

## **Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe**

vom

### I. Allgemeine Bestimmungen

Zuständiges Departement, Fachstelle

§ 1. <sup>1</sup>Das Departement für Bau- und Umwelt ist zuständiges Departement im Sinne des Gesetzes.

<sup>2</sup>Das Amt für Raumplanung ist Fachstelle im Sinne von Artikel 31 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Mitwirkung

§ 2. Schriftliche Anträge im Rahmen der Mitwirkung sind schriftlich zu beantworten.

### II. Planung

#### 1. Richtpläne

Bekanntmachung der Richtpläne

§ 3. <sup>1</sup>Vor der Beschlussfassung sind Richtpläne während mindestens 20 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme bereitzustellen. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme ist beim kantonalen und den regionalen Richtplänen im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Die regionalen und kommunalen Richtpläne sind in ortsüblicher Weise bekannt zu machen.

<sup>2</sup>Die Bekanntmachung enthält:

1. die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet;
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Einsichtsmöglichkeit;
3. der Hinweis auf das Recht für jedermann, sich innert der Bekanntmachungsfrist schriftlich zu den Entwürfen zu äussern.

<sup>3</sup>Eingaben gemäss Absatz 2 Ziffer 3 sind schriftlich zu beantworten.

Verhältnis Richt- und Nutzungspläne

§ 4. Eine geringfügige Abweichung der Nutzungspläne von den kommunalen Richtplänen gemäss § 16 Absatz 2 des Gesetzes liegt vor, wenn nur einzelne kleinere Grundstücksflächen betroffen sind und die Festsetzungen gemäss der Richtplanung nicht beeinträchtigt werden.

## 2. Zonenpläne

### 2. 1. Bauzonen

#### Wohnzonen

§ 5. <sup>1</sup>Die Wohnzonen bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse und sind für Wohnbauten bestimmt.

<sup>2</sup>Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

#### Dorf- und Weilerzonen

§ 6. <sup>1</sup>Die Dorf und Weilerzonen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.

<sup>2</sup>Sie dienen der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

#### Wohn- und Arbeitszonen

§ 7. <sup>1</sup>Die Wohn- und Arbeitszonen dienen der gemischten baulichen Nutzung. Die Gemeinden können Höchst- oder Mindestanteile an Wohnnutzungen festlegen.

<sup>2</sup>In Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten zugelassen.

#### Industriezonen / Arbeitszonen

§ 8. <sup>1</sup>Industrie- und Arbeitszonen sind insbesondere für Bauten und Anlagen bestimmt, die in den übrigen Zonen untersagt sind. Die Gemeinden können Industrie- und Arbeitszonen nach Betriebsarten ausscheiden.

<sup>2</sup>Wohnbauten sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

#### Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 9. In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

#### Freihaltezonen

§ 10. <sup>1</sup>Die Freihaltezonen bezwecken:

1. die Gliederung des Baugebietes;
2. den Schutz von Waldrändern und Ufern;
3. das Freihalten von Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten;
4. die Schaffung der nötigen Grünflächen und Spazierwege zur Erholung.

<sup>2</sup>In den Freihaltezonen dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Zonenzweck entsprechen.

### 2. 2. Landwirtschaftszonen

#### Landwirtschaftszonen

§ 11. Die Landwirtschaftszonen sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Sie umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

§ 12. Die Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen sind spezielle Landwirtschaftszonen, in denen Bauten und Anlagen nach Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zugelassen sind. Sie dienen der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung in den Bereichen der pflanzenbaulichen Produktion oder der Tierhaltung.

## 2. 3. Schutzzonen

Landschaftsschutzzonen

§ 13. Die Landschaftsschutzzonen bezwecken die dauernde Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Naturschutzzonen

§ 14. <sup>1</sup>Die Naturschutzzonen bezwecken einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.

<sup>2</sup>Unterhalt, Pflege und Aufwertungsmassnahmen sind gestattet. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

<sup>3</sup>In der Naturschutzzone gilt ein Dünge-, Ablagerungs- und Depo-  
nierverbot. Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind untersagt.

## 2. 4. Weitere Zonen

Erhaltungszonen

§ 15. <sup>1</sup>Die Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung bezwecken die Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

<sup>2</sup>Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe.

Abbauzonen

§ 16. <sup>1</sup>Die Abbauzonen bezwecken die Gewinnung von Bodenmaterialien aller Art.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des vor Ort gewonnenen Materials notwendig sind. Sie werden nur befristet bewilligt und sind nach beendetem Abbau durch den Geschwister oder Eigentümer zu entfernen.

<sup>3</sup>Abbaugelände sind in der Regel gemäss Vorgaben in einem Gestaltungsplan in Etappen abzubauen und fachgerecht zu rekultivieren.

