sind die neuerstellten Wohn- oder Geschäftsräume vorab den bisherigen Mietern oder Pächtern anzubieten.

§ 196. Gebäude, deren Beseitigung wegen ihres Zustands und ihrer Lage wirtschaftlich nicht verantwortet werden kann, sind in ihrem Bestand zu erhalten, wenn ihre Eigentümer es begehren. -

H. Bestehende Gebäude

Hingegen können Anpassungen solcher Gebäude samt Nebenanlagen an den Quartierplan angeordnet werden; die Kosten dafür trägt das Unternehmen, wenn nicht aufgrund der seinerzeitigen baurechtlichen Bewilligung eine Anpassungspflicht des Eigentümers besteht.

§ 197. Bei Gesamterneuerungen erfolgt die Bewertung der einbezogenen Grundstücke nach dem Verhältnis der Werte.

I. Bewertungs-
massstab

§ 198. Für Flächen öffentlichen Grundes, der nach dem Quartierplan für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit nicht mehr benötigt wird, steht der Gemeinde ein entsprechender Zuteilungsanspruch zu.

K. Zuteilungs-
ansprüche
I. Der Gemeinde

§ 199. Die Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils an Gesamteigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Stockwerkeigentum. // [S. 603]

II. Der Grund-
eigentümer

§ 200. Der Quartierplan regelt den Zeitpunkt, in welchem die neuen Rechtsverhältnisse nach Genehmigung des Quartierplans und des allfälligen Gestaltungsplans an die Stelle der bisherigen treten; wo die Umstände es rechtfertigen, kann der Rechtsübergang in Etappen vorgesehen werden.

L. Durchführung
I. Rechtsübergang

Die Erstellung der Mutationsakten ist unverzüglich nach Eintritt der neuen Rechtsverhältnisse zu veranlassen.

Entschädigungen und Vergütungen werden mit dem Vorliegen der Mutationsakten, spätestens jedoch drei Monate nach dem Rechtsübergang, fällig.

§ 201. Der Quartierplan legt fest, wann und gegebenenfalls in welchen Bauetappen die Erneuerung durchgeführt werden soll.

II. Bau



Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.

§ 202. Jeder Grundeigentümer im erfassten Gebiet hat das Recht, sein Grundstück dem Gemeinwesen heimzuschlagen.

M. Heimschlagsrecht

Das Heimschlagsrecht kann von der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses an bis längstens zum Baubeginn an der Bauetappe erklärt werden, an der der Heimschlagende beteiligt ist.

Mit der Ausübungserklärung tritt die Gemeinde ohne Rücksicht auf eine Auseinandersetzung über die Heimschlagsentschädigung in die Rechtsstellung des Heimschlagenden ein.

Die Heimschlagsentschädigung richtet sich nach den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung geleisteter und geschuldeter Zahlungen des Heimschlagenden; können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten einzuleiten. // [S. 604]

III. Titel

Der Natur- und Heimatschutz

§ 203. Schutzobjekte sind:

A. Schutzobjekte

- a) im wesentlichen unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachung;
- b) Aussichtslagen und Aussichtspunkte;
- c) Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die ein Landschaftsbild wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung;
- d) vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten und ortsgebundene Gegenstände sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung;
- e) Naturdenkmäler und Heilquellen;
- f) Parkanlagen, wertvolle Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken;
- g) seltene oder vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen und die für ihre Erhaltung nötigen Biotope, soweit sie nicht durch Bundesrecht geschützt sind.

§ 204. Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu

B. Bindung des Gemeinwesens



sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Soweit es möglich und zumutbar ist, muss für zerstörte Schutzobjekte Ersatz geschaffen werden.

§ 205. Der Schutz erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts.

§ 206. Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen und für Zonen oder eine Mehrzahl von Grundstücken Anordnungen treffen, werden durch Verordnung erlassen. // [S. 605]

In den übrigen Fällen werden die Anordnungen durch Verfügung getroffen.

§ 207. Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben.

Übersteigen Anordnungen in unzumutbarer Weise die allgemeine Pflicht des Eigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, so ist die Betreuung durch das anordnende Gemeinwesen zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden; vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen des öffentlichen Rechts und der Übernahmeanspruch.

§ 208. Für die Abklärung der Schutzwürdigkeit und der nötigen Planungsmassnahmen stehen Staat und Gemeinden die Befugnisse zu, die sie nach dem Planungsrecht haben; Gleiches gilt für die Entschädigungspflicht.

Auf Verfügung beruhende rechtskräftige Anordnungen können im Grundbuch angemerkt werden.

§ 209. Über die Schutzobjekte sind einstweilige Inventare zu erstellen.

Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen.

Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.

Rechtsmitteln gegen solche Schutzmassnahmen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

Die Inventare stehen bei der Baudirektion sowie bei der betreffenden Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme offen.

§ 210. Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen auch ohne Inventarisierung angeordnet werden.

C. Dauernde
Schutzmass-
nahmen
I. Arten
1. Durch
Planungs-
massnahmen
2. Durch
besondere
Anordnungen

II. Inhalt

III. Abklärung und
Sicherung

D. Vorsorgliche
Schutzmass-
nahmen
I. Mit Inventar

II. Ohne Inventar

§ 211. Der Regierungsrat trifft unter Vorbehalt abweichender staatlicher Zuständigkeiten im Planungsrecht die Schutzmassnahmen für Objekte, denen eine über den Ge- // [S. 606] meindebann hinausreichende Bedeutung zukommt; er hört vorgängig die Gemeinde und die regionale Planungsvereinigung an.

E. Zuständigkeit

In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat zuständig, soweit die Schutzmassnahmen nicht mit der Bau- und Zonenordnung angeordnet werden.

§ 212. Das Gemeinwesen, das eine dauernde Schutzmassnahme angeordnet hat, kann die Übernahme eines Schutzobjekts zu Eigentum verlangen, wenn nach dem Zweck der Schutzmassnahme eine bestimmte Betreuung nötig ist, der Grundeigentümer dazu sich nicht verpflichtet oder ausserstande ist und dem Gemeinwesen die Betreuung ohne Eigentum nicht zugemutet werden kann.

F. Übernahmeanspruch

Der Übernahmeanspruch kann jederzeit geltend gemacht werden.

Kommt darüber keine Einigung zustande, so wird über den Anspruch auf verwaltungsgerichtliche Klage, über die Entschädigung nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

§ 213. Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht.

G. Ansprüche des Grundeigentümer
I. Anspruch auf Entscheid

Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.

Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist.

§ 214. Bewirkt die Schutzmassnahme eine materielle Enteignung, steht dem Betroffenen neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht zu.

II. Heimschlagsrecht

Hinsichtlich Inhalt und Verfahren gelten hiefür die Bestimmungen über die Freihaltezone.

§ 215. Kraft öffentlichen Rechts erworbene Schutzobjekte können vom Erwerber an Personen des öffentlichen oder des // [S. 607] privaten Rechts übertragen werden, wenn dabei Gewähr für die Aufrechterhaltung der Schutzmassnahmen besteht. Dem früheren Eigentümer steht kein Rückforderungsrecht zu.

H. Übertragung

§ 216. Der Regierungsrat bestellt eine oder mehrere Kommissionen von Sachverständigen, die das Gemeinwesen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes unentgeltlich beraten.

I. Beratung

Der Regierungsrat überträgt ihnen alle Fragen von überkommunaler Bedeutung zur Begutachtung; es können ihnen auch weitere begutachtende Aufgaben zugewiesen werden.

Die Kommissionen können von sich aus oder auf Anregung eines Dritten zu Fragen des Natur- und Heimatschutzes Stellung nehmen.

§ 217. Der Staat kann ohne Bindung an ein bestimmtes Objekt Organisationen des Natur- und Heimatschutzes Beiträge gewähren.

K. Beiträge

IV. Titel

Das öffentliche Baurecht

1. Abschnitt: Die Bauvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 218. Die Bauvorschriften dieses Gesetzes sind öffentliches Recht; sie begründen keine Privatrechte.

A. Rechtsnatur

Sie sind einer für die Baubehörden verbindlichen privatrechtlichen Regelung nur zugänglich, wo es ausdrücklich vorgesehen ist.

§ 219. Für Bauten und Anlagen, die in ungewöhnlicher Weise benutzt werden, besonders starken Verkehr auslösen oder für Benützer und Nachbarschaft erhöhte Gefahren in sich bergen, sind durch Verordnung oder, solange eine solche darüber nichts bestimmt, im Einzelfall strengere Bauvorschriften aufzustellen. // [S. 608]

B. Verschärfungen

§ 220. Von Bauvorschriften darf im Einzelfall befreit werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn

C. Ausnahmebewilligungen
I. Voraussetzungen

- a) sonst eine unzumutbare Härte einträte,
- b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann,
- c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen oder
- d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.

Ausnahmebewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

Ein Nachbar darf durch Ausnahmebewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmebewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

§ 221. Der Regierungsrat kann, allenfalls mit sichernden Nebenbestimmungen, die Befugnis, Ausnahmebewilligungen von kantonrechtlichen Bauvorschriften zu erteilen, örtlichen Baubehörden übertragen.

