Bau- und Planungsgesetz [1)] (BPG)

Vom 17. November 1999 (Stand 1. Januar 2019)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [2)], das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 [3)], das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 [4)] und ihre Ausführungserlasse, auf Antrag seiner Kommission für Raumplanungsfragen,

beschliesst:

§ 1 *Zweck*

[1] Dieses Gesetz dient

a) der zweckmässigen und umweltschonenden Nutzung des Bodens nach den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts;

b) der Wahrung und Förderung der städtebaulichen Qualität und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, eingebettet in die grenzüberschreitende Agglomeration;

c) der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Basel und den Landgemeinden.

1. Teil: Bauvorschriften

1. Kapitel: Baureife

1.1.1. Grundsatz [5)]

§ 2

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

[2] Ein Grundstück ist baureif,

a) wenn seine Lage, seine Form und seine Grösse für die zulässige bauliche Nutzung zweckmässig sind;

b) wenn feststeht, dass seine Grenzen für die zulässige Nutzung des umliegenden Gebiets nicht verändert werden müssen;

c) wenn es hinreichend erschlossen ist oder wenn sichergestellt ist, dass es rechtzeitig hinreichend erschlossen wird;

d) wenn die Vorschriften über den Umweltschutz eine den Nutzungsplänen entsprechende Bebauung nicht ausschliessen.

1) Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 12. 1. 2000 (Bestimmungen über die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch).
2) SR 700.
3) SR 843.
4) SR 814.01.
5) Softwarebedingte, redaktionelle Einfügung von Gliederungsbuchstaben oder -ziffern.

1.1.2. Erschliessung

1.1.2.a) Anforderungen

§ 3

[1] Die Erschliessung eines Grundstücks ist hinreichend,

a) wenn sie den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts und dem Umweltschutzrecht entspricht;
b) wenn die nach den Nutzungsplänen dazu bestimmten Strassen und Anlagen für Wasser, Energie und Abwasser vorhanden sind und eine unter normalen Verhältnissen genügende Leistungsfähigkeit aufweisen;
c) wenn die für Notfälle erforderliche Zufahrt vorhanden ist.

[2] Zufahrts- und Durchleitungsrechte müssen auf unbegrenzte Zeit und auch für später mögliche Belastungen gelten. Sie dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken. [6)]

1.1.2.b) Zufahrten

§ 4

[1] Zufahrten müssen mindestens 3,5 m breit und 4,2 m hoch sein. Für Wohnhäuser mit insgesamt höchstens sechs Wohnungen genügen 3 m Breite, für ein einzelnes Ein- oder Zweifamilienhaus 2,5 m. Die Neigung darf bis 4 m hinter der Strassenlinie 5% und dahinter 15% nicht übersteigen.
[2] Die Mindestbreiten sind heraufzusetzen, soweit es zur Vermeidung von Behinderungen und Gefahren nötig ist, besonders im Mündungsbereich und vor Hauseingängen.
[3] Die Höhe kann bis auf 2,5 m herabgesetzt werden, wenn die Brandbekämpfung nicht erschwert wird.

2. Kapitel: Bebauung

1. Abschnitt: Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a

A. Mass der baulichen Nutzung

A.I. Berechnungsarten

§ 5

[1] Das zulässige Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks wird durch ein Vergleichsprojekt oder die Ausnutzungsziffer bestimmt. Massgebend ist der höhere Wert.

A.II. Berechnung mit Vergleichsprojekt

§ 6

[1] Die Bruttogeschossfläche des Vergleichsprojekts entspricht der zulässigen Bruttogeschossfläche eines mehrgeschossigen Gebäudes im Blockrandbereich ohne vorragende Bauteile und Galerien und höchstens einem, auf der Strassen- und auf der Hofseite mindestens 1,5 m hinter die Vollgeschosse zurückgesetzten Dachgeschoss.
[2] Werden die Höhen des Vergleichsprojekts durch Lichteinfallswinkel beschränkt, wird mit Geschosshöhen von 3 m und mit Erdgeschossböden auf der Höhe der für die Bestimmung der Wandhöhe massgebenden Linie gerechnet. [7)]

6) § 3 Abs. 2 Satz 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
7) § 6 Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; RatschlagNr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

A.III. Ausnutzungsziffern

§ 7

[1] Die Ausnutzungsziffern betragen:

In der Zone 5a 1,8
In der Zone 4 1,5
In der Zone 3 1,0
In der Zone 2 0,7
In der Zone 2a 0,6

[2] Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche. Nicht angerechnet werden Grundstücksteile, die den Gebieten ausserhalb der Bauzone oder den Grünanlagen zugeordnet oder zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind.

A.IV. Bruttogeschossfläche

§ 8 [8)]

[1] Zur Bruttogeschossfläche gehört die Grundfläche

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

[2] Zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

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

[3] Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

a) von Erkern und Risaliten vor der Baulinie, soweit sie und die nicht anrechenbare Grundfläche offener Bauten und Bauteile für den Aufenthalt im Freien (Abs. 2 lit. a) zusammengenommen nicht grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;
b) weniger als 1,8 m hoher Teile von Räumen in der Dachschräge;
c) [9)] eines zweiten Dachgeschosses wie auch die entsprechende Fläche eines dem Aufenthalt im Freien dienenden Flachdaches über dem ersten Attikageschoss.

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

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

8) § 8 Abs. 1, 2, 3 lit. a und b, 4, 5 und 6 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
9) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)

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

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

B. Anordnung

B.I. Allgemeines

1. Spielraum

§ 9

[1] Wenn sich aus den Bauvorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf das zulässige Mass an baulicher Nutzung frei auf dem Grundstück verteilt werden.
[2] Das zulässige Mass an baulicher Nutzung darf auf andere Grundstücke desselben Baublocks verlagert werden, wenn damit eine den Planungsgrundsätzen besser entsprechende Bebauung ermöglicht wird.
[3] Nutzungsverlagerungen auf andere Grundstücke sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeiten dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

2. Geschosszahl

a) Vollgeschosse

§ 10

[1] Die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse entspricht der Ziffer, mit der die Zone bezeichnet ist.
[2] Ein Geschoss gilt als oberirdisch, wenn der Boden des darüber liegenden Geschosses mehr als 1,5 m über dem Messpunkt für die Wandhöhe liegt. Bei einem Gebäudeabstand zur Strassenlinie von weniger als 3 m vermindert sich dieses Mass auf 1,2 m.

b) Dachgeschosse

§ 11

[1] Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (Attikageschosse) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden. [10)]
[2] Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird. [11)]
[2bis] Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken. [12)]
[3] Die Kniestockhöhe entspricht dem Abstand zwischen dem rohen Fussboden und der Oberkante der Dachbalken auf der Aussenseite.

10) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
11) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
12) Eingefügt am 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)

[4] Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofillinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. [13)]

c) Untergeschosse

§ 12

[1] Die Zahl der zulässigen Untergeschosse ist unbegrenzt. Die sich aus den Vorschriften über das Mass der baulichen Nutzung und über den Schutz des Grundwassers ergebenden Beschränkungen bleiben vorbehalten.

B.II. Randbebauungen

II.1. Definition

§ 13

[1] Als Randbebauungen gelten Gebäude und Gebäudeteile im Blockrandbereich.
[2] Der Blockrandbereich wird durch die zulässigen Gebäudetiefen bestimmt.
[3] Die zulässigen Gebäudetiefen werden von der Baulinie aus gemessen. Wo Baulinien fehlen, ist die Strassenlinie und an Strassen ohne Linien die Grundstücksgrenze massgebend.
[4] Wenn nichts anderes bestimmt ist, dürfen Randbebauungen die gesamte Fläche des Blockrandbereichs in Anspruch nehmen.

II.2. Gebäudetiefen

II.2.a) Höchstmass

§ 14

[1] Wenn sich aus den Vorschriften über Freiflächen und Grenzabstände keine weiter gehenden Beschränkungen ergeben, dürfen Randbebauungen folgende Tiefen erreichen:

– 15 m in den Zonen 5a,4 und 3;
– 12 m in den Zonen 2 und 2a.

II.2.b) Beschränkungen

§ 15

[1] Die Gebäudetiefe muss herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung einer Freifläche von 50% der hinter der Baulinie liegenden Grundstücksfläche nötig ist, höchstens aber auf 12 m. Unterirdische und auf Freiflächen zulässige Bauten (§ 52) werden nicht berücksichtigt.
[2] Die Gebäudetiefe muss weiter herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung eines Abstandes zur hinteren Grundstücksgrenze nötig ist, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht, mindestens aber 6 m beträgt.

II.2.c) Mindestmass

§ 16

[1] Soweit es für Gebäudetiefen von 10 m nötig ist, darf der Grenzabstand herabgesetzt werden,
a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Höhenbegrenzungen eingehalten werden;

13) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)

b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die Fenster auf der Hofseite voraussetzen.

[2] Nicht eingehalten werden müssen

a) Grenzabstände, die Abstände mehrgeschossiger Gebäude von weniger als 3,5 m zur Folge haben könnten;

b) Abstände von weniger als 7 m zwischen Randbebauungen, die in einem Winkel von weniger als 60°/360 aufeinandertreffen.

[3] Wenn nichts anderes vereinbart ist, dürfen Gebäudewände auf der Hofseite mit einem Grenzabstand von weniger als 3,5 m keine Fenster haben. [14)]

[4] Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen und über Fensterrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

II.3. Vorragende Bauteile

II.3.a) Strassenseite

aa) im Allgemeinen [15)]

§ 17 [16)]

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

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

bb) vor Strassenlinien [17)]

§ 18 [18)]

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

a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

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

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

II.3.b) Hofseite

§ 19

[1] Auf der Hofseite darf die zulässige Gebäudetiefe durch Balkone und überdeckte Terrassen überschritten werden.

14) § 16 Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
15) Titel lit. aa in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , KommissionsberichtNr. 9422).
16) § 17 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
17) Titel lit. bb in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; RatschlagNr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
18) § 18: Abs. 1 eingefügt durch GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422); dadurch wurden die bisherigen Abs. 1 und 2 zu Abs. 2 und 3.

[2] Die vorragende Fläche der Balkone darf 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Sie darf 5% nicht übersteigen, wenn die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche zu mehr als 50% überbaut ist. Flächen, die in einer Höhe von weniger als 2 m durch Balkone überlagert werden, gelten als überbaut.
[3] Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 6 m einzuhalten.

II.3.c) Beschränkungen

§ 20

[1] Vorragende Bauteile dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen Gebäude ragen.
[2] Die Lichteinfallswinkel sind auch zu gegenüberliegenden Baulinien einzuhalten.
[3] Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen oder zur Verlängerung der Grenzlinien auf öffentlichem Grund müssen vorragende Bauteile einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht.
[4] Über dem obersten Vollgeschoss sind vorragende Bauteile nur über vorragenden Bauteilen des obersten Vollgeschosses zulässig.

II.3.d) Abweichende Vereinbarungen

§ 21

[1] Grenzabstände können herabgesetzt werden, wenn durch sie bestimmte Gebäudeabstände durch Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen sichergestellt sind.

II.4. Höhen

II.4.a) Gebäudewände

4.a)aa) Höchsthöhe

§ 22

[1] Wenn nichts anderes bestimmt ist, dürfen Gebäudewände folgende Höhen erreichen:

In der Zone 5a 18m
In der Zone 4 14 m
In der Zone 3 11 m
In den Zonen 2 und 2a 8 m
[2] Dachgeschosse und beidseitig anbaubare Mauern dürfen bis zur Dachprofillinie reichen.
[3] Quergiebel und Dachaufbauten mit einer Höchstbreite von 12 m dürfen die Dachprofillinie bis zur Höhe des Dachfirsts überschreiten, wenn sie nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen.

4.a)bb) Beschränkung durch Lichteinfallswinkel

§ 23

[1] Gebäudewände dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen. Der Lichteinfallswinkel gilt als eingehalten, wenn die Abstände sämtlicher Gebäudeteile mindestens so gross sind wie ihre Höhen.
[2] Die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite darf nicht grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie.

4.a)cc) Messung

§ 24

[1] Die Wandhöhe wird in der Regel von der Baulinie oder, wenn die Höhe der Baulinie nicht festgelegt ist, von der Strassenlinie aus gemessen. An Strassen ohne Linien ist die Höhe der Strasse an der Grundstücksgrenze massgebend.
[2] Die Wandhöhe wird vom natürlichen oder abgegrabenen Boden an der höher liegenden Hauptfassade gemessen,

a) wenn er mehr als einen Meter über oder unter der im Regelfall massgebenden Linie liegt und
b) wenn in einem Abstand von 3 m oder mehr zu dieser Linie gebaut wird.

[3] Die zulässige Wandhöhe vermindert sich um das Mass, in dem unter der massgebenden Linie liegende sichtbare Teile der Gebäudewände die Höhe von 3 m überschreiten.
[4] Wenn die Höhe der massgebenden Linie nicht überall gleich ist, wird die Wandhöhe von einer waagrechten Linie aus gemessen werden, die um die Hälfte der grössten Höhendifferenz, höchstens aber 1 m über dem tiefsten Punkt liegt. Die Unterteilung der Wand in Abschnitte mit verschiedenen Messpunkten ist zulässig. [19)]

II.4.b) Dachprofilinie

4.b)aa) Definition

§ 25

[1] Die Dachprofillinie bezeichnet die Höchsthöhe der über den Gebäudewänden liegenden Gebäudeteile.
[2] Sie steigt in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können. [20)]
[3] Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofillinie zulässig. [21)]

4.b)bb) Firsthöhe

§ 26

[1] ... [22)]
[2] ... [23)]

II.5. Dachgestaltung

§ 27

[1] Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes unter der Dachprofillinie frei gewählt werden. Das erste Dachgeschoss darf vertikale Fassadenflächen mit einer maximalen Höhe von 3,5 m aufweisen. Ab dieser Höhe ist eine maximale Dachneigung von 60° bis zum Dachfirst zulässig. [24)]
[2] Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade. [25)]

19) § 24 Abs. 4 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
20) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
21) Eingefügt am 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
22) Aufgehoben am 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
23) Aufgehoben am 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
24) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
25) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)

[3] Dacheinschnitte für Terrassen und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte für Terrassen müssen gegen vorne offen in Erscheinung treten und im Einklang mit der darunter liegenden Fassade stehen. [26)]

[4] … [27)]

II.6. Beschränkungen des Projektierungsspielraumes

§ 28

[1] Die Bauflucht von Gebäuden muss durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Vor oder hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen sich in die Fassaden einordnen.

[2] Wenn Emissionen nicht ausreichend begrenzt werden können, kann eine Bauweise angeordnet werden, die ihre Ausbreitung hindert.