<sup>4</sup>Hat die Abbauzone ihren Zweck erfüllt, ist das Abbaugelände einer andern Zone des Nichtbaugeländes zuzuweisen.

Deponiezonen

§ 17. <sup>1</sup>Die Deponiezonen sind für die Ablagerungen von Abfällen mit Inertstoffqualität gemäss Technischer Verordnung über Abfälle oder von sauberem Aushub bestimmt.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie für den Deponiebetrieb notwendig sind. Sie werden nur befristet bewilligt und sind nach beendeter Ablagerung durch den Gesuchsteller oder den Eigentümer zu entfernen.

<sup>3</sup>Deponien sind in der Regel gemäss den Vorgaben in einem Gestaltungsplan in Etappen zu erstellen und fachgerecht zu rekultivieren.

<sup>4</sup>Die Deponiezonen sind nach Abschluss der Endgestaltung gemäss Gestaltungsplan einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

## 2. 5. Überlagernde Zonen

Zonen für archäologische Funde

§ 18. <sup>1</sup>Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Eigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup>Innerhalb dieser Zonen sind Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

§ 19. Die den Nutzungszonen überlagerten Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den umfassenden Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder. Diese Ortsbilder sind bei Erstellung, Umbau und Erneuerung von Bauten und Anlagen vor einer Beeinträchtigung zu schützen.

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

§ 20. Zonen mit Gestaltungsplanpflicht dienen insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen. Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Gefahrenzonen

§ 21. <sup>1</sup>In der Gefahrenzone dürfen Bewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau „Objektschutz nachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau“ sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

<sup>2</sup>Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

### III. Ausführungsvorschriften zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Interkantonale Vereinbarung)

Kleinbauten, Anbauten	§ 22. Klein- und Anbauten dürfen das Mass von 40 m <sup>2</sup> Gebäudefläche und eine Gesamthöhe von 3.50 m nicht überschreiten.
Unterniveaubauten	§ 23. Unterniveaubauten dürfen die Fassadenlinien der Längsfassaden im Mittel nicht mehr als 0.80 m überschreiten.
Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile	§ 24. <sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens um 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und in ihrer Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. <sup>2</sup> Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von 0.50 m und eine maximale Breite von 0.50 m aufweisen.
Höhenmasse	§ 25. <sup>1</sup> Die Gemeinden legen die Höhe der Bauten in Metern oder als Zahl der Vollgeschosse fest. <sup>2</sup> Die Gesamt- oder Fassadenhöhe gemäss Interkantonaler Vereinbarung ist in Metern festzulegen. <sup>3</sup> Wird die Höhe von Bauten nach Geschossen bestimmt, darf die Höhe der Vollgeschosse im Durchschnitt 3 m nicht übersteigen. <sup>4</sup> Die Gesamt- oder Fassadenhöhe kann wie folgt überschritten werden: a) bei Minergie-Bauten um 10 cm zuzüglich 5 cm pro Geschoss über Terrain; b) bei Minergie-P-Bauten um 20 cm zuzüglich 5 cm pro Geschoss über Terrain; c) bei Wärmedämmwerten im Dach von höchstens 0.12 W/m <sup>2</sup> um 10 cm.
Untergeschosse	§ 26. Untergeschosse dürfen im Mittel höchstens 1.10 m über die Fassadenlinie hinausragen.
Dachgeschosse	§ 27. Die kleine Kniestockhöhe gemäss Anhang 2 der Interkantonalen Vereinbarung darf 0.50 m und die grosse Kniestockhöhe 3.50 m nicht überschreiten.
Attikageschosse	§ 28. Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von der Fassadenlinie zurückversetzt sein.
Gebäudeabstand	§ 29 <sup>1</sup> Die Gemeinden ordnen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes gemäss Ziffer 7.2. Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung. <sup>2</sup> Enthält das Baureglement keine besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.
Abstände, Ausnahmen	§ 30. <sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nach-

men isoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.  
<sup>2</sup>Vorspringende Gebäudeteile, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten.  
<sup>3</sup>Dachvorsprünge (Dachgesimse) dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge nicht mehr als 1 m unterschreiten.

Geschossflächenziffer, lichte Höhe § 31. Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden.

Baumassenziffer § 32. Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht angerechnet.

#### IV. Ausführungsvorschriften zum Planungs- und Baugesetz

Tiefgaragenzuschlag § 33. Für die Erstellung von Tiefgaragen legen die Gemeinden abgestimmt auf die einzelnen Zonenarten Zuschläge auf die Geschossflächenziffer bzw. Baumassenziffer fest. Der maximale Zuschlag darf 0.3 der Nutzungsziffer nicht übersteigen.