II. Kompetenzdelegation

§ 222. Wo ein öffentliches Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt, können die Eigentümer benachbarter Grundstücke auch ausserhalb planungsrechtlicher Vorkehren durch

D. Gemeinschaftswerke
I. Inhalt und Voraussetzungen



Verfügung des Gemeinderats oder, wo unmittelbare staatliche Interessen bestehen, der Baudirektion gegenseitig für berechtigt und verpflichtet erklärt werden,

- a) bestimmte Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gemeinsam zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie hierfür nötigenfalls Vorleistungen zu erbringen; // [S. 609]
- b) an bestehende derartige Werke gegen angemessene Entschädigung anzuschliessen.

§ 223. Liegt ein hinreichendes öffentliches Interesse an einem Gemeinschaftswerk vor, setzt der Gemeinderat oder die Baudirektion den Eigentümern eine angemessene Frist für den Abschluss einer Vereinbarung an, die mindestens ordnen muss:

- a) die Rechtsverhältnisse am Gemeinschaftswerk;
- b) den notwendigen Geldausgleich sowie die Verteilung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten;
- c) den Zeitpunkt des Vollzugs der Rechtsverhältnisse und des Baus, beides allenfalls in Etappen.

Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat oder durch die Baudirektion und ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 224. Können sich die Eigentümer über die Ordnung der Rechtsverhältnisse innert Frist nicht einigen, so sind baurechtliche Bewilligungen zu verweigern oder mit Nebenbestimmungen zu versehen, die das öffentliche Interesse in anderer Weise hinreichend wahrnehmen.

Unter der gleichen Voraussetzung und sofern das öffentliche Interesse mit Nebenbestimmungen zu einer baurechtlichen Bewilligung nicht hinreichend wahrgenommen werden kann oder eine Verweigerung unverhältnismässig wäre, ist den Beteiligten ein Entwurf über die Regelung der Rechtsverhältnisse vorzulegen. Einigen sich die Beteiligten innert zwei Monaten nicht, wird die erforderliche Ordnung durch Verfügung festgesetzt und im Grundbuch angemerkt.

§ 225. Die Gemeinschaftswerke werden durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut.

Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten. // [S. 610]

§ 226. Jedermann ist verpflichtet, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten; er hat diese Vorkehren in zeitlich und

II. Rechts-
verhältnisse
1. Vereinbarung

2. Behördliche
Anordnung

III. Bau

E. Schranken der
Eigentums- und
Besitzausübung
I. Schutz gegen
Einwirkungen



sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

1. Allgemein

Bei der Benützung von Bauten, Anlagen, Ausstattungen, Ausrüstungen und Betriebsflächen darf nicht in einer nach den Umständen übermässigen Weise auf die Umwelt eingewirkt werden.

Schärfere oder mildere planungsrechtliche Vorschriften, insbesondere für industrielle und gewerbliche Betriebe, bleiben vorbehalten.

Die Abs. 1 und 2 gelten sinngemäss auch für die Ausführung von Bauarbeiten.

§ 227. Unzulässig sind Betriebe, die nach ihrer Zweckbestimmung auf dauernde und dicht aufeinanderfolgende Schwertransporte angewiesen sind, wenn ein solcher Verkehr im Einzugsbereich der Anlage durch vorwiegend zu Wohnzwecken beworbene Bauzonen führen muss und auf diese in unzumutbarer Weise einwirkt.

2. Betriebe mit Schwertransporten

Der baurechtliche Entscheid über solche Betriebe bedarf auf Begehren der Standortgemeinde oder einer voraussichtlich vom Verkehr betroffenen Gemeinde der Genehmigung durch die Baudirektion.

§ 228. Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind zu unterhalten. Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden.

II. Unterhalt und Parzellierung

Durch Unterteilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

§ 229. Jeder Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird. // [S. 611]

F. Inanspruchnahme von Drittgrundstücken
I. Von Nachbargrundstücken
1. Umfang

Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben.

§ 230. Die Inanspruchnahme ist dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

2. Verfahren

Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens.

Einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, wird darüber auf Begehren des Ansprechers im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten befunden; doch hemmt diese Auseinandersetzung die rechtskräftig bewilligte Inanspruchnahme nur dann, wenn der Ansprecher die vom Obmann der Schätzungskommission festzusetzende Sicherheit nicht leistet.

§ 231. Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes mit Einschluss des Erdreichs und der Luftsäule zu privaten Zwecken bedarf es je nach den Umständen einer Bewilligung oder Konzession.

II. Von öffentlichem Grund

Die Inanspruchnahme ist zu entschädigen, soweit sie nicht nach planungsrechtlichen Festlegungen und Bestimmungen vorgeschrieben oder erlaubt ist.

Bei der Bemessung der Entschädigung sind insbesondere das Ausmass, die Dauer der Beanspruchung, der wirtschaftliche Nutzen für den Konzessionär und die allfälligen Nachteile für das Gemeinwesen in billiger Weise zu berücksichtigen.

Die Gemeinden sind berechtigt, für die Beanspruchung ihres öffentlichen Grundes im Rahmen dieses Gesetzes eine Gebührenordnung zu erlassen.

§ 232. Das Gemeinwesen ist berechtigt, auf Grundstücken sowie an Bauten und Anlagen Dritter im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung unentgeltlich anzubringen; es hat dabei auf die Interessen des Betroffenen billige Rücksicht zu nehmen.

III. Von privaten Grundstücken durch das Gemeinwesen

Die vorgesehene Beanspruchung ist den Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. // [S. 612]

Das Gemeinwesen hat auf seine Kosten Anpassungen oder Verlegungen vorzunehmen, wenn Änderungen am Grundstück oder an Bauten und Anlagen es gebieten und keine wichtigen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

B. Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

§ 233. Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist.

A. Baureife
I. Grundsatz

Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird.

§ 234. Baureif ist ein Grundstück,

II. Begriff

a) wenn es von allen für eine Überbauung erforderlichen planungsrechtlichen Festlegungen erfasst ist und keine davon in Änderung steht. Baureife liegt indessen auch dann vor, wenn noch fehlende oder in Änderung stehende planungsrechtliche Festlegungen durch die Ausführung eines Bauvorhabens nicht nachteilig beeinflusst werden;

b) wenn es überdies erschlossen ist.

§ 235. Der Hinderungsgrund fehlender planungsrechtlicher Baureife fällt für das fragliche Grundstück dahin, wenn innert fünf Jahren seit seiner rechtskräftigen Geltendmachung im baurechtlichen Verfahren

III. Planungsrechtliche Baureife im besondern



nicht die erforderlichen Festlegungen dem ohne allfällige Urnenabstimmung zuständigen Organ beantragt oder, bei Zuständigkeit der Baubehörde, beschlossen worden sind. Bei Nachweis besonderer Umstände gilt eine Frist von acht Jahren.

Diese Regelung gilt nicht, wo der betroffene Grundeigentümer selber die Möglichkeit hat, die Festlegung beziehungsweise Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen der Baureife zu verlangen.

Ein Anspruch auf Zuteilung des Grundstücks zu einer Bauzone kann aus der fehlenden planungsrechtlichen Baureife nicht abgeleitet werden. // [S. 613]

§ 236. Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind, wenn sie ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Beseitigung von Abwässern und weitem Abfallstoffen gewährleistet ist.

IV. Erschliessung
I. Im allgemeinen

Wo entsprechende Pläne bestehen, sind sie für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen auch dann verbindlich, wenn beabsichtigt ist, vorerst nur einzelne Grundstücke entsprechend zu nutzen; wo das Planungsrecht und die Verhältnisse es gestatten, ist jedoch unter sichernden Nebenbestimmungen die etappenweise Erstellung zuzulassen.

§ 237. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und, wo damit zu rechnen ist, der Benützer; Zufahrten sollen für jedermann, der auf sie angewiesen ist, verkehrssicher sein.

2. Zugänglichkeit
im besonderem

Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen an Zugänge Normalien.

Wo ein Bedürfnis besteht, die Verhältnisse es gestatten und es wirtschaftlich zumutbar ist, insbesondere bei grösseren Überbauungen, soll der Fussgänger- vom Fahrverkehr getrennt werden, und es kann, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen wesentlich überwiegt, der Fahrverkehr unter den Boden gewiesen oder die Überdeckung der Fahrbahn verlangt werden.

Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

§ 238. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. // [S. 614]

B. Gestaltung

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden sowie der Vorgarten als Grünfläche hergerichtet wird.

§ 239. Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

C. Sonstige
Beschaffenheit

Bauten haben nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes zu genügen. Sie sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch ausreichend zu isolieren.

Bei Bauten und Anlagen, die dem Publikum zugänglich sind, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung sonst ein Bedarf besteht oder die das Gemeinwesen durch Beiträge unterstützt, sind hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten und Gebrechlichen angemessen zu berücksichtigen.

§ 240. Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden.

