

# Raumplanungs- und Baugesetz

(Erlassen von der Landsgemeinde am 1. Mai 1988)

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

#### *Zweck*

Die Vorschriften des Raumplanungs- und Baugesetzes haben den Zweck, den Boden nach den anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung haushälterisch zu nutzen und die planmässige bauliche Gestaltung der Ortschaften zu fördern und zu sichern. Ausserdem sollen sie die Planungs- und Bautätigkeit entsprechend dem Stand der Technik, den Anforderungen der Gesundheit, der Sicherheit sowie des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes regeln.

### Art. 2

#### *Sachlicher Geltungsbereich*

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf:

- a. die Instrumente der Raumplanung, wie den kantonalen Richtplan und die Nutzungsplanung der Gemeinden;
- b. die Erschliessung von Bauland;
- c. die Ausführung und den Unterhalt von Bauten und Anlagen;
- d. die Erteilung von Baubewilligungen.

## II. Kantonaler Richtplan

### Art. 3

#### *Inhalt und Form*

<sup>1</sup> Der Richtplan zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung des Kantons aufeinander abgestimmt werden, und in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

<sup>2</sup> Der Richtplan besteht aus dem Grundlagenbericht, dem Richtplanbericht, Objektblättern sowie kartenmässigen Darstellungen.

### Art. 4

#### *Grundlagen*

Der Regierungsrat bestimmt in den Grundzügen, wie sich das Kantonsgebiet räumlich entwickeln soll und koordiniert die Sachplanungen der einzelnen Abteilungen der kantonalen Verwaltung. Ferner berücksichtigt er die Konzepte und Sachpläne des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone sowie regionale Entwicklungskonzepte und Pläne.

**Art. 5***Verbindlichkeit und Anpassungen*

- <sup>1</sup> Der Richtplan ist für die Behörden des Kantons und der Gemeinden verbindlich.
- <sup>2</sup> Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, so wird der Richtplan überprüft und entsprechend angepasst.
- <sup>3</sup> Nach jeweils zehn Jahren wird der Richtplan gesamthaft überprüft und wenn notwendig überarbeitet.
- <sup>4</sup> Die Interessen von Gemeinden und Regionen sind angemessen zu berücksichtigen.

**Art. 6***Zuständigkeiten und Verfahren*

- <sup>1</sup> Die Baudirektion erarbeitet die Entwürfe für den Richtplan sowie für allfällige Anpassungen und Ueberarbeitungen in Zusammenarbeit mit den Regionalplanungsgruppen und den Gemeinden.
- <sup>2</sup> Der Regierungsrat genehmigt diese Entwürfe und eröffnet das Mitwirkungsverfahren, in das die Öffentlichkeit und weitere Träger raumwirksamer Aufgaben einbezogen sind.
- <sup>3</sup> Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet die Baudirektion den Entwurf zuhanden des Regierungsrates. Der Regierungsrat erlässt den Richtplan, welcher dem Landrat und anschliessend dem Bundesrat zur Genehmigung vorzulegen ist.
- <sup>4</sup> Der Landrat kann den Entwurf des Regierungsrates ganz oder teilweise annehmen, ablehnen oder an den Regierungsrat zurückweisen.

**III. Nutzungsplan der Gemeinde****Art. 7***Begriff, Inhalt und Form*

- <sup>1</sup> Der Nutzungsplan der Gemeinde ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und unterscheidet vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinden sind berechtigt, weitere Nutzungszonen vorzusehen und Gebiete zu bezeichnen, für die die zukünftige Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (z. B. Erschliessungsetappen).
- <sup>3</sup> Die Nutzungspläne bestehen aus den Plandokumenten und den zugehörigen Vorschriften.

**Art. 8**

*Bauzonen*

<sup>1</sup> Bauzonen umfassen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und

- a. weitgehend überbaut ist oder
- b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

<sup>2</sup> Bauzonen sind insbesondere die Kern-, Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Ferienhauszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

**Art. 9**

*Landwirtschaftszonen*

Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- a. sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Ackerbau, die Alpwirtschaft oder den Gartenbau eignet oder
- b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

**Art. 10**

*Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung*

<sup>1</sup> Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung umfassen Gebiete, für die im Zeitpunkt der Planung keine abschliessende Aussage über die künftige Nutzung gemacht werden kann.

