



Gemeinde Hölstein

Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien

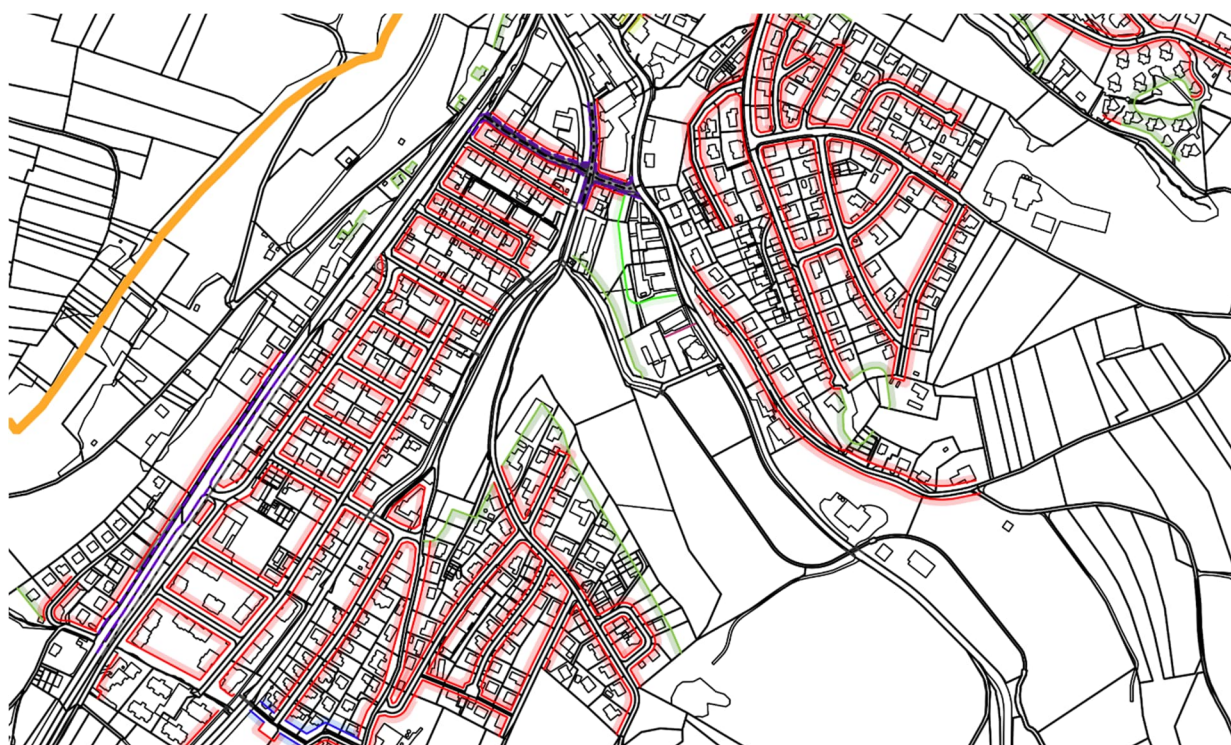


Abb. 1: Ausschnitt GeoView BL, Karte Bau- und Strassenlinien

Verfasser
Gemeinde Hölstein

Mit Unterstützung von
Jermann Ingenieure + Geometer AG, Arlesheim
Telefon +41 61 706 93 93, Mail info@jermann-ag.ch

Datum
23. April 2026

Inhalt

1	Kommunale Grundlagen.....	4
1.1	Strassennetzplan.....	4
1.2	Strassenreglement.....	5
1.3	Rechtskräftige Bau- und Strassenlinienpläne.....	5
2	Bau- und Strassenlinien.....	6
3	Dimensionierung von Strassen.....	8
3.1	Berechnung der Mindestbreite und der lichten Breite.....	8
3.2	Festlegung des Strassenquerschnitts (Strassenlinien).....	10
4	Grundsätze und Ziele.....	12
4.1	Kommunale Grundsätze und Ziele.....	12
4.2	Kantonale Grundsätze.....	12
5	Festlegung der Baulinienabstände.....	14
5.1	Gebietseinteilung.....	14
5.1.1	Gebiet 1.....	16
5.1.2	Gebiet 2.....	16
5.1.3	Gebiet 3.....	16
5.1.4	Gebiet 4.....	17
5.1.5	Gebiet 5.....	17
5.1.6	Ausnahmen.....	17
5.2	Abweichungen zu den geltenden Plänen.....	18
5.2.1	Sammelstrasse.....	18
5.2.2	Erschliessungsstrasse.....	18
5.2.3	Fussweg.....	20
5.3	Zusätzliche Grundsätze.....	21
5.3.1	Trottoir Strassenlinien.....	21
5.3.2	Knotenbereiche.....	21
5.3.3	Örtliche Gegebenheiten.....	23
5.3.4	Naturgefahren.....	23
5.3.5	Quartierplanung.....	23

