Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

10	**2002: Regierungsrat**	5
10.1	Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. J. P. und Co.	5
10.2	Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. M.-B. L.	5
10.3	Entscheid vom 19. Februar 2002 i.S. H. und H. F.	5
10.4	Entscheid vom 12. März 2002 i.S. D. und R. Z. und Konsorten	5
10.5	Entscheid vom 26. März 2002 i.S. D. B.	6
10.6	Entscheid vom 16. April 2002 i.S. D. M.	6
10.7	Entscheid vom 23. April 2002 i.S. O. C. AG	6
10.8	Entscheid vom 11. Juni 2002 i.S. E. M. und P. M.	7
10.9	Entscheid vom 18. Juni 2002 i.S. D. M.	8
10.10	Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. R. H.	8
10.11	Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. T. G.	8
10.12	Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. T. B.	9
10.13	Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. W. V., H. V. und Konsorten	10
10.14	Entscheid vom 13. August 2002 i.S. N.-D. I. AG	10
10.15	Entscheid vom 13. August 2002 i.S. E. S.-S. und R. S.-S.	11
10.16	Entscheid vom 20. August 2002 i.S. M. B. und R. B.	11
10.17	Entscheid vom 17. September 2002 i.S. H. H.-S. und R. H.-S.	11
10.18	Entscheid vom 17. September 2002 i.S. L. I.	12
10.19	Entscheid vom 24. September 2002 i.S. K.-F. und R.-N.	12
10.20	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. S. E. und G. S.	13
10.21	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. M. und H. J.-K.	13
10.22	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. K. M.	13
10.23	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. B. R.	13
10.24	Entscheid vom 19. November 2002 i.S. M. und W. K.	13
10.25	Entscheid vom 26. November 2002 i.S. H. und H. F.	14
10.26	Entscheid vom 17. Dezember 2002 i.S. A. S.	14

10 2002: Regierungsrat

10.1 Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. J. P. und Co.

Richtpläne sind nach Art. 9 Abs. 1 RPG für die Behörden verbindlich, nicht jedoch für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Falls das Trasse einer neuen Strassen rechtlich gesichert werden soll, so muss ein Baulinien- oder Strassenplan gemäss § 31 PBG erlassen werden. Ist rasches Handeln notwendig, so kommt eine Bausperre gemäss § 33 PBG oder eine Planungszone gemäss § 35 PBG in Frage. Wenn die zuständige Behörde keine sichernde Massnahme getroffen hat, kann man den Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin nicht daran hindern, das Grundstück im Rahmen des ordentlichen Rechts zu verwenden und je nach dem auch baulich zu nutzen.

10.2 Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. M.-B. L.

Als Vollgeschosse zählen nach der massgebenden Bauordnung das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachraum liegt. Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem Erdgeschoss und zählen als Vollgeschosse, wenn ihre anrechenbaren Flächen mehr als 50 % der darüber liegenden Vollgeschossfläche ausmachen. Die anzurechnende Geschossfläche im Erdgeschoss ist nicht die Vollgeschossfläche.

10.3 Entscheid vom 19. Februar 2002 i.S. H. und H. F.

Zur Erhebung einer Verwaltungsbeschwerde ist legitimiert, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist, so § 41 Abs. 1 VRG. Öffentliche Interessen reichen für die Beschwerdelegitimation nicht aus. Vorliegend grenzt das Grundeigentum der Beschwerdeführer nicht ans Baugrundstück. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sie durch die Überbauung besonders berührt sein sollten. Sie können auch sonst kein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens geltend machen. Ebenso vermöchten sie keinen direkten, spezifischen und persönlichen Nachteil mit der Beschwerde abzuwenden.

Entscheid bestätigt im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 2002.

10.4 Entscheid vom 12. März 2002 i.S. D. und R. Z. und Konsorten

Die gemeindliche Baubehörde hat alle Vorbringen von Einsprecherinnen und Einsprechern zu prüfen. Stillschweigend übergehen darf sie nur jene Argumente, die erkennbar völlig unbehelflich sind. Die Begründung der Behörde muss es ermöglichen, im Weiterzug substanzielle Ausführungen zu machen.

Verlangt wird im vorliegenden Fall von der Bauordnung eine gute Eingliederung der Bauten in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Wiederum heisst es, dass Bauten und Anlagen der Arealbebauung zunächst für sich allein betrachtet eine gute architektonische Lösung darstellen müssen, dass die einzelnen Bestandteile jedoch auch in ihrer Beziehung zur Umgebung und in der Wechselbeziehung untereinander zu betrachten sind. Vorliegend verfügt die Arealbebauung über einen klaren Charakter, was der Regierungsrat im Einzelnen ausführt, und sie verschafft dankt der Situierung der einzelnen Wohnbauten den angrenzenden Gebäuden bzw. deren Bewohnerinnen und Bewohnern einen Durchblick. Die Umgebungsgestaltung wirkt parkähnlich und grosszügig. Die Innenaufteilung der Wohnbauten berührt die Beschwerdeführer in keiner Weise. Soweit sie geltend machen, die Wohnungen seien zum Teil nach Norden ausgerichtet, verfolgen sie lediglich öffentliche Interessen.

Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen usw. zählen nicht zu den anrechenbaren Flächen, soweit sie weniger als 10 % dieser Flächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen. Es ist unbeachtlich, ob solche Veranden usw. in die Grundrisse von Wohnungen eingelassen sind, quasi zurückspringen. Wichtig ist einzig, dass die Räume eine gewisse Grösse nicht überschreiten und keine heiztechnischen Installationen aufweisen. Beide Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Nach der massgebenden Bauordnung ist der Grenzabstand eines Gebäudes zu erhöhen, wenn das

Attikageschoss näher als 1,5 m zur Fassade steht und mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnimmt (ohne Treppen und Liftaufbauten). Im vorliegenden Fall war das Attikageschoss 7 cm zu breit, was der Gemeinderat als Vorinstanz mit einer Auflage im Entscheid über das Baugesuch korrigiert hat.