Zuschlag für energieeffizientes Bauen § 34. Für energieeffizientes Bauen gelten auf die ermittelten Geschossflächen- und Baumassenziffer folgende Zuschläge:  
1. 10% für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.15 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.  
2. 15% für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.

Geschosshöhe § 35. Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante fertigem Boden bis Oberkante fertigem Boden.

Bauweise § 36. <sup>1</sup>Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. Die hintere Begrenzungslinie richtet sich nach den Abstandsvorschriften oder wird durch eine Baulinie festgelegt. Die Gemeinde legt die Bautiefe im Baureglement fest.  
<sup>2</sup>Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Innerhalb der Reihe gelten sinngemäss die Vorschriften der geschlossenen Bauweise. In Bezug auf Abstandsvorschriften gilt eine Reihe als Einzelbaute.  
<sup>3</sup>Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.  
<sup>4</sup>Bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher

Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen Siedlungsqualität zusammengefügt.

Zusammenbau

§ 37. <sup>1</sup>Bei halboffener und geschlossener Bauweise ist jeder Eigentümer berechtigt, eine Scheidmauer so zu erstellen, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist als Brandmauer auszugestalten.

<sup>2</sup>Der Miteigentümer einer gemeinsamen Mauer ist berechtigt, diese in ihrer ganzen Stärke zu unterfangen oder zu erhöhen, sofern dies für die Baute des Nachbarn ohne Gefahr oder Schaden möglich ist.

<sup>3</sup>Über die Art der Benutzung der Scheidmauer und den Einkauf entscheidet im Streitfall die zuständige Gemeindebehörde.

Höhere Häuser,  
Hochhäuser

§ 38. <sup>1</sup>Höhere Häuser sind Gebäude, welche die maximale Gesamt- oder Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten, nicht mehr als acht Vollgeschosse aufweisen und höchstens 25 Meter hoch sind.

<sup>2</sup>Hochhäuser sind Gebäude mit mehr als acht Vollgeschossen oder deren Gesamt- oder Fassadenhöhe 25 Meter überschreitet.

<sup>3</sup>Für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände ist der auf die umliegenden Gebäude und Parzellen fallende Dauerschatten massgebend. Dieser darf an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden betragen.

Terrassenhäuser

§ 39. Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 % und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt.

Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel

§ 40. Verkehrsintensive Einrichtungen gemäss § 73 des Gesetzes sind gut erreichbar, wenn tagsüber eine mindestens halbstündlich bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m Wegstrecke entfernt liegt.

Hindernisfreies Bauen

§ 41. Die Norm SN 521 500, Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) betreffend hindernisfreie Bauten ist für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie für Gebäude mit sechs oder mehr Wohnungen oder mehr als 50 Arbeitsplätzen verbindlich.

Gesundheit

§ 42. Wohnbauten sind mit den erforderlichen Nebenräumen, sanitären Einrichtungen und der notwendigen Belichtung zu versehen.

Waldabstand

§ 43. <sup>1</sup>Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Absatz 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

<sup>2</sup>Über Zustimmungen nach § 93 des Gesetzes zur Unterschreitung der Abstände nach § 75 des Gesetzes entscheidet das Kantonsforstamt.

Gewässerabstand

§ 44. <sup>1</sup>Der Abstand gegenüber Seen wird ab massgeblichem

Hochwasserprofil gemessen.

<sup>2</sup>Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.

<sup>3</sup>Als Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes gelten diejenigen gemäss § 2 des Gesetzes über den Wasserbau.

<sup>4</sup>Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.50 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.

<sup>5</sup>Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 4 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.

<sup>6</sup>Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach § 76 des Gesetzes entscheidet das Amt für Umwelt.

Mehrwertabgabe

§ 45. <sup>1</sup>Massnahmen zur Umsetzung raumplanerischer Aufgaben im Sinne von § 66 des Gesetzes betreffen die Sachbereiche Siedlung, Landschaft und Umwelt.

<sup>2</sup>Der Kanton verwendet die Mehrwertabgabe für Aufgaben der Raumplanung, insbesondere zur Förderung raumplanerischen Ziele gemäss dem kantonalen Richtplan.

## V. Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

Baugesuch und Unterlagen

§ 46. <sup>1</sup>Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen mindestens dreifach, bei Gesuchen ausserhalb der Bauzonen vierfach bei der Gemeinde einzureichen.