[3] Wenn nicht bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut wird, muss der Abstand dazu mindestens 3 m betragen.

[4] Der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall auf bestehende Gebäude im gleichen Baublock muss gewahrt bleiben. [28)]

B.III. Andere Bebauungen

§ 29 [29)]

[1] Ausserhalb des Blockrandbereichs gelten die Vorschriften für Randbebauungen mit folgenden Abweichungen:

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

b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.

c) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.

d) Dachgeschosse müssen auf mindestens zwei parallelen Seiten der Gebäude oder Gebäudeteile und auf allen Seiten, deren Länge die zulässige Gebäudetiefe im Blockrandbereich übersteigt, zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche zurückgesetzter Geschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt.

e) Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.

f) Eingeschossige Bauten und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig. Bei einem Grenzabstand von weniger als 3 m dürfen gegen die Nachbargrenze gerichtete Wände keine Öffnungen haben, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist.

g) Anbauten zur Erweiterung von Räumen in Erdgeschossen dürfen ihren Boden und ihre Decke auf der Höhe des Bodens und der Decke des zu erweiternden Erdgeschosses haben, wenn der Grenzabstand einer solchen Anbaute mindestens ihrer Höhe entspricht.

26) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
27) Aufgehoben am 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)
28) § 28 Abs. 4 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; RatschlagNr. 9230 , KommissionsberichtNr. 9422).
29) § 29 Abs. 1 und 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

h) Der Grenzabstand von Geländern und anderer Vorrichtungen zur Abgrenzung von Terrassen auf eingeschossigen Bauten muss mindestens ihrer Höhe entsprechen.

[2] Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,

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

b) wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;

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

[3] Abstände zu Grenzen ausserhalb des Blockrandbereichs dürfen bis auf 6 m herabgesetzt werden,

a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert sind oder

b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die zur Grenze gerichtete Fenster voraussetzen.

[4] Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

B.IV. Zusätzliche Vorschriften für die Zone 2a

B.IV.1. Allgemeine Regeln

§ 30 [30)]

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

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

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

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

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

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

B.IV.2. Einschränkungen

§ 31 [31)]

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

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

30) § 30 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
31) § 31 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

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

B.IV.3 Erleichterungen

§ 32 [32)]

[1] Ausserhalb der Grundfläche für Bebauungen nach den Zonenvorschriften dürfen auf der ganzen Grundstücksfläche hinter der Baulinie erstellt werden:

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

[2] Balkone hinter der Baulinie dürfen die für mehrgeschossige Bauten zulässige Grundfläche überschreiten, wenn sie nicht in die durch Abstandsvorschriften bestimmten Freiräume ragen. Die Vorschriften über Balkone von Randbebauungen sind nicht anwendbar.

[3] Nutzungsbeschränkungen, die sich aus dem Baumschutz ergeben, können durch grössere Gebäudelängen kompensiert werden, wenn es die Abstandsvorschriften zulassen.

B.V. Unbeachtliche Bauteile

§ 33

[1] Wenn Nutzungspläne nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften über Abstände und die Begrenzung der Gebäudetiefe nicht

a) für Fensterläden, Fenstergitter, Gesimse und andere Bauteile, die ausschliesslich der Ausstattung oder Verzierung der Gebäudewände dienen;
b) für Dachvorsprünge, Dachrinnen und Fallrohre, die nicht mehr als 1 m über die Baulinie oder über die zulässige Gebäudetiefe ragen.

[2] Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für

a) [33)] Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen, Solaranlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;
b) Geländer von Dachterrassen.

2. Abschnitt: Andere Zonen

2.I. Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

2.I.1. Nutzungsart

§ 34

[1] Die Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) ist bestimmt

a) für Nutzungen, bei denen auf dem Grundstück Emissionen auftreten, die in Wohngebieten nicht zulässig oder nicht erwünscht sind;
b) für Nutzungen, die wegen der Gefahr von Störfällen aus Wohngebieten fernzuhalten sind;
c) für Lagerbauten und Abstellplätze.

[2] Andere Nutzungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen.

32) § 32 Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
33) Fassung vom 11. Januar 2017, wirksam seit 26. Februar 2017 (KB 14.01.2017)

[3] Wohnraum darf nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss. [34)]

2.I.2. Nutzungsmass

§ 35

[1] Wenn Bebauungspläne nichts anderes bestimmen und die Art der Nutzung keine Abweichungen erfordert, beträgt die Höchsthöhe der Gebäude 40 m.
[2] Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.
[3] Baulinienüberschreitungen zur Erweiterung des nutzbaren Raumes sind unzulässig.
[4] Über öffentlichen Strassen und Wegen und über den zur Erschliessung nötigen Zufahrten sind Dachvorsprünge erst von einer Höhe von 4,5 m an zulässig. Ihre Ausladung darf 1,0 m nicht übersteigen. Dachvorsprünge über Nachbargrundstücken sind unzulässig.

2.II. Zonen 6 und 5

§ 36

[1] In den Zonen 6 und 5 gelten die Vorschriften für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 mit folgenden Abweichungen:

a) Die zulässige Bruttogeschossfläche entspricht der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1,5 m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses.
b) Wenn Nutzungspläne oder besondere Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist die ganze Grundstücksfläche überbaubar.
c) Die zulässige Geschossfläche über dem obersten Vollgeschoss entspricht der für die Nutzungsberechnung massgebenden Dachgeschossfläche.
d) Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten. Ausgenommen sind eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.
e) [35)] Die Höhe der Gebäudewände darf 20 m in der Zone 6 und 18 m in der Zone 5 nicht übersteigen.
f) Die Gebäudehöhe ist auf 25 m in der Zone 6 und auf 24 m in der Zone 5 begrenzt.
g) In der Zone 5 darf die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite höchstens 4 m grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie. In der Zone 6 gilt diese Beschränkung, wenn die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls durch den Baulinienabstand beschränkt werden.

2.III. Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

§ 37

[1] In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.
[2] Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig:

a) wenn keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist;
b) wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.

[3] Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.

34) § 34 Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
35) § 36 lit. d in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

[4] Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosszahlen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe sowie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher und energetischer Standards erforderlich sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird. [36)]

[4bis] Sorgfältig in die Dächer resp. Fassaden integrierte Solaranlagen sind zulässig bei Gebäuden und Anlagen ausserhalb der historischen Ortskerne von Basel, Bettingen und Riehen. [37)]

[4ter] Die Schutzzone Bäumlihof und die Schutzzone auf der St. Chrischona werden trotz ihrer Lage ausserhalb des historischen Ortskerns von Bettingen bzw Riehen nach Abs. 4 beurteilt.

[5] Die zuständige Behörde kann im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften verlangen und zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. [38)]

2.IV. Stadt- und Dorfbild-Schonzone

§ 38

[1] In der Stadt- und Dorfbild Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

[2] Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.

[3] Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.

[4] Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.

[5] Für bauliche Änderungen gelten im übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschosszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

2.V. Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

§ 39

[1] Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt

a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
b) durch Bebauungspläne oder
c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.

[2] Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

36) § 37 Abs. 4 geändert durch Ziff. II des GRB vom 14. 11. 2012 (wirksam seit 1. 1. 2013; Geschäftsnr. 11.1041).
37) § 37 Abs. 4bis eingefügt durch Ziff. II des GRB vom 14. 11. 2012 (wirksam seit 1. 1. 2013; Geschäftsnr. 11.1041).
38) § 37 Abs. 4ter eingefügt durch Ziff. II des GRB vom 14. 11. 2012 (wirksam seit 1. 1. 2013; Geschäftsnr. 11.1041).

2.VI. Zonen für Freiraumnutzungen [39]

2.VI.1. Grünzonen und Grünanlagenzonen [40]

§ 40 *a) Allgemeine Bestimmungen* [41]

[1] Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.

[2] Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.

a) [42] …

b) [43] …

§ 40a [44] *b) Grünzonen*

[1] In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.

[2] Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.

§ 40b [45] *c) Grünanlagenzonen*

[1] In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

[2] Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen;

b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend; sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.

§ 40c [46] *d) Spezielle Nutzungsvorschriften*

[1] Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden.

[2] In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.

2.VI.2. Landwirtschaftszonen [47]

§ 41 [48]

[1] Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.

[2] Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

39) Titel 2.VI. in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
40) Titel 2.VI.1. in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
41) § 40 samt Titel in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
42) § 40 Abs. 2 lit. a aufgehoben durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
43) § 40 Abs. 2 lit. b aufgehoben durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
44) § 40a eingefügt durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
45) § 40b eingefügt durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
46) § 40c eingefügt durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
47) Titel 2.VI.2. in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
48) § 41 in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).

2.VI.3. Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes [49)]

§ 42 [50)]

[1] In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern. Natur- und Landschaftsschonzonen überlagern beliebige andere Zonen; Natur- und Landschaftsschutzzonen überlagern ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Zonen für Freiraumnutzungen oder gegebenenfalls Allmend.
[2] In Natur- und Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.
[3] Bei der Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.
[4] Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

3. Abschnitt: Keiner Zone zugewiesene Gebiete

§ 43

[1] Keiner Zone werden zugewiesen:

a) Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist;
b) Gebiete, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

[2] Bauten und Anlagen in diesen Gebieten bedürfen einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

4.1. Zonengrenzen

§ 44 [51)]

[1] Gebäude auf Grenzen zwischen den Zonen 5a, 4, 3 und 2 dürfen nach den Vorschriften über die Anordnung der baulichen Nutzung in der Zone mit der grösseren Geschosszahl erstellt werden; Art und Mass der Grundstücksnutzung werden durch die Zoneneinteilung bestimmt.
[2] Soweit es zur Vermeidung ungesetzlicher Zustände oder störender Gegensätze nötig ist, muss die Bauweise den Vorschriften der Zone mit der kleineren Geschosszahl angepasst werden.

4.2. Gewässer [52)]

§ 45 [53)]

[1] Wo Nutzungspläne nichts Abweichendes bestimmen, beträgt der Mindestabstand von Gebäuden zum Uferbereich oberirdischer Gewässer 3 m.
[2] Der Uferbereich umfasst die Uferböschung mit einer Neigung von 1 : 2 und einen 3 Meter breiten Pufferstreifen.

49) Titel 2.VI.3. in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
50) § 42 in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
51) § 44: Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422); Abs. 3 und 4 aufgehoben durch denselben GRB.
52) 2. Titel in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
53) § 45 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

4.3. Politische Grenzen

§ 46

[1] Gebäude müssen zu Kantons- oder Gemeindegrenzen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

5. Abschnitt: Benutzung von Nachbargrundstücken

5.I. Durch Bauten

5.I.1. Bedingungen

§ 47

[1] Scheidemauern von Gebäuden dürfen zur Hälfte auf *das Nachbargrundstück* gestellt werden,

a) wenn auf beiden Seiten Randbebauungen zulässig sind,

b) wenn sie die Grenze nicht um mehr als 20 cm überschreiten.

[2] Fundamente unterhalb des ersten Untergeschosses dürfen die Nachbargrenze bis zu 30 cm überschreiten.

[3] Eine Entschädigung für die Beanspruchung des fremden Bodens ist nicht geschuldet.

[4] Die Parteien können die Errichtung von Grenzvorrichtungen und weiterer Bauten auf der Grenze vereinbaren, an denen sie gemeinsam interessiert sind.

5.I.2. Kostenaufteilung

§ 48

[1] Wer an eine auf der Grenze stehende Gebäudemauer anbaut, hat den halben Wert der mitbenutzten Teile zu vergüten.

[2] Wer die Mauer zum Befestigen von Spalieren, Haken und dergleichen benutzt, hat den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

[3] Muss die Mauer ersetzt, instand gestellt oder an eine Vorschrift angepasst werden, ist für die Kostenaufteilung massgebend, was für ein Interesse die Parteien daran haben.

5.I.3. Grenzänderungen

§ 49

[1] Wenn eine auf der Grenze stehende Mauer beim Anbau ersetzt werden müsste und überwiegende Interessen dagegen sprechen, ist die Grenze auf Antrag einer Partei an die Aussenseite der Mauer zu verlegen.

[2] Die Grenze ist auf Antrag einer Partei in die Mauermitte zu verlegen, wenn eine auf der Grenze stehende Mauer einseitig verbreitert worden ist und die andere Partei die neuen Teile mitbenutzen will.

[3] Es gelten die Vorschriften über die Grenzregulierung.

5.II. Vorübergehende Benutzung

§ 50

[1] Zur Errichtung und zum Unterhalt von Bauten an oder auf der Grundstücksgrenze darf das Nachbargrundstück bis auf 2,5 m Entfernung von der Grenze benutzt werden. Der dadurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

[2] Ohne Zustimmung der anderen Partei ist die Benutzung erst zulässig, wenn die Schadenersatzleistung sichergestellt ist. Höhe und Art der Sicherstellung werden durch Verfügung des Zivilgerichts bestimmt.

5.III. Streitigkeiten

§ 51

[1] Streitigkeiten über die Benutzung von Nachbargrundstücken und über die gegenseitigen finanziellen Ansprüche der Beteiligten unterstehen der Zivilgerichtsbarkeit.

6. Abschnitt: Nutzung der Freiflächen

6.1. Hinter der Baulinie

6.1.a) Gärten und Grünflächen

§ 52

[1] Von der Fläche hinter der Baulinie, die oberirdisch nicht überbaut werden darf, müssen mindestens zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Dies gilt nicht in den Zonen 7, 6 und 5.
[2] In Gärten oder auf Grünflächen sind Bauten zulässig, die nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehören, wenn sie sich gut einordnen.
[3] Bauten und Anlagen unter als Gärten oder Grünflächen anzulegenden Grundstücksteilen müssen mit einer ausreichenden Erdschicht überdeckt werden.

6.1.b) Lager- und Abstellplätze

§ 53

[1] In ganz oder teilweise zum Wohnen bestimmten Zonen sind Lager- und Abstellplätze auf Freiflächen nur zulässig, soweit sie der Nutzung von Gebäuden auf demselben Grundstück dienen und keine öffentlichen und keine überwiegenden privaten Interessen beeinträchtigen. Sie dürfen keine als Gärten oder Grünflächen anzulegenden Grundstücksteile in Anspruch nehmen.
[2] Die Vorschriften über Abfallanlagen und über Autoabstellplätze bleiben vorbehalten.