D. Verkehrs-
sicherheit
I. Allgemein

Im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen, die ungewöhnlich starken Verkehr auslösen, können auf Kosten des Bauherrn besondere Vorkehrungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen haben nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.

§ 241. Bei Strassen für den grossen Durchgangsverkehr kann der Regierungsrat, in den Städten Zürich und Winterthur für städtische Strassen der Stadtrat, den seitlichen Zutritt allgemein untersagen.
// [S. 615]

II. Durchgangs-
strassen im
besondern

Das anordnende Gemeinwesen hat eine für die Grundstücknutzung unerlässliche Ersatzzufahrt zu schaffen, die in ihrer Benützbarkeit der bisherigen Zufahrt, jedoch höchstens der erlaubten Grundstücknutzung entsprechen muss; es steht ihm zu diesem Zweck das Enteignungsrecht zu.

§ 242. Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere Motorfahrzeuge, sind zu schaffen

E. Fahrzeug-
abstellplätze
I. Erstellung-
pflicht

a) bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen, die Verkehr auslösen;



- b) bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher ermöglicht wird;
- c) bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich einen wesentlich stärkeren Verkehr nach sich ziehen.

Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann ohne Zusammenhang mit Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände bewirkt und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

§ 243. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie nach der konkreten Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks.

II. Anforderungen
1. Zahl

Sie soll so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benützer einer Baute oder Anlage im Normalfall ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können; eine angemessene Anzahl Plätze an leicht zugänglicher Lage ist für Besucher vorzusehen.

Die Gemeinden regeln die Einzelheiten durch Verordnung, die der Genehmigung bedarf.

§ 244. Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

2. Lage

Sie müssen auch unter Berücksichtigung eines künftigen Strassenausbaus verkehrssicher angelegt sein; in Strassenabstandsbereichen dürfen Pflichtplätze nur liegen, wenn die // [S. 616] spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich ist und rechtlich gesichert wird.

§ 245. Die nicht für die Besucher vorgesehenen Abstellplätze müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

3. Gestaltung

Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung hieran kann vom Gemeinderat gebietsweise oder von der örtlichen Baubehörde im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden,

- a) wenn ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten und Gewässern, der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht;
- b) wenn dem Baupflichtigen die Realerfüllung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Derartige Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen, die nicht dem Güterumschlag, einem näher zu bestimmenden. besondern

Eigenbedarf oder der Parkierung zweirädriger Fahrzeuge dienen.

§ 246. Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, hat der Grundeigentümer, der kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf, der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.

III. Ersatzabgabe
1. Voraussetzung
und Höhe

Keine Abgabe ist zu entrichten, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die behördliche Aufhebung privater Parkierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist.

Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt angelegt werden könnten oder müssten; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

§ 247. Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder im Bereich eines von diesen aus gut erreichbaren und leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels verwendet werden darf.

2. Pflichten der
Gemeinde

Die Fondsmittel sind jeweils einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben.

Gemeinden, die einen Fonds bilden, sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und laufend den Verhältnissen anzupassen.

Andere Gemeinwesen und öffentliche Verkehrsaufgaben erfüllende Unternehmungen können von der Gemeinde Beiträge aus deren Fonds verlangen, wenn sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitgestellt werden müsste.

§ 248. Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten; Gleiches kann bei bestehenden Bauten verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

F. Spiel- und
Ruheflächen

Die Bau- und Zonenordnung kann ergänzende Bestimmungen enthalten.

Über die Gestaltung von Kinderspielplätzen werden Richtlinien erlassen. // [S. 618]

§ 249. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind, wo die Verhältnisse es gestatten, ausserhalb des Strassengebiets in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut zu schaffen.

G. Kehricht-
beseitigung

Die baurechtliche Bewilligung für grössere Gebäude kann überdies verlangen, dass in oder bei den Gebäuden geeignete Räume für Kehrichtbehälter erstellt werden.

C. Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen

I. Die Grundregeln

§ 250. Die zulässige bauliche Grundstücknutzung ergibt sich nach Ausnützung, Bauweise und Nutzweise aus der Bau- und Zonenordnung und aus den Bauvorschriften.

Grundsatz

Die Bau- und Zonenordnung geht dabei den Bauvorschriften des kantonalen Rechts vor, soweit sie sich innerhalb der Rechtssetzungsbefugnis der Gemeinde hält.

§ 251. Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:

Ausnützung

a) durch Ausnützungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern;

b) durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosshöhe sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudetiefe und die Gebäudelänge.

In Bauzonen ohne Ausnützungs-, Überbauungs- oder Baumassenziffern tritt an deren Stelle für die Berechnung der höchstzulässigen Ausnützung in Voll- und Untergeschossen die Summe der Vollgeschossflächen, die ohne Rücksicht auf Unebenheiten des gewachsenen Bodens ermittelt wird aufgrund der

a) Bruttogeschosshöhen, die für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe gelten;

b) Profillinien, die sich aus den Abstandslinien und der zulässigen Gebäudehöhe ergeben.

§ 252. Die Vorschriften über die Bauweise bestimmen, ob und unter welchen Voraussetzungen offen oder geschlossen zu bauen ist, welche Dachformen gestattet sind und welche andern Regeln über die Erscheinung der Gebäude beachtet werden müssen. // [S. 619]

Bauweise

§ 253. Die Vorschriften über die Nutzweise bestimmen, welchem Zweck Bauten dienen dürfen oder müssen.

Nutzweise



II. Die Nutzungsziffern

§ 254. Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder.

A. Grundordnung

Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.

§ 255. Die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche entspricht der Summe der Bruttomasse aller ober- und unterirdischen Geschossflächen.

B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum

Ausser Ansatz fallen alle dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Räume.

I. Ausnützungsziffer

Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

§ 256. Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

II. Überbauungsziffer

Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge messen.

§ 257. Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar.

III. Freiflächenziffer

Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.

Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden. // [S. 620]

§ 258. Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.

IV. Baumassenziffer

Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

§ 259. Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

C. Massgebliche Grundfläche

Ausser Ansatz fallen Wald und Waldabstandsflächen bis zu 15 m Tiefe, offene Gewässer und Flächen für oberirdische offene Anlagen, die für die Zugänglichkeit notwendig oder für sonstige Verkehrsanlagen, die durch Baulinien gesichert werden können, vorgesehen sind, ausgenommen solche für Lärmschutzeinrichtungen.

Durch Verordnung kann bestimmt werden, dass trotz unbedeutender Unterbrüche zwischen Grundstücken und Grundstückteilen der erforderliche Zusammenhang gewahrt bleibt. In Industriezonen führen Strassen und Industriegeleise zu keinen beachtlichen Unterbrüchen.

III. Die Abstände

1. Gemeinsame Bestimmung

§ 260. Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

Grenz- und
Gebäudeabstand

Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Einzelne oberirdische Vorsprünge, ausgenommen Laubengänge, dürfen um höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker und Balkone jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge. // [S. 621]

2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen

§ 261. Gebäude dürfen politische Grenzen nicht überstellen.

A. Politische
Grenzen
B. Waldabstand

§ 262. Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.

Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 1,5 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.

Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen den Baumbestand nicht gefährden.

§ 263. Gegenüber öffentlichen Gewässern und Baulinien für Fluss- und Bachkorrekturen ist der gleiche Abstand wie gegenüber Nachbargrundstücken, mindestens jedoch ein solcher von 5 m einzuhalten; die Baudirektion kann dieses Mass im Einzelfall erhöhen.

C. Gewässer-
abstand

Balkone dürfen, sofern sie nicht die wasserbaupolizeiliche Grenzlinie überschreiten, ohne Rücksicht auf ihre Länge 1,5 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.

§ 264. Der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen wird in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt.

D. Abstand von
Verkehrsanlagen
I. Allgemein

Von Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten gilt der gleiche Abstand wie gegenüber Nachbargrundstücken.

§ 265. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. Die Mindestabstände gelten auch für unterirdische Gebäude.

II. Von Strassen
im besondern
1. Bei fehlenden
Baulinien

Abs. 1 findet keine Anwendung, wo die Bau- und Zonenordnung das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze vorschreibt oder gestattet. // [S. 622]

Über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden.

§ 266. Vorplätze von Einzelgaragen müssen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so gross sein wie der entsprechende Einstellplatz; bei Sammelgaragen ist die Länge des grössten Einstellplatzes massgebend.

2. Vorplätze

Die Mindestlänge beträgt 5,5 m.

§ 267. Unter Strasse ist das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen.

3. Messweise

Ist eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist die voraussichtliche spätere Strassengrenze massgebend.

§ 268. Auf Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise darf nur gebaut werden, wenn die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken es erlauben.

E. Abstand bei
Versorgungs-
leitungen und
Industriegeleisen

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

§ 269. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden nur teilweise und um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Abstandsfreie
Gebäude

§ 270. Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

Andere Gebäude

Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.
// [S. 623]



4. Gebäudeabstände

§ 271. Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen.

A. Grundsatz

§ 272. Über den durch Verkehrsbaulinien oder sie ersetzenden Baubegrenzungslinien gesicherten Raum wird kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird.