10.5 Entscheid vom 26. März 2002 i.S. D. B.

Arealbebauungspläne sind Voraussetzungen für Arealbebauungen. Für den Erlass gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren. Vom Arealbebauungsplan zu unterscheiden ist das Baugesuch für die Erstellung von Bauten einer Arealbebauung. Dieses Baugesuch muss den gleichen Anforderungen entsprechen wie jedes andere Baugesuch.

Der Beschwerdeführer beanstandet die fehlende Eingliederung der Arealbebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die Bauten und Anlagen müssen zunächst für sich allein betrachtet eine gute architektonische Lösung darstellen, um die gemeindliche Bauordnung zu erfüllen, welche für Arealbebauungen eine entsprechende Bestimmung enthält. Es geht um die positive ästhetische Generalklausel. Die äussere Gestalt ist vor allem massgebend. Städtebaulich ist die gute Einordnung in das Quartier- und Landschaftsbild gefordert, was wegen der bei Arealbebauungen meist dichteren Bauweise gerechtfertigt ist. Die einzelnen Bestandteile sind in ihrer Beziehung zur Umgebung und zum Bauobjekt selbst und in der Wechselbeziehung untereinander zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind die Anforderungen erfüllt.

Wenn eine Parzelle zwei verschiedenen Zonen zugewiesen ist, muss den jeweiligen Massvorschriften auch bei einer Arealbebauung Rechnung getragen werden, doch kann der Arealbebauungsplan die Flächen in beiden Zonen erfassen.

Entscheid bestätigt im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. August 2002.

10.6 Entscheid vom 16. April 2002 i.S. D. M.

Die Wasserversorgung ist eine öffentliche Aufgabe einer Einwohnergemeine (§ 49 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindegesetz, BGS 171.1). Hat eine Einwohnergemeinde die Trinkwasserversorgung einer privaten Genossenschaft übertragen, erfüllt letztere eine öffentliche Aufgabe. Dabei sind die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (§ 3 VRG, BGS 162.1) anzuwenden. Erlässt die private Genossenschaft eine Kostenverfügung als anfechtbaren Entscheid, muss der Gemeinderat als Beschwerdeinstanz auf eine allfällige Verwaltungsbeschwerde eintreten. Im vorliegenden Fall trat der Gemeinderat nicht auf eine Beschwerde gegen die Kostenverfügung der privaten Genossenschaft zur Bezahlung einer Wasser anschlussgebühr ein, worauf Beschwerde vor dem Regierungsrat erhoben wurde. Später hob der Gemeinderat in einer Wiedererwägung seinen Nichteintretungsentscheid auf und wies die Beschwerde ab. Die Verwaltungsbeschwerde vor Regierungsrat wurde damit gegenstandslos und konnte ohne Sachentscheid und damit ohne Erhebung von Verfahrenskosten abgeschrieben werden. Da die private Genossenschaft an ihrem Parteientschädigungsantrag festhielt, im Verfahren obsiegt hätte, eine Partei mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt war und die Gemeinde einen Verfahrensfehler bzw. eine offenbare Rechtsverletzung begangen hatte (§ 28 Abs. 2 VRG), wurden Gegenpartei und Gemeinwesen entschädigungspflichtig.

Vgl. auch den Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. T. G.

10.7 Entscheid vom 23. April 2002 i.S. O. C. AG

Eine Mobilfunkanlage, bestehend aus einem Masten mit Omni-Sende-Antenne für GSM- sowie UMTS-Mobilfunktechnik und einer Richtfunkantenne, die je 0,02 m dick und 1.60 m hoch sind, darf in der Kernzone mit überlagender Ortsbildschutzzone auf dem Dach eines Gebäudes gebaut werden. Die Baubewilligung war vom Gemeinderat verweigert worden.

Ziel der Ortsbildschutzzone ist die Erhaltung des spezifischen Ortsbildes, wobei auf die

Gestaltungsvorschriften der Bauordnung abzustellen ist. Anlagen sind so in die Umgebung einzuordnen, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Die beiden Antennenmasten werden zwar gut sichtbar sein. Allerdings fallen sie nicht mehr auf als ein Fahnenmast. Zudem befindet sich auf dem Gebäude bereits eine voluminösere Radio- und Fernsehantenne. Das Ortsbild wird durch die Mobilfunkanlage deshalb nicht beeinträchtigt.

Der Übertragung von Informationen dienende Antennen stehen unter dem Schutz der Informationsfreiheit (Art. 16 Abs. 3 BV). Stehen sich diverse verfassungsmässige Rechte gegenüber, hat die Gesetzgebung eine Interessensabwägung vorzunehmen. Vorliegend steht die Informationsfreiheit im Spannungsfeld zur Raumplanung und zum Natur- und Heimatschutz. Aufgrund der Kompetenz aus Art. 13 USG hat der Bund die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) erlassen und Immissionsgrenzwerte sowie wesentlich tiefere Emissions-Anlagegrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (Räume, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten) festgelegt, womit eine Abwägung aller Interessen verbindlich vorgenommen wurde. Zur Berechnung werden Standortdatenblätter zur Hilfe herangezogen. Diese liegen in casu vor, sind vollständig ausgefüllt und korrekt berechnet. Weder Immissions- noch Emissionsgrenzwerte werden verletzt.

In Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 4 Abs. 1 NISV ist das Vorsorgeprinzip verankert. Einwirkungen sind frühzeitig und Emissionen so weit als technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar zu begrenzen. In dieser Umschreibung wird der Grundsatz der Verhältnismässigkeit konkretisiert. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips müssen bei der Durchführung einer vorsorglichen Massnahme die öffentlichen die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen. Vorsorgliche Massnahmen bezüglich Mobilfunkanlagen liegen in der Wahl des Standortes. Der Kanton Zug hat eine Kaskade für die Antennenstandorte festgelegt: ausserhalb der Bauzone, ist dies nicht möglich, dann vorab in der Industrie- und Gewerbezone, anschliessend in Wohn- und Gewerbezone und zuletzt in der Wohnzone, wobei die Antenne jeweils nicht in die Nähe von empfindlichen Nutzungen zu Stehen kommen sollte. Zur Abdeckung des Suchkreises war vorliegend einzig jener Standort in der Kernzone möglich. Da die Emissions- und die Immissionsgrenzwerte bei dem nahe liegenden Altersheim und Schulhaus (empfindliche Nutzung) eingehalten werden und die Kernzone eine Mischzone aus Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten darstellt, drängt sich eine Verschiebung der Antennenanlage aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht auf. Die Mobilfunkanlage ist zudem mit einem Automatiksystem (Down-Link-Power-Control) ausgerüstet, welches die Sendeleistung auf den momentanen Bedarf beschränkt. Damit ist auch dem Vorsorgeprinzip Genüge getan.

Die Mobilfunkanlage erfüllt sämtliche kommunalen und kantonalen Vorgaben. Baubewilligungen sind Polizeierlaubnisse, mit denen festgestellt wird, dass einem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Sind alle Vorgaben eingehalten, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Vgl. die Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 22. Juli 2002 i.S. O. C. SA sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Mai 2002 i.S. O. C. SA.

10.8 Entscheid vom 11. Juni 2002 i.S. E. M. und P. M.

Anforderungen an ein Baugesuch ergeben sich aus dem Planungs- und Baugesetz sowie aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 721.11 und V PBG, BGS 721.111). Gemäss § 22 V PBG wird in einem Baugesuchsverfahren die Übereinstimmung des Bauprojektes mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts überprüft, nicht aber über zivilrechtliche Verhältnisse entschieden. Formelle Anforderungen ergeben sich aus §§ 19 – 20 V PBG. Demnach müssen die Pläne zum Bauvorhaben vom Grundeigentümer unterzeichnet sein. Die Zustimmung des Grundeigentümers ist Erfordernis des öffentlichen Baurechts.

Bauvorhaben bezüglich der Isolation von Aussenwänden, Abbruch und Neuerstellung von Wänden, alles im Innern einer Stockwerkeinheit, stehen im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers. Dieser ist frei in

der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner Räume, solange er die Ausübung des gleichen Rechts anderen Stockwerkeigentümern nicht erschwert und gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigt (Art. 712a Abs. 1 und 2 ZGB). Erwähnte Bauvorhaben bedürfen damit keiner Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

Hingegen ist für Bauteile, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, die Stockwerkeigentümergemeinschaft zuständig (Art. 712g ZGB). Solche Teile stehen nicht im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Für Bauvorhaben wie der Verglasung eines Sitzplatzes, Änderungen bei Fenster- und Türöffnungen sowie der Erstellung von Sonnenkollektoren an einem Garagetrakt ist grundsätzlich die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer notwenig (Art. 647e ZGB), solange im Stockwerkeigentümerreglement nichts Abweichendes vorgesehen ist. Da vorliegend im Nutzungs- und Verwaltungsreglement lediglich eine Bestimmung bezüglich vorübergehender, nicht jedoch bezüglich dauernder Beeinträchtigungen (wie der Verglasung oder der Sonnenkollektoren) vorgesehen ist, bleibt Art. 647e ZGB anwendbar und ist die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer notwendig.

10.9 Entscheid vom 18. Juni 2002 i.S. D. M.

Eine Partei kann, obwohl eine Beschwerde als gegenstandslos abgeschrieben wurde, dennoch zu einer Parteientschädigung verpflichtet werden, weil sie im Verfahren in Bezug auf die andere Partei gegensätzliche Interessen vertreten hat. Auf ein dagegen eingereichtes Wiedererwägungsgesuch kann nicht eingetreten werden. Mit einem Wiedererwägungsgesuch wird die verfügende Instanz ersucht, auf die Verfügung zurückzukommen. Dieser Rechtsbehelf ist im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) nicht geregelt. Die Rechtskraftwirkung von verwaltungsbehördlichen Rechtsmittelentscheiden ist stärker als jene von Verwaltungsverfügungen. Deshalb unterliegen solche Entscheide einem Wiedererwägungsverbot. Wiedererwägungsgesuche können sich nur auf erstinstanzliche Verfügungen beziehen. Auch § 29 VRG bezieht sich nur auf erstinstanzliche Entscheide, womit Beschwerdeentscheide auch nicht einer Änderung oder Aufhebung zugänglich sind.

10.10 Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. R. H.

Die Ausnützungsziffer ist gemäss § 11 V PBG die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Was zur anrechenbaren Geschossfläche gehört, ist in § 12 Abs. 1 V PBG definiert. Die nicht anzurechnenden Flächen sind in § 12 Abs. 2 V PBG aufgezählt. Nach der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes sind Korridore, Treppen und Lifte zur Ausnützung zu rechnen, sofern sie anrechenbare Räume erschliessen. Vorliegend wurde der Zugang zum Lift und zum Treppenhaus nur zur Hälfte angerechnet. Da beides der Erschliessung der darüber gelegenen Wohngeschosse dient, müssen die Zugänge voll angerechnet werden. Hobbyräume sind in der in § 12 Abs. 2 V PBG abschliessenden Aufzählung nicht aufgeführt und gehören deshalb zur anrechenbaren Geschossfläche. Zudem ist bei Räumen im Sinne von § 12 Abs. 2 Bst. c V PBG jene Mehrfläche hinzuzuzählen, die das Mass von 50 % der darunter liegenden anrechenbaren Geschossfläche, und nicht der Vollgeschossfläche, übersteigt.