<sup>2</sup> Innerhalb von zehn Jahren nach der Ausscheidung von Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung sind die Gebiete dieser Zonen definitiv einer Bauzone oder der Landwirtschaftszone zuzuscheiden.

**Art. 11**

*Schutzzonen*

<sup>1</sup> Schutzzonen umfassen:

- a. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
- b. besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
- c. bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;
- d. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup> Wenn im Einzelfall keine Schutzzone festgelegt wurde, sind folgende Abstandsvorschriften für Bauten und Anlagen einzuhalten:

- a. zur Uferlinie, beziehungsweise zum oberen Böschungsrand stehender oder fliessender, künstlicher und natürlicher Gewässer innerhalb der Bauzonen 5 m; ausserhalb der Bauzonen bei Seen, Linth und Sernf 30 m und ausserhalb der Bauzonen bei den übrigen Gewässern 10 m;
- b. zu Waldrändern 15 m.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat kann in begründeten Fällen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist, Ausnahmen von den vorstehenden Abstandsvorschriften bewilligen. Vor der Erteilung solcher Ausnahmebewilligungen sind die Gemeinden anzuhören.

**Art. 12***Gefahrengebiete*

Für Gebiete, in denen die Naturgefahren nicht in besonderen Gefahrenplänen erfasst oder bei der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden, muss die Gefährdung durch Naturgefahren im Bewilligungsverfahren berücksichtigt werden.

**Art. 13***Zonenvorschriften*

Im Rahmen der Nutzungsplanung erlassen die Gemeinden Ueberbauungsvorschriften für die einzelnen Zonen. Insbesondere sind sie berechtigt, bei den Bauzonen Vorschriften über die maximale und minimale Ausnützung des Landes zu erlassen, Bauhöhen, Baulinien, Niveaulinien und Niveaupunkte festzulegen sowie Wohnzonen zu bezeichnen, in denen ein Mindestanteil an Erstwohnungen vorgeschrieben ist.

**Art. 14***Ueberbauungspläne*

<sup>1</sup> Im Rahmen der Nutzungsplanung können die Gemeinden für Teile der Baugebiete auch Ueberbauungspläne bzw. Planverfahren vorsehen. Die Ueberbauungspläne enthalten in der Regel die bisherigen und zukünftigen Grundstücksgrenzen, die vorgesehenen Erschliessungseinrichtungen, Grünanlagen und Kinderspielplätze. Ferner können sie auch Bau- und Niveaulinien, Niveaupunkte sowie Vorschriften über die Bauweise, Bauart, Lage und Stellung der Bauten und Anlagen enthalten.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln das Verfahren und die Zuständigkeiten.

<sup>3</sup> Ueberbauungspläne, welche die Erstellung von Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen vorsehen, bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

**Art. 15***Wirkung und Anpassungen*

<sup>1</sup> Die Nutzungspläne sind öffentlich und für jedermann verbindlich.

<sup>2</sup> Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so überprüfen die Gemeinden den Nutzungsplan und passen diesen entsprechend an.

<sup>3</sup> Nach jeweils zehn Jahren wird der Nutzungsplan gesamthaft überprüft und wenn notwendig überarbeitet.

**Art. 16\***

*Verfahren*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erarbeitet den Nutzungsplan. Er beachtet dabei die Ergebnisse der regionalen Planungen, die kantonale Richtplanung sowie die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die Bevölkerung bei der Erarbeitung des Nutzungsplanes in geeigneter Weise mitwirken kann.

<sup>2</sup> Die Stimmberechtigten erlassen den Nutzungsplan sowie allfällige Aenderungen und Anpassungen desselben.

<sup>3</sup> Der Nutzungsplan bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Baudirektion führt auf Verlangen des Gemeinderates ein Vorprüfungsverfahren durch.

**Art. 17**

*Planungszonen*

<sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

<sup>2</sup> Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; der Regierungsrat kann diese Frist um höchstens weitere fünf Jahre verlängern.

**Art. 18\*\***

.....