B. Abstand über Verkehrsräume

§ 273. Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

C. Erleichterungen
I. Besondere Gebäude

§ 274. Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.

II. Gegenüber bestehenden Gebäuden

Diese Begünstigung gilt nicht, wenn der Eigentümer des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grössern Grenzabstand werde einhalten müssen, oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist.

IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen

1. Geschosse

§ 275. Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.

Begriffe

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. // [S. 624]

Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen.

§ 276. Als anrechenbare Geschosse gelten alle Vollgeschosse, Dachgeschosse und mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegenden Untergeschosse, die andern Untergeschosse nur, sofern sie Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten.

Anrechenbarkeit

In empfindlichen Baugebieten sind überdies alle sichtbaren Untergeschosse anrechenbar.

§ 277. Soweit für die einzelnen Baugebiete nicht etwas Besonderes bestimmt wird, sind neben zwei Dachgeschossen unter Schrägdächern und einem Dachgeschoss über Flachdächern

Zulässigkeit

zulässig:

- a) im Baugebiet mit städtischer Überbauung: sieben Vollgeschosse, wo die Gebäudehöhe es ermöglicht;
- b) im Baugebiet mit halbstädtischer Überbauung bei entsprechender erlaubter Gebäudehöhe: fünf Vollgeschosse, im Rahmen von Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen höchstens sieben Vollgeschosse;
- c) im Baugebiet mit ländlicher Überbauung: mehr als drei Vollgeschosse nur im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen.

In empfindlichen Baugebieten sind zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss unter Schrägdächern und ein Untergeschoss zulässig.

In allen Baugebieten können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2. Gebäude- und Firsthöhen

278. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschossezahl und durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass. // [S. 625]

A. Gebäudehöhe
I. Mass

Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

§ 279. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschossezahl ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

II. Berechnung

Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.

Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

§ 280. Kein Gebäude darf, gemessen von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden, in irgendeinem Bereich die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

III. Messweise

Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.

§ 281. Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die

B. Firsthöhe

- a) unter 50 ° neuer Teilung an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden;
- b) höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Ist eine Dachneigung steiler als 50 ° neuer Teilung, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 50 ° neuer Teilung berührt. // [S. 626]

3. Hochhäuser

§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m.

Begriff

§ 283. Hochhäuser sind nicht gestattet:

Ausschluss

- a) in Gebieten mit ländlicher Überbauung und in empfindlichen Baugebieten;
- b) in Kernzonen;
- c) in den Ausschlussgebieten gemäss der Bau- und Zonenordnung;
- d) in Gebieten mit halbstädtischer Überbauung ausserhalb von Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen; diese Bestimmung gilt nicht für Industriezonen.

§ 284. Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

Anforderungen

Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

§ 285. Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung. Entspricht das Hochhaus Sonderbauvorschriften oder einem Gestaltungsplan, genügt die Zustimmung der Baudirektion. // [S. 627]

Genehmigung

V. Die offene und die geschlossene Überbauung

§ 286. Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen, soweit nicht die geschlossene Überbauung vorgeschrieben oder erlaubt ist.

A. Grundordnung

Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben werden.

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Fehlt darüber eine Regelung, so ist sie



innerhalb bestehender Häuserzeilen, längs Strassen und Plätzen, in Kern- und Zentrumszonen und beim Anbauen an ein bestehendes Gebäude gestattet. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass keine andern planungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

§ 287. Der erlaubte Grenzbau setzt voraus,

- a) dass keine Verletzung kantonaler oder kommunaler Mindestabstände eintritt;
- b) dass die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Bautiefe nicht überschritten wird, es sei denn, der betreffende Nachbar stimme schriftlich zu; ist nichts anderes bestimmt, beträgt die zustimmungsfreie Bautiefe in Zentrums- und Industriezonen 20 m, in den andern Zonen 14 m, im seitlichen Verhältnis gemessen ab Verkehrsbaulinie oder sie ersetzender Baubegrenzungslinie, im rückwärtigen unter Beachtung von lit. c;
- c) dass beim rückwärtigen Grenzbau für den Nachbarn nach Lage, Beschaffenheit und Zonenzugehörigkeit seines Grundstücks der Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist.

B. Grenzbau
I. Hauptgebäude

§ 288. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie // [S. 628]

II. Besondere Gebäude

- a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und
- b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Nachbarliche Vereinbarungen dürfen den Grenzbau erleichtern, doch bleiben die öffentlichen Interessen, insbesondere des Brandschutzes, vorbehalten.

§ 289. Öffnungen in Grenzfassaden bedürfen der baurechtlichen Bewilligung der Baubehörde und der Zustimmung des Nachbarn.

III. Öffnungen in Grenzfassaden

Der Nachbar kann mangels abweichender privatrechtlicher Regelung solche Öffnungen seinerseits verbauen, es sei denn, das bisherige Recht habe einen Anspruch auf deren Fortbestand gegeben.

§ 290. Werden Gebäude aneinandergesetzt oder wird ein Gebäude an die Grenze gestellt, so ist eine Brandmauer zu errichten.

C. Brandmauern
I. Baupflicht

Wo ein wirksamer Brandschutz es erfordert, sind Zwischenbrandmauern zu erstellen.

Öffnungen in Brandmauern oder deren Weglassung in einzelnen Geschossen sind zulässig, wenn die Nutzungsart oder andere Verhältnisse es rechtfertigen und ein genügender Brandschutz gewährleistet bleibt.

§ 291. Kommt zwischen Nachbarn kein privatrechtlicher Vertrag über die Erstellung einer gemeinsamen Brandmauer zustande, hat jeder auf eigenem Grund eine hinreichende Brandmauer zu errichten.

2. Nachbarliche Verträge



Über eine gemeinsame Brandmauer darf mangels entgegenstehender privatrechtlicher Regelung jeder Beteiligte nach den anerkannten Regeln der Baukunde verfügen, insbesondere sie unterfangen, erhöhen, vertiefen oder verlängern, wenn dadurch die Zweckbestimmung der Mauer, Gebäude zu scheiden und zu sichern, nicht beeinträchtigt wird. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen über die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken. // [S. 629]

VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden

§ 292. Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

Dachaufbauten

- a) bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen;
- b) bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Dachebenen durchstossen.

§ 293. Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus dürfen Untergeschosse ohne Rücksicht auf ihre Nutzweise nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Untergeschosse

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

VII. Die Nutzweise

§ 294. Bestimmt die Bau- und Zonenordnung nichts anderes, so gelten als zulässige Nutzweise

Beschränkungen

- a) in Kern- und Zentrumszonen: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe;
- b) in Wohnzonen: Wohnungen und andere Räume nach den Bestimmungen über die Wohnzone;
- c) in Industriezonen: industrielle und gewerbliche Betriebe, einschliesslich betriebs- und unternehmenszugehöriger Verwaltungs-, Forschungs- und technischer Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe.
// [S. 630]

D. Anforderungen an Gebäude und Räume

I. Allgemeines

§ 295. Werden Heizungen mit Brennstoffen betrieben, die Luftverschmutzungen bewirken, so sind die Überbauungen mit standortgerechten Heizzentralen auszurüsten.

Heizungen

Die Grundeigentümer können durch Staat oder Gemeinde verpflichtet werden, ihr Grundstück an das Leitungsnetz öffentlicher Fernwärmeversorgungsanstalten anzuschliessen, nötigenfalls mittels einer auf Kosten der Eigentümer zu erstellenden Nebenleitung; für den Anschluss bestehender Häuser sind angemessene Fristen einzuräumen.

§ 296. Aufzüge, Rolltreppen und andere Beförderungsanlagen für Personen und Waren müssen zweckgerecht sein; sie sind fachgemäss zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und, wo die Sicherheit es verlangt, der technischen Entwicklung anzupassen.

Beförderungs-
anlagen

§ 297. In Wohnhäusern müssen ausreichende Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat geschaffen werden.

Nebenräume

§ 298. Für Gebäude mit mehr als sechs anrechenbaren Geschossen kann der Regierungsrat hinsichtlich der Sicherheit der Bewohner und über die Ausrüstung strengere Bestimmungen erlassen.

Besondere
Anforderungen

II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

§ 299. Die folgenden Bestimmungen gelten, wo sie nichts Abweichendes ordnen, für Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben oder haben können.

Geltungsbereich

Sie gelten auch für Räume, die nach ihrem Ausbau und ihrer Ausrüstung dem Aufenthalt von Menschen dienstbar gemacht werden können.

§ 300. Die Räume sind gegen innern und äussern Lärm, Erschütterungen, Feuchtigkeit, schädliche Temperatureinflüsse und Brandgefahr fachgerecht zu schützen.

Ausgestaltung und
Ausrüstung

Die Räume und Raumgruppen müssen zweckentsprechend ausgerüstet sein, insbesondere auch mit sanitären Einrichtungen.

// [S. 631]

§ 301. Wohn- und Schlafräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein.

Besonnung

Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, unter denen eine andere Orientierung übermässige Einwirkungen öffentlicher Werke abwendet.