10.11 Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. T. G.

Gemäss § 59 Abs. 1 Ziff. 2 Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, BGS. 171.1) müssen die Einwohnergemeinden die elementaren Lebensbedürfnisse, so auch die Trinkwasserversorgung, sicherstellen. Vorliegend übernimmt diese Aufgabe seit Jahrzehnten eine Genossenschaft des Privatrechts, wobei die Aufgabendelegation formlos und konkludent erfolgte. Im Bereich der Wasserversorgung bewegt sich die Genossenschaft im öffentlichen Recht. Ebenfalls das Verhältnis zwischen der Genossenschaft und den Wasserbezügern untersteht dem öffentlichen Recht und hat sich an den Vorgaben des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) zu orientieren.

Bauherrin und Genossenschaft vereinbarten in einem als Wasseranschlussbewilligung bezeichneten Vertrag die Modalitäten für den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz. Dabei handelt es sich um

einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Dieser ist die auf übereinstimmenden Willenserklärungen von zwei oder mehreren Rechtssubjekten beruhende Vereinbarung, welche die Regelung einer konkreten verwaltungsrechtlichen Rechtsbeziehung, vor allem im Zusammenhang mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, zum Gegenstand hat. Er beruht auf der Zustimmung der beteiligten Gemeinwesen und Privaten zur ausgehandelten Regelung und begründet gegenseitige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

Für Streitigkeiten über Bestand und Auslegung, so Einwendungen gegen die Gültigkeit, das Zustandekommen sowie Verstösse gegen das öffentliche Recht, oder Leistungen aus verwaltungsrechtlichen Verträgen ist in sinngemässer Anwendung von § 81 Ziff. 1 VRG das Verwaltungsgericht zuständig. Da keine verwaltungsrechtliche Klage ergangen ist, hat der Regierungsrat vorfrageweise zu entscheiden und ist dabei an die klare Praxis der eigentlich zuständigen Behörde gebunden. Auch beim Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages ist das materielle Recht einzuhalten und müssen sich Leistungen auf eine gesetzliche Grundlage stützen. Bei Fehlerhaftigkeit eines öffentlichrechtlichen Vertrages ist eine Interessenabwägung vorzunehmen und führt die Fehlerhaftigkeit nur dann zur Ungültigkeit eines den Privaten begünstigenden Vertrages, wenn das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts das Vertrauensschutzinteresse überwiegt bzw. eines den Privaten belastenden Vertrages, wenn die Geltendmachung des Vertragsmangels nicht gegen Treu und Glauben verstösst.

Vorliegend rügt die Bauherrin, die Anschlussgebühren hielten sich nicht an das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip und würden nicht den gesetzlichen Grundlagen entsprechen. Sie macht damit indirekt Vertragsmängel geltend. Da im Vertrag die Modalitäten der Anschlussgebühr festgelegt worden sind, würde es Treu und Glauben widersprechen, nun die Berechnungsgrundlagen in Frage zu stellen. Zudem macht die Bauherrin indirekt einen Willensmangel geltend, da ihr aufgrund der Monopolstellung der Genossenschaft nichts anderes übrig geblieben sei, als den Vertrag zu unterschreiben und sie bei Nichtunterzeichnung eine Verzögerung des Bauvorhabens hätte befürchten müssen. Willensmängel sind mit Hilfe des OR (Art. 29 – 31) zu beurteilen, das zwar nicht direkt anwendbar, jedoch als Ausdruck von Rechtsgrundsätzen heranzuziehen ist, soweit es eine sachgerechte Lösung hergibt. Dies ist bei den Bestimmungen zu den Willensmängeln der Fall. Gemäss Art. 31 OR hat der Beeinflusste ab Beseitigung der Furcht binnen Jahresfrist der Gegenpartei zu eröffnen, dass er den Vertrag nicht halte. Vorliegend ist diese Frist mit Erteilung des Auftrages für die Anschlussarbeiten oder mit deren Beendigung bereits vor drei Jahren abgelaufen. Zudem hat die Genossenschaft rechtmässig gehandelt und die Bauherrin nicht widerrechtlich durch Erregung begründeter Furcht zum Vertragsabschluss bewegt, wie dies Art. 29 OR verlangen würde. Vorfrageweise steht damit fest, dass der verwaltungsrechtliche Vertrag weder an einem Vertrags- noch an einem Willensmangel leidet.

Damit ist dieser Vertrag massgebend für die gerügte Berechnung der Trinkwasseranschlussgebühr. Sie beträgt 1,5 % des Brandassekuranzwertes. Die Gebäudeversicherung hat den Versicherungswert aufgrund der ortsüblichen Preise ermittelt. Die angefochtene Verfügung über die Anschlussgebühren der Genossenschaft hält einer eingehenden Prüfung stand.

Vgl. auch den Entscheid vom 16. April 2002 i.S. D. M.

10.12 Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. T. B.