**IV. Erschliessung, Landumlegung**

**Art. 19**

*Grundsatz*

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

**Art. 20**

*Erschliessungsbeiträge*

Bauzonen werden durch die Gemeinden erschlossen. Diese können vorsehen, dass die Erschliessungskosten ganz oder teilweise den beteiligten Grundeigentümern überwältzt werden. Die Gemeinden erlassen die notwendigen Vorschriften.

---

\*\* Aufgehoben LG 5. Mai 1996 per sofort

**Art. 21***Erschliessung durch die Grundeigentümer*

Die Gemeinden können vorsehen, dass die Grundeigentümer ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen ganz oder teilweise selber erschliessen; sie erlassen die notwendigen Vorschriften.

**Art. 22***Betriebskosten*

Die Gemeinden können Vorschriften erlassen, welche die Beteiligung der Grundeigentümer an den Betriebskosten der Erschliessungsanlagen regeln.

**Art. 23***Landumlegung*

Wenn Nutzungspläne dies erfordern, können die Gemeinden Landumlegungen anordnen und durchführen. Der Landrat erlässt die notwendigen Vorschriften<sup>1)</sup>.

**V. Nachbarrechtliche Bestimmungen****Art. 24***Grenzabstände*

<sup>1</sup> Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4,00 m.

<sup>2</sup> Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens  $\frac{3}{4}$  der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4,00 m.

<sup>3</sup> Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.

<sup>4</sup> Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50,0 m<sup>2</sup> beträgt der Grenzabstand mindestens 1,50 m, wenn die sichtbare Höhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3,30 m beträgt. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet. Als sichtbare Höhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem anschliessenden Terrain anderseits.

<sup>6</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

**Art. 25***Licht- und Sonnenentzug*

<sup>1</sup> Wenn durch einen beabsichtigten Bau einem bestehenden Gebäude das Sonnenlicht oder die Tageshelle oder einem Garten das Sonnenlicht in dem

<sup>1)</sup> GS VII B/1/3

Masse entzogen würde, dass dadurch eine erhebliche Wertverminderung des Gebäudes oder des Gartens entstünde, so hat der benachteiligte Eigentümer dem bauenden Nachbarn gegenüber Anspruch auf angemessene Entschädigung, welche nötigenfalls durch den Richter festzusetzen ist.

<sup>2</sup> Stellt sich die voraussichtliche Einwirkung als so bedeutend heraus, dass infolgedessen ein oder mehrere Zimmer oder Räume des bestehenden Gebäudes zur Erfüllung ihrer Bestimmung in bisheriger Weise nicht mehr benutzt werden könnten, so kann der Richter den beabsichtigten Bau gänzlich untersagen.

#### **Art. 26**

##### *Wiederaufbau zerstörter Bauten*

Wird ein Gebäude oder eine Anlage zerstört oder im Umfang vermindert, so hat der Eigentümer das Recht, das Gebäude oder die Anlage, vorbehältlich der öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen, im früheren Umfang wieder herzustellen und gegenüber Bauvorhaben der Nachbarn Einsprache oder Klage zu erheben, wie wenn sein Gebäude oder seine Anlage noch vollständig vorhanden wäre. Dieses Recht erlischt, wenn mit dem Wiederaufbau nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Zerstörung des Gebäudes oder der Anlage begonnen und er nicht ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

### **VI. Bauvorschriften**

#### **Art. 27**

##### *Gebäudeabstand*

<sup>1</sup> Bei offener Bauweise muss der Abstand von Bauten und Anlagen unter sich mindestens  $\frac{3}{4}$  der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes entsprechen, darf aber nicht weniger als 8 m betragen. Eingeschossige Bauten und Anlagen mit einer sichtbaren Höhe bis zu 3,30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht.

<sup>2</sup> Für Wohnbauten mit sechs und mehr Geschossen wird der Gebäudeabstand bzw. der Abstand zur Parzellengrenze durch Baulinien im Ueberbauungsplan festgelegt.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

<sup>4</sup> Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Ueberbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, soweit kein öffentliches Interesse dagegen steht.

#### **Art. 28**

##### *Baulinien*

Die Gemeinden können vorschreiben, dass Bauten und Anlagen an die Baulinie zu stellen sind.