5.3.6	Wald.....	23
5.3.7	Gewässer.....	23
5.3.8	Bestehende kleinere Baulinienabstände gegenüber Konzept.....	23
5.3.9	Abstände zu Fusswegen.....	24
5.3.10	Schützenswerte / geschützte Bauten	24
Anhang		25
1	Kantonale Vorschriften.....	25
1.1	Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08.01.1998	25
1.2	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27.10.1998	27

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	rid	09.01.2025	Entwurf
1.1	rid	06.03.2025	Anpassungen aufgrund Sitzung vom 15. Januar 2025
2.0	rid	17.03.2025	Freigabe Gemeinderat
3.0	rid	02.04.2025	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
4.0	bus	21.01.2026	Beschlussfassung

Gemeinde Hölstein

Einleitung

Die Bau- und Strassenlinien sind für eine Gemeinde unter anderem ein wichtiges Instrument zur Planung und Gestaltung des Strassenraums. Damit im Rahmen der Planung das Prinzip der Gleichberechtigung gewahrt wird und keine Einzellösungen entstehen, ist es zentral, die wichtigsten Grundsätze zur Definition der Bau- und Strassenlinien festzulegen.

Das vorliegende Dokument fasst die wichtigsten Grundlagen zur Definition von Bau- und Strassenlinien zusammen. Weiter legt es Grundsätze fest, nach welchen künftig der Strassenraum dimensioniert und der Baulinienabstand definiert werden. Dieses Dokument gewährleistet eine einheitliche Planung der Bau- und Strassenlinien und dient bei späteren Planungen dazu, dass die gleichen Grundsätze angewendet werden.

Als Grundlage für Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten dient das Faktenblatt «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» von Fussverkehr Schweiz von 2/2017. Die Herausgabe wurde durch das Bundesamt für Strassen ASTRA unterstützt. Das Faktenblatt stützt sich zudem auf die gängigen VSS-Normen zur Strassendimensionierung. Ausserdem wurde das Merkblatt «Regelquerschnitte Kantonsstrassen, Fahrbahnbreiten, T – 001» vom 24.05.2017 des kantonalen Tiefbaumamts Baselland hinzugezogen.

1 Kommunale Grundlagen

1.1 Strassennetzplan

Mithilfe des Strassennetzplans werden die Verkehrswege der Gemeinde behördenverbindlich definiert und kategorisiert. Er legt fest, wo es Verkehrsachsen benötigt und welche Kategorie und damit auch welche Begegnungsfälle auf dieser Verkehrsachse notwendig sind. Er dient damit als Grundlage für die Festlegung und Dimensionierung der einzelnen Strassen und Fusswege. Die Bau- und Strassenlinien definieren in einem zweiten Schritt anhand der Vorgaben des Strassennetzplans die genaue Lage und Dimension der Strasse. Es ist daher von Bedeutung, dass diese beiden Planungsinstrumente aufeinander abgestimmt sind. Damit hat die Gemeinde ein wichtiges Werkzeug zur Gewährleistung eines guten Erschliessungsnetzes.

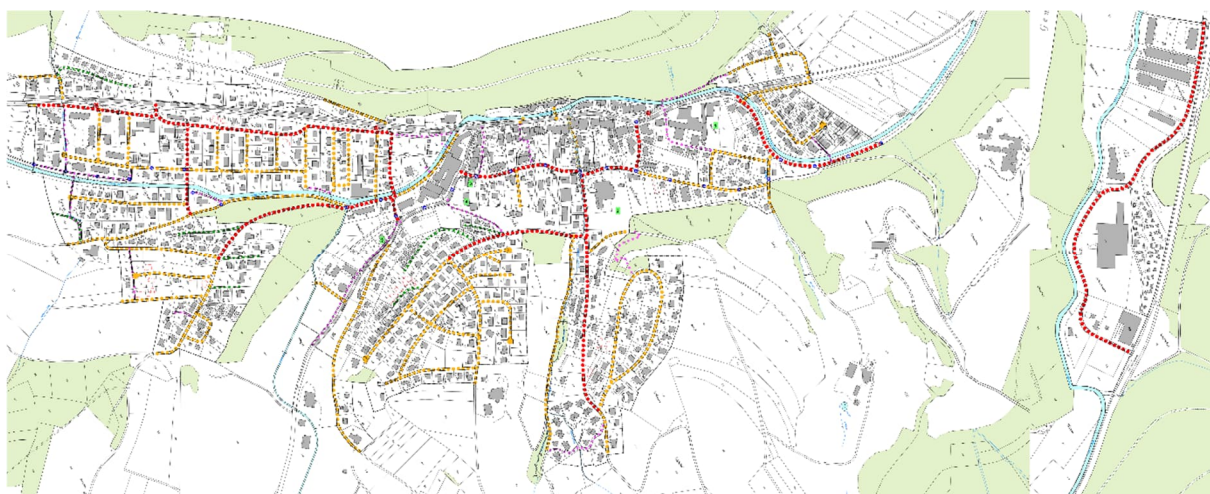


Abb. 2: Ausschnitt Strassennetzplan 2010 Gemeinde Hölstein (Quelle: hoelstein.ch)

1.2 Strassenreglement

Art. 5 Strassennetzplan

¹ Der Strassennetzplan legt in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie die Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest und hält die zukünftigen Verkehrsflächen von Überbauungen frei. Er bezeichnet die Funktion der Strassen und ist massgebend für die Bau- und Strassenlinienpläne.¹

² Zweck, Inhalt, Rechtswirkungen und das Erlassverfahren richten sich nach den Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung.