<sup>2</sup>Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen bzw. projizierten Fassadenlinie oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Baulinien, Zufahrten und Abstellplätzen;
2. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Angaben aller relevanten Aussenmasse, der projizierten Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses sowie der Zweckbestimmung der Räume;
3. Fassadenflucht- und Schnittpläne mit dem massgebenden Terrainverlauf gemäss Interkantonaler Vereinbarung bis über die Grundstücksgrenzen und vollständigen Angaben zur Gesamt-, Fassaden-, Kniestock- und lichten Höhe sowie zum Verlauf des massgebenden Terrains, der Höhe der öffentlichen Strassen und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
4. Projektplan der Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkfelder, Wege, Spielplätze und Freizeitflächen sowie Stützmauern usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des massgebenden Terrains sowie Bepflanzung;

5. Baubeschrieb mit Angaben über die Zweckbestimmung, Materialisierung und Farbgebung, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Geschossflächen- oder Baumassenziffer;
7. Formular „Deklaration für Erdarbeiten“;
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
12. energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung zum Energiegesetz;
13. provisorisches Minergiezertifikat, sofern ein Zuschlag für energieeffizientes Bauen beantragt wird;
14. Objektschutznachweis nach § 21.

<sup>3</sup>Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

<sup>4</sup>In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

<sup>5</sup>Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

Koordination

§ 47. <sup>1</sup>Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Stellungnahmen kantonaler Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch spätestens mit Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung (Baugesuchszentrale) einzureichen. Einsprachen sind den massgeblichen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>2</sup>Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.

<sup>3</sup>Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen aller erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheide.

<sup>4</sup>Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Entscheiden und Stellungnahmen.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

§ 48. <sup>1</sup>Die Auflage von Gesuchen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, ist rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

<sup>2</sup>Allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben sind dem Amt für Raumplanung sowie den weiteren betroffenen kantonalen Stellen zur Kenntnis zu bringen.

<sup>3</sup>Das Amt für Raumplanung entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmebewilligung nach Artikel 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung erteilt werden kann.

Baukontrolle

§ 49. <sup>1</sup>Der Gemeindebehörde sind folgende Vorgänge rechtzeitig

zur Baukontrolle zu melden, sofern in der Baubewilligung nicht weniger Kontrollen verlangt werden:

1. die Erstellung des Schnurgerüsts;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaues;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationsleitungen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere gesetzliche Kontrollpflichten bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

<sup>2</sup>Die Gemeindebehörde führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Sie fordert die Bauherrschaft auf, die beanstandeten Mängel innert angesetzter Frist nachzubessern. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

Vorprüfung

§ 50. <sup>1</sup>Als ausserordentlicher Aufwand im Sinne von § 120 des Gesetzes gelten insbesondere Geschäfte, die besondere Schwierigkeiten aufweisen oder zusätzliche Abklärungen bedürfen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern.

<sup>2</sup>Bemessung und Ansätze richten sich nach der Verordnung des Grossen Rates über die Gebühren der kantonalen Verwaltungsbehörden vom 16. Dezember 1992.

## VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Anwendung bisherigen Rechtes

§ 51. Soweit es für den Vollzug der bisherigen kommunalen Bau- und Nutzungsordnung erforderlich ist, und das Gesetz oder diese Verordnung keine abweichenden Bestimmungen enthalten, bleiben die Begriffe und Messweisen gemäss §§ 4 bis 12 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 bis zur Anpassung des kommunalen Rechts, längstens aber bis zum Ablauf der Frist gemäss § 122 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Januar 2013, anwendbar.

Umrechnungstabellen

§ 52. <sup>1</sup>Haben die Gemeinden bis zu der gemäss § 122 Absatz 1 des Gesetzes festgelegten Frist die Nutzungsmasse im Baureglement noch nicht angepasst, gilt hierfür die Umrechnungstabelle gemäss Anhang.

<sup>2</sup>Unter denselben Voraussetzungen nach Absatz 1 gilt als massgebliche Gebäudehöhe die auf der Talseite gemessene, traufseitige Fassadenhöhe.

Inkrafttreten

§ 53. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 21. April 2010, das Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 sowie diese Verordnung treten am 1. Januar 2013 in Kraft.

Anhang

Umrechnungstabelle Ausnutzungsziffer / Geschossflächenziffer zu § 52

Ausnutzungsziffer (AZ)	Geschossflächenziffer (GFZ)	Mögliche Zonen
0.25	0.4	W1
0.3	0.45	W1
0.35	0.5	W1/ W2
0.4	0.55	W2/ WG2
0.45	0.6	W2/ WG2
0.5	0.7	D2
0.55	0.75	W3/ WG3
0.6	0.8	W3/ D3/ WG3
0.65	0.85	W3/ WG3
0.7	0.9	KE3
0.75	1.0	
0.8	1.10	W4/ WG4
0.85	1.15	KE4