In der Kernzone der Gemeinde X sind laut Bauordnung Geschäfts- und Gewerbebauten, so Ladengeschäfte, öffentlich zugänglich Lokale und Kleingewerbe, aber auch Wohnnutzung zulässig. Obwohl mit dieser Formulierung ein breites Spektrum an Nutzungsarten erlaubt wird, kommen konkret gemäss Gesetzgeber nur Betriebe in Frage, die keinen störenden Einfluss auf die Nachbarschaft und die angrenzenden Wohnbauten haben. Als nicht störend werden jene Gewerbebetriebe und Geschäfte bezeichnet, die in Wohnzonen zugelassen sind. Darunter fallen auch Ladengeschäfte. Die Nutzung von Räumlichkeiten für einen Einkaufsladen ist soweit zonenkonform. Die nächtliche Belieferung des Ladens zwischen 3 und 4 h mit einem Lastwagen, die zwar nur wenige Minuten dauert, aber mit erheblichem Lärm verbunden ist, überschreitet das zulässige Immissionsniveau der Kernzone und stört die Nachtruhe und

das Wohlbefinden der Bevölkerung. Zudem beliefert der Ladeninhaber in den frühen Morgenstunden vom Einkaufsladen aus andere Geschäfte der näheren Umgebung mit Frischprodukten. Dies ist ebenfalls unzulässig in der Kernzone. Der Einkaufsladen muss als störender Betrieb betrachtet werden. Die nächtlichen An- und Belieferungen sind nicht zonenkonform und stehen zudem mit den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften in Widerspruch.

Gleichzeitig mit dem Beschwerdeentscheid wird aufsichtsrechtlich verfügt, dass An- und Belieferungen nicht vor 6.30 h erfolgen dürfen, wobei eine Übergangsfrist festzulegen ist. Bei der Bemessung der Übergangsfrist sind die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des bewilligten Zustandes und die privaten Interessen an einer langen Übergangszeit zur reibungslosen Betriebsumstellung abzuwägen. Wiederherstellungsfristen in Bausachen werden üblicherweise bei drei Monaten festgelegt. Zur Betriebsumstellung werden vorliegend sechs Monate zugestanden.

10.13 Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. W. V., H. V. und Konsorten

Eine im Zonenplan in der Bauzone eingetragene Wohnzone 2 ist optisch zusätzlich gekennzeichnet, was bedeutet, dass die entsprechenden Vorschriften aus dem Anhang der betreffenden Bauordnung zur Anwendung gelangen. Bereits vor Erlass der geltenden Bauordnung waren spezielle Bauvorschriften ausgearbeitet worden, die gemäss Bauordnung weiterhin zu beachten sind. Soweit keine speziellen Regelungen vorliegen, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften. Die speziellen Bauvorschriften haben den Charakter einer Arealbebauung. Für sie gelten die entsprechenden gemeindlichen Bauvorschriften. Das Gestaltungskonzept einer Arealbebauung hat in gewissem Sinn normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bildet und wegleitend ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer (vgl. GVP 1989/90, 52; 1987/88, 68). Aufgrund dieser Ausgangslage ergeben sich die anzuwendenden Regelungen in Bezug auf Gebäudehöhe, Höhenlage des Erdgeschosses und Ausnützungsziffer.

Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer wurde 71.9 m2 ab der benachbarten Strassenparzelle auf das Baugrundstück geschlagen. Gemäss § 14 i.V.m. § 13. Abs. 1 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) kann die Landfläche von Privatstrassen, nicht jedoch von öffentlichen Strassen, zur anzurechnenden Landfläche geschlagen werden. Ob eine Strasse oder ein Trottoir öffentlich ist, ist anhand § 4 Abs. 1 Gesetz über Strassen und Wege (GSW; BGS 751.14) zu beurteilen. Vorliegend handelt es sich um eine reine Privatstrasse, die auf die Bauparzelle übertragen werden kann.

In Bezug auf die Gesamtwirkung sind die ästhetischen Generalklauseln für die Einzelbauweise als auch für die Arealbebauung aus der Bauordnung massgebend sowie eine Bestimmung aus den Überbauungsvorschriften. Die Klausel bezüglich der Arealbebauung geht in casu am Weitesten, wobei nebst einer guten Gesamtwirkung zudem eine gute Eingliederung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in die landschaftliche und bauliche Umgebung verlangt wird. Der Umstand, dass das Niveau des Firstes beim Bauprojekt geringfügig höher ist als bei den Nachbarbauten, steht einer positiven Beurteilung der gestalterischen Eingliederung nicht entgegen. Gestaltungsvorschriften führen nicht dazu, dass die Höhenvorschriften der gemeindlichen Bauvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Vielmehr ist ein Bauherr im Rahmen der Gestaltungsvorschriften und innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei, wie hoch er sein Haus bauen will.

10.14 Entscheid vom 13. August 2002 i.S. N.-D. I. AG

Werden mit der Baubewilligung nebst Baubewilligungs- auch weitere Gebühren, so die Wasseranschluss-, die Bauwasserbezugs- und die Kanalisationsanschlussgebühr mit Hilfe der entsprechenden Berechnungsparameter gemäss gesetzlicher Grundlage und Praxis (SIA-Normen) festgelegt und deren Fälligkeiten bestimmt, wird dadurch über die Gebühren verfügt und nicht ein provisorischer Betrag oder eine Akontozahlung in Rechnung gestellt. In casu wurden die Gebühren gemäss eingereichtem Bauprojekt sowie Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationsreglement berechnet und deren Fälligkeiten bestimmt. Die Daten wurden in der Baubewilligung unter den Bedingungen und Auflagen aufgelistet. Der

Gemeinderat hielt sich eine Gebührenanpassung infolge baulicher Änderungen vor. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Nach Bauabnahme wurde die definitive Schlussabrechnung gestellt. Dagegen kann keine Beschwerde mehr geführt werden. Über die Gebühren wurde in der Baubewilligung verfügt. Deren Aufführung in der Baubewilligung unter den Bedingungen und Auflagen hat nicht nur informativen Charakter. Vielmehr wurde in der Baubewilligung über die Gebühren individuell-konkret entschieden. Die Baubewilligung enthält die notwendigen Bestandteile einer Verfügung, insbesondere werden die Abgaben dargestellt, begründet, deren Fälligkeit angegeben und eine Rechtsmittelbelehrung erteilt. Die Gebühren können, solange keine baulichen Änderungen geltend gemacht werden, nach Rechtskraft der Baubewilligung nicht mehr mit Beschwerde angefochten werden.