³ Kantonsstrassen oder kantonale Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind übersichts- und orientierungshalber in den Strassennetzplan aufzunehmen.

⁴ Der Strassennetzplan klassiert die kommunalen Strassen und Wege nach Typen und Funktionen und legt den jeweiligen Ausbaustandard fest.

Art. 6 Bau- und Strassenlinienplan

¹ Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die im Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest und bestimmen im Weiteren den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben.² Insbesondere wird festgelegt:

- a. die genaue Lage und Bezeichnung der bestehenden und der neu anzulegenden Strassen, Wege, Plätze, Parkieranlagen und Nebenanlagen;
- b. auf die örtlichen Verhältnisse, das Ortsbild und die Erfordernisse des Verkehrs abgestimmte Bauabstände mit entsprechender Vermessung (Baulinien).

² Weiteres wie insbesondere das Verfahren über den Erlass der Bau- und Strassenlinienpläne richtet sich nach den Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung.

1.3 Rechtskräftige Bau- und Strassenlinienpläne

Die Gemeinde Hölstein verfügt über rund 68 kommunale Bau- und Strassenlinienpläne inkl. Mutationen von 1947 und 2023 mit verschiedenen Ausbaustandards und Baulinienabständen. Ein Grossteil dieser Pläne hat den Planungshorizont von 10 Jahren bereits überschritten. Die rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienpläne werden daher nur richtungsweisend zu einer Neudefinition hinzugezogen. Ziel ist eine Vereinheitlichung der unterschiedlichen Standards, welche zurzeit in Hölstein verwendet werden.

¹ § 34 Abs. 1 RBG

² § 35 Abs. 1 RBG

2 Bau- und Strassenlinien

Die Baulinien gehören zu den ältesten Planungsinstrumenten in der Schweiz. Durch sie werden Bebauungen begrenzt und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (RBG § 96). Werden keine Baulinien festgelegt, dann kommen die gesetzlichen Abstände gemäss Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) § 95 zu tragen (vgl. Anhang).

Der Zweck respektive die Wirkungsweise einer Baulinie wird über ihren Typ festgelegt. Welche Typen verwendet werden können, wird ebenfalls im RBG im §97 geregelt. Der häufigste Typ sind Baulinien, die einen Mindestabstand einer Baute von bestehenden und geplanten Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen festlegen.

Die Strassenbaulinien dienen unter anderem dazu, den erweiterten Strassenraum spezifisch den örtlichen Gegebenheiten zu sichern. Damit werden verschiedene Absichten verfolgt:

- Sicherung von bestehenden Strassen
- Sicherstellung von Raum für spätere Massnahmen im Strassenraum
- Freihaltung von Sichtfelder (Ausnahmen gemäss RBG/RBV)
- Sicherstellung von Raum für die Versorgungsinfrastruktur
- Möglichkeit zur Anordnung von Parkplätzen, Grünzügen und Baumreihen
- Realisierung von Lärmschutzmassnahmen
- Schutz vor Verkehrsimmissionen (Abgase, Lärm)
- Gewährleistung von Besonnung der Gebäude
- Gestaltung des Strassenraums

Weiter werden im Gesetz noch folgende Typen unterschieden:

- entlang von Schienenwegen
- entlang von Leitungen von regionaler Bedeutung
- entlang von Gewässer
- entlang von Waldrändern
- entlang von Schutzzonen
- entlang von Friedhöfen

Zusätzlich ermöglicht das Gesetz folgende weitere Baulinien:

- Gestaltungsbaulinien
- Baulinien für unterirdische Bauten und Bauteile
- Baulinien für einzelne Stockwerke
- Baulinien für Bauten und Anlagen, die dem Lärmschutz dienen
- Provisorische Baulinien