§ 302. Die Räume müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, unmittelbar ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.

Belichtung und
Belüftung

Abweichungen sind bei besondern Verhältnissen zulässig, insbesondere wenn dadurch übermässige Einwirkungen öffentlicher Werke abgewendet werden können.

Für die übrigen Räume sind künstliche Belichtung und Belüftung zulässig, wenn durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.

§ 303. Die Mindestfläche von Räumen beträgt 10 m², in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten 8 m².

Mindestfläche

Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.

§ 304. Räume müssen mindestens eine lichte Höhe von 2,4 m, in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten von 2,3 m aufweisen.

Raumhöhe

Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.

In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

§ 305. Haustüren erfordern ein Lichtmass von 1 m, Treppen und Gänge ein solches von 1,2 m; in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern genügen 90 cm. // [S. 632]

Innere Erschliessungen

Kein Raumteil darf mehr als 30 m von der nächsten durchlaufenden Treppe entfernt sein; diese Bestimmung gilt nicht für Erd- und Untergeschosse, wenn eine anderweitige ausreichende Fluchtmöglichkeit besteht.

§ 306. Küchen dürfen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind.

Küchen

E. Wiederaufbau zerstörter Gebäude

§ 307. Die Bauvorschriften gelten auch für den Wiederaufbau eines ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes.

Inhalt

Entscheide der Baubehörden darüber, ob und inwieweit das zerstörte Gebäude an der alten Stelle und im alten Umfang wieder aufgebaut werden darf, können von einem Dritten nicht angefochten werden, wenn ihre Zustellung innert zwei Jahren nach der Zerstörung erfolgt.

Während der gleichen Frist kann der Eigentümer des zerstörten Gebäudes gegenüber Bauvorhaben Dritter Rechtsmittel ergreifen, wie wenn sein Gebäude noch stünde, es sei denn, dessen Wiederaufbau sei inzwischen rechtskräftig verweigert worden; tritt die Rechtskraft erst später ein, entfällt das Rechtsmittel insoweit nachträglich.



F. Materialgewinnung und Materialablagerung

§ 308. Grössere Anlagen für die Gewinnung oder Ablagerung von Materialien sind örtlich und zeitlich nur nach den Festlegungen im Landschaftsplan zulässig. Gleiches gilt für wesentliche Erweiterungen bestehender Anlagen.

Zulässigkeit

Gewinnung und Ablagerung müssen möglichst schonend erfolgen, wobei insbesondere unzumutbare Einwirkungen auf umliegende Wohngebiete zu vermeiden sind. In der Regel soll das Gelände in Etappen und unter laufender angemessener Wiederherstellung oder Neugestaltung beansprucht werden.

Bei grössern, in sich abgeschlossenen Gebieten setzt die Bewilligung einen einheitlichen Plan voraus. // [S. 633]

2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren

A. Das Baugesuch

§ 309. Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

Bewilligungspflicht

- a) die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt;
- c) den Abbruch von Gebäuden in den von diesem Gesetz vorgesehenen Fällen;
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, die zu Gebäuden oder andern Bauwerken gehören und in diesem Gesetz geordnet sind;
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;
- f) wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;
- g) Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau;
- h) Mauern und Einfriedigungen;
- i) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- k) Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen;
- l) Aussenantennen;
- m) Reklameanlagen.

Die Genehmigung von Projekten für Bau oder Veränderung von Verkehrsanlagen und Gewässern im Sinne des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten durch das zuständige Organ

schliesst die baurechtliche Bewilligung ein. Dies gilt auch für die mit dem Projekt verbundenen notwendigen Anpassungsarbeiten an privatem Grundeigentum. // [S. 634]

Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien.

§ 310. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist die Begründung beizufügen.

Inhalt des
Baugesuchs

Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigt, können weitere Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen, oder genauere Aussteckungen verlangt werden.

Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen.

§ 311. Vor der öffentlichen Bekanntmachung sind darstellbare Vorhaben auszustecken, Grenzveränderungen ausgenommen.

Aussteckung

Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen; werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiederherstellung angeordnet werden.

§ 312. Baugesuche sind ohne Rücksicht auf die sachliche Zuständigkeit stets bei der örtlichen Baubehörde einzureichen, auch wenn sie gleichzeitig weitem Instanzen unterbreitet werden.

Ort der Gesuchs-
einreichung

§ 313. Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an.

Vorprüfung

Weigert sich der Gesuchsteller, die Unterlagen anzupassen, kann die örtliche Baubehörde die Anhandnahme des Baugesuchs ablehnen.

Sinngemäss verfahren andere Instanzen, die für baurechtliche Bewilligungen zuständig sind.

Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen kann ausnahmsweise auch noch später, verlangt werden.

§ 314. Die örtliche Baubehörde macht das Vorhaben nach der Vorprüfung öffentlich bekannt. // [S. 635]

Bekanntmachung

Auf Begehren des Gesuchstellers erfolgt die Bekanntmachung sofort; nötige Aussteckungen müssen aber vorher erstellt sein.

Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

B. Die Wahrung nachbarlicher Ansprüche

§ 315. Wer nachbarliche Ansprüche aus diesem Gesetz wahrnehmen will, hat bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zu verlangen; die örtliche Baubehörde hat weitem Instanzen, die eine baurechtliche Bewilligung zu erteilen haben, von solchen Begehren Kenntnis zu geben.

A. Öffentliches
Recht
I. Geltend-
machung

Das Begehren soll innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung gestellt werden. Es kann auch nachher noch gestellt werden; doch endet für den Gesuchsteller die Rekursfrist spätestens mit derjenigen, welche für den Bauherrn gegen den baurechtlichen Entscheid der örtlichen Baubehörde läuft.

§ 316. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

II. Verwirkung

Ist dagegen das Begehren rechtzeitig angebracht worden, sind dem Gesuchsteller alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt ist.

§ 317. Die Wahrung anderer Ansprüche richtet sich inhaltlich nach dem Privatrecht und für das Verfahren nach dem Zivilprozessrecht.

B. Privatrecht

C. Der baurechtliche Entscheid

§ 318. Die örtliche Baubehörde entscheidet über Baugesuche, soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt ist.

Zuständigkeit

319. Die Baubehörden der Städte Zürich und Winterthur treffen ihren Entscheid innert vier Monaten, die übrigen innert // [S. 636] zwei Monaten seit der Vorprüfung. Bedingen besondere Umstände die Verlängerung dieser Fristen, ist dies dem Gesuchsteller mitzuteilen.

Verfahrensgang

Sind für das gleiche Vorhaben mehrere Instanzen zuständig, so treffen sie, wo keine Reihenfolge vorgeschrieben ist, ihren Entscheid unabhängig voneinander, aber unter gegenseitiger schriftlicher Mitteilung; die örtliche Baubehörde ist von den andern Instanzen vor deren Entscheid anzuhören.

Die örtliche Baubehörde überweist das Gesuch nach ihrem Entscheid den andern Instanzen von sich aus zur Behandlung, wenn es ihnen nicht bereits vom Gesuchsteller unterbreitet worden ist.

§ 320. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht; Ausnahmbewilligungen sind zu begründen.

Bewilligung

§ 321. Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu

Neben-
bestimmungen



verknüpfen.

Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken; wo ein Bedürfnis besteht, kann die Anmerkung auch bei Eigentumsbeschränkungen angeordnet werden, deren Umfang und Tragweite sich unmittelbar aus den Bauvorschriften ergibt.

Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

§ 322. Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach zwei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

Gültigkeit der
Bewilligung

Sind für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, ist die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich. // [S. 637]

Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des Urteils oder Entscheids; umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt.

Nebenbestimmungen zur Bewilligung beeinflussen den Fristenlauf nicht; Gleiches gilt, wenn Konzessionen oder andere als baurechtliche Bewilligungen erforderlich sind.

D. Vorentscheide

§ 323. Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden.

Anspruch

Mit dem Gesuch sind die Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

§ 324. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlichrechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen.

Rechtswirkung

Gegenüber Dritten gilt dies nur, wenn das gleiche Verfahren wie für Bewilligungen durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss. Wird die baurechtliche Bewilligung in solchen Fällen während der Gültigkeit eines Vorentscheids erteilt, so kann sie von Dritten hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

E. Vereinfachtes Verfahren

§ 325. Für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte kann durch Verordnung das

Voraussetzung

Bewilligungsverfahren vereinfacht oder durch ein Anzeigeverfahren ersetzt werden, insbesondere wenn nach den Umständen keine nachbarlichen Rechte aus diesem Gesetz berührt werden können.

F. Die Baurarbeiten

§ 326. Mit der Ausführung eines Vorhabens darf ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörden nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind.

Baubeginn

§ 327. Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der örtlichen Baubehörde so rechtzeitig anzuzeigen, dass eine Überprüfung möglich ist; dies gilt sinngemäss für den Abbruch einer Baute ohne nachfolgenden Neubau.

Meldepflicht und Baukontrolle

Die örtliche Baubehörde prüft in geeigneten Abständen, ob die Baurarbeiten den Vorschriften und Plänen entsprechen; gegebenenfalls trifft sie unverzüglich die nötigen Massnahmen.