**Art. 29***Geschosszahl von Wohnbauten*

<sup>1</sup> Ein Wohngebäude darf mit Einschluss des Erdgeschosses oder des Hochparterres nicht mehr als drei Vollgeschosse aufweisen. Den Gemeinden steht indessen das Recht zu, in ihren Vorschriften auch Wohngebäude mit mehr als drei Vollgeschossen zuzulassen.

<sup>2</sup> Beim Bau von Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen ist der Erlass eines Ueberbauungsplanes mit entsprechenden Baubestimmungen erforderlich. Die Baubestimmungen müssen Vorschriften enthalten, welche gewährleisten, dass die Nachbarschaft nicht wesentlich durch Schattenwurf beeinträchtigt wird und dass insbesondere genügend Frei- und Parkflächen sowie Kinderspielplätze angelegt werden.

<sup>3</sup> Für Wohngebäude mit mehr als acht Vollgeschossen ist zudem eine Bewilligung des Regierungsrates einzuholen.

**Art. 30***Ausführung der Bauten*

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und mit für den betreffenden Bauzweck geeigneten Materialien auszuführen. Die Konstruktionsteile müssen die für ihre Bestimmungen erforderliche Festigkeit aufweisen; von den verwendeten Materialien darf keine gesundheitsschädigende Wirkung ausgehen. Auf die Bedürfnisse von Behinderten ist Rücksicht zu nehmen. Oeffentliche Gebäude und Gebäude mit grossem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben dem Charakter ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über:

- a. die Vermeidung von baulichen Barrieren für Behinderte;
- b. die minimalen Geschosshöhen und Raumgrössen, die Art und Grösse der Fenster sowie über die sanitäre Ausstattung bei Wohnungen und Arbeitsräumen;
- c. die innere Erschliessung von Mehrfamilienhäusern mit Treppenanlagen und Aufzügen;
- d. Massnahmen an Gebäuden, welche unmittelbar an öffentlichen Strassen stehen;
- e. den Bau oder die Erweiterung von Verkaufslokalitäten des Detailhandels, deren gesamte Nettofläche 1000 m<sup>2</sup> übersteigt.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat kann, anstatt eigene Vorschriften zu erlassen, einschlägige Normen und Empfehlungen der anerkannten Fachorganisationen als verbindlich erklären.

<sup>5</sup> Die Gemeinden sind berechtigt, weitere und weitergehende Bauvorschriften zu erlassen.

**Art. 31***Unterhalt der Bauten*

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind von den Eigentümern in baulich gutem Zustand zu erhalten. Die Baubehörde ist berechtigt, Bauten und Anlagen auf Sicherheit, Solidität und Gesundheitsverträglichkeit untersuchen zu lassen und entsprechende Verfügungen zu treffen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann das zu frühe Bewohnen von Neubauten untersagen und Wohnungen oder Wohnräume, welche offensichtlich unbewohnbar sind, mit einem Wohnverbot belegen.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann vom Eigentümer verlangen, dass binnen einer angesetzten Frist Reste von zerstörten oder zerfallenen Bauten und Anlagen abzuräumen sind.

**VII. Baugesuch und Baubewilligung****Art. 32***Bewilligungspflicht; Bau- und Abbruchgesuche*

<sup>1</sup> Wer Bauten oder Anlagen errichten, ändern oder abbrechen will, bedarf einer behördlichen Bewilligung; er hat der Baubehörde der gelegenen Sache ein schriftliches Gesuch einzureichen und gleichzeitig ein Baugespann aufzustellen.

<sup>2</sup> Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Bauten und Anlagen, welche keines der folgenden Höchstmasse überschreiten:

- a. eine Höhe von 2,0 m, vom gewachsenen Boden aus gemessen;
- b. eine Gesamthöhe von 2,0 m;
- c. eine Fläche von 10 m<sup>2</sup>;
- d. einen Rauminhalt von 20 m<sup>3</sup>.

Die Gemeinden sind indessen berechtigt, auch für solche Bauten und Anlagen ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorzuschreiben.

<sup>3</sup> Das Gesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind; der Regierungsrat erlässt die dazu notwendigen Vorschriften.

<sup>4</sup> Unter «Bauten» sind insbesondere ober- und unterirdische Gebäude und gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten einschliesslich beweglicher Unterkünfte wie Wohnwagen und Schiffe, welche länger als einen Monat pro Jahr auf der gleichen Liegenschaft aufgestellt sind, zu verstehen.