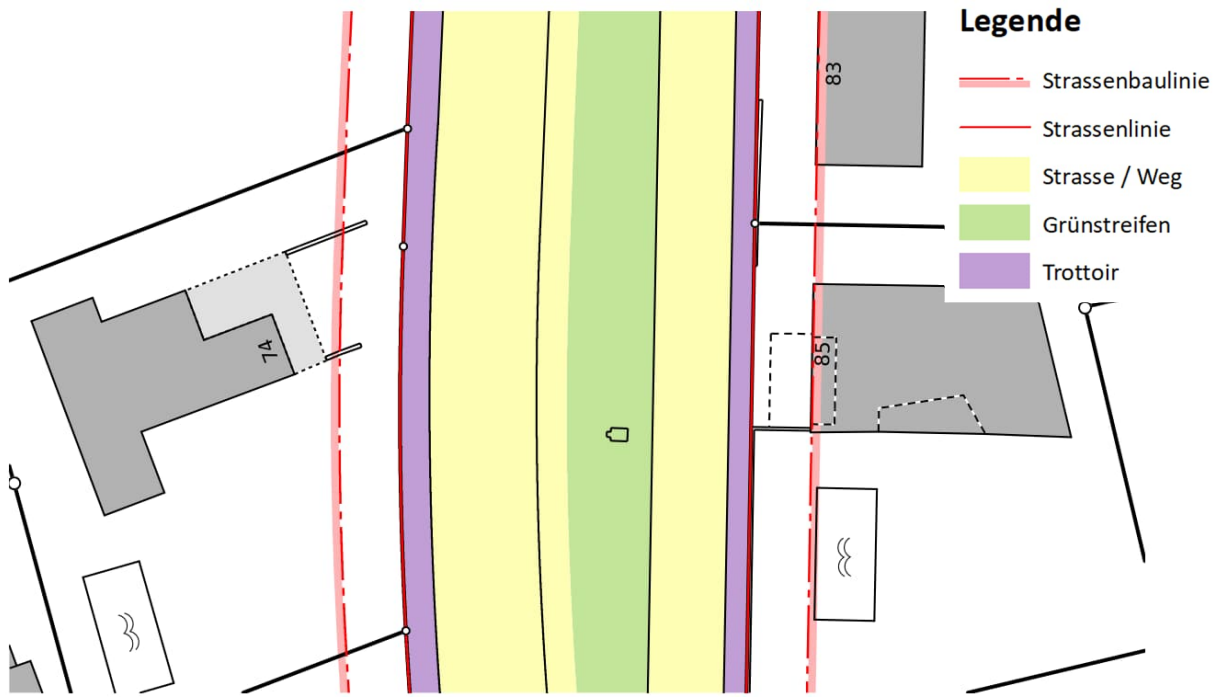


Abb. 3: Aufsicht Strassensituation mit Bau- und Strassenlinien



Abb. 4: Querschnitt Strassensituation mit Bau- und Strassenlinien

3 Dimensionierung von Strassen

Bei der Dimensionierung und Gestaltung von Strassen sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:

- Funktion der Strasse: Was muss die Strasse leisten, resp. wie hoch ist die Verkehrsbelastung (DTV)
- Interessen der Verkehrsteilnehmer auf dieser Strasse
- Sicherheit im Strassenraum
- Attraktivität des Strassenraums für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer
- Wirtschaftlichkeit der Strasse
- Raumplanerische Aspekte wie der nachhaltige Umgang mit dem Boden

3.1 Berechnung der Mindestbreite und der lichten Breite

Grundsätzlich sind unter Berücksichtigung der oben erwähnten Faktoren die massgeblichen Begegnungsfälle auf einer Strasse richtungsweisend für ihre Ausbaubreite. Neben der effektiven Breite des Verkehrsteilnehmers benötigt es – je nach Begegnungsfall – verschiedene Zuschläge, um ein konflikt-freies und sicheres Kreuzen zu ermöglichen.

Anbei die wichtigsten Masse gemäss der Norm VSS-40201.

Grundabmessung (GA)

Jeder Verkehrsteilnehmer hat eine Grundabmessung:

	Fussgänger	Velo	Personenwagen ³	Lastwagen
Grundabmessung	0.6 – 0.8 m	0.6 m	1.9 m	2.6 m

Bewegungsspielraum (B)

Der erste Zuschlag ist der Bewegungsspielraum. Er umfasst die unvermeidliche Abweichung der Verkehrsteilnehmer von ihrer normalen Spur. Der Zuschlag ist abhängig von der Geschwindigkeit.

	Fussgänger	Velo	Personenwagen	Lastwagen
V = 20 km/h	0.1 m	0.1 m	0.0 m	0.0 m
V = 30 km/h	0.1 m	0.1 m	0.1 m	0.1 m
V = 50 km/h	0.1 m	0.1 m	0.2 m	0.2 m

Sicherheitszuschlag (S)

Zur allgemeinen Erhöhung der Sicherheit ist ein Sicherheitszuschlag einzurechnen. Er ist unabhängig von der Geschwindigkeit.

	Fussgänger	Velo	Personenwagen	Lastwagen
Sicherheitszuschlag	0.1 m	0.2 m	0.2 m	0.3 m

³ Gemäss kantonalen Richtlinien wird für die PKW-Breite mit 1.9 m gerechnet anstelle von 1.8 m gemäss der Norm VSS-40201

Gegenverkehrszuschlag (G)

Zur Unfallminimierung bei Gegenverkehr wird je nach Geschwindigkeit und Verkehrsteilnehmer noch ein Gegenverkehrszuschlag (einseitig) eingerechnet.