Verständigung und Beizug weiterer beteiligter Instanzen obliegen der örtlichen Baubehörde.

§ 328. Werden die Baurarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden.

Unterbruch der Baurarbeiten

Mit dem Befehl ist je nach dem Stand der Arbeiten und den sonstigen Umständen die Androhung zu verbinden, dass bei Säumnis

- a) die Fertigstellung durch Ersatzvornahme erfolge;
- b) die Baurarbeiten soweit durch die Gemeinde gefördert würden, als es die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Natur- und Heimatschutz erfordern;
- c) die bereits erstellten Bauteile eingeebnet und das Gelände in ordentlichen Stand gebracht werde.

Die Kosten derartiger Massnahmen trägt der Grundeigentümer.

V. Titel

Der Rechtsschutz

§ 329. Wo dieses Gesetz nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, werden Streitigkeiten über seine Anwendung in erster Instanz entschieden:

A. Rekurs- und Beschwerdeinstanzen
I. Grundsatz

- a) durch die Baurekurskommission, sofern nicht staatliche Anordnungen streitig sind; § 57 Abs. 2 des Gesetzes über das Gemeindewesen findet keine Anwendung; // [S. 639]
- b) durch den Regierungsrat, sofern Anordnungen seiner Direktionen streitig sind.

Entscheide und Anordnungen des Regierungsrats und Entscheide der Baurekurskommission unterliegen nach dem



Verwaltungsrechtspflegegesetz der Beschwerde an das Verwaltungsgericht; ist dieses nicht zuständig, kann gegen Entscheide der Baurekurskommission Rekurs an den Regierungsrat erhoben werden.

§ 330. Die Baurekurskommission entscheidet als einzige Instanz Streitigkeiten über

- a) die Bewertungsmethode im Quartierplanverfahren;
- b) die Stundung von Leistungen eines Privaten, die beim Vollzug eines Quartierplans fällig werden;
- c) das Recht zur Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken.

II. Abweichungen
1. Baurekurskommission als einzige Instanz

§ 331. Die Baudirektion entscheidet als einzige Instanz Streitigkeiten über

- a) die Vergebung der Arbeiten und Lieferungen für den Bau von Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, welche im Quartierplanverfahren festgesetzt wurden;
- b) die Inanspruchnahme privater Grundstücke, Bauten und Anlagen für im öffentlichen Interesse liegende nicht staatliche Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung.

2. Baudirektion als einzige Instanz

§ 332. Der Regierungsrat entscheidet als einzige Instanz Streitigkeiten über

- a) die Pflicht der Baudirektion zur Festsetzung von Planungszonen;
- b) die Pflicht der Baudirektion zur Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für andere als kommunale Anlagen;
- c) die Inanspruchnahme privater Grundstücke, Bauten und Anlagen für im öffentlichen Interesse liegende staatliche Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung.

3. Regierungsrat als einzige Instanz

§ 333. Der Kanton wird in folgende vier Baurekurskreise aufgeteilt:
// [S. 640]

- I. Kreis: Bezirke Zürich, Dielsdorf und Bülach;
- II. Kreis: Bezirke Affoltern, Horgen und Meilen;
- III. Kreis: Bezirke Hinwil, Uster und Pfäffikon;
- IV. Kreis: Bezirke Winterthur und Andelfingen.

B. Baurekurskommissionen
I. Zahl und örtliche Zuständigkeit

Für jeden Baurekurskreis ist eine Baurekurskommission örtlich zuständig.

§ 334. Die Baurekurskommissionen I, II und III bestehen aus sieben und die Baurekurskommission IV aus fünf Mitgliedern; zusätzlich hat jede Baurekurskommission drei Ersatzmitglieder.

II. Zusammensetzung und Wahl

Jeder Bezirksrat ordnet eines seiner Mitglieder oder Ersatzmitglieder in die für seinen Bezirk zuständige Baurekurskommission ab; die weiteren Mitglieder, die Ersatzmitglieder und den Präsidenten wählt der Kantonsrat auf eine Amtsdauer von vier Jahren.

Der Regierungsrat kann vollamtliche Stellen schaffen.

Für das Verfahren und die Wählbarkeit gilt das Gesetz über die Wahlen und Abstimmungen, für den Ausstand das Gerichtsverfassungsgesetz.

§ 335. Die Baurekurskommissionen treffen ihren Entscheid in Dreierbesetzung.

III. Besetzung

In der Regel sind die von den Bezirksräten abgeordneten Mitglieder bei Rekursen aus ihren Bezirken zu berücksichtigen.

§ 336. Die Baurekurskommissionen sind in ihrer rechtsprechenden Tätigkeit unabhängig; bei Rückweisung sind sie an die Rechtsauffassung des Rückweisungsentscheids gebunden.

IV. Rechtsprechung

Erachtet die Baurekurskommission im Zusammenhang mit hängigen Rekursverfahren aufsichtsrechtliche Massnahmen als angezeigt, gibt sie der Baudirektion davon Kenntnis.

§ 337. Die Kanzleigeschäfte der Baurekurskommissionen werden durch eine zentrale Kanzlei geführt.

V. Kanzleiwesen

Der Sitz der Baurekurskommissionen befindet sich am Ort der zentralen Kanzlei.

Das Kanzleipersonal wird vom Regierungsrat bestimmt und gewählt, der Kanzleichef und die Sekretäre auf die Amts- // [S. 641] dauer der Baurekurskommissionen, das übrige Personal auf die Amtsdauer der kantonalen Beamten.

§ 338. Der Regierungsrat ordnet und überwacht den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen.

VI. Geschäftsgang und Aufsicht

§ 339. Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung hindern den Baubeginn und den Baufortgang nur soweit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann.

C. Aufschiebende Wirkung

Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung entscheidet auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen der Präsident der Rekurs- oder Beschwerdeinstanz endgültig.

VI. Titel

Strafen und Zwangsanwendung

§ 340. Wer gegen dieses Gesetz oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu Fr. 50000.–, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden.

Strafen

Handelt der Täter fahrlässig, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 5000.–.

In besonders leichten Fällen kann auf Bestrafung verzichtet werden.

Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

Juristische Personen, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie Inhaber von Einzelfirmen haften solidarisch für Bussen und Kosten,

die ihren Organen oder Hilfspersonen auf erlegt werden. Im Verfahren stehen ihnen die gleichen Rechte wie den Beschuldigten zu.

§ 341. Die zuständige Behörde hat ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hiezu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung. // [S. 642]

Herstellung des rechtmässigen Zustands

VII. Titel

Einführungs- und Schlussbestimmungen

1. Abschnitt: Einführungsbestimmungen

§ 342. Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes sind innert zwei Jahren der kantonale Gesamtplan, innert vier Jahren die regionalen Gesamtpläne und innert fünf Jahren die kommunalen Gesamtpläne festzusetzen.

A. Richtplanungen

Werden diese Fristen nicht eingehalten und wird ihre Erstreckung abgelehnt, so sind die ausstehenden Planungen durch Planungszonen zu sichern.

§ 343. Nach Erlass der Gesamtrichtpläne sind innert drei Jahren die entsprechenden Nutzungsplanungen und Bauvorschriften zu erlassen oder anzupassen, ausgenommen Bau- und Niveaulinienpläne und Werkpläne.

B. Nutzungsplanungen und Inventare des Natur- und Heimatschutzes
I. Frist

Soweit und sofern sie von übergeordneten Planungen unabhängig sind, läuft die Frist ab Inkrafttreten der entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

Gleiches gilt für die Aufstellung der Inventare des Natur- und Heimatschutzes.

§ 344. Die Baudirektion trifft die erforderlichen vorläufigen Regelungen, wenn die kommunalen Nutzungsplanungen und Bauvorschriften, die für den Vollzug dieses Gesetzes nötig sind, nicht fristgemäss erlassen werden.

II. Vorläufige Regelungen

§ 345. Der Regierungsrat kann ausnahmsweise auf begründetes Gesuch im Einzelfall die Fristen für die Richt- und Nutzungsplanungen, den Quartierplan sowie die Bauvorschriften örtlich und sachlich vollumfänglich oder zum Teil erstrecken.

III. Fristerstreckung

§ 346. Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. // [S. 643]

C. Planungszonen



Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.

Die Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre festgesetzt werden. Soweit nötig, kann die Frist um drei Jahre verlängert werden.

2. Abschnitt: Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 347. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle ihm widersprechenden Vorschriften aufgehoben.

§ 348. Das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 wird aufgehoben.

§ 349. Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

A. Aufhebungen
und Änderungen
I. Grundsatz
II. Einzelne
Gesetze
1. Aufhebung
2. Änderungen

a) Das **Gesetz über die Wahlen und Abstimmungen** vom 4. Dezember 1955:

§ 8 Abs. 2. Ferner sind folgende Ämter und Stellen miteinander unvereinbar:

Ziffern 1–6 unverändert.