6.1.c) Unterirdische Bauten

§ 54

[1] Die über unterirdischen Bauten liegende Erdschicht darf die Höhe des natürlichen oder abgegrabenen Erdbodens nur übersteigen, wenn es die Gestaltung des Gartens oder der Grünfläche rechtfertigt.
[2] Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss ihr Mindestabstand zu Nachbargrenzen dem Mass entsprechen, um das sie die Höhe des natürlichen oder abgegrabenen Erdbodens übersteigt. [54)]

6.2. Vorgärten

§ 55 [55)]

[1] Die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen und vom öffentlichen Grund abzugrenzen, soweit sie nicht durch vorragende Bauteile, Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen in Anspruch genommen wird.
[2] Bauten, die nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehören, sind zulässig, wenn sie sich gut in den Garten oder in die Grünfläche und in das Strassenbild einordnen.
[3] Unter der gleichen Bedingung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahrräder und Kinderfahrzeuge zulässig, wenn es dafür in unmittelbarer Nähe keinen anderen geeigneten Standort gibt.

54) § 54 Abs. 2 beigefügt durch GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
55) § 55 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

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

6.3. Vor Strassen- und Weglinien

§ 56

[1] Vor Strassen- und Weglinien können Bauten und Anlagen, die den Vorschriften über vorragende Bauteile nicht entsprechen, bewilligt werden:

a) als Provisorien bis zur Übertragung des Besitzes auf das zur Enteignung berechtigte Gemeinwesen;

b) nach den Vorschriften über die Benutzung des öffentlichen Grundes, wenn ein Benutzungsrecht zugesichert ist.

6.4. Einfriedungen

§ 57

[1] Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein. [56)]

[2] Als Einfriedungen gelten auch Mauern.

[3] Der Regierungsrat regelt, wie Einfriedungen zu verankern sind, wie sie beschaffen sein dürfen und wie ihre Höhe zu messen ist.

7. Abschnitt: Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 58

[1] Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen sind mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Die Gestaltung des öffentlichen Grundes und seiner Ausstattung hat erhöhten Ansprüchen zu genügen.

[3] Durch Verordnung wird bestimmt, wo Fremdreklamen weitergehenden Beschränkungen unterliegen oder verboten sind.

3. Kapitel: Bauweise und Ausstattung

3.I. Sicherheit

3.I.1. Grundsätze

§ 59

[1] Bauten und Anlagen müssen sicher sein.

[2] Sie müssen so konzipiert, erstellt, ausgestattet, betrieben und unterhalten werden, dass Menschen keinen vermeidbaren Gefahren ausgesetzt werden.

[3] Zum Schutz wichtiger Bauten und Anlagen und von Kulturgütern können zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen verlangt werden.

[4] Wenn nicht auf andere Weise gewährleistet ist, dass die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden, müssen die Gebäude an den Nachbargrenzen durch Brandmauern abgeschlossen werden.

[56)] § 57 Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

3.I.2. Sanierungen

§ 60

[1] Bauten und Anlagen, die dem für Neubauten geltenden Stand der Sicherheit nicht entsprechen, müssen saniert werden,

a) wenn sie schwere Sicherheitsmängel aufweisen oder

b) wenn sie in Notstandsfällen funktionsfähig bleiben müssen und dazu nicht sicher genug sind.

[2] Der Regierungsrat bezeichnet die Bauten und Anlagen, die in Notstandsfällen funktionsfähig bleiben müssen, den zu erreichenden Stand der Sicherheit und die Sanierungsfristen.

[3] Der Kanton hat Entschädigung zu leisten, wenn und soweit er die Sanierung privater Bauten und Anlagen anordnet, damit sie in Notstandsfällen funktionsfähig bleiben. Er ist zum Rückgriff berechtigt, wenn die Sanierung die Erfüllung von Aufgaben eines anderen Gemeinwesens gewährleisten soll.

3.II. Vermeidung von Störungen

§ 61

[1] Bauten und Bauteile sind so zu erstellen, dass sie die Benutzung des öffentlichen Grundes und der Nachbargrundstücke nicht behindern können.

[2] Dachwasser darf nicht auf Strassen, Wege oder Nachbargrundstücke fliessen.

[3] Türen, Fenster, Storen und dergleichen dürfen nicht in den für den Verkehr bestimmten Raum von Strassen und Wegen aufgehen, Bäume und Sträucher nicht auf ihn hinausragen. Für den Verkehr bestimmt ist in der Regel der Raum bis 4,5 m über und 50 cm neben Fahrbahnen und 2,5 m über Trottoirs und Wegen.

[4] Wer den Grundwasserstrom staut oder ablenkt, hat für die Vermeidung von Schäden zu sorgen. Sollen dazu fremde Grundstücke in Anspruch genommen werden, müssen die Berechtigten zustimmen. Lehnen sie nötige und zumutbare Massnahmen ab, gelten Einwirkungen auf ihre Grundstücke als gerechtfertigt, die durch die Veränderung des Grundwasserstromes entstehen.

[5] Beim Bauen sind Vorkehren zum Schutz von Personen und Sachen vor vermeidbaren Einwirkungen zu treffen.

3.III. Behindertengerechtes Bauen

§ 62

[1] Bauten und Anlagen, die öffentlich zugänglich sind oder in denen Leistungen öffentlich angeboten werden sollen, müssen so erschlossen und eingerichtet werden, dass sie von Behinderten benutzt werden können, sofern dies gemäss den einschlägigen bundesrechtlichen Bestimmungen wirtschaftlich zumutbar ist. [57)]

[2] Gebäude, die Wohnungen oder für Behinderte geeignete Arbeitsplätze enthalten, müssen einen für Behinderte geeigneten Zugang haben, sofern dies gemäss den einschlägigen bundesrechtlichen Bestimmungen wirtschaftlich zumutbar ist. Sie müssen so erstellt werden, dass sie ohne vermeidbare Umbauten den Bedürfnissen Behinderter angepasst werden können, soweit es ohne Nachteil möglich ist. Ausgenommen sind Einfamilienhäuser. [58)]

[3] Der Regierungsrat bezeichnet eine Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen. Die Beratungsstelle kann Baueinsprache und Rekurs erheben.

[57)] § 62 Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 12. 9. 2012 (wirksam seit 28. 10. 2012; Geschätsnr. 10.0684).
[58)] § 62 Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 12. 9. 2012 (wirksam seit 28. 10. 2012; Geschätsnr. 10.0684).

§ 62a [59)]

[1] Eine behinderte Person kann für bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen den Antrag auf Beseitigung einer baulichen Benachteiligung stellen, sofern sie dafür ein berechtigtes Bedürfnis nachweist. Zum Antrag berechtigt sind auch Organisationen, die gemäss ihrem statutarischen Zweck die Interessen von Behinderten vertreten und seit mindestens fünf Jahren im Kanton bestehen.

[2] Der Antrag ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

[3] Die Baubewilligungsbehörde gibt dem betroffenen Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin Gelegenheit zur Stellungnahme und führt ein Einspracheverfahren durch. Sie kann den Antragsteller oder die Antragstellerin, die Grundeigentümerschaft und allfällige Einsprecher oder Einsprecherinnen zu einer Einigungsverhandlung einladen. Alsdann entscheidet sie über den Antrag mittels Verfügung.

[4] Der Antrag ist gutzuheissen,

a) wenn die betreffende Baute oder Anlage nicht auf der Grundlage einer Baubewilligung erstellt wurde, die in Anwendung der Vorschriften von § 62 erteilt wurde, und

b) wenn die Beseitigung des in Frage stehenden Nachteils nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt Gegenstand eines Antrags gemäss Abs. 1 war und sich die Umstände seither nicht wesentlich geändert haben, und

c) wenn die zu erwartenden Kosten der beantragten Massnahme den Maximalbetrag gemäss Abs. 5 nicht übersteigen, und

d) wenn die beantragte Massnahme wirtschaftlich zumutbar ist, und

e) wenn der beantragten Massnahme keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[5] Der Antrag ist abzuweisen, wenn die zu erwartenden Kosten der beantragten Massnahme grösser sind als 3% des Gebäudeversicherungswerts der betreffenden Baute oder Anlage oder grösser sind als 150'000 Franken. Ist nur ein Teil einer Baute oder Anlage betroffen, so ist der der Nutzfläche entsprechende anteilige Gebäudeversicherungswert zugrunde zu legen. Wurden in den vergangenen zehn Jahren bereits bauliche Massnahmen zur behindertengerechten Ausgestaltung der betreffenden Baute oder Anlage realisiert, so reduziert sich der massgebliche Maximalbetrag um die dabei bereits entstandenen Kosten.

[6] Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist auch der in der betreffenden Baute oder Anlage bzw. im betreffenden Teil der Baute oder Anlage tatsächlich erzielte Ertrag zu berücksichtigen.

[7] Bei der Interessenabwägung sind insbesondere auch die Interessen des Denkmalschutzes und das öffentliche Interesse an der Erhaltung gewachsener Institutionen und Betriebe des Kultur- und Sozialbereichs und des Kleingewerbes zu berücksichtigen.

[8] Einsprache kann erheben, wer durch den Antrag berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass er abgewiesen oder geändert wird. Einsprache kann ferner jede gemäss Abs. 1 antragsberechtigte Person erheben, die geltend machen will, dass die in Frage stehende Benachteiligung auf andere Weise zu beseitigen sei.

[9] Die Verfügung kann nach den allgemeinen Bestimmungen bei der Baurekurskommission angefochten werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Wer in einer Einigungsverhandlung eine Zustimmung erklärt hat, kann dagegen im Rekursverfahren keinen Einwand mehr erheben.

[10] Soweit der Inhalt der Verfügung die Grundeigentümerschaft zur Realisierung einer baulichen Massnahme verpflichtet, sorgt die Baubewilligungsbehörde dafür, dass die Realisierung dieser Massnahme innert angemessener Frist erfolgt. Soweit dazu die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erforderlich ist, können mittels Einsprache nur solche Einwände geltend gemacht werden, die nicht bereits im Einspracheverfahren gemäss Abs. 3 hätten vorgebracht werden können; zudem können in diesem Verfahren keine Massnahmen im Sinne des behindertengerechten Bauens auferlegt werden, die über den Gehalt der dem Verfahren zugrunde liegenden Verfügung hinausgehen.

59) § 62a eingefügt durch GRB vom 12. 9. 2012 (wirksam seit 28. 10. 2012; Geschätsnr. 10.0684).

3.IV. Belichtung und Lüftung

3.IV.1. Fenster

IV.1.a) Mindestgrösse

§ 63

[1] Die Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Küchen und Wohnküchen darf nicht kleiner als ein Zehntel der Bodenfläche sein. In Dachgeschossen genügt ein Fünfzehntel.
[2] Dasselbe gilt für andere zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume, soweit ihre Ausstattung mit Fenstern möglich und für die vorgesehene Nutzung sinnvoll ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
[3] Abweichende Vorschriften des Bundes bleiben vorbehalten.

IV.1b) Anrechenbare Flächen

§ 64

[1] Angerechnet werden Fenster mit einem Lichteinfallswinkel zur Horizontalen von höchstens 60°/360 in den Zonen 6 und 5 und 45°/360 in den anderen mit Ziffern bezeichneten Zonen. In Ecklagen und innerhalb des Blockrandbereichs wird seitliches Licht angerechnet, wenn es in einem Winkel von höchstens 30° vom Scheitelpunkt eines ausreichenden rechtwinklig zu einer Fensteröffnung angelegten Lichteinfallswinkels aus einfällt. [60)]
[2] Gegen eine Baulinie gerichtete Fensterflächen oberirdischer Geschosse werden auch angerechnet, wenn die Lichteinfallswinkel nicht eingehalten sind.
[3] Fensterflächen und Lichteinfallswinkel werden an der Aussenseite des Gebäudes bestimmt. Der Lichteinfallswinkel zur Horizontalen muss auf der Höhe des Zimmerbodens eingehalten sein.
[4] Der vorgeschriebene Lichteinfall kann durch Dienstbarkeiten sichergestellt werden. Die Dienstbarkeiten dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

IV.2. Lüftung

§ 65

[1] Zur Benutzung durch Menschen oder Tiere bestimmte Räume müssen genügend gelüftet werden können.
[2] Wenn es zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen nötig ist, sind Lüftungsanlagen einzubauen.

IV.3. Raumhöhe

§ 66 [61)]

[1] Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen mindestens 2,5 m hoch sein. In den Zonen 2 und 2a genügen 2,3 m.
[2] In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe über den zum Gehen oder Stehen nötigen Flächen eingehalten sein.

60) § 64 Abs. 1 Satz 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
61) § 66 Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

3.V. Dämmung und Abdichtung

§ 67

[1] Gebäude sind den Anforderungen des Gesundheits- und des Umweltschutzes und einer sparsamen und rationellen Energienutzung entsprechend vor Kälte und Wärme, Feuchtigkeit und Lärm zu schützen.

3.VI. Ausstattung

3.VI.1. Sanitäre Einrichtungen

§ 68

[1] Gebäude müssen die für ihre zweckentsprechende Verwendung nötigen sanitären Einrichtungen enthalten.
[2] Tiefliegende Räume und Anlagen sind vor den Folgen des Rückstaus von Abwasser in der Kanalisation zu schützen.
[3] Die Einrichtungen müssen nach dem Stand der Technik erstellt werden. Sie müssen dauernd für ihren bestimmungsgemässen Gebrauch taugen.

3.VI.2. Kochbereich

§ 69

[1] Wohnungen müssen einen Kochbereich mit Anschlüssen für Energie, Wasser und Abwasser enthalten.

3.VI.3. Abstellraum

§ 70

[1] Für Wohnungen muss Abstellraum zur Verfügung stehen, der 10 Prozent der Wohnfläche, mindestens jedoch 4 m² und höchstens 15 m² umfassen muss.
[2] Abfallbehälter müssen den Vorschriften über Abfallsammlungen entsprechend untergebracht und bereitgestellt werden können.

3.VI.4. Spiel- und Aufenthaltsflächen im Freien

§ 71

[1] Auf Grundstücken mit mehr als fünf für Familien geeigneten Wohnungen müssen alle Zugang zu einer Spiel- und Aufenthaltsfläche im Freien haben.

3.VI.5. Dachflächen

§ 72

[1] Ungenutzte Flachdächer sind mit einer Vegetationsschicht zu überdecken.

3.VI.6. Abstellplätze für Fahrzeuge

VI.6.a) Velos, Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge

§ 73 [62)]

[1] Bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen sind die für die zweckentsprechende Verwendung erforderlichen Abstellplätze für Velos, Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge zu erstellen, ausser es sprechen überwiegende Interessen dagegen.
[2] Die Abstellplätze sind gut zugänglich und zweckmässig anzulegen.
[3] Die Details zu Anzahl, Lage, Zugänglichkeit und Ausrüstung der erforderlichen Abstellplätze sind durch Verordnung zu bestimmen.
[4] Bei Neubauten, welche mehr als 4'000 m² Bruttogeschossfläche aufweisen, ist die VSS-Norm betreffend Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen einzuhalten.