	FG/PW	Velo/PW	PW/PW, PW/LKW, LKW/LKW
V = 20 km/h	nicht definiert	0.0 m	0.0 m
V = 30 km/h	nicht definiert	0.2 m	0.0 m
V = 50 km/h	nicht definiert	0.5 m	0.3 m

Die Dimensionierung der Strasse setzt sich nun wie folgt zusammen:

Grundabmessung der beiden Verkehrsteilnehmer + Bewegungsspielraum (2x) + Sicherheitszuschlag (2x) + Gegenverkehrszuschlag. Dabei unterscheidet man die Mindestbreite und die lichte Breite. Wobei bei der Mindestbreite die äusseren Sicherheitszuschläge weggelassen werden.

Eine Strasse kann nur dann auf die Mindestbreite dimensioniert werden, wenn keine Elemente ins Lichtraumprofil ragen. Ansonsten sollte immer die lichte Breite zur Planung dienen.

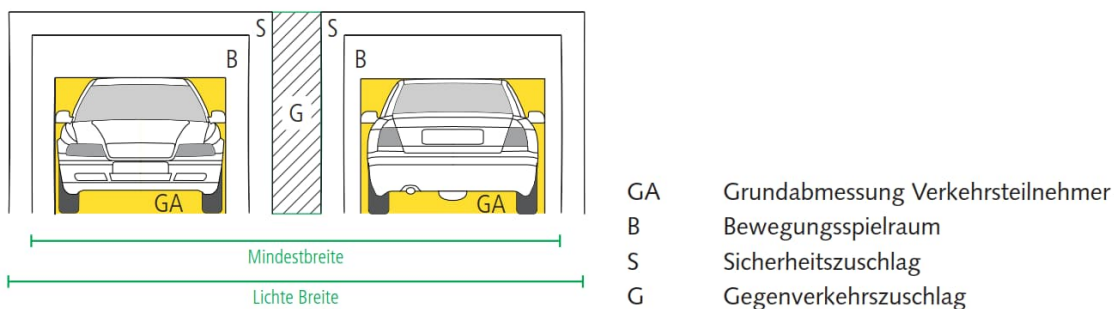


Abb. 5: Berechnung Raumbedarf Begegnungsfälle (Quelle: Faktenblatt Fussverkehr Schweiz)

Anhand der vorgängig erläuterten Grundabmessungen und Zuschläge können nun die Mindestbreiten resp. die lichten Breiten für die verschiedenen Begegnungsfälle festgelegt werden:

Begegnungsfall	Geschwindigkeit	Mindestbreite	Lichte Breite
FG/PW	V = 20 km/h	3.0 m	3.3 m
	V = 30 km/h	3.2 m	3.5 m
	V = 50 km/h	3.4 m	3.7 m
Velo/PW	V = 20 km/h	3.1 m	3.5 m
	V = 30 km/h	3.5 m	3.9 m
	V = 50 km/h	4.0 m	4.4 m
PW/PW	V = 20 km/h	4.2 m	4.6 m
	V = 30 km/h	4.6 m	5.0 m
	V = 50 km/h	5.3 m	5.7 m
PW/LKW	V = 20 km/h	5.0 m	5.5 m
	V = 30 km/h	5.4 m	5.9 m

	V = 50 km/h	6.1 m	6.6 m
LKW/LKW	V = 20 km/h	5.8 m	6.4 m
	V = 30 km/h	6.2 m	6.8 m
	V = 50 km/h	6.9 m	7.5 m

Geschwindigkeit 30 km/h

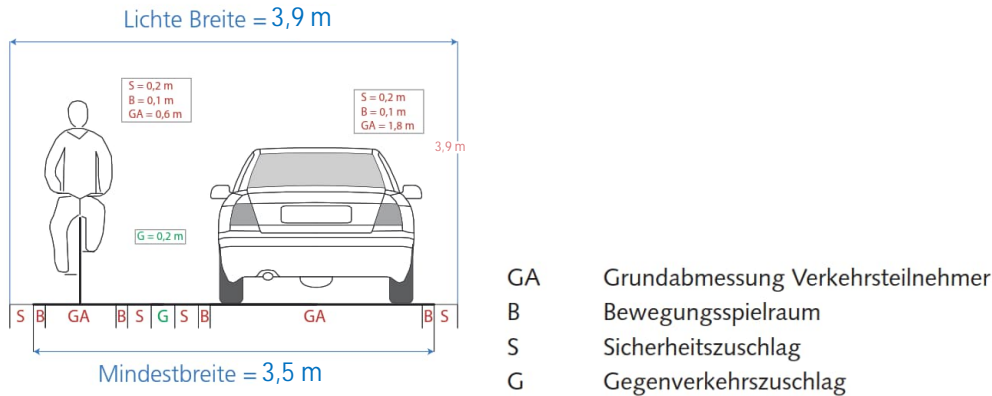


Abb. 6: Berechnungsbeispiel Begegnungsfall Velo/PKW (Quelle: Faktenblatt Fussverkehr Schweiz)

