



Kanton Zug

**Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt  
Verordnung (V PBG)**





## **Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)**

	<b>Inhalt</b>	
3.3.23	§ 27 Baulinien und Baubereiche	

### 3.3.23 § 27 Baulinien und Baubereiche

<sup>1</sup> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1,50 m in den Baulinienraum hinein- oder über den Baubereich hinausragen.

#### Materialien

Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Baulinien:

Baulinien legen konkret für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Das Konkordat sagt das etwas knapp mit «begrenzen die Bebauung». Allgemeine Bauabstandsvorschriften wie beispielsweise Gewässerabstände begrenzen die Bebauung indessen auch. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass sich die Regelung im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.

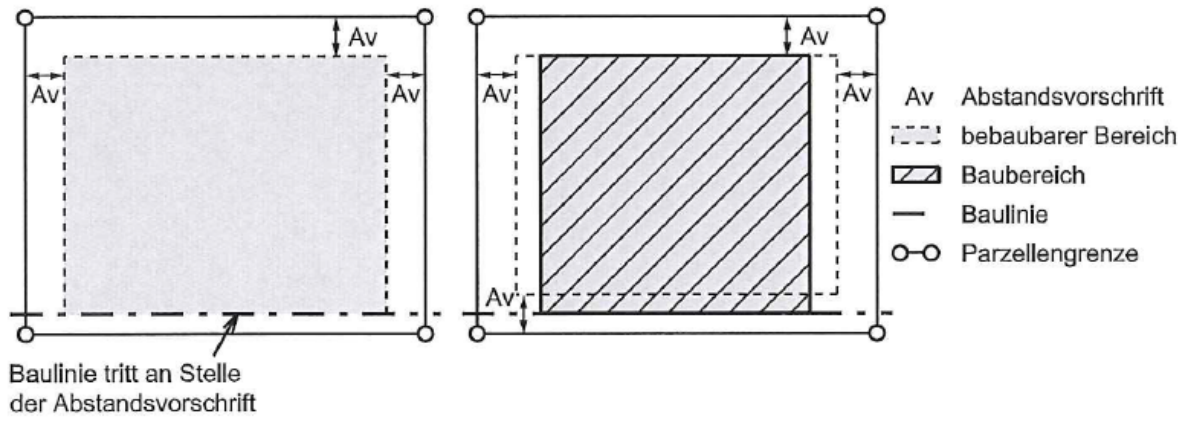
Die Festlegung von Baulinien geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeinderat, der die Baulinien etwa in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. Der Zweck, der mit einer Baulinie verfolgt wird, gehört nicht zur Definition. Die Zwecke sind im PBG geregelt und sind vielfältig:

- a. Sicherung von bestehenden oder geplanten Anlagen: Hauptbeispiel ist die Sicherung von Verkehrsanlagen;
- b. Freihaltung von Flächen von der Überbauung aus Gründen der Ökologie, der Sicherheit oder der Ästhetik;
- c. besondere Baulinien wie Pflicht- oder Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien, Innenbaulinien, Arkadenbaulinien, Hilfsbaulinien dienen vor allem der Gestaltung von Überbauungen.

Auch die Wirkung einer Baulinie ergibt sich nicht abschliessend aus der Definition des Konkordats. Die Wirkung im Einzelnen, z. B. ob vorspringende Gebäudeteile, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten über die Baulinie ragen und welche anderen Bauten (z. B. Parkplätze) im Baulinienraum bestehen dürfen, hat das kantonale Recht zu regeln. Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien ergeben sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht. Das gilt etwa dann, wenn Gewässerräume nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) mittels Baulinien gesichert werden. Baulinienfestlegungen erfolgen bundesrechtlich gesehen mit Nutzungsplänen nach Art. 14 RPG und bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (Nationalstrassen, Eisenbahnen usw.), obwohl dies das Konkordat im Gegensatz zu den Baubereichen (Ziffer 7.4 Anhang 1 der IVHB) nicht erwähnt. In der Regel handelt es sich im Bereich des kantonalen Rechts um Sondernutzungspläne (Baulinienplan im Speziellen, aber auch Bebauungsplan usw.). Deshalb gelten die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an das Verfahren für die Festsetzung von Baulinien (so etwa Art. 33 und 34 RPG).

Baubereiche:

Wie die Figur 7.4 im Anhang 2 der IVHB verdeutlicht, ist unter einem Baubereich im Sinne des Konkordats die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, in der Gebäude erstellt werden dürfen (vgl. dazu die SIA-Norm 423, Ziffer 10.22). Im deutschen Sprachgebrauch ist oft auch von einem «Baufeld» die Rede. Solche kommen etwa in Sondernutzungsplänen vor. Die Festlegung von Baubereichen geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor, unter Vorbehalt von zwingendem höherrangigem Recht. Die konkreten Wirkungen eines Baubereichs sollten wie bei Baulinien vom kantonalen Recht näher festgelegt werden. Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sind zu vermeiden.



**Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich**

## **Stichwortverzeichnis**

Baubereich, 4

Baulinie, 4