3.VI.6.b) Autos

§ 74 [63)]

[1] Die zulässige Zahl der Abstellplätze für Personenwagen ist durch Verordnung zu bestimmen. Die Regelung hat zu berücksichtigen:

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

[2] In Gebieten, die vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten sind, können Abstellplätze, die nicht zu einer Wohnung oder zu einem Arbeitsplatz gehören, ausgeschlossen oder auf den für unvermeidbare Fahrten bestehenden Bedarf beschränkt werden.
[3] Der Regierungsrat kann die Baubewilligungsbehörde ermächtigen, eine grössere als die durch Verordnung zugelassene Zahl von Abstellplätzen in Gemeinschaftsanlagen zu bewilligen, wenn er im gleichen Beschluss für jeden zusätzlichen Platz mindestens 0,6 Plätze auf Allmend aufhebt. Die Publikationen des Baubegehrens und der verkehrspolizeilichen Anordnungen müssen auf diesen Zusammenhang hinweisen.

3.VI.6.c) Lage

§ 75 [64)]

[1] Die Abstellplätze müssen auf demselben Grundstück wie die Bauten und Anlagen oder in ihrer Nähe liegen.
[2] Abstellplätze auf anderen Grundstücken sind den Bauten und Anlagen durch Grundbucheinträge zuzuordnen. Die Einträge dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht geändert oder gelöscht werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

62) § 73 in der Fassung des GRB vom 17. 9. 2014 (wirksam seit 2. 11. 2014; Geschäftsnr. 13.1835).
63) § 74: Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422); Abs. 3 beigefügt durch denselben GRB.
64) § 75 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

3.VI.7. Fahrtenmodell [65)]

3.VI.7a) Festlegung einer Jahresfahrtenzahl bei verkehrsintensiven Einrichtungen

§ 75 a [66)]

[1] Für verkehrsintensive Einrichtungen sind die zulässige Zahl der Abstellplätze für Personenwagen und die Zahl der pro Jahr zulässigen Fahrten festzulegen.
[2] Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Freizeitanlagen gemäss Richtplan, sofern sie durchschnittlich 2000 Fahrten oder mehr pro Betriebstag auslösen. Eine verkehrsintensive Einrichtung kann aus einer Mehrzahl von Anlagen sowie ergänzenden Nutzungen mit einem funktionalen Zusammenhang bestehen.
[3] Die zulässige Fahrtenzahl ist durch Verordnung festzulegen. Die Regelung hat zu berücksichtigen:

a) das nutzungsspezifische Verkehrspotenzial pro Parkplatz;
b) die Strassennetzkapazität;
c) die Lärmbelastung.

3.VI.7b) Berichterstattung

§ 75 b [67)]

[1] Der Eigentümer hat dem zuständigen Departement jährlich über die ausgelösten Fahrten Bericht zu erstatten.

3.VI.7c) Überschreitung der Jahresfahrtenzahl

§ 75 c [68)]

[1] Bei erstmaliger Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl werden eine Sockelabgabe von CHF 25 pro bewilligten Abstellplatz sowie eine Abgabe von CHF 3.50 pro überzählige Fahrt erhoben. Bei der zweiten und dritten Überschreitung in Folge erhöhen sich die Ansätze um ein Viertel, respektive um die Hälfte. Bei der vierten Überschreitung in Folge wird die Abgabe verdoppelt. Die Abgabe wird der Teuerung angepasst.
[2] Bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl im ersten Betriebsjahr kann auf die Erhebung der Abgaben vorläufig verzichtet werden. Der Verzicht wird endgültig mit Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl im zweiten Betriebsjahr. Bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl auch im zweiten Betriebsjahr werden die Abgaben für beide Überschreitungen erhoben.
[3] Die für die Überschreitung der bewilligten Anzahl Fahrten zu leistenden Abgaben sind öffentlichrechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt, wenn die Abgabeverfügung rechtskräftig geworden ist.
[4] Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

3.VII. Kennzeichnung der Gebäude

§ 76

[1] Jedes Gebäude wird mit einer Adresse bestehend aus einem Strassennamen und einer Hausnummer bezeichnet.
[2] Gebäude mit mehreren Eingängen können mit mehreren Adressen bezeichnet werden.
[3] Die Gebäude sind einheitlich zu kennzeichnen.

65) Ziff. 7 eingefügt durch GRB vom 3. 2. 2010 (wirksam seit 21. 3. 2010; Ratschlag Nr. 08.1544.01).
66) § 75a eingefügt durch GRB vom 3. 2. 2010 (wirksam seit 21. 3. 2010; Ratschlag Nr. 08.1544.01).
67) § 75b eingefügt durch GRB vom 3. 2. 2010 (wirksam seit 21. 3. 2010; Ratschlag Nr. 08.1544.01).
68) § 75c eingefügt durch GRB vom 3. 2. 2010 (wirksam seit 21. 3. 2010; Ratschlag Nr. 08.1544.01).

4. Kapitel: Abweichungen

4.I. Bestandesschutz

4.I.1. Grundsatz

§ 77

[1] Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt.
[2] Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen.
[3] Sie dürfen umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher.
[4] Die Änderungen müssen den Vorschriften entsprechen, die ohne Beeinträchtigung des Besitzstandes eingehalten werden können.

4.I.2. Zusätzliche Dämmung

§ 78 [69)]

[1] Strassen- und Weglinien, Baulinien und Baugrenzen sowie Begrenzungen der Höhe, der Tiefe und der Länge von Gebäuden dürfen zur Wärme- oder Schalldämmung bestehender Gebäude überschritten werden,

a) soweit es zur Begrenzung des Wärmedurchgangs auf die für Neubauten geltenden Werte oder zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern nötig ist,
b) wenn andere Methoden sich dazu wesentlich schlechter eignen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern und
c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Masse, Abstände und Lichteinfallswinkel werden nach der Wärme oder Schalldämmung von den gleichen Punkten aus bestimmt wie zuvor. Mehrwertabgaben und Erschliessungsbeiträge werden nicht erhoben.

4.I.3. Beschränkungen

§ 79

[1] Widersprechen die Bauten und Anlagen Nutzungsplänen, die zur Enteignung berechtigen, besteht kein Anspruch auf Entschädigung des durch die Veränderungen geschaffenen Mehrwerts. Erweiterungen können nur als Provisorien bis zur Übertragung des Besitzes auf das zur Enteignung berechtigte Gemeinwesen oder Unternehmen bewilligt werden. Die Beschränkungen sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.
[2] Der Bestandesschutz nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht. [70)]
[3] Die Besitzstandgarantie entbindet nicht von gesetzlichen Unterhalts-, Anpassungs- und Sanierungspflichten und schützt nicht vor Enteignung, Bodenordnungsmassnahmen und allgemein verbindlichen Nutzungsbeschränkungen.

69) § 78 in der Fassung des GRB vom 14. 1. 2009 (wirksam seit 1. 3. 2009; Ratschlag Nr. 08.0999.01, Kommissionsbericht Nr. 08. 0999.02).
70) § 79 Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

4.II. Ausnahmen

4.II.1. Ausnahmebewilligungen

4.II.1.a) Grundsatz

§ 80

[1] Das zuständige Departement kann auf Gesuch Abweichungen von Bauvorschriften zulassen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen Interessen und wesentliche nachbarliche Interessen gewahrt werden.
[2] Für provisorische Bauten und Anlagen kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde Abweichungen zulassen, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
[3] Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen in den Landgemeinden setzen die Zustimmung des Gemeinderates voraus. Gegen die Verweigerung der Zustimmung kann Rekurs bei der Baurekurskommission erhoben werden. Den Gemeinden steht der Rekurs gegen den Entscheid der Baurekurskommission zu.

4.II.1b) Einschränkungen

§ 81 [71)]

[1] Grössere Geschossflächen oder Ausnutzungsziffern dürfen nur bewilligt werden,

a) zur Vermehrung der unterirdischen Nutzung;
b) wenn schädliche oder lästige Einwirkungen anders nicht zweckmässig vermieden werden können;
c) wenn ein Gewerbebetrieb anders nicht zweckmässig erweitert werden kann. Die Erweiterungsbauten müssen die für eingeschossige Bauten an der Grundstücksgrenze geltenden Höchstmasse einhalten;
d) wenn der Heizwärmebedarf einer neuen Baute die kantonalen Anforderungen um 20% unterschreitet;
e) wenn der Heizwärmebedarf bei der Sanierung einer bestehenden Baute die kantonalen Anforderungen erfüllt.

[2] Grössere Gebäudehöhen dürfen nur bewilligt werden, um grössere Höhen von Geschossen zu ermöglichen, die ohne Ausnahmebewilligung errichtet werden könnten.
[3] Von den Vorschriften über die Art und das Mass der Grundstücksnutzung abweichende Provisorien dürfen nur aus besonderem Anlass errichtet werden. Sie dürfen nicht länger bestehen bleiben als es der Zweck des Anlasses erfordert.
[4] Für die Errichtung oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen müssen die bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

4.II.1.c) Nebenbestimmungen

§ 82

[1] Zur Wahrung öffentlicher oder nachbarlicher Interessen können Ausnahmebewilligungen befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden.
[2] Abweichungen von Nutzungsplänen, die zur Enteignung berechtigen, können nur als Provisorien bis zur Übertragung des Besitzes auf das zur Enteignung berechtigte Gemeinwesen oder Unternehmen bewilligt werden. Ansprüche auf Entschädigung der durch die Veränderungen geschaffenen Mehrwerte sind ausgeschlossen.

71) § 81: Abs. 1 lit. d und e beigefügt durch GRB vom 14. 1. 2009 (wirksam seit 1. 3. 2009; Ratschlag Nr. 08.0999.01 , Kommissionsbericht Nr. 08. 0999.02); Abs. 4 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

[3] Befristungen und Widerrufsvorbehalte sind im Grundbuch anzumerken. Befristungen, die nicht im Hinblick auf eine Enteignung verfügt werden, können angemerkt werden.

4.II.2. Ausnahmeverbote

§ 83

[1] Vorschriftsgemässen Bauvorhaben kann die Bewilligung verweigert werden,

a) wenn sie schwer gegen öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen verstossen und

b) wenn eine diese Interessen wesentlich besser wahrende Änderung des Vorhabens ohne unzumutbare Nachteile möglich ist.

5. Kapitel: Vollzug

5.Kapitel.I. Zuständigkeit

§ 84

[1] Der Vollzug der Bauvorschriften ist Sache des Kantons.
[2] Der Regierungsrat kann Vollzugsaufgaben den Gemeinden übertragen, wenn sie darum ersuchen.
[3] Er kann die Vollzugsorgane ermächtigen, Prüfungs-, Überwachungs- und Beratungsaufgaben Dritten zu übertragen.
[4] Baubegehren für Vorhaben in einer Landgemeinde sind dem Gemeinderat zur Stellungnahme vorzulegen.

5.Kapitel.II. Art und Umfang

§ 85

[1] Der Regierungsrat bestimmt, wie die Bauvorschriften zu vollziehen sind.
[2] Er kann Vorschriften bezeichnen, deren Einhaltung von den Vollzugsorganen nicht, nur teilweise oder nur auf Antrag überwacht werden muss, sofern es das übergeordnete Recht zulässt und der Rechtsschutz nicht beschränkt wird.

5.Kapitel.III. Koordination

§ 86

[1] Ist ein Bauvorhaben von mehreren Behörden zu prüfen, sind die Entscheide aufeinander abzustimmen.
[2] Wenn Gesetze oder Verordnungen nichts anderes bestimmen, ist das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren.
[3] Die Verordnung kann Ausnahmen von der Koordinationspflicht für Entscheide vorsehen, die für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht wesentlich sind.

5.Kapitel.IV. Behandlungsdauer

§ 87

[1] Über Baubegehren und Einsprachen entscheidet die Baubewilligungsbehörde in der Regel innerhalb von drei Monaten.

[2] Über komplizierte Bauvorhaben, insbesondere solche mit Umweltverträglichkeitsprüfung, entscheidet die Baubewilligungsbehörde in der Regel spätestens ein Jahr nach Einreichung des Baubegehrens.

5.Kapitel.V. Befugnisse der Vollzugsorgane

5.Kapitel.V.1. Kontrollen

§ 88

[1] Soweit es zum Vollzug der Bauvorschriften nötig ist, haben die Berechtigten den Vollzugsorganen und ihren Beauftragten das Betreten von Grundstücken und Räumen zu gestatten.
[2] Wenn es zur Feststellung wichtiger rechtserheblicher Tatsachen nötig ist, können die Vollzugsorgane und ihre Beauftragten Grundstücke und Räume auch ohne Wissen oder gegen den Willen der Berechtigten betreten und dazu polizeiliche Hilfe in Anspruch nehmen.

5.Kapitel.V.2. Abwehrmassnahmen

§ 89

[1] Das zuständige Vollzugsorgan verfügt die Einstellung der Bauarbeiten,

a) wenn für das Vorhaben nötige Bewilligungen fehlen;
b) wenn vom bewilligten Projekt abgewichen wird oder Vorschriften missachtet werden;
c) bei drohender Gefahr.

[2] Es beschränkt oder verbietet die Benutzung von Bauten und Anlagen,

a) wenn es zum Schutz von Menschen, der Umwelt oder erheblicher Sachwerte nötig ist;
b) um zu vermeiden, dass aus einer bösgläubigen Widerhandlung gegen Bauvorschriften Nutzen gezogen werden kann.

[3] Die gestützt auf diese Bestimmungen erlassenen Verfügungen sind sofort vollstreckbar. Das zuständige Vollzugsorgan kann die Vollstrekung aufschieben, wenn es wichtige Interessen von Nutzungsberechtigten rechtfertigen.

5.Kapitel.V.3. Ersatzvornahme

§ 90

[1] Die Vollzugsorgane können Leistungen auf Kosten der säumigen oder verhinderten Pflichtigen erbringen oder durch Dritte erbringen lassen.
[2] Die Kosten der Ersatzvornahme und ihre Verzinsung sind öffentlichrechtliche Grundlasten, die den anderen dinglichen Rechten vorgehen.
[3] Die Grundlasten können im Grundbuch angemerkt werden. Bei fehlender Anmerkung tritt die persönliche Haftung der Pflichtigen an die Stelle der Grundstückshaftung, wenn das Grundstück nach der Ersatzvornahme durch ein der Handänderungssteuer unterliegendes Rechtsgeschäft veräussert wird.