7. Mitglied und Schreiber einer Gemeindebehörde – Mitglied der Rechnungsprüfungskommission oder Mitglied und Schreiber einer Baurekurskommission,

8. Vollamtlicher Gemeindebeamter und -angestellter – Mitglied seiner Vorgesetzten Behörde, der Rechnungsprüfungskommission oder Mitglied und Schreiber einer Baurekurskommission,

Ziffern 9–13 unverändert.

14. Mitglied und Schreiber der Baurekurskommission // [S. 644] – Mitglied und Schreiber des Verwaltungsgerichtes oder kantonaler Beamter und Angestellter.

b) Das **Gesetz über die Organisation und die Geschäftsordnung des Kantonsrates** vom 26. September 1971:

§ 43. Der Kantonsrat wählt jeweils zu Beginn der Amtsdauer

lit. a–c unverändert.

c^{bis}) die Raumplanungskommission,

lit. d–h unverändert.

c) Das **Gesetz betreffend die Organisation und Geschäftsordnung des Regierungsrates und seiner Direktionen** vom 26. Februar 1899:

§ 35. Der Direktion der öffentlichen Bauten steht die Antragstellung und Berichterstattung insbesondere für folgende Geschäfte zu:

Ziffern 1–9 unverändert.

10. Oberaufsicht über das Planungs- und Bauwesen und Entscheide über den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes, soweit dieses Gesetz oder das übrige kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt;

Ziffern 11–13 unverändert.

§ 36. Der Direktion der öffentlichen Bauten steht die Erledigung in folgenden Geschäften zu:

Ziffern 1–12 unverändert.

13. In ihre Zuständigkeit fallende Anordnungen des Planungs- und Bauwesens sowie Aufsicht über solche Verrichtungen durch die Gemeindebehörden.

d) Das **Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz)** vom 24. Mai 1959:

§ 34. Das Amt eines vollamtlichen Mitgliedes des Verwaltungsgerichtes ist mit einer anderen hauptberuflichen Tätigkeit unvereinbar. Die vollamtlichen Richter dürfen weder der Bundesversammlung angehören noch Mitglied oder Schreiber eines Gemeinderates, Bezirksrates oder einer Baurekurskommission sein. Die berufsmässige Vertretung dritter Personen vor den Gerichten oder den Verwaltungsbehörden ist ihnen untersagt. Für // [S. 645] die Zugehörigkeit zur Verwaltung oder Geschäftsführung einer Handelsgesellschaft oder einer Genossenschaft zu wirtschaftlichen Zwecken ist die Bewilligung des Kantonsrates erforderlich.

Die nebenamtlichen Richter dürfen weder in vollamtlicher Stellung einer Verwaltungsbehörde oder einem Gericht angehören noch Mitglied oder Schreiber eines Gemeinderates, Bezirksrates oder einer Baurekurskommission sein.

§ 47 Abs. 1. Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können angefochten werden:

- a) Entscheide der Baurekurskommissionen;
- b) Rekursentscheide einer Direktion des Regierungsrates;
- c) Beschlüsse des Regierungsrates.

§ 81. Das Verwaltungsgericht beurteilt als einzige Instanz:

lit. a und b unverändert.



c) Streitigkeiten über Rückgriffsansprüche von Planungs- und Werkträgern.

§ 82. Das Verwaltungsgericht beurteilt ferner als einzige Instanz:
lit. a–g unverändert.

h) Streitigkeiten über das Vorkaufsrecht, das Kaufrecht, das Rückgriffsrecht gegenüber Dritten und den Übernahmeanspruch des Gemeinwesens nach dem Planungs- und Baugesetz.

e) Das **Gesetz über die Förderung der Landwirtschaft** vom 22. September 1963:

§ 107 Abs. 3. Die Aufhebung eines Flurweges kann im Quartierplanverfahren nach dem Planungs- und Baugesetz oder im eingezonten Gebiet durch die Volkswirtschaftsdirektion angeordnet werden.

f) Das **Gesetz über das Gesundheitswesen** vom 4. November 1962:

§§ 76–78 werden aufgehoben.

§ 83 lit. d wird aufgehoben. // [S. 646]

g) Das **Gesetz betreffend das Strassenwesen** vom 20. August 1893:

§§ 31–39 werden aufgehoben.

§ 41. Für den Entscheid über die Inanspruchnahme von Strassengebiet zu privaten Zwecken ist bei Strassen I. und II. Klasse die Baudirektion und bei Strassen III. Klasse der Gemeinderat zuständig.

Hinsichtlich Inhalt und Verfahren gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

§ 57. Für die Strassen und öffentlichen Fusswege der Städte Zürich und Winterthur finden von den vorangehenden Vorschriften nur Abschnitt II Untertitel 3 sowie § 41 Abs. 2 Anwendung. Im übrigen gelten für sie die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 61. Die Gemeinden stellen, soweit ein Bedürfnis besteht und das Planungs- und Baugesetz keine abschliessende Ordnung trifft, Polizeivorschriften über das an die Strassen grenzende Gebiet sowie über das Strassengebiet selbst und dessen Benützung auf. Diese Bestimmungen unterliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

h) Das **Gesetz über die Gewässer (Wassergesetz)** vom 15. Dezember 1901:

§ 100 wird aufgehoben.



i) Das **Gesetz über den regionalen öffentlichen Verkehr** vom 4. Juni 1972:

§ 16. Für die Sicherung bestehender und geplanter Anlagen des regionalen öffentlichen Verkehrs gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes betreffend die Bau- und Niveaulinien und die Landsicherung für öffentliche Werke.

§ 17 wird aufgehoben.

k) Das **Gesetz über die Beseitigung von ausgedienten Fahrzeugen und von Schrott** vom 4. März 1973:

§ 5. Der Fortbestand von Abstellplätzen für reparaturbedürftige oder zum Verkauf bestimmte Fahrzeuge auf priva- // [S. 647] tem Grund bedürfen einer Bewilligung der Baudirektion. Diese ist zu verweigern, wenn öffentliche Interessen, insbesondere solche des Gewässerschutzes und des Landschafts- oder Ortsbildschutzes, entgegenstehen.

l) Das **Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB)** vom 2. April 1911:

§§ 151–167 werden aufgehoben.

§ 174^{bis}. Gegen das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Strassen, Plätzen und Fusswegen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn eine Entfernung von mindestens 5 m von der Verkehrsbaulinie oder der sonstigen Baubegrenzungslinie beobachtet wird. Auf bestehenden derartigen Anlagen dürfen abgehende Bäume und Sträucher auch bei geringerem Abstand durch neue ersetzt werden.

§ 180. Es bleiben vorbehalten die Bestimmungen über die Flur- und Feldwege, das Planungs- und Baugesetz, das Strassengesetz, das Wassergesetz, das Forstgesetz und die Bestimmungen zur Förderung der Landwirtschaft.

§ 182 wird aufgehoben.

§ 183^{bis} Abs. 3. Für die Entschädigungspflicht und die Bemessung der Entschädigung sind die Verhältnisse bei Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung massgebend. Die Entschädigung wird zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften von dem Zeitpunkt an verzinst, in dem der Berechtigte sie geltend macht.

§ 183^{ter} Abs. 1. Der Betroffene hat seine Ansprüche innert 10 Jahren, seit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung dem Gemeinwesen schriftlich anzumelden.

§ 194. Von Gesetzes wegen bestehen folgende Pfandrechte:

lit. a–e unverändert.

- f) zugunsten des Staates und der Gemeinden für die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten des Baues und der Verbesserung von Strassen und Plätzen sowie der Erstellung von Trottoiren (§§ 17 b ff. des Gesetzes betreffend das Strassenwesen), an die Kosten der Erstellung von Haupt- // [S. 648] und Nebenleitungen (Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung [Gewässerschutzgesetz]) .sowie an die Kosten der Erstellung von Privatstrassen und für Ersatzabgaben aus der Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (§ 246 des Planungs- und Baugesetzes);

lit. g unverändert.

§ 197. Einen gesetzlichen Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechtes haben:

lit. a–b unverändert.

- c) die Gemeinden für die Kosten des Vollzugs und der Ausführung von Quartierplänen sowie von Vollstreckungsmassnahmen, soweit sie Grundstücke betreffen;

- d) Staat, Gemeinden und andere Träger öffentlicher Werke für Gebühren aus der Inanspruchnahme öffentlichen Grundes.

§ 277 wird aufgehoben.

§ 350. Die aufgrund bisherigen Rechts erlassenen kantonalen Verordnungen bleiben, soweit sie nicht unmittelbar anwendbaren Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, so lange in Kraft, bis sie durch neue Verordnungen ersetzt sind.

§ 351. Die Nutzungsplanungen und die Bauvorschriften der Gemeinden bleiben längstens bis zum Ablauf der Frist für die Einführung des neuen Rechts in Kraft.

Der Regierungsrat kann jedoch in sich abgeschlossene und unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes allgemein oder im Einzelfall sofort verbindlich erklären.