10.15 Entscheid vom 13. August 2002 i.S. E. S.-S. und R. S.-S.

Gemäss § 26 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 162.1) kann die Behörde von demjenigen, der eine Amtshandlung beantragt oder ein Verfahren einleitet, innerhalb einer behördlichen Frist einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen und für den Säumnisfall einen Nichteintretensentscheid anzudrohen. Staatliche Leistungen sind grundsätzlich von demjenigen zu bezahlen, der sie in Anspruch nimmt. Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind die Kosten der unterliegenden Partei zu überwälzen (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG), weshalb der Regierungsrat von der beschwerdeführenden Partei einen Kostenvorschuss verlangt und andernfalls die Nichteintretung androht. Vorliegend wurde die fachlich zuständige Direktion mit der Instruktion der Beschwerde beauftragt, kein Gesuch um Fristerstreckung gestellt und lag kein Grund zur Wiederherstellung der Frist zur Zahlung des Kostenvorschusses vor, womit auf die Beschwerde nicht eingetreten wird.

10.16 Entscheid vom 20. August 2002 i.S. M. B. und R. B.

Beschlüsse des Grossen Gemeinderates können gemäss § 49 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 162.1) mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Die Vorschriften über die Verwaltungsbeschwerde finden sinngemäss Anwendung, doch gilt einschränkend, dass nur wegen Rechtsverletzung Beschwerde geführt werden kann, § 49 Abs. 2 Ziff. 3 VRG. Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 33 Abs. 3 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700), der die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde verlangt. Das Bundesrecht geht aufgrund seiner derogatorischen Kraft der kantonalen Regelung vor.

10.17 Entscheid vom 17. September 2002 i.S. H. H.-S. und R. H.-S.

Vor Erlass einer Verfügung (Erteilung einer Baubewilligung) ist den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Bauamt hatte nach Eingabe des Baugesuchs und vor der Entscheidfindung durch den Gemeinderat weitere Unterlagen und Akten eingefordert, so zum Beispiel eine Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz. Das Bauamt informierte die Beschwerdeführer über diesen Schritt. Damit sind diese indirekt über ihr Akteneinsichtsrecht informiert worden. Von diesem Recht haben sie keinen Gebrauch gemacht und dadurch konkludent auf die Wahrnehmung des Akteneinsichtsrecht verzichtet. Sie können keine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen, solches widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Das Grundstück des Bauherrn befindet sich in der Bauzone 3, einer reinen Wohnzone. Gebaut werden soll eine Satellitenantenne. Der Bauherr betreibt einen Radiosender. Er will die Schweiz mit seinem Radiprogramm abdecken und wird die Antenne folglich zu gewerblichen Zwecken einsetzen. Damit steht die Zonenkonformität der Anlage in Frage. Gemäss Bauordnung wird bestehenden Gewerbebetrieben die Weiterexistenz innerhalb der bisherigen Nutzung gewährleistet und werden Quartierläden und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Ein Radiostudio ist nicht auf einen Standort in der Wohnzone angewiesen und versorgt die Zone nicht mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Dennoch ist es zonenkonform, weil sich eine solche Gebäudenutzung nicht wesentlich von einer anderen Nutzung zu Wohn-, Geschäfts- oder Gewerbezwecken unterscheidet. Hingegen untersteht die Antenne der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710). Die Immissionsgrenzwerte aus dem Anhang 2 werden stark überschritten. Damit ist das Radiostudio mit

Radiosender ein störender Betrieb. Indem in der Baubewilligung der Bauherr verpflichtet wird, das Betreten der unmittelbaren Umgebung der Antenne zu verhindern, wird der betroffene Bereich dem zonenkonformen Zweck der Wohnzone entzogen und eine zonenkonforme Nutzung nicht mehr gewährleistet. Ein Radiostudio mit Radiosender erweist sich damit als eine Nutzung, die mit dem Planungsziel der Wohnzone nicht vereinbar ist.

10.18 Entscheid vom 17. September 2002 i.S. L. I.

Bei der Überprüfung einer Baubewilligung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend, soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt, § 47 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 162.1). Die positive Vorwirkung (Anwendung zukünftigen Rechts) ist grundsätzlich nicht zulässig und die negative Vorwirkung (Aussetzung der Anwendung geltenden Rechts) nur, wenn sie vom geltenden Recht vorgesehen ist, zusätzlich die zeitlich mässige Geltung und triftige Gründe vorliegen sowie Rechtungleichheiten vermieden und wohlerworbene Rechte beachtet werden (BGE 100 Ia 147, 155). Zur Sicherung künftiger Planung haben Gemeinden Planungszonen (§ 35 PBG, Art. 27 RPG), Bebauungspläne oder eine Bausperre vorzusehen oder können Baubewilligungsverfahren ausgesetzt werden (§ 33 PBG). Vorliegend wird der Regierungsrat im gerügten Unterlassungsfall zu aufsichtsrechtlichem Einschreiten aufgefordert. Es geht jedoch nicht an, bis zur Ortsplanungsrevision und Genehmigung des kantonalen Richtplanes in frühestens zwei Jahren jegliches Bauen in der betroffenen Zone zu untersagen. Entsprechend den Vorabklärungen wird vorliegend keine reduzierte Baudichte erwartet. Es liegen damit keine triftigen Gründe vor, eine Planungszone zu erlassen, noch müssen damit Rechtsungleichheiten vermieden werden. Eine Planungszone steht deshalb nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse und wäre unverhältnismässig. Geplant ist der Erlass von Baulinien, womit Neubauten den Mindestabstand zur Gemeindestrasse unterschreiten könnten. Da das vorliegende Projekt den Mindestabstand einhält, besteht kein Anlass, das Baubewilligungsverfahren auszusetzen noch eine Bausperre für das Projekt zu erlassen. Ein aufsichtsrechtliches Einschreiten durch den Regierungsrat ist in casu nicht geboten.