5.Kapitel.VI. Rechtspflege

5.Kapitel.VI.1. Baueinsprache

§ 91

[1] Baueinsprache kann erheben,

a) wer durch das Baubegehren berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass es abgewiesen oder geändert wird;
b) wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

[2] Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Bauvorhaben beanstandet wird.
[3] Einspracheverfahren werden durch öffentliche Anzeige eingeleitet. Während der Einsprachefrist ist durch Hinweise im Gelände wie Schilder oder Profile auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen. Die Verordnung bestimmt die Einzelheiten und die Ausnahmen.

5.Kapitel.VI.2. Baurekurs

§ 92

[1] Verfügungen, die sich auf die Bauvorschriften stützen, können nach den allgemeinen Bestimmungen bei der Baurekurskommission angefochten werden.
[2] Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

2. Teil: Planung, Bodenordnung, Erschliessung

6. Kapitel: Planung

6.1. Abschnitt: Grundsätze

§ 93

[1] Die in diesem Gesetz umschriebenen Planungsaufgaben sind nach den vom Bund festgelegten Grundsätzen der Raumplanung zu erfüllen.
[2] Insbesondere haben sich alle Planungen und die Projektierung öffentlicher Bauten und Anlagen nach den Zielen und den Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu richten.

6.2. Abschnitt: Richtplanung

§ 94

[1] Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.
[2] Regierungsrat und Gemeindebehörden können weitere Richtpläne erlassen. Die Vorschriften des Bundesrechts über die Verbindlichkeit und Anpassung des kantonalen Richtplans gelten sinngemäss.
[3] Richtpläne der Gemeinden werden für die kantonalen Behörden verbindlich, wenn sie der Regierungsrat genehmigt hat.

6.3. Abschnitt: Nutzungsplanung

3.A. Pläne

3.A.I. Zonenpläne

§ 95

[1] Durch Zonenpläne werden festgelegt:

1. Baugebiete und Gebiete ausserhalb der Bauzonen.
2. Die Zonen und Gebiete, für die dieses Gesetz Vorschriften enthält.
3. Nach anderen Gesetzen festzulegende Zonen und Gebiete.
4. Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung wie Wohnen und Gewerbe.
5. Gebiete in Wohn- und Gewerbezonen, in denen Nutzungen nach den für die Zone 7 geltenden Vorschriften bewilligt werden können.

[2] Zonenpläne orientieren über Gebiete, die als Allmend, Wald oder Bahnareal bezeichnet sind oder in denen Bebauungspläne gelten.
[3] Die Landgemeinden können weitere Nutzungszonen festlegen und die dazu gehörenden Vorschriften erlassen.

3.A.II. Linienpläne

3.A.II.1. Strassen-, Weg- und Baulinien

A.II.1.a) Definitionen

§ 96

[1] Strassenlinien bezeichnen die Grenzen der für Autos offenen Strassen; Weglinien die Grenzen von Verkehrswegen, die nicht für Autos bestimmt sind.
[2] Strassen- und Weglinien können bezeichnen:

a) Grundstücke oder Grundstücksteile, die erst abgetreten werden müssen, wenn die darauf stehenden Bauten und Anlagen beseitigt sind (Baufluchtlinien).
b) Teile öffentlicher Strassen oder Wege auf Grundstücken unter Arkaden (Arkadenlinien).

[3] Baulinien bestimmen, wo die Fluchten von Randbebauungen an Strassen und an den zur Grundstückserschliessung bestimmten Wegen zu verlaufen haben.

A.II.1.b) Erschliessungsplan [72)]

§ 97 [73)]

[1] Strassen-, Weg- und Baulinien müssen auf einem Erschliessungsplan beruhen.
[2] Der Erschliessungsplan legt fest:

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

[3] Der Erschliessungsplan kann festlegen:

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

A.II.1.c) Projektierungsvorschriften

§ 98

[1] Der Erschliessungsplan muss auf den zu erwartenden Gebrauch der Strasse oder des Weges abgestimmt sein.
[2] Der Baulinienabstand muss mindestens 12 m betragen. Ist die Strasse nur einseitig bebaubar, beträgt der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Strassenlinie 7 m.
[3] Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, müssen Strassen und Wege mit Fussgängerverkehr behindertengerecht projektiert werden.

72) Titel b in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
73) § 97: Abs. 1 und Abs. 3 Ziff. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

3.A.II.2. Baugrenzen [74)]

§ 99 [75)]

[1] Baugrenzen bezeichnen

a) den kleinsten zulässigen Abstand der Gebäude von anderen Bauten und Anlagen oder Flächen mit anderer Nutzung,

b) Flächen, die nicht überbaut werden dürfen.

[2] Baugrenzen gehen den Abstandsvorschriften vor.

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

3.A.III. Leitungspläne

§ 100 [76)] ...

3.A.IV. Bebauungspläne

§ 101 [77)]

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

[2] Bebauungspläne können namentlich festlegen:

a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;

b) das Mass der baulichen Nutzung;

c) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;

d) die Erschliessung;

e) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;

f) die Zahl und die Nutzung privater Abstellplätze für Fahrzeuge;

g) öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;

h) frühere Stichtage für die Festsetzung und die Erhebung von Mehrwertabgaben, wenn die Abgabepflichtigen darum ersuchen;

i) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen;

j) die Gestaltung von Strassenräumen;

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

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

74) 2. Titel in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
75) § 99 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).).
76) Aufgehoben am 14. November 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019 (KB 24.11.2018)
77) § 101 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230)., Kommissionsbericht Nr. 9422).).

3.A.V. Nutzungsüberlagerungen

§ 102

[1] Nutzungspläne können sich überlagernde Nutzungen derselben Fläche vorsehen.
[2] Wird eine solche Fläche enteignet, können die Enteigneten bis zum Abschluss des Verfahrens verlangen, dass ihnen die zur Erreichung des Zwecks entbehrlichen Rechte zurückübertragen werden. Vorbehalten bleibt die Ausdehnung der Enteignung.

3.B. Zuständigkeiten

3.B.1. Gemeinden

§ 103

[1] Die Ortsplanung ist Sache der Gemeinden. Für die Einwohnergemeinde Basel handelt der Kanton.
[2] Die Gemeinden sind verpflichtet, die erforderlichen Zonen- und Erschliessungspläne festzusetzen.
[3] Sie können weitere Nutzungspläne festsetzen.

3.B.2. Kanton

§ 104

[1] Der Kanton ist für die Planung seiner öffentlichen Werke zuständig. Er setzt die dazu nötigen Nutzungspläne fest.
[2] Im Hinblick auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, für die nicht der Kanton selbst oder eine seiner Gemeinden, sondern Dritte, namentlich der Bund oder eine private Trägerschaft, zuständig sind, kann der Kanton die dazu nötigen Nutzungspläne festsetzen, wenn es seine oder übergeordnete Interessen rechtfertigen. Die Genehmigungsbehörde hebt diese Nutzungspläne wieder auf, wenn die Gemeinden den kantonalen oder übergeordneten Interessen entsprechende Nutzungspläne festgesetzt haben. [78)]

3.B.3. Legislative

§ 105

[1] Soweit nicht der Regierungsrat oder der Gemeinderat zuständig ist, beschliesst der Grosse Rat, die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament über

a) Zonenpläne;
b) Bebauungspläne;
c) [79)] Baugrenzen;
d) [80)] Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen.

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

3.B.4. Exekutive

§ 106 [81)]

[1] Der Regierungsrat oder der Gemeinderat beschliesst über

a) Strassen-, Weg- und Baulinien;
b) Baugrenzen an Strassen und Wegen;
c) Leitungspläne;

78) § 104 Abs. 2 beigefügt durch GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230)., Kommissionsbericht Nr. 9422).).
79) § 105 Abs. 1 lit. c in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230). , Kommissionsbericht Nr. 9422).).
80) § 105 Abs. 1 lit. d beigefügt durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
81) § 106 Abs. 1 lit. b und e in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230). , Kommissionsbericht Nr. 9422).).

d) von den Nutzungsberechtigten einstimmig beantragte Änderungen von Zonenplänen, durch die das Baugebiet nicht vergrössert wird und gegen die keine zulässigen Einsprachen erhoben werden;
e) Bebauungspläne, die weniger als 4000 m2 Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern;
f) Ergänzungen und Änderungen von Bebauungsplänen des Grossen Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments, für die er sachlich zuständig ist und die dem Sinn und dem Zweck der Festlegungen des Grossen Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments nicht widersprechen;
g) Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale.

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

3.B.5. Planungskoordination

§ 107

[1] Kanton und Gemeinden stimmen ihre Planungen aufeinander ab.
[2] Kanton und Gemeinden suchen die Zusammenarbeit mit dem Bund und mit den Planungsträgern benachbarter Gebiete.
[3] Gemeinsame Nutzungspläne können nur gemeinsam aufgehoben oder angepasst werden. Die Bindung kann durch Vereinbarung auf Teile beschränkt werden.

6.C. Planungsverfahren

6.C.I. Vorprüfung

§ 108

[1] Entwürfe von Zonen-, Linien- und Bebauungsplänen der Landgemeinden sind der kantonalen Fachstelle für Raumplanung vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung vorzulegen.
[2] Bei geringfügigen Änderungen, die nicht von allgemeinem Interesse sind, kann die Vorprüfung unterbleiben.
[3] Das Ergebnis der Vorprüfung ist für die Gemeinde und die Genehmigungsbehörde unverbindlich. [82)]

6.C.II. Planauflage

§ 109

[1] Planentwürfe und die dazu gehörenden Berichte und Erläuterungen sind während mindestens 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
[2] Schwer verständliche Pläne sind durch Hilfsmittel wie Aussteckungen und Profile oder Modelle zu veranschaulichen.
[3] Das Planauflageverfahren wird durch öffentliche Anzeige eingeleitet. Die Anzeige unterrichtet mindestens über Art und Umfang der Planung, Ort und Dauer der Planauflage und das Recht, Einsprachen und Anregungen einzureichen.
[4] Wer Eigentum an Grundstücken hat, die in Anspruch genommen oder anders nutzbar werden sollen, wird durch eine schriftliche Mitteilung auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Die Zustellung der Mitteilung muss nicht nachgewiesen werden.

82) § 108 Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230)., KommissionsberichtNr. 9422).

6.C.III. Einsprachen und Anregungen

C.III.1. Legitimation

§ 110

[1] Gegen Planentwürfe kann bis zum Ende der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden.
[2] Zur Einsprache ist berechtigt,

a) wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat;
b) wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

[3] Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Vorhaben beanstandet wird.
[4] Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann Änderungen anregen.

C.II.2. Behandlung

§ 111

[1] Die planende Behörde prüft die Einsprachen und Anregungen und ändert die Entwürfe allenfalls ab. Sie unterrichtet die für die Antragstellung oder die Planfestsetzung zuständige Behörde über das Ergebnis und beantragt ihr die nötigen Entscheide.
[2] Wesentlich geänderte Planentwürfe sind erneut aufzulegen. Einsprache kann erheben, wer von den Änderungen berührt wird.

C.IV. Eröffnung

§ 112

[1] Planfestsetzungsbeschlüsse sind zu publizieren.
[2] Wer Eigentum an Grundstücken hat, die nach den Planentwürfen in Anspruch genommen oder anders nutzbar werden sollten, wird durch eine schriftliche Mitteilung auf die Planfestsetzung aufmerksam gemacht. Die Zustellung der Mitteilung muss nicht nachgewiesen werden.
[3] Einspracheentscheide sind durch Zustellung zu eröffnen. Die Verordnung kann bei Masseneinsprachen und für andere besondere Fälle andere Arten der Eröffnung vorsehen.

C.V. Rekurs

§ 113

[1] Gegen Verfügungen und Entscheide im Planfestsetzungsverfahren kann nach den allgemeinen Bestimmungen Rekurs erhoben werden.
[2] Der Rekurs an das Verwaltungsgericht ist auch gegen Beschlüsse des Grossen Rates zulässig. Ausgenommen sind Beschwerden wegen Verletzung des Stimmrechts.
[3] Die Rekursinstanzen prüfen auch die Angemessenheit.
[4] Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

C.VI. Genehmigungsverfahren

VI.1. Zuständigkeit

§ 114 [83)]

[1] Zonen-, Linien- und Bebauungspläne der Landgemeinden sind dem für die Raumplanung zuständigen Departement zur Genehmigung vorzulegen.
[2] Das Departement genehmigt die Pläne, wenn sie nach seiner Beurteilung rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind. In anderen Fällen entscheidet der Regierungsrat.
[3] Über die Genehmigung kann auch entschieden werden, wenn Rekurse gegen den Planfestsetzungsbeschluss hängig sind.

VI.2. Bekanntgabe

§ 115

[1] Die Gemeinde eröffnet den Entscheid nach den für Planfestsetzungsbeschlüsse geltenden Vorschriften. Wenn die Genehmigung erteilt worden ist, genügt die Publikation.
[2] Gegen die Verweigerung der Genehmigung kann nach den allgemeinen Bestimmungen Rekurs erhoben werden. Die Gemeinden sind rekursberechtigt.

6.D. Planungszonen

D.1. Voraussetzungen

§ 116

[1] Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann unter den vom Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen Planungszonen bestimmen.
[2] Planungszonen werden auch durch die öffentliche Auflage der Entwürfe von Nutzungsplänen begründet.
[3] Hängige Baubewilligungsverfahren und Baubewilligungen sind Planungszonen nur unterstellt, wenn es der Regierungsrat oder der Gemeinderat ausdrücklich verfügt. Später als drei Monate nach Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens kann die Unterstellung nur noch verfügt werden, wenn sich die Verhältnisse seither wesentlich geändert haben. Baubewilligungen können nur unterstellt werden, wenn sie widerrufen werden können.

D.2. Geltungsdauer

§ 117

[1] Planungszonen werden mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihre Geltungsdauer ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.
[2] Durch die Auflage von Nutzungsplanentwürfen begründete Planungszonen gelten, bis der Entscheid über die aufgelegten Pläne vollstreckbar wird, höchstens aber fünf Jahre.
[3] Wenn die Frist aus zureichenden Gründen nicht eingehalten werden kann, kann die Geltungsdauer auf höchstens acht Jahre verlängert werden.

D.3. Verfahren

§ 118

[1] Für die öffentliche Auflage und die Anfechtung von Planungszonen gelten die Vorschriften über die Nutzungsplanung.

83) § 114 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230)., Kommissionsbericht Nr. 9422).).