<sup>5</sup> Unter «Anlagen» sind insbesondere Geländeänderungen und körperliche Vorrichtungen jeder Art wie Mauern, Antennen, Krane usw. sowie Campingplätze zu verstehen.

<sup>6</sup> Bauten und Anlagen werden «errichtet», wenn sie von Grund auf neu erstellt werden (Neubau) oder wenn sie an die Stelle eines abgebrochenen oder zerstörten Werkes treten (Wiederaufbau, Ersatzbau).

<sup>7</sup> Bauten und Anlagen werden «geändert», wenn sie durch An- oder Aufbauarbeiten erweitert, wenn sie umgebaut und wenn sie im Aeussern erneuert (Aussenrenovierungen, Aenderung der Farbgebung) sowie wenn sie einer neuen Nutzung zugeführt werden (Zweckänderung).

<sup>8</sup> Baubehörde ist, je nach der internen Zuständigkeitsordnung der betreffenden Gemeinde, der Gemeinderat oder die hiefür bestellte Baukommission.

### Art. 33

#### *Voraussetzungen zur Bewilligung*

<sup>1</sup> Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung ist, dass

- a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, und
- b. das Land erschlossen ist.

<sup>2</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie die Vorschriften der Gemeinden bleiben vorbehalten.

### Art. 34

#### *Abweichungen von Bauzonenvorschriften*

Abweichend von Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a kann mit Zustimmung der Baudirektion ausnahmsweise die Errichtung oder Aenderung von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone bewilligt werden, deren Zweck der Nutzungszone nicht entspricht, wenn wichtige Gründe vorliegen und die öffentlichen Interessen gewahrt werden können.

### Art. 35

#### *Neubauten ausserhalb der Bauzone*

<sup>1</sup> Mit Zustimmung der Baudirektion können ausnahmsweise auch Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen solchen Standort erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Der Landrat erlässt die erforderlichen Vorschriften<sup>1)</sup>.

### Art. 36

#### *Aenderungen bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen*

<sup>1</sup> Ausserdem können mit Zustimmung der Baudirektion ausnahmsweise Bewilligungen erteilt werden, bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

<sup>2</sup> Der Landrat erlässt die erforderlichen Vorschriften.

<sup>1)</sup> GS VII B/1/4

**Art. 37**

*Vorprüfung*

<sup>1</sup> Nach Eingang des Baugesuches prüft die Baubehörde, ob das Baugesuch in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügt und ob das Baugesuch mit den Plänen übereinstimmt.

<sup>2</sup> Stellt die Baubehörde Mängel fest, so verlangt sie vom Gesuchsteller deren Behebung innert angemessener Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde.

<sup>3</sup> Das Baugesuch ist im Rahmen der Vorprüfung der Baudirektion zuhanden der zuständigen kantonalen Amtsstellen vorzulegen.

**Art. 38**

*Publikation im Amtsblatt*

Liegen die Stellungnahmen der zuständigen kantonalen Amtsstellen vor, so ist das Baugesuch im Amtsblatt auszuschreiben und von da an während 14 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen.

**Art. 39**

*Oeffentlich-rechtliche Einsprachen*

<sup>1</sup> Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann binnen 14 Tagen seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Gemeinderat zuhanden der Baubehörde schriftlich Einsprache wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einreichen. Die Einsprache ist zu begründen.

<sup>2</sup> Die Einsprache ist dem Gesuchsteller unverzüglich mitzuteilen und ihm eine Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme zuhanden der Baubehörde anzusetzen.

**Art. 40**

*Entscheid*

<sup>1</sup> Die Baubehörde entscheidet beförderlich über das Baugesuch und gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde hat von Amtes wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entspricht. Trifft dies nicht zu, so ist die Baubewilligung zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können.

<sup>3</sup> Die Abweisung des Baugesuches, der Entscheid über eine Einsprache sowie die Anordnung von Auflagen und Bedingungen sind zu begründen.

**Art. 41**

*Privatrechtliche Klage*

Wer die Verletzung privater Rechte geltend macht, kann binnen 14 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt Vermittlung am Ort der gelegenen Sache einleiten.