Gemäss § 12 Abs. 2 lit. e V PBG sind ein- und vorspringende Balkone bei der anrechenbaren Geschossfläche nicht zu berücksichtigen und fallen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer daher nicht ins Gewicht. Ob die Balkone in Zukunft verglast werden sollen und ihnen dadurch der Charakter eines Wohnraumes zukommen wird, muss erst beurteilt werden, wenn dannzumal das dafür notwendige Baugesuch eingereicht wird. Im jetzigen Zeitpunkt ist eine allfällige Verglasungsausrichtung unbeachtlich.

10.19 Entscheid vom 24. September 2002 i.S. K.-F. und R.-N.

Die Gebäudelänge eines Hauses, vorliegend eines projektierten Erdhauses, ergibt sich aus der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudegrundfläche umfasst. Unter der Gebäudegrundfläche wiederum wird die Grundfläche von Gebäuden, d.h. die Projektion eines Gebäudes auf die Grundstückparzelle verstanden.

Bei einem Erdhaus, das im Erdgeschoss aus einem 12 m langen Wohn- und Küchentrakt, einem durch einen Steinquaderabschluss und das begrünte Dach äusserlich vollständig überdeckten, 4 m langen Korridor und einem zum Wohntrakt leicht angewinkelten, 6 m breiten kleineren Schlaftrakt besteht, umfasst die Gebäudegrundfläche die beiden Gebäudetrakte und den Korridor. Die gemäss Bauordnung in der Bauzone L1 erlaubte maximale Gebäudelänge von 12 m wird dadurch massiv überschritten. Das Gesamterdgeschoss wird als Gebäudegrundfläche erfasst, weil einerseits der obere Gebäuderand des Verbindungskorridor zu weit über das gewachsene Terrain ragt, die Überdeckung mit Steinen diesen Mangel nicht beheben kann und der Korridor damit nicht als Unterniveaubaute gelten kann, und anderseits der Schlaftrakt Wohnzwecken dient und damit nicht als Kleinbaute gelten kann.

10.20 Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. S. E. und G. S.

Das Koordinationsgebot ist nicht nur materieller, sondern auch formeller Natur insofern, als ein Entscheid über ein Baugesuch auch den einspracheführenden Parteien zuzustellen ist und nicht nur der Einspracheentscheid selbst, falls dieser separat ergangen ist.

Der Regierungsrat hat es offen gelassen, ob der Verfahrensmangel im Verwaltungsbeschwerdeverfahren hätte geheilt werden können, da die Verwaltungsbeschwerde auch aus materiellen Gründen gutzuheissen war:

Ein Wiederaufbau ist kein reiner Neubau, sondern bedeutet eine Ersatzbaute.

Wenn die Bauordnung verlangt, dass der Wiederaufbau im Rahmen des bisherigen Ausmasses geschehen darf, dann kann die Baubehörde nur geringe Abweichungen von den Massen des alten Gebäudes zulassen. Wenn die Grundfläche 13 x 12,5 m betrug, ist ein Projekt mit 14 x 17 m zu gross.

10.21 Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. M. und H. J.-K.

Bei einem Rückzug des Bauvorhabens sind für die Bemessung der Parteientschädigung die Grundsätze massgebend, welche bei einem Sachentscheid anzuwenden sind.

10.22 Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. K. M.

Bauten oder Bauteile sind nicht schon dann abzubrechen oder abzuändern, wenn sie formell baurechtswidrig sind. Es ist zu prüfen, ob der rechtmässige Zustand durch eine nachträgliche Bewilligung oder eventuell eine Ausnahmebewilligung hergestellt werden kann. Dachaufbaute, welche statt der zulässigen Länge von 3,4 m eine solche von 4,4 m aufweist. Unverhältnismässigkeit einer Anordnung, die Dachaufbaute auf dieses Mass zu verkürzen. Berücksichtigung des Umstands, dass die Verkürzung einen Aufwand von rund Fr. 50’000.– bedeutet hätte. Im vorliegenden Fall beeinträchtigt objektiv gesehen die grössere Dachaufbaute weder die nachbarlichen noch die öffentlichen Interessen. Sie führt auch nicht zu einer Überschreitung der Ausnützung, da genügend Ausnützungsreserven vorhanden sind. Der Gemeinderat hat - was hinzu kommt - in einem anderen Quartier eine Dachaufbaute noch grösseren Ausmasses ausnahmsweise bewilligt.

10.23 Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. B. R.

Eine Quellfassung muss dann zwingend aus dem öffentlichen Versorgungsnetz genommen werden, wenn die hygienischen oder chemischen Qualitätsanforderungen der Lebensmittelgesetzgebung nicht mehr gewährleistet sind oder wenn die Fassung wegen Unkenntnis oder fehlender Planung in bereits bebautem Gebiet angelegt wurde oder dort, wo zu einem späteren Zeitpunkt Nutzungen zugelassen worden sind, die dem Schutz der Fassung zuwider laufen. Dann sind Schutzzonen nicht mehr möglich.

Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements werden mit der Ausscheidung der Schutzzonen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Dienen diese der Abwehr von konkreten Gefahren, sind sie Polizeimassnahmen im engeren Sinne. Solche sind vom Grundeigentümer hinzunehmen. Es ist nach bundesgerichtlicher Praxis keine Entschädigung geschuldet. Wenn es um eine abstrakte Gefährdung geht, wird hingegen eine Entschädigungspflicht nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben sind. Es gilt aber auch das Prinzip der Priorität: Der Grundeigentümer hat eine Eigentumsbeschränkung in Kauf zu nehmen, wenn eine zu Trinkwasserzwecken dienende Quelle bereits früher gefasst wurde und die bauliche Nutzung benachbarter Grundstücke erst später einsetzte.

10.24 Entscheid vom 19. November 2002 i.S. M. und W. K.

Wenn ein notwendiges Grenz- bzw. Näherbaurecht fehlt und ein Bauherr dennoch ohne Bewilligung mit der Erstellung eines Gebäudes beginnt, handelt der Gemeinderat richtig, wenn er eine Frist für die Einreichung des Baugesuchs samt Nachweis des Näherbaurechts setzt und sonst die Wiederherstellung

des bewilligten Zustandes verlangt.

10.25 Entscheid vom 26. November 2002 i.S. H. und H. F.

Die Frist zur Bezahlung des Kostenvorschusses ist behördlich. Sie kann erstreckt werden, wenn vor Ablauf ein Gesuch gestellt und ein ausreichender Grund glaubhaft gemacht wird. Verstreicht die Frist unbenutzt, kann höchstens geltend gemacht werden, sie sei unverschuldet versäumt worden. Dann ist innert zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung einzureichen.

10.26 Entscheid vom 17. Dezember 2002 i.S. A. S.

Handelt ein Verwaltungsrat einer Gesellschaft, welche Beschwerde führt, zugleich als Anwalt dieser Gesellschaft, ist eine Parteientschädigung für die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren obsiegende Gesellschaft nur schon deshalb nicht ausgeschlossen, weil es nur auf den Ausgang des Verfahrens ankommt und auf die Frage, ob Parteien mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt waren.

Stichwortverzeichnis

Auml;quivalenzprinzip, 9
Auml;sthetische Generalklausel, 6, 10

Abbruch, 7
Akteneinsichtsrecht, 11
Anfechtungsobjekt, 6
Anschlussgebuuml;hr, Wasser, 6, 8, 10
Antenne (Notfunk-), 11
Anzurechnende Landflauml;che, 8, 10
Arealbebauung, 5, 6, 10
Attikageschoss, 6
Auflagen und Bedingungen, 11
Ausnuuml;tzungsziffer, 8, 10, 12, 13
Ausnahmebewilligung, 13

Balkone, 5, 12
Bauabnahme, 11
Baubewilligung, 7, 11
Baubewilligungsgebuuml;hr, 10
Baudichte, 6
Baugesuch, 7, 13
Baulinie / Baulinienplan, 5
Baupolizeiliche Massnahmen, 13
Bausperre, 5, 12
Bauwasserbezugsgebuuml;hr, 10
Bauzone, 12
Beschwerdelegitimation, 5

Dachaufbaute, 13
Derogatorische Kraft des Bundesrechts, 11

Eigentumsbeschrauml;nkung, 5, 13
Einordnung, 5–7, 10
Einwendung, 9
Emissionen, 7
Enteignung, 13
Enteignung, Entschauml;digung, 13
Erdgeschoss, 12
Erdhaus, 12
Ersatzbaute, 13

Frist, 9, 14

Gebauml;udelauml;nge, 12
Geschossflauml;che, 5, 8, 12
Gewerbezone, 7
Grenzabstand (-vorschriften), 5
Grenzbaurecht, 13

Heizungen / Heiztechnische Installationen, 5
Hobbyraum, 8

Immissionen, 7, 9, 11
Industriezone, 7
Informationsfreiheit, 7

Kanalisation, 10
Kaskadenvereinbarung, 7
Kernzone, 6, 9
Kognition, 11
Koordination / Koordinationspflicht, 13
Kostendeckungsprinzip, 9
Kostenverfuuml;gung / -regelung, 6
Kostenvorschuss, 11, 14

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 10
Ladengeschauml;fte, 9
Lift(anbau), 8

Mobilfunkantenne, 6

Nauml;herbaurecht, 13
Natur- und Heimatschutz, 7
Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 9, 11
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 7, 11

Ortsbildschutz, 6

Parteientschauml;digung, 6, 8, 13, 14
Planungsshy;zone, 5
Planungssicherungsmassnahmen, 12
Planungsziele, 12
Planungszone, 12
Privatstrasse, 10

Rechtliches Gehouml;r, 11
Rechtskraft, 8, 11
Rechtsschutzinteresse, 5
Richtplan, 5

Schutzzone, 13
SIA-Normen, 10
Sonnenkollektoren, 8
Stockwerkeigentum, 7
Strassenplan, 5

Trinkwasserversorgung, 6, 8, 13

Untergeschoss, 5
Unterliegerprinzip, 11

Vertragsmauml;ngel, 9
Vertrauensschutz, 9, 11
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 9
Verwaltungsrechtlicher Vertrag, 9
Vollgeschoss, 5
Vorsorgeprinzip, 7
Vorwirkung (Positive / Negative), 12

Widerrechtliche Bauten, 13
Wiederaufbau, 13

Wiedererwauml;gung(sgesuch), 6, 8
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 10, 14
Willensmangel, 9
Wohnzone, 7, 10, 11

Zonenkonformitauml;t, 9, 11