[2] Die Anzeige der Planauflage hat die Planung zu bezeichnen, deren Vollzug nicht erschwert werden darf.
[3] Bei der Verlängerung der Geltungsdauer von Planungszonen kann die öffentliche Planauflage unterbleiben.
[4] Die Anzeige ist Grundlage für die Aufschaltung im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. [84)]

3.4. Abschnitt: Öffentlichkeit der Pläne

§ 119

[1] Richt- und Nutzungspläne sind zu publizieren oder zur Einsicht bereitzuhalten. [85)]
[2] Pläne öffentlicher Versorgungsanlagen und von Kanalisationen sind auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen, soweit dies zur Erstellung von Anschlussleitungen und zur Vermeidung von Beschädigungen nötig ist.
[3] Nutzungspläne werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen geführt. [86)]
[4] … [87)]

3.5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

5.Abschnitt: 1. Mehrwertabgaben

3.5.1.a) Zweck

§ 120

[1] Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.
[2] Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden. [88)]

3.5.1.b) Höhe

§ 121

[1] Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrwerts. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet. [89)]
[2] Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.
[3] Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrwert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.

3.5.1.c) Erhebung

§ 122

[1] Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

84) Fassung vom 14. November 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019 (KB 24.11.2018)
85) Fassung vom 14. November 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019 (KB 24.11.2018)
86) Fassung vom 14. November 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019 (KB 24.11.2018)
87) Aufgehoben am 14. November 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019 (KB 24.11.2018)
88) § 120 Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230). , Kommissionsbericht Nr. 9422).).
89) § 121 Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230)., Kommissionsbericht Nr. 9422).).

[2] Sie wird erhoben, wenn mit der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.
[3] Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.
[4] Bei verspäteter Zahlung ist die Abgabeforderung zu dem für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

3.5.1.d) Haftung der Grundstücke

§ 123

[1] Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt, wenn die Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist oder wenn mit der Erstellung zusätzlich bewilligter Geschossflächen begonnen wird.
[2] Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

3.5.1.e) Befreiung

§ 124

[1] Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind.
[2] Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

5. Abschnitt: 2. Minderwertentschädigung

2. a) Forderungsanmeldung

§ 125

[1] Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, sind innerhalb eines Jahres beim Gemeinwesen zu beantragen, das die Beschränkung verfügt hat. Die zuständige Verwaltungsbehörde kann die Frist erstrecken.
[2] Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen. [90)]

2. b) Festsetzung

§ 126

[1] Das Gemeinwesen entscheidet, ob und inwieweit es die Ansprüche anerkennt.
[2] Abgelehnte Ansprüche können innerhalb von drei Monaten nach der Zustellung des Entscheides durch Klage bei der Expropriationskommission geltend gemacht werden. Die zuständige Verwaltungsbehörde kann die Frist erstrecken. Die Vorschriften über das Schätzungsverfahren bei der formellen Enteignung gelten sinngemäss.
[3] Entscheide der Expropriationskommission können nach den allgemeinen Bestimmungen an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Kanton und Gemeinden sind rekursberechtigt.

90) § 125 Abs. 2 in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).

5. Abschnitt: 3. Heimschlag

§ 127

[1] Auf Verlangen der Berechtigen muss das zuständige Gemeinwesen erwerben:

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

b) [91)] Grundstücke und Grundstücksteile, auf denen Bauten oder Anlagen stehen, die wegen der Zuweisung des Standorts zum Gebiet ausserhalb der Bauzonen zonenwidrig geworden sind, nicht mehr bewilligt werden könnten und nicht als schützenswert anerkannt sind. Beseitigen die Berechtigten die Bauten und Anlagen selbst, haben sie nur Anspruch auf Ersatz der Abbruchkosten.

[2] Das zuständige Departement oder der Gemeinderat kann das Heimschlagsrecht bis zum Ende der Geltungsdauer einer Planungszone aufheben.

[3] Bestrittene Heimschlags- und Entschädigungsbegehren können durch Klage bei der Expropriationskommission geltend gemacht werden.

[4] Das Recht zum Heimschlag von Grundstücken wegen übermässiger Belastung durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen richtet sich nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes über die Ausdehnung der Enteignung.

7. Kapitel: Bodenordnung

7.A. Landumlegung

7.A.I. Zweck

§ 128

[1] Landumlegungen dienen

a) der Bildung baureifer Grundstücke;

b) dem Landerwerb für Werke im öffentlichen Interesse.

[2] Die Vorschriften über Landumlegungen mit anderem Zweck wie Boden- oder Grenzverbesserung bleiben vorbehalten.

7.A.II. Einleitung

§ 129

[1] Umlegungsverfahren werden durch Einsetzung einer Umlegungskommission eingeleitet. Die Kommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern, von denen eines im Besitz des eidgenössischen Patents für Ingenieur-Geometer sein muss.

[2] Für Umlegungen in der Stadt Basel ist der Regierungsrat, für Umlegungen in den Landgemeinden der Gemeinderat zuständig.

[3] Umlegungen, die an die Stelle von Enteignungsverfahren des Kantons, der Eidgenossenschaft oder Dritter treten, werden auch in den Landgemeinden vom Regierungsrat eingeleitet. Der Regierungsrat kann diese Zuständigkeit durch Vereinbarung im Einzelfall den Gemeinderäten abtreten.

[4] Anträge auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens sind verbindlich,

a) wenn sie von einer Mehrheit gestellt werden, der mehr als die Hälfte der umzulegenden Grundstücksflächen gehört oder

b) wenn die bis zur Festsetzung des Gebietsabgrenzungsplanes entstehenden Kosten vorgeschossen oder sichergestellt werden.

91) § 127 Abs. 1 lit. b in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).

[5] Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens kann nicht angefochten werden.

7.A.III. Gebietsabgrenzungsplan

III.1. Festsetzung

§ 130

[1] Die Umlegungskommission erstellt den Gebietsabgrenzungsplan und legt ihn der Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, zur Festsetzung vor.
[2] Die Grenzen des Umlegungsgebietes müssen zweckmässig sein. Sie dürfen die Bildung zweckmässiger Grundstücke weder innerhalb noch ausserhalb des Umlegungsgebietes behindern. Eine zweckmässige Erschliessung muss möglich sein.
[3] Der Gebietsabgrenzungsplan wird in dem für die Nutzungsplanung geltenden Verfahren festgesetzt und bekanntgemacht. Die Umlegungskommission hat die Stellung und die Rechte einer Partei.

III.2. Wirkungen

2.a) Umlegungsbann

§ 131

[1] Von der Auflage des Gebietsabgrenzungsplanes an sind die Umlegung behindernde oder verteuernde Verfügungen über Grundstücke verboten.
[2] Auf Verlangen entscheidet die Umlegungskommission über die Zulässigkeit eines Vorhabens. [92)]
[3] Die Umlegungskommission veranlasst die Anmerkung des Umlegungsbannes auf den von der Umlegung betroffenen Grundstücken im Grundbuch, wenn der Gebietsabgrenzungsplan vollstreckbar geworden ist.

2.b) Umlegungsgenossenschaft

§ 132

[1] Durch die Genehmigung des Gebietsabgrenzungsplans werden die Beteiligten zu einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft zusammengeschlossen.
[2] Die Genossenschaft hat die für die Umlegung nötigen Rechte und Pflichten.
[3] Die Geschäfte der Genossenschaft werden von der Umlegungskommission besorgt.

7.A.IV. Zuteilungsplan

§ 133

[1] Die Umlegungskommission erstellt einen Zuteilungsplan und lässt die Beteiligten dazu Stellung nehmen.
[2] Der Zuteilungsplan orientiert mindestens über Lage, Form und Grösse der neuen Grundstücke, die Erschliessung, die Verteilungsart, die allenfalls für die Zuteilung massgebenden Werte, zu beseitigende Bauten sowie über Beiträge, Entschädigungen und Kosten.
[3] Als beteiligt gilt, wer dingliche oder vorgemerkte persönliche Rechte an einem Grundstück im Umlegungsgebiet hat oder solche Rechte für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk beansprucht. Pfandberechtigte sind ausgenommen.
[4] Was in Form von Nutzungsplänen festgesetzt werden muss, darf nur mit Zustimmung der dafür zuständigen Behörden in den Zuteilungsplan aufgenommen werden. Bevor die Landgemeinden ihre Zustimmung erteilen, legen sie die Pläne der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Vorprüfung vor.

92) § 131 Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

7.A.V. Zuteilungsgrundsätze

V.1. Allgemeines

§ 134

[1] Durch die Umlegung soll sich am Verhältnis der Werte der eingebrachten und der zugeteilten Grundstücke nichts ändern. Abweichungen müssen durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein.
[2] Anspruch auf Zuteilung hat, wer genügend Grundstücksfläche für ein zweckmässiges Grundstück einbringt. Bis zum Ende der Auflage des Gebietsabgrenzungsplanes können auch Beteiligte eine Zuteilung verlangen, die gemeinsam genug Grundstücksfläche einbringen.
[3] Wenn möglich sind gleichartige Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen. Die Zuteilung von gemeinschaftlichem Eigentum anstelle von Alleineigentum ist nur mit Zustimmung der Berechtigten möglich.
[4] Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld zu entschädigen.

V.2. Bauten

§ 135

[1] Am Eigentum von Bauten, die nicht beseitigt werden müssen, soll die Umlegung möglichst nichts ändern.
[2] Für Bauten, die wegen der Umlegung beseitigt werden müssen, werden durch den Umlegungsbeschluss Baurechte zugunsten der Umlegungsgenossenschaft begründet. Die Umlegungskommission lässt die Bauten beseitigen und die Baurechte im Grundbuch löschen, sobald die Hinderungsgründe weggefallen sind.

V.3. Lastenbereinigung

§ 136

[1] Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben oder auf die neuen Grundstücke übertragen und geändert werden.
[2] Grundpfandrechte sind nach Art. 802–804 des Zivilgesetzbuches zu übertragen oder abzulösen.

V.4. Massgebliche Werte

§ 137

[1] Für die Zuteilung ist der Verkehrswert bei der Festsetzung des Gebietsabgrenzungsplanes; für Entschädigungen der Verkehrswert zu Beginn der Auflage des Zuteilungsplanes massgebend.

7.A.VI. Zurechnung von Allmend

A.VI.1. Eingebrachte Allmendflächen

1.a) Bei Zuteilung nach Flächen

§ 138 [93)]

[1] Bei Zuteilung nach Flächen werden eingebrachte Strassen- und Wegflächen den anstossenden Grundstücken im Verhältnis der Anstosslängen zugerechnet.
[2] Strassen und Wege, die das Umlegungsgebiet begrenzen, werden ihm bis zu ihrer Mitte zugerechnet.

93) § 138: Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422); Abs. 4 aufgehoben durch denselben GRB.

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

1.b) Bei Zuteilung nach Werten

§ 139

[1] Bei Zuteilung nach Werten gelten die in das Umlegungsgebiet einbezogenen Strassen- und Wegflächen als vom Gemeinwesen eingebrachte Werte.

A.VI.2. Zugeteilte Allmendflächen

§ 140

[1] Soweit die zugeteilte Allmendfläche grösser ist als der Zuteilungsanspruch des Gemeinwesens und die Beitragsflächen sämtlicher Grundstücke, gilt sie als Mehrzuteilung.
[2] Wird die Beitragspflicht durch die Zuteilung von Allmendflächen nicht vollständig erfüllt, kann die Gemeinde weitere Beiträge erheben.

A.VII. Ausschlagung der Zuteilung

§ 141

[1] Die Berechtigten können die Zuteilung eines Grundstücks bis zum Ende der Auflage des Zuteilungsplanes ausschlagen.
[2] Die Umlegungskommission lässt ausgeschlagene Grundstücke versteigern. Die Berechtigten haben Anspruch auf den Erlös. Sie tragen die Versteigerungskosten. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

A.VIII. Planauflage

§ 142

[1] Der von der Umlegungskommission bereinigte Zuteilungsplan ist während mindestens 30 Tagen zur Einsicht aufzulegen.
[2] Die Planauflage ist den Beteiligten mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit persönlich anzuzeigen.
[3] Wenn Strassen-, Weg- oder Baulinien festzusetzen sind, ist die Planauflage nach den Vorschriften über das Planungsverfahren auch öffentlich anzuzeigen.

A.IX. Anfechtung des Zuteilungsplanes

§ 143

[1] Gegen den Zuteilungsplan können die Beteiligten während der Auflagefrist Einsprache bei der Expropriationskommission erheben.
[2] Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann während der Auflagefrist Änderungen von projektierten Strassen-, Weg- und Baulinien anregen.
[3] Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes über das Schätzungsverfahren.
[4] Projektierte Strassen-, Weg- oder Baulinien prüft die Expropriationskommission nur darauf, ob sie die Zuteilung zweckmässiger Grundstücke behindern. Einsprachen und Anregungen, die sich nicht gegen die vorgesehene Zuteilung richten, sind der für die Festsetzung der Linien zuständigen Behörde zu überweisen.

[5] Gegen Urteile der Expropriationskommission kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit.

A.X. Umlegungsbeschluss

§ 144

[1] Die Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, beschliesst die Umlegung und setzt die neuen Linien fest, sobald die Einsprachefrist unbenutzt abgelaufen ist oder vollstreckbare Entscheide vorliegen. Sie kann die Umlegung für einzelne Teile des Umlegungsgebietes beschliessen, die von Änderungen des Zuteilungsplanes nicht betroffen werden können.
[2] Die Rechtsänderungen sind von Amtes wegen im Grundbuch einzutragen, wenn der Umlegungsbeschluss rechtskräftig geworden ist.

A.XI. Nutzungspflicht

§ 145

[1] Mit der Zuteilung kann die Auflage verbunden werden, die Grundstücke innerhalb einer zumutbaren Frist einer dem Zweck der Nutzungspläne entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die Nutzungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
[2] An Grundstücken, die mit dieser Auflage zugeteilt werden, steht dem zuständigen Gemeinwesen ein Kaufsrecht zu, das den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Es kann während eines Jahres nach Ablauf der Frist geltend gemacht werden. Über streitige Ansprüche entscheidet die Expropriationskommission.

A.XII. Kosten

XII.1. Verteiler

§ 146

[1] Die Kosten der Umlegung werden nach dem Massstab für die Zuteilung von Grundstücken aufgeteilt.
[2] In Umlegungsverfahren, die anstelle von Enteignungsverfahren eingeleitet worden sind, trägt das zur Enteignung berechtigte Gemeinwesen oder Unternehmen die durch sein Vorhaben verursachten Mehrkosten.
[3] Die nicht durch Grundstücksmehrwerte gedeckten Kosten trägt,

a) wer die Umlegung beantragt hat,
b) der Kanton oder die Gemeinde, wenn der Regierungsrat oder der Gemeinderat die Umlegung von sich aus eingeleitet hat.