**Art. 42***Schadenersatzansprüche*

Ueber Schadenersatzansprüche wegen missbräuchlicher oder mutwilliger Einsprachen und Klagen wird im ordentlichen Zivilprozess entschieden.

**Art. 43***Baubeginn*

Solange eine rechtskräftige Baubewilligung nicht vorliegt oder eine privatrechtliche Klage nicht erledigt ist, darf weder das Baugespann beseitigt noch mit Abbruch-, Aushub- oder irgendwelchen Bauarbeiten begonnen werden. Vorbehalten bleiben die Anordnung vorsorglicher Massnahmen sowie der Entzug der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde.

**Art. 44***Planänderungen*

<sup>1</sup> Bei Abänderungen der genehmigten Pläne ist das in diesem Abschnitt bestimmte Verfahren neu einzuleiten.

<sup>2</sup> Unwesentliche Aenderungen, welche weder öffentliche noch private Interessen berühren, können aufgrund nachträglicher Planvorlagen ohne nochmalige Ausschreibung bewilligt werden.

**Art. 45***Einstellung von Bauarbeiten*

<sup>1</sup> Wird mit den Bauarbeiten begonnen, obwohl keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, oder wird ein Bau in Abweichung von der erteilten Bewilligung erstellt, hat die Baubehörde unverzüglich die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen. Soweit Interessen des Kantons unmittelbar betroffen sind, steht dieselbe Befugnis auch der Baudirektion zu.

<sup>2</sup> Für den Fall der Widerhandlung droht die Baubehörde oder die Baudirektion die Ueberweisung an den Strafrichter gemäss Artikel 57 dieses Gesetzes an.

<sup>3</sup> Baueinstellungsverfügungen sind vorläufig vollstreckbar. Einer Beschwerde kommt nur aufschiebende Wirkung zu, sofern dies die Beschwerdeinstanz verfügt.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Zivilrichters bei der Verletzung privater Rechte.

**Art. 46***Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes*

<sup>1</sup> Die Baubehörde verfügt auf Kosten des Bauherrn nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege<sup>1)</sup> die Aenderung oder die

---

<sup>1)</sup> GS III G/1

Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht geringfügig ist.

<sup>2</sup> Für sämtliche entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Vollstreckungsverfügung erlischt.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Zivilrichters bei der Verletzung privater Rechte.

#### **Art. 47**

##### *Verwirkung*

<sup>1</sup> Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes hört auf, wenn der Bau nicht innerhalb eines Jahres vom Tage der endgültigen Bewilligung oder in Streitfällen vom Tage der Rechtskraft des Entscheides an begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

<sup>2</sup> Sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung um höchstens ein Jahr verlängern.

#### **Art. 48**

##### *Anzeigepflicht*

<sup>1</sup> Der Bauherr ist verpflichtet, der Baubehörde über die Aufstellung der Schnurgerüste, Beginn und Vollendung des Rohbaues sowie über die Fertigstellung der Baute rechtzeitig Kenntnis zu geben.

<sup>2</sup> Die am Baubewilligungsverfahren beteiligten Behörden bzw. Amtsstellen sind zur Baukontrolle berechtigt.

### **VIII. Uebergangsbestimmungen**

#### **Art. 49**

##### *Vorläufige Bauzone*

In den Gemeinden, die noch keine Nutzungsplanung besitzen, bezeichnet der Regierungsrat die vorläufigen Bauzonen.

#### **Art. 50**

##### *Vorläufige Landwirtschaftszone*

In den Gemeinden, die noch keine Landwirtschaftszone ausgeschieden haben, bildet das Land ausserhalb der Bauzonen, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollte, die Landwirtschaftszone.

**Art. 51***Anpassung bestehender Nutzungsplanungen*

Nutzungsplanungen, welche diesem Gesetz nicht entsprechen, sind innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen.

**Art. 52***Unerledigte Baugesuche*

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch anhängigen, aber noch nicht rechtskräftig erledigten Nutzungsplanungen und Baugesuche sind nach bisherigem Recht zu beurteilen.