3.2 Festlegung des Strassenquerschnitts (Strassenlinien)

Der Strassenquerschnitt ist so festzulegen, dass die mehrmals täglich zu erwartenden Begegnungsfälle problemlos möglich sind. Dabei kann der Strassenquerschnitt auch variabel gewählt werden, so dass gewisse Begegnungsfälle nur an spezifischen Stellen (Ausbuchtungen) möglich sind oder dass der Strassenquerschnitt zur Verkehrsberuhigung stellenweise verengt wird. Im Zweifelsfall ist der durchschnittliche Tagesverkehr (bestehend und zu erwarten) zu bestimmen und anhand dieser Angaben der täglich zu erwartende Begegnungsfall festzulegen.

Zur Definition der Strassenlinie werden zwei Fälle unterschieden: Die Strasse existiert bereits im Vollausbau oder es handelt sich um eine Neuanlage resp. eine Korrektur.

Ausbau	Festlegung der Strassenlinien
Voll ausgebaute Strasse	Bei den vollausgebauten Strassen wird die Strassenlinie je nach Situation wie folgt festgelegt: → Bestehende Parzellengrenze → Bestehender Strassenrand (Bodenbedeckungskante einmessen) → Örtlich anspruchsvolle Stellen, je nach Situation (Verkehrsberuhigung, Torsituationen, etc.)
Neuanlage, resp. Korrektur	Bei Neuanlagen oder Strassen mit Korrekturbedarf sind folgende Punkte zu beachten: → Vorgaben gemäss Strassenreglement und Strassennetzplan → Zu erwartende täglich wiederkehrende Begegnungsfälle → Durchschnittlicher Tagesverkehr (bestehend, zu erwarten) DTV → Örtliche Gegebenheiten, unter anderem: – Platzverhältnisse in bebautem Gebiet

-
- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">– Schul-, Wander- und Velowege– Verlauf von Buslinien/Bushaltestellen– Torsituationen– Strassenraumgestaltung |
|--|--|
-

4 Grundsätze und Ziele

4.1 Kommunale Grundsätze und Ziele

Das vorliegende Konzept basiert auf den Zielen und Grundsätzen der Gemeinde Hölstein. Die Ziele und Grundsätze der Gemeinde lauten wie folgt:

- Vereinheitlichung pro Grundnutzung erwünscht
- Bei Fusswegen genügt der Grenzabstand
- aktuell keine speziellen Anforderungen für Tempo-30-Zonen
- Konzept strikt einhalten (Gleichbehandlung)
- Keine neuen Kategorien im Strassennetzplan notwendig

4.2 Kantonale Grundsätze

Die kantonalen Grundsätze wurden im Rahmen einer anderen Planung beim Kanton erfragt. Sie sind jedoch allgemeiner Natur und können auch auf diese Planung abgewendet werden:

- Gemäss § 95 lit. b RBG beträgt der Minimalabstand für Bauten an Gemeindestrassen 4 m von der Strassenlinie. Davon sollte nur in Ausnahmefällen und begründeten Fällen abgewichen werden. Beim Erlass von Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können deshalb bestehende Bauten nur in begründeten Fällen umfahren werden:
 - Wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar wäre oder
 - wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne der Denkmalpflege (Eigenwert, erhaltenswerte Bausubstanz) oder
 - es sich um wertvolle Bauten mit Situationswert im Sinne des Ortsbildschutzes handelt.
 - Ausserdem können verkehrsplanerische Gründe (z.B. Bildung von Toren) eine partielle Reduktion des Baulinienabstandes rechtfertigen.

Sofern die Voraussetzungen zur Reduktion nicht erfüllt sind, können bestehende Gebäude mit einer provisorischen Baulinie gemäss § 97 Abs. 4 RBG belegt werden.

Dienen Baulinien der Erhaltung des Quartierbildes, der verkehrsplanerischen Bildung von Toren oder der Strassenraumgestaltung, muss gewährleistet sein, dass die Bauten auch an den jeweiligen Standorten errichtet oder wiederaufgebaut werden. Deshalb müssen in diesen Fällen Gestaltungsbaulinien nach § 97 Abs. 2 RBG, die die Flucht eines Gebäudes verbindlich festlegen, festgelegt werden.

Bei nicht schützenswerten Bauten ist das Legen von Gestaltungsbaulinien oder Baufeldern in jedem Fall zu begründen.

- Baulinien dienen zur Sicherung des Strassenraumes. Daher ist immer zu begründen, warum der gesetzliche bzw. der von der Gemeinde festgelegte «Regelabstand» unterschritten wird. Gestaltungsbaulinien dienen zur Sicherung/Erhaltung einer bestimmten Situation/Stellung von Gebäuden bzw. zur städtebaulichen Gestaltung von Bauten und Anlagen (=Bauvorschriften). Dabei geht es um das Erscheinungsbild einer Strassenansicht im Gesamtbild.