§ 352. Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes bleiben auch dann in Kraft, wenn sie in einem diesem Gesetz widersprechenden Verfahren oder mit abweichender Zuständigkeit erlassen wurden; nach Massgabe der Interessen des Natur- und Heimatschutzes sind Lücken zu füllen und inhaltliche Abweichungen den neuen Vorschriften anzupassen. // [S. 649]

B. Ausnahmen
I. Allgemein
1. Kantonales
Recht

2. Gemeinderecht

II. Massnahmen
des Natur- und
Heimatschutzes

3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

§ 353. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

A. Grundsatz
I. Bewilligungs-
bedürftige
Vorhaben

<p>§ 354. Nach den bisherigen Vorschriften nicht bewilligungsbedürftige Vorhaben unterliegen hinsichtlich Inhalt und Verfahren den neuen Vorschriften, soweit dies nicht aufgrund des fortgeschrittenen Baustadiums unzumutbar ist.</p>	II. Nicht bewilligungsbedürftige Vorhaben
<p>§ 355. Eingeleitete Quartierplanverfahren können vom Gemeinderat hinsichtlich Inhalt und Verfahren auf begründetes Gesuch eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen dem neuen Recht unterstellt werden, sofern dadurch keine unverhältnismässigen Verzögerungen entstehen; ein solcher Beschluss ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Eingeleitete private Quartierplanverfahren sind unter Angabe des Verfahrensstands dem Gemeinderat zu melden.</p>	B. Quartierpläne
<p>§ 356. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bei einer danach unzuständigen Rechtsmittelinstanz hängigen Verfahren sind noch von dieser zu erledigen.</p> <p>Für den Weiterzug solcher Entscheide gilt die neue Zuständigkeitsordnung.</p>	C. Rechtsmittelverfahren
<p>§ 357. Bauliche Massnahmen und baurechtlich beachtliche Nutzungsänderungen an Bauten, die den Bauvorschriften widersprechen, sind nur gestattet, wenn keine weitere Verschlechterung eintritt und kein anderes öffentliches Interesse verletzt wird.</p> <p>Umbauten und angemessene Erweiterungen an Bauten und Anlagen, die den Nutzungsvorschriften widersprechen, sind gestattet, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen; widersprechen bestehende Betriebe den zonenbedingten Immissionsvorschriften, so unterstehen sie lediglich den Vorschriften über die allgemeinen Schranken der Eigentums- und Besitzesausübung.</p> <p>Die baurechtliche Bewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse liegen und nach den Umständen zumutbar sind. // [S. 650]</p>	D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen I. Auf Veranlassung des Eigentümers
<p>§ 358. Verbesserungen können unabhängig von Änderungsbegehren des Grundeigentümers angeordnet werden, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände beseitigt werden.</p>	II. Von Amtes wegen
<p>4. Abschnitt: Vollziehungsbestimmungen</p> <p>§ 359. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über</p> <ul style="list-style-type: none">a) die einheitliche Darstellung der Richt- und Nutzungsplanungen;b) die Staatsbeiträge an nachgeordnete Planungen;c) die Einzelheiten der Quartierplangestaltung und des Quartierplanverfahrens;	Verordnungen

- d) die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen;
- e) die Verschärfung oder Milderung der Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen;
- f) die Ausführung von Bauarbeiten;
- g) die Inanspruchnahme öffentlichen staatlichen Grundes für private Zwecke;
- h) die technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sowie die erforderliche Zahl von Fahrzeugabstellplätzen;
- i) die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern;
- k) den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzungen von Strassen;
- l) das baurechtliche Verfahren;
- m) den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen;
- n) die kommunalen Erholungsflächen;
- o) den Natur- und Heimatschutz.

Die Bestimmungen über die in lit. d, e, k, n und o genannten Sachverhalte bedürfen der Genehmigung durch den Kantonsrat.
// [S. 651]

§ 360. Der Regierungsrat erlässt in den von diesem Gesetz vorgesehenen Fällen Richtlinien und Normalien.

Richtlinien und
Normalien

Er kann Normalien auch für weitere planungs- und baurechtliche Bereiche technischer Natur aufstellen.

Von Richtlinien und Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden.

5. Abschnitt: Inkraftsetzung

§ 361. Dieses Gesetz tritt, sofern die Stimmberechtigten es annehmen, nach der amtlichen Veröffentlichung des Kantonsratsbeschlusses über die Erwirkung auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Dabei ist der Regierungsrat befugt, die Bestimmungen des Gesetzes örtlich und sachlich stufenweise in Kraft zu setzen.

Inkraftsetzung

Inhaltsverzeichnis

	§§
I. Titel: Allgemeine Bestimmungen	1–7
II. Titel: Das Planungsrecht	8–202
1. Abschnitt: Die Planungspflicht	8–17

2. Abschnitt: Die Richtplanung	18–35
A. Grundanforderungen	18–27
I. Inhalt und Bestandteile im allgemeinen	18–20
II. Die Teilrichtpläne	21–27
B. Der kantonale Gesamtplan	28–29
C. Der regionale Gesamtplan	30
D. Der kommunale Gesamtplan	31–32
E. Das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren	33–35
3. Abschnitt: Die Nutzungsplanung	36–123
A. Kantonale und regionale Nutzungszonen	36–44
I. Die Landwirtschaftszone und die Forstwirtschaftszone	36–38
II. Die Freihaltezonen	39–44
B. Die Bau- und Zonenordnung	45–89
I. Der Inhalt im allgemeinen	45–46
II. Die Bauzonen	47–60
III. Die Freihaltezone // [S. 652]	61–64
IV. Die Reservezone	65
V. Die besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung	66–78
VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne	79–87
1. Sonderbauvorschriften	79–82
2. Gestaltungspläne	83–87
VII. Gemeinsame Bestimmungen	88–89
C. Der Erschliessungsplan	90–95
D. Die Bau- und Niveaulinien	96–110
I. Die Baulinien	96–105
II. Die Niveaulinien	106–107
III. Gemeinsame Bestimmungen	108–110
E. Ski- und Schlittelinien	111–113
F. Die Landsicherung für öffentliche Werke	114–122
I. Der Werkplan	114–119
II. Das vorsorgliche Bauverbot	120–122
4. Abschnitt: Der Quartierplan	123–202
A. Allgemeine Grundsätze	123–130
B. Der ordentliche Quartierplan	131–177
I. Der private Quartierplan	131–136
II. Der amtliche Quartierplan	137–177
1. Weitere materielle Grundsätze	137–146
2. Das Aufstellungsverfahren	147–160

3. Der Vollzug	161–165
4. Der Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen; Rechtsverhältnisse	166–176
5. Die Verfahrenskosten	177
C. Die Grenzbereinigung	178–185
D. Die Gebietssanierung	186–202
I. Voraussetzungen	186–188
II. Weitere Bestimmungen	189–202
III. Titel: Der Natur- und Heimatschutz	203–217
IV. Titel: Das öffentliche Baurecht	218–328
1. Abschnitt: Die Bauvorschriften	218–308
A. Allgemeine Bestimmungen	218–232
B. Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	233–249
C. Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen	250–294
I. Die Grundregeln	250–253
II. Die Nutzungsziffern	254–259
III. Die Abstände // [S. 653]	260–274
1. Gemeinsame Bestimmung	260
2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	261–268
3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken	269–270
4. Gebäudeabstände	271–274
IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen	275–285
1. Geschosse	275–277
2. Gebäude- und Firsthöhen	278–281
3. Hochhäuser	282–285
V. Die offene und die geschlossene Überbauung	286–291
VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden	292–293
VII. Die Nutzweise	294
D. Anforderungen an Gebäude und Räume	295–306
I. Allgemeines	295–298
II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume	299–306
E. Wiederaufbau zerstörter Gebäude	307
F. Materialgewinnung und Materialablagerung	308
2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren	309–328
A. Das Baugesuch	309–314
B. Die Wahrung nachbarlicher Ansprüche	315–317
C. Der baurechtliche Entscheid	318–322



D. Vorentscheide	323–324
E. Vereinfachtes Verfahren	325
F. Die Bauarbeiten	326–328
V. Titel: Der Rechtsschutz	329–339
VI. Titel: Strafen und Zwangsanwendung	340–341
VII. Titel: Einführungs- und Schlussbestimmungen	342–361
1. Abschnitt: Einführungsbestimmungen	342–346
2. Abschnitt: Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	347–352
3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen	353–358
4. Abschnitt: Vollziehungsbestimmungen	359–360
5. Abschnitt: Inkraftsetzung // [S. 654]	361

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht seines Büros über die Ergebnisse der kantonalen Volksabstimmung vom 7. September 1975,

wonach sich ergibt:

Zahl der Stimmberechtigten	665529
Eingegangene Stimmzettel	192701
Annehmende Stimmen	104067
Verwerfende Stimmen	79141
Ungültige Stimmen	17
Leere Stimmen	9476

beschliesst:

Die Referendumsvorlage «Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz)» wird als vom Volke angenommen erklärt.

Zürich, den 13. Oktober 1975

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

A. Eggli

Der Sekretär:

R. Widmer

[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/19.05.2015]