[4] Kanton und Gemeinden können Beiträge an ungedeckte Kosten leisten, wenn die Umlegung einem erheblichen öffentlichen Interesse dient.
[5] Kosten, die bei der Auflage des Zuteilungsplanes noch nicht feststehen, werden den Beteiligten durch Verfügungen der Umlegungskommission auferlegt. Gegen die Verfügungen kann Einsprache bei der Behörde erhoben werden, die das Verfahren eingeleitet hat.

XII.2. Vorschüsse

§ 147

[1] Der Kanton schiesst die Kosten der vom Regierungsrat, die Gemeinde der vom Gemeinderat eingeleiteten Umlegungen vor.
[2] Die Beteiligten sind zur Leistung von Kostenvorschüssen berechtigt.
[3] Wer an der Umlegung interessiert ist, kann zu Kostenvorschüssen verpflichtet werden.

[4] Die Vorschüsse werden zum üblichen Satz verzinst.

XII.3. Kosten von Streitigkeiten

§ 148

[1] Die Kosten von Rekursverfahren werden den Parteien nach den allgemeinen Bestimmungen auferlegt.
[2] Die Kosten der Anfechtung des Zuteilungsplanes werden den Parteien unter sinngemässer Anwendung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO), bei Streitigkeiten über Entschädigungen nach dem Enteignungsgesetz überbunden. [94)]

XII.4. Grundstückshaftung

§ 149

[1] Die Kosten der Umlegung sind auf die zugeteilten Grundstücke verlegte öffentlich-rechtliche Grundlasten.
[2] Die Grundlasten umfassen auch Verzugszinsen und Betreibungskosten.
[3] Bei Stundung oder Zahlungsverzug ist die Grundstückshaftung im Grundbuch anzumerken. Bei fehlender Anmerkung erlischt die Zahlungspflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

4.B. Grenzregulierung

B.1. Voraussetzungen und Verfahren

§ 150

[1] Wer ein Interesse nachweist, kann die Verlegung von Grundstücksgrenzen verlangen, soweit es für die zweckmässige Nutzung benachbarter Grundstücke nötig ist und für die Beteiligten keine unzumutbaren Nachteile entstehen.
[2] Lasten und Rechte sind nach den für Landumlegungen geltenden Vorschriften zu übertragen, zu ändern oder abzulösen.
[3] Das für das Vermessungswesen zuständige Amt oder bei Grundstücken in einer Landgemeinde der Gemeinderat beschliesst die Grenzregulierung und setzt die Entschädigungen fest.
[4] Die Beteiligten können innert 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses Rekurs bei der Expropriationskommission erheben. Das weitere Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Anfechtung des Zuteilungsplans im Umlegungsverfahren.

B.2. Kosten

§ 151

[1] Die Kosten der Grenzregulierung werden den Parteien nach ihren Vorteilen überbunden.
[2] Die Kosten von Verfahren vor der Expropriationskommission und vor Verwaltungsgericht werden den Parteien nach den Vorschriften über die Anfechtung des Verteilungsplanes im Umlegungsverfahren auferlegt.
[3] Für Kosten und Entschädigungen haften die Grundstücke wie für Umlegungskosten.

94) § 148 Abs. 2 in der Fassung von § 15 Ziff. 10 des EG ZPO vom 13. 10. 2010 (wirksam seit 1. 1. 2011, SG 221.100; Geschäftsnr. 09.0915).

4.C. Veränderungsverbot

§ 152 [95)]

[1] Grundstücksgrenzen dürfen nicht in einer dem Zweck der Bauordnung zuwiderlaufenden Weise verändert werden.
[2] Unzulässig ist namentlich die Abtrennung von Grundstücksteilen, wenn sie auf der verbleibenden Grundstücksfläche zu einer Verkleinerung des bei Neubauten einzuhaltenden Freiflächenanteils oder zur Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche führt, sofern damit nicht der Bauordnung entsprechende Ziele wie die Angleichung der Gebäudetiefen im Blockrandbereich verfolgt werden.
[3] Neu zu bildende Parzellen haben über einen für die zonenkonforme Nutzung genügenden Zugang zum öffentlichen Strassennetz zu verfügen. Das zuständige Departement kann unter den Voraussetzungen von § 80 Ausnahmen von der Zugangspflicht bewilligen.

8. Kapitel: Erschliessung

8.1. Abschnitt: Erschliessungspflicht

1.1. Umfang

1.1.a) Gemeinden

§ 153

[1] Die Gemeinden sorgen für die Erschliessung ihrer Bauzonen durch Strassen und Kanalisationen, soweit nicht der Kanton dafür geeignete Anlagen erstellt.
[2] Sie können Erschliessungsaufgaben durch Vertrag dem Kanton, anderen Gemeinden oder Dritten übertragen.
[3] Der Kanton kann die Gemeinden zur Ableitung von Abwasser aus ausserkantonalen Gebieten verpflichten. Mit Zustimmung des Kantons können sich die Gemeinden selbst dazu verpflichten. Der Kanton oder die Gemeinde, die den Anschluss zulässt, hat für die Deckung der Kosten einzustehen.

1.1.b) Kanton

§ 154

[1] Der Kanton sorgt für
a) die wichtigsten Strassenverbindungen von Kantonsteilen untereinander und mit ausserkantonalen Gebieten (Kantonsstrassen);
b) die zur Grundstückserschliessung nötigen Wasser- und Energieversorgungsanlagen;
c) Kanalisationen, die ausschliesslich der Entwässerung von Kantonsstrassen dienen;
d) die Reinigung der durch die öffentliche Kanalisation abgeleiteten Abwässer.

[2] Der Kanton kann Erschliessungsaufgaben durch Vertrag den Gemeinden oder Dritten übertragen.

1.2. Zeitpunkt

§ 155

[1] Die Gemeinden bestimmen den Zeitpunkt der Erschliessung nach den Regeln des Bundesrechts.
[2] Sie erschliessen unverzüglich, wenn die von ihnen und den Beitragspflichtigen zu tragenden Kostenanteile zinslos vorgeschossen oder sichergestellt werden.
[3] Strassen, Anlagen für die Energie- und die Wasserversorgung und Kanalisationen dürfen nicht später betriebsbereit sein als die Bauten und Anlagen, die sie erschliessen sollen.

95) § 152: Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422); Abs. 3 beigefügt durch Abschn. II. 15. des GRB vom 10. 12. 2008 (wirksam seit 1. 1. 2009; RatschlagNr. 08.1209.01).

1.3. Verfahren

3.a) Baubeschluss

§ 156

[1] Das für die Erschliessung zuständige Departement beschliesst den Bau der vom Kanton geplanten, der Gemeinderat den Bau der von einer Landgemeinde geplanten Erschliessungsanlagen.
[2] Der Baubeschluss bezeichnet die Grundstücke, von denen Rechte abzutreten sind oder die mit Erschliessungsbeiträgen belastet werden sollen. Er ordnet die Anmerkung der Beitragspflicht im Grundbuch an.
[3] Der Baubeschluss kann zur Schonung von Bauten, Anlagen und Bäumen, die nur unwesentlich über die Strassenlinie vortreten, Ausnahmen von der Abtretungspflicht bezeichnen. Er kann die Beiträge festsetzen.
[4] Der Erlass eines Baubeschlusses kann unterbleiben, wenn keine Rechte zu erwerben und keine Beiträge zu erheben sind

3.b) Zustellung und Anfechtung

§ 157

[1] Der Beschluss ist den Abtretungs- und den Beitragspflichtigen zuzustellen.
[2] Durch Rekurs gegen den Baubeschluss können keine Einwände gegen Nutzungspläne erhoben werden. Die Beitragspflicht kann nur bestritten werden, wenn der Beschluss die Beiträge festsetzt.

3.c) Rechtserwerb

§ 158

[1] Die für die Erschliessung zuständige Behörde beschliesst den Vollzug der Abtretungen, über deren Bedingungen sie sich verständigt hat. In den übrigen Fällen leitet sie das Schätzungsverfahren ein.
[2] Abtretungsbeschlüsse können durch Verträge ersetzt werden.

3.d) Rückerstattung von Kostenvorschüssen

§ 159

[1] Vorgeschossene Kostenanteile der Gemeinde werden am Ende des Jahres zurückerstattet, in dem die Erschliessung im Programm der Gemeinde vorgesehen war.
[2] War der Zeitpunkt der Erschliessung nicht festgelegt, erfolgt die Rückerstattung fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Erschliessungsanlagen fertiggestellt worden sind.
[3] Vorgeschossene Kostenanteile von Beitragspflichtigen werden am Ende des Jahres zurückerstattet, in dem die Erschliessungsanlagen fertiggestellt worden sind.

1.4. Besonderheiten

4.a) Duldungspflicht

§ 160

[1] Zum Betrieb öffentlicher Erschliessungsanlagen nötige Schilder, Beleuchtungsanlagen, Hydranten, Uhren, Verankerungen, Vermessungszeichen und ähnliche Installationen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Auf entgegenstehende Interessen ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. Bei Uneinigkeit wird die Duldungspflicht durch Verfügung festgestellt.
[2] An Strassen und Wegen ohne Entwässerungsanlagen ist das Abfliessen des Niederschlagswassers auf die angrenzenden Grundstücke zu dulden.

[3] Über streitige Entschädigungsansprüche urteilt der Präsident der Expropriationskommission. Sein Entscheid ist beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

4.b) Strassenunterhalt

§ 161

[1] Bei Schnee und Eis sind öffentliche Strassen und Wege begeh- und befahrbar zu halten,
a) soweit sie für den Verkehr nötig sind;
b) soweit es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

[2] Zur Grundstückserschliessung nötige Trottoirs, Wege und vom Fussgängerverkehr beanspruchte Randzonen von Strassen und Plätzen sind von den Eigentümern und Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke gangbar zu machen und nach dem Auftauen von Streumittelresten zu befreien.
[3] Gefahren und Verunreinigungen auf Strassen hat zu beseitigen, wer sie verursacht hat.
[4] Handelt das Gemeinwesen, haben ihm die Pflichtigen die Kosten zu ersetzen.

4.c) Kanalisationsanschlüsse

c).aa) Erstellung und Beseitigung

§ 162

[1] Die Erstellung und die Beseitigung von Kanalisationsanschlussleitungen ist Sache der zum Anschluss Verpflichteten.
[2] Mit Arbeiten auf öffentlichem Grund und an öffentlichen Kanalisationen dürfen nur dafür zugelassene Unternehmen beauftragt werden.
[3] Die Zulassung wird Unternehmen erteilt, die gewährleisten, dass die Arbeiten nach dem Stand der Technik ausgeführt werden. [96)]

c).bb) Unterhalt und Erneuerung

§ 163

[1] Der Unterhalt und die Erneuerung von Anschlussleitungen der auf öffentlichem Grund liegenden Kanalisationen ist bis zum ersten für Unterhaltsarbeiten geeigneten Zugang auf dem Grundstück Sache der Gemeinden. Der Zugang muss möglichst nahe an der Grenze liegen. Liegt er mehr als 3 m hinter der Strassenlinie, werden die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der auf privatem Grund liegenden Teile der Anschlussleitung den zum Anschluss Verpflichteten auferlegt. [97)]
[2] Schäden, die nicht auf das Alter oder einen erlaubten Gebrauch der Leitungen zurückzuführen sind, hat zu beheben, wer sie verursacht hat.
[3] Die Landgemeinden können abweichende Vorschriften erlassen.

8.2. Abschnitt: Finanzierung

8.A. Allgemeines

§ 164

[1] Kanton und Gemeinden erheben Beiträge für die Erschliessung durch Strassen und die Kanalisation.
[2] Der Kanton erhebt eine Gebühr zur Deckung seiner Kosten für die Ableitung von Abwasser, die Abwasserreinigung und für den Unterhalt und die Erneuerung von Kanalisationsanschlussleitungen. Bei rechtzeitiger Ankündigung kann er auch die Gemeinden zur Deckung des Kostenanteils für die Mitbenutzung des Kanalisationsnetzes der Stadt Basel verpflichten.

96) § 162 Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , Kommissionsbericht Nr. 9422).
97) § 163 Abs. 1 Satz 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

[3] Die Landgemeinden können von diesem Gesetz abweichende Vorschriften über Erschliessungsbeiträge erlassen. Sie erheben Gebühren für die Abwasserableitung und für den Unterhalt und die Erneuerung von Kanalisationsanschlussleitungen.
[4] Gebühren dürfen nur zur Deckung von Kosten erhoben werden, die nicht durch Beiträge oder andere Leistungen gedeckt sind oder gedeckt werden sollten.

8.B. Erschliessungsbeiträge

8.B.I. Beitragspflicht

§ 165

[1] Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, die durch eine diesem Gesetz entsprechende öffentliche Strasse oder Kanalisation erschlossen werden.
[2] Die Beitragspflicht entsteht,
a) durch den Baubeschluss;
b) durch nachträgliche Vergrösserung der für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen.

[3] ... [98)]

8.B.II. Höhe der Beiträge

8.B.II.1. Strassenbeiträge

§ 166

[1] Der Strassenbeitrag entspricht den Kosten einer Strassenfläche von einem Zehntel der massgebenden Grundstücksfläche und der massgebenden Geschossfläche.
[2] Der Anteil Landerwerb richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten bei Entstehung der Beitragspflicht. Flächenabzüge für die Grundstückserschliessung im Umlegungsverfahren werden angerechnet. Mehrkosten wegen der Nutzung abzutretender Flächen, Abzüge für besondere Vorteile und Entschädigungen für weitere Nachteile bleiben unberücksichtigt. Weichen die zu bezahlenden Entschädigungen wesentlich von den Annahmen des Baubeschlusses ab, sind die Beiträge neu festzusetzen.
[3] Als Baukosten werden die Kosten einer 10 Meter breiten Strasse mit beiderseitigen Trottoirs in die Berechnung eingesetzt. Sie können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden. [99)]
[4] Die für den Erlass des Baubeschlusses zuständige Behörde kann einen besonderen Ausbau oder eine besondere Ausstattung einer Strasse davon abhängig machen, dass die Mehrkosten ganz oder zum Teil durch freiwillige Beiträge gedeckt werden. Sie kann dafür Sicherstellung verlangen.

8.B.II.2. Kanalisationsbeiträge

§ 167

[1] Der Kanalisationsbeitrag pro Quadratmeter massgebende Grundstücksfläche entspricht den Baukosten einer Kanalisation mit 80 cm Durchmesser, die im Durchschnitt auf eine Strecke von 2 cm entfallen. Die Kosten der Erdarbeiten werden nicht berücksichtigt.
[2] Die Kosten können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden. [100)]

[98)] § 165 Abs. 3 aufgehoben durch GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
[99)] § 166 Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
[100)] § 167 Abs. 2 beigefügt durch GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230 , KommissionsberichtNr. 9422).