→ Der Erlass von Bau- und Strassenlinien durch den Gemeinderat ist nur möglich, wenn die Strasse im Strassennetzplan festgelegt ist. Handelt es sich um rückwärtige Baulinien (hinter kantonalen Baulinien), Waldbaulinien, Gewässerbaulinien, etc. oder kombinierte Baulinien hat in jedem Fall die Gemeindeversammlung darüber zu beschliessen. Gestaltungsbaulinien können vom Gemeinderat beschlossen werden, sofern sie die Funktion von Strassenbaulinien übernehmen. In den anderen Fällen (z.B. Platzgestaltung) sind sie durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

5 Festlegung der Baulinienabstände

Mit der Festlegung von Baulinien hat die Gemeinde die Möglichkeit, den erweiterten Strassenraum spezifisch den örtlichen Gegebenheiten zu sichern. Falls die Gemeinde darauf verzichtet, gelten die gesetzlichen Abstände gemäss RBG § 95.

Die Gemeinde Hölstein verfügt durch ihre Topografie, die verschiedenen Nutzungen und die unterschiedlichen Gebäudehöhen über sehr differenzierte Regionen, welche jeweils eigener Baulinienabstände bedürfen. Für die Festlegung der Baulinienabstände wurde das Baugebiet deshalb in 5 Gebiete eingeteilt. Weiter legt die Strassenkategorie im Strassennetzplan die Funktion und somit die zu erwartende Verkehrsbelastung fest. Auch dieser Aspekt ist bei der Definition der Baulinienabstände zu beachten.

5.1 Gebietseinteilung

Das Gebiet 1 umfasst die Kern- sowie Zentrumszone bzw. die Gebiete Oberdorf (Teil), Mitteldorf, Unterdorf und Husmatt (Teil). Die genaue Lage der Gebietseinteilung ist Abb. 7 zu entnehmen. Gebiet 2 umfasst die Gebiete Oberfeld und Unterfeld im südlichen Teil des Siedlungsgebietes westlich der Vorderen Frenke und den Kindergarten östlich der Vorderen Frenke. Das Gebiet 3 grenzt an die Kernzone und umfasst das nördliche Siedlungsgebiet sowie die Gebiete Oberi und Underi Rübematt östlich des Bündtenwegs. Beim Gebiet 4 handelt es sich um die Wohngebiete Fürholde, Neumatt, Stutz, Chilchrai, Finele, Täli und Holeweg. Das Gebiet 5 umfasst das Gewerbegebiet Bärenmatte/Galgenmatte an der nördlichen Gemeindegrenze entlang der Hauensteinstrasse.