**IX. Vollzugs-, Rechtsschutz-, Straf- und Schlussbestimmungen****Art. 53***Vollzug*

<sup>1</sup> Der Vollzug der Aufgaben gemäss Abschnitt II. Kantonaler Richtplan ist Sache des Regierungsrates.

<sup>2</sup> Der Vollzug der Aufgaben gemäss den Abschnitten III, IV sowie VI–VIII und der darauf beruhenden Vorschriften der Gemeinden obliegt in erster Linie den Gemeinderäten und deren Organen. Die Aufsicht übt der Regierungsrat aus.

<sup>3</sup> Aufgaben, die in die Kompetenz des Regierungsrates fallen, werden durch die Baudirektion in Zusammenarbeit mit den interessierten Amtsstellen vorbereitet.

<sup>4</sup> Die Baudirektion führt die kantonale Fachstelle für Raumplanung.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die im Gesetz bezeichneten erforderlichen Vorschriften, soweit nicht der Landrat zuständig ist.

**Art. 54***Rechtsschutz bei der Nutzungsplanung*

<sup>1</sup> Der Nutzungsplan wird öffentlich aufgelegt. Die Auflagefrist beträgt 30 Tage.

<sup>2</sup> Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist zu begründen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die eingegangenen Einsprachen.

<sup>4</sup> Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates kann binnen 30 Tagen beim Regierungsrat und gegen dessen Entscheide nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

**Art. 55\***

*Rechtsschutz in den übrigen Planungsverfahren*

<sup>1</sup> Gegen die übrigen planerischen Entscheide des Gemeinderates kann binnen 30 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

<sup>2</sup> Die erstinstanzlichen planerischen Entscheide des Regierungsrates sowie dessen Beschwerdeentscheide unterliegen nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes der Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Die Beschwerdeentscheide des Regierungsrates über Planungszonen gemäss Artikel 17 sind endgültig.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt der Rechtsschutz gegen Beschlüsse der Stimmberechtigten nach den Artikeln 72 und 144 des Gemeindegesetzes.<sup>1)</sup>

**Art. 56**

*Rechtsschutz in den übrigen baurechtlichen Verfahren*

<sup>1</sup> Gegen alle Verfügungen der baupolizeilichen Organe der Gemeinden und des Kantons kann binnen 14 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

<sup>2</sup> Die erstinstanzlichen Entscheide des Regierungsrates sowie dessen Beschwerdeentscheide unterliegen nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

**Art. 57\***

*Strafbestimmung*

<sup>1</sup> Uebertretungen dieses Gesetzes und seiner Ausführungserlasse werden auf Antrag des Gemeinderates oder der Baudirektion vom zuständigen Richter mit Busse bestraft. Uebertretungen der baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinden werden vom Gemeinderat, beziehungsweise auf Antrag desselben oder der Baudirektion vom zuständigen Richter, mit Busse bestraft. Bei schwerwiegenden Uebertretungen kann der Richter zusätzlich auf Haft erkennen.

<sup>2</sup> Das Strafverfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen für Uebertretungen. Fällt eine Uebertretung in die Strafkompetenz des Gemeinderates, so nimmt die Baudirektion, wenn sie eine Bestrafung verlangt, die Stellung einer Anzeigerin ein.

<sup>3</sup> Die Busse enthebt nicht von einer allfälligen Verpflichtung, einen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes oder baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinden ausgeführten Bau zu beseitigen oder die erforderlichen Veränderungen vorzunehmen.

---

<sup>1)</sup> GS II E/2

**Art. 58***Aufhebung bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle ihm widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Baugesetz für den Kanton Glarus vom 4. Mai 1952.

**Art. 59***Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.

Datum des Inkrafttretens: 1. Oktober 1989<sup>1)</sup>

*Aenderungen des Gesetzes:*

- LG 2. Mai 1993 (SBE 5. Bd. Heft 5 S. 279)  
Art. 16 Abs. 2, 18 Abs. 2, 55 Abs. 3, 57 Abs. 1 und 2 in Kraft ab 1. Juli 1994
- LG 5. Mai 1996 (SBE 6. Bd. Heft 3 S. 244)  
Art. 18 (+) per sofort; bereits zugesicherte Beiträge werden ausbezahlt.

---

<sup>1)</sup> B des RR vom 6. Juni 1989.