8.B.II.3. Massgebende Flächen

8.B.II.3.a) Grundstücksfläche

§ 168

[1] An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet: [101)]

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

[2] Grundstücksteile, die zwischen 30 und 60 m hinter der Baulinie liegen, werden zur Hälfte angerechnet. [103)]

[3] Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche. [104)]

[4] Bei Kanalisationen auf Grundstücken ist zur Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksteile die Entfernung zur nächsten zulässigen Anschlussstelle massgebend, wenn sie kleiner ist als die Entfernung zur Baulinie.

8.B.II.3.b) Geschossfläche

§ 169

[1] Die massgebende Geschossfläche wird durch die Ausnutzungsziffern bestimmt.

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

[3] Ist keine Ausnutzungsziffer festgelegt oder ist die Zoneneinteilung für die bauliche Nutzung nicht massgebend, wird mit der Ausnutzungsziffer der Zone gerechnet, der die zugelassene Bebauung am ehesten entspricht. [105)]

8.B.III. Verfahren

§ 170

[1] Die Beiträge werden festgesetzt:

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

8.B.IV. Zahlungstermine

§ 171

[1] Die Zahlung der Beiträge darf frühestens 30 Tage vor dem Termin verlangt werden, an dem die Gemeinde ihrerseits zahlen muss.

[2] Fallen die Ausgaben nicht gleichzeitig an, können auch für die Beiträge mehrere Zahlungstermine festgelegt werden.

101) § 168 Abs. 1 in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
102) § 168 Abs. 1 Ziff. 3 in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
103) § 168 Abs. 2 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).
104) § 168 Abs. 3 in der Fassung von Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
105) § 169 Abs. 3 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

[3] Bei nachträglicher Vergrösserung der für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen darf die Zahlung verlangt werden, sobald die Beitragspflicht entstanden ist.
[4] Kann ein Grundstück mangels Baureife nicht den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden, werden die Beiträge erst nach Wegfall des Hinderungsgrundes erhoben. [106)]

8.B.V. Zinsausgleich

§ 172

[1] Bei Zahlung vor dem festgesetzten Termin können Abzüge (Skonti) zugelassen werden.
[2] Verspätete Zahlungen sind zum gleichen Satz wie Steuerschulden beim Kanton von der Fälligkeit an zu verzinsen.
[3] Sind die Grundstücke sechs Monate nach der vollständigen Erfüllung der Beitragspflicht noch nicht so weit erschlossen, dass sie den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden können, sind die Beitragsleistungen in der zusätzlich beanspruchten Zeit zum gleichen Satz wie vorzeitig bezahlte kantonale Steuern zu verzinsen.

8.B.VI. Haftung der Grundstücke

§ 173

[1] Erschliessungsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Grundlasten, die den im Grundbuch eingetragenen Belastungen vorgehen.
[2] Die Grundlasten umfassen auch Verzugszinsen und Betreibungskosten.
[3] Wenn die Beitragspflicht nicht durch den Baubeschluss begründet wird, kann die Anmerkung der Grundlasten im Grundbuch durch Verfügung angeordnet werden. Bei fehlender Anmerkung erlischt die Beitragspflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

8.C. Abwassergebühr

C.1. Berechnung

§ 174

[1] Die Abwassergebühr wird aufgrund der Wasserbezüge und Wasserentnahmen und der durch öffentliche Abwasseranlagen abgeleiteten Niederschlagsmengen berechnet. Die Gebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser werden nach Erfahrungswerten festgesetzt. Die Abwassergebühr ist nicht zu entrichten

a) auf Wasserbezügen und Wasserentnahmen, die nicht durch öffentliche Abwasseranlagen beseitigt werden, wenn ihr Umfang nachgewiesen ist:
b) für die Beseitigung von Wasser, das auf Anordnung der zuständigen Behörde zur Abwehr oder Behebung von Gewässerverunreinigungen entnommen wird, soweit die Pflichtigen die Gefahr oder den Schaden nicht selbst verursacht haben und ihre Kosten nicht abwälzen können;
c) für die Beseitigung von ungenutztem Quellwasser, wenn die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen zulässig ist.

106) § 171 Abs. 4 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422).

C.2. Verfahren

§ 175

[1] Soweit die Verordnung nichts anderes bestimmt, richten sich das Veranlagungs-, das Einsprache- und das Rekursverfahren, die Zahlungstermine und die Folgen bei verspäteter Zahlung nach den Vorschriften über die öffentliche Wasserversorgung und die Nutzung von öffentlichem Fluss- und Grundwasser.

8.D. Kantonsbeiträge

§ 176

[1] Der Kanton ersetzt den Gemeinden Kosten, die durch die Pflicht entstehen, das Abwasser aus anderen Gemeinden abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

3. Teil: Übergangs- und Schlussvorschriften

I. Übergangsbestimmungen

I.1. Änderung altrechtlicher Vorschriften und Pläne

§ 177

[1] Zuständigkeit und Verfahren für die Änderung oder Aufhebung der nach altem Recht erlassenen Vorschriften oder Pläne richten sich nach neuem Recht. Für die nach altem Recht erlassenen speziellen Bauvorschriften und Vorschriften über die Gestaltung von Fassaden und Dächern gelten die Vorschriften über Bebauungspläne.
[2] Die Verordnung betreffend Bauvorschriften für das Gebiet «Im Schlipf» in Riehen vom 15. Januar 1963 [107)] und der Beschluss des Regierungsrates betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet «In den Weilmatten» und «In den Mühlematten» in Riehen vom 4. Februar 1958 [108)] bleiben als Bebauungspläne der Gemeinde Riehen wirksam.
[3] Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: Für Grünanlagen gilt § 40b, für Landwirtschaftsgebiete gilt § 41 und für die übrigen Gebiete in der Grünzone gilt § 40a dieses Gesetzes. [109)]

I.2. Hängige Verfahren

§ 178 [110)]

[1] Beim Inkrafttreten neuer Vorschriften hängige erstinstanzliche Verfahren unterstehen dem neuen Recht.
[2] Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.
[3] Hängige Planungsverfahren bleiben dem alten Recht unterstellt, soweit sie bereits durchgeführt sind.
[4] Für laufende gesetzliche Fristen gilt das Recht, nach dem sie länger dauern.
[5] Abweichende Übergangsbestimmungen bleiben vorbehalten.

107) SG 730.150, Nr. 82a.
108) SG 730.150, Nr. 69.
109) § 177 Abs. 3 beigefügt durch Ziff. XIV des GRB vom 15. 1. 2014 (wirksam seit 2. 3. 2014; Geschäftsnr. 12.0740).
110) § 178: Abs. 1 in der Fassung des GRB vom 20. 1. 2005 (wirksam seit 6. 3. 2005; Ratschlag Nr. 9230, Kommissionsbericht Nr. 9422); Abs. 5 beigefügt durch denselben GRB.

[6] § 73 Abs. 4 gilt für Neubauten, für die ab Inkrafttreten von § 73 Abs. 4 ein Baugesuch eingereicht wird. [111)]

I.3. Weitergeltung von Zonenvorschriften

§ 179

[1] Solange Zonenpläne nichts Abweichendes bestimmen, richten sich die zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach altem Recht.
[2] Wenn die Gemeinden nichts anderes beschliessen, bleiben die besonderen Vorschriften des Anhangs zum Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 über Gebäudegruppen und Gebäudeabstände in Gebieten mit violetter Schraffur der Zone 2a (§ 16 Ziff. 1 Abs. 2 und § 20 Ziff. 2 und 3) noch fünf Jahre nach Inkrafttreten der Zonenvorschriften dieses Gesetzes wirksam.

I.4. Erschliessungspflicht

I.4.a) Provisorisch angelegte Strassen

§ 180

[1] Provisorisch angelegte Strassen und die ihnen gleichgestellten Allmendwege (§ 78 des Gesetzes vom 14. Januar 1937 über Anlegung und Korrektion von Strassen) sind diesem Gesetz entsprechend definitiv anzulegen,

a) auf den Zeitpunkt der Fertigstellung von Neubauten, die eine gesetzmässige Erschliessung brauchen;
b) wenn sie zu drei Vierteln der Bauordnung entsprechend bebaut sind. Nicht zur Bebauung bestimmte Grundstücke und Grundstücksbestandteile werden nicht mitgerechnet.

I.4.b) Leistungen an die Landgemeinden

§ 181

[1] Für die vom Kanton zu übernehmenden Anteile an den Baukosten von Abwasseranlagen der Gemeinden, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes gebaut sind oder im Bau stehen, bleibt das alte Recht massgebend (§ 6 des Gesetzes vom 28. März 1912 betreffend die Kanalisation im Kantonsgebiete).

I.5. Erschliessungsbeiträge

I.5.a) Strassenbeiträge

§ 182

[1] Ist die Beitragspflicht vor dem Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes entstanden, bleibt das alte Recht massgebend. Nachzahlungen von Beiträgen für Korrektionen, die eine grössere Gebäudehöhe gestatten, werden nicht mehr erhoben.
[2] Bei Strassenkorrektionen werden nur noch Beiträge erhoben, wenn die vorhandene Strasse keinen festen Unterbau hat oder wenn dadurch Grundstücke und Grundstücksteile erschlossen werden, die bisher nicht der Beitragspflicht unterlagen.

111) § 178 Abs. 6 beigefügt durch GRB vom 17. 9. 2014 (wirksam seit 2. 11. 2014; Geschäftsnr. 13.1835).

[3] Vorzeitig entrichtete Beiträge für Korrektionen, die beim Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes weder beschlossen noch durch freiwillige Abtretungen zustande gekommen sind, können zurückgefordert werden. Die Rückzahlung muss innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes beantragt werden.
[4] Wird ein Grundstück durch eine weitere Strasse erschlossen, wird der Beitrag so festgesetzt, wie wenn die für bestehende Strassen erhobenen Beiträge nach diesem Gesetz berechnet worden wären.
[5] Bei Vergrösserung der Grundstücks- oder der Geschossfläche werden nach altem Recht geleistete Beiträge angerechnet, soweit damit eine grössere Strassenfläche bezahlt worden ist als nach diesem Gesetz auf das Grundstück entfiele. Die bezahlte Fläche wird gleichgesetzt mit der beim Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes vorhandenen Strassenfläche vor dem Grundstück bis zur Strassenmitte. Sie wird durch die Länge der Grundstücksgrenze und die halbe Strassenbreite bestimmt.
[6] Haftungsanmerkungen für Beiträge, die nicht mehr erhoben werden können, werden von Amtes wegen im Grundbuch gelöscht.

I.5.b) Kanalisationsbeiträge

§ 183

[1] Beiträge für Kanalisationen, mit deren Bau vor Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes begonnen worden ist, werden nach altem Recht fällig. Ihre Höhe richtet sich nach dem für die Pflichtigen günstigeren Recht, wenn die Beitragspflicht innerhalb von drei Jahren nach diesem Zeitpunkt entsteht oder vorzeitig erfüllt wird.
[2] Wird ein Grundstück durch eine weitere Kanalisation erschlossen, wird der Beitrag so festgesetzt, wie wenn die für bestehende Kanalisationen geleisteten Beiträge nach diesem Gesetz berechnet worden wären. Noch nicht geleistete Beiträge für früher erstellte Kanalisationen werden bei ihrer Erhebung entsprechend herabgesetzt.
[3] Bei Vergrösserung der Grundstücksfläche werden nach altem Recht geleistete Beiträge angerechnet, soweit damit eine längere Strecke der Kanalisation bezahlt worden ist als nach diesem Gesetz auf das Grundstück entfiele. Die bezahlte Strecke wird mit der Länge der Grenze des Grundstücks zum öffentlichen Grund gleichgesetzt. In Bettingen werden 2% der Versicherungswerte der nach altem Recht an die Kanalisation angeschlossenen Gebäude an die massgeblichen Kosten der Kanalisationsstrecke angerechnet, die durch Beiträge nach diesem Gesetz zu finanzieren wäre.

I.5.c) Übergangsfrist für die Landgemeinden

§ 184

[1] Für die Landgemeinden treten die Vorschriften dieses Gesetzes über Erschliessungsbeiträge fünf Jahre nach ihrem Erlass in Kraft.
[2] Die Gemeinden können diese Frist abkürzen. Das Recht zum Erlass eigener Beitragsordnungen bleibt vorbehalten.

I.6. Mehrwertabgaben

§ 185

[1] Die Änderung der Zonenvorschriften des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939 durch dieses Gesetz begründet keine Abgabepflicht.

II. Aufgehobene Erlasse

§ 186

[1] Folgende Erlasse werden aufgehoben:

1. Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 mit Anhang;
2. Verordnung betreffend die Bestimmung der Bruttogeschossfläche gemäss Hochbautengesetz vom 13. Dezember 1977;
3. Beschluss des Regierungsrates betreffend die Anwendbarkeit der Vorschriften von § 147 des Hochbautengesetzes für die Messung der Wandhöhen an Halden und Böschungen vom 5. Dezember 1958;
4. Verordnung betreffend minimale Mauerstärken im Kanton Basel-Stadt vom 20. August 1968;
5. Verordnung betreffend Vorschriften über die Verwendung von hochwertigem und Sondermauerwerk aus Backsteinen im Kanton Basel-Stadt vom 20. August 1968;
6. Gesetz über Bodenordnungsmassnahmen vom 20. November 1969;
7. Gesetz über Anlegung und Korrektion von Strassen vom 14. Januar 1937;
8. Verordnung zum Gesetz über Anlegung und Korrektion von Strassen vom 23. Mai 1950;
9. Verordnung betreffend Schutz der Allmend vor überragenden Baumästen vom 21. Mai 1940;
10. Grossratsbeschluss betreffend Strassenreinigung und Kehrichtabfuhr in der Stadt vom 9. November 1891;
11. Kanalisationsgesetz für die Stadt Basel vom 6. Juni 1935;
12. Gesetz betreffend die Kanalisation im Kantonsgebiete vom 28. März 1912;
13. Verordnung betreffend die Konzession für Hausentwässerungsanlagen im Gebiet des Kantons Basel-Stadt vom 10. Juli 1936;
14. Gesetz betreffend die Abwasserreinigung vom 25. Juni 1975.

III. Geänderte Erlasse [112)]

Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum. Vorschriften, welche die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vorsehen, sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten. Nach Eintritt der Rechtskraft setzt der Regierungsrat den Zeitpunkt der Wirksamkeit fest. [113)]

[112)] Abschn. III. (§§ 187–194) enthält hier nicht abgedruckte, sondern an Ort und Stelle berücksichtigte Änderungen anderer Erlasse.
[113)] Wirksam seit 1. 1. 2001.