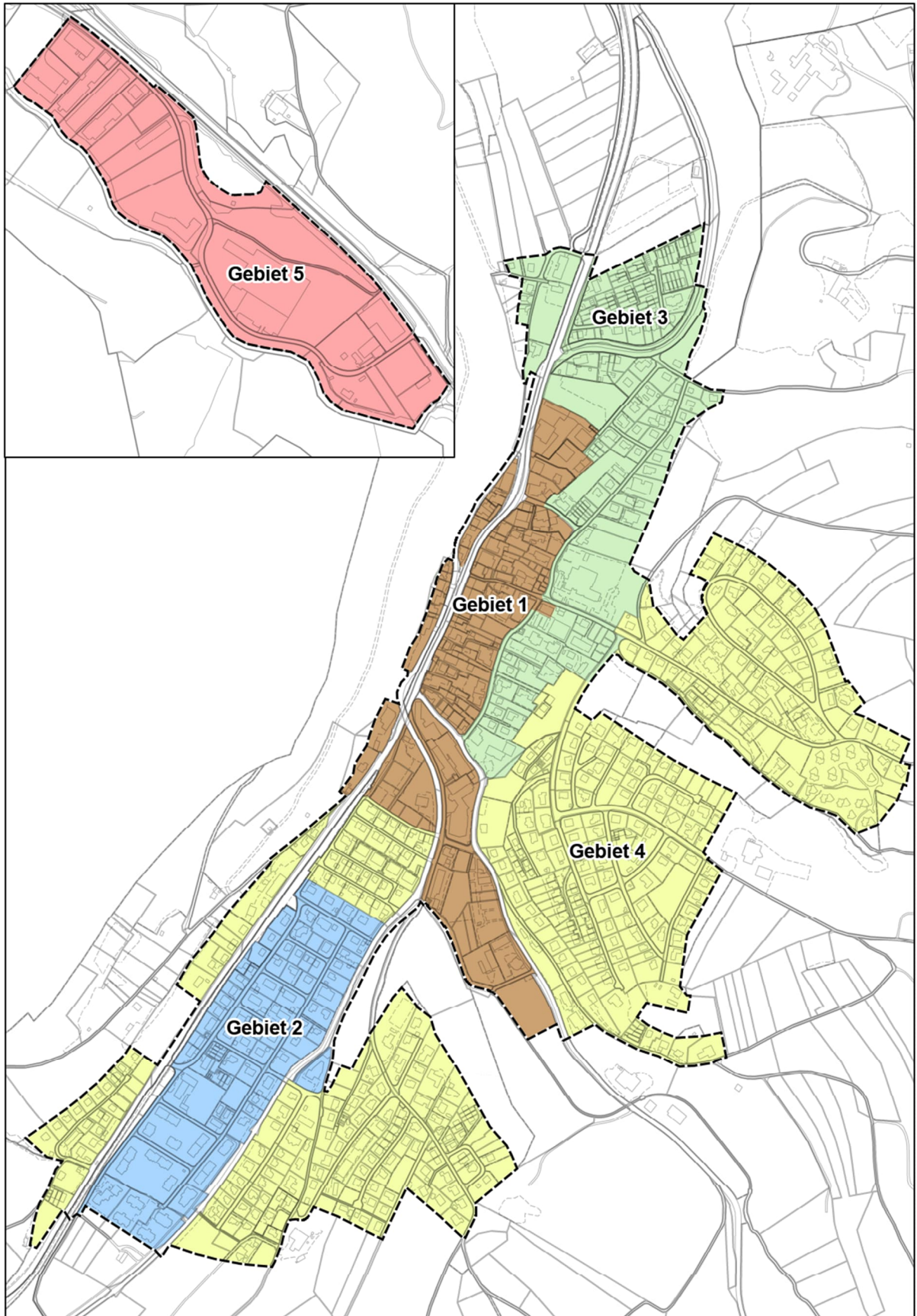


Abb. 7: Gebietseinteilung für die Festlegung von Baulinienabständen (Quelle: eigene Darstellung)

5.1.1 Gebiet 1

Das Gebiet 1 umfasst hauptsächlich Kern- und Zentrumszonen sowie einzelne Gewerbebezonen (G6, G3) im Oberdorf und Husmatt sowie das Gebiet Chilchmatt zwischen Ribigasse und Bennwilerstrasse. Die beiden Parzellen Nrn. 553 und 677 in der WG2 werden ebenfalls in dieses Gebiet eingeteilt, da dort keine kommunalen Strassenbaulinien festgelegt werden.

Für das Gebiet 1 wird kein einheitlicher Baulinienabstand definiert. Hier wird auf die bestehende und gewünschte Bebauungsstruktur individuell eingegangen, um das Optimum für die Erhaltung und qualitativ hochwertige Weiterentwicklung zu erreichen. Grundlage für die Definition der Baulinien bilden die bestehenden rechtsgültigen Baulinien. Für Strassenabschnitte, die in angrenzende Gebiete führen, sind identische Abstände vorzusehen, um einheitliche Regelungen sicherzustellen. Schützenswerte Gebäude, die auf kommunaler oder kantonaler Ebene als erhaltenswert gelten, werden in die Planung einbezogen und durch Baulinien nicht eingeschränkt.

Beim Gassenbachweg in der Kernzone werden lediglich Strassenlinien festgelegt, da Baulinien hier keinen wesentlichen Nutzen bieten und die gesetzlichen Abstände gemäss § 95 RBG ausreichend sind.

5.1.2 Gebiet 2

Das Gebiet 2 umfasst überwiegend 2-3-geschossige Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3) sowie zu einem kleineren Teil eine reine Gewerbezone (G5) und eine OeWa-Zone, in der sich der Kindergarten befindet. Das Gebiet in der Talsohle wird von den umliegenden Gebieten durch die Vordere Frenke sowie die Kantonsstrasse (Hauptstrasse) deutlich abgegrenzt. Die topografischen Gegebenheiten der Talsohle verstärken diese Abgrenzung, während andere Gebiete durch Hanglagen separiert werden. Im Gebiet 2 herrscht überwiegend eine gemischte Nutzung (Wohn- und Geschäftszone) vor. Das Erscheinungsbild des Gebiets wird geprägt durch mehrgeschossige Gebäude mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einzelnen Einfamilienhäusern, die durch ähnliche Gebäudestrukturen und grosszügige Grenzabstände zu den Strassen auffallen. Die heute geltenden Baulinienabstände sind teils grösser als 5 m. Die heute rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienpläne in diesem Gebiet gehören zu den ältesten im Siedlungsgebiet von Hölstein.

Diese Merkmale unterscheiden das Gebiet von anderen Siedlungsgebieten. Um den bisherigen grösseren Baulinienabständen Rechnung zu tragen und den Anforderungen einer gemischten Nutzung sowie der erhöhten Verkehrsbelastung durch grössere Fahrzeuge gerecht zu werden, wurde für das Gebiet 2 ein einheitlicher Baulinienabstand von 4 m festgelegt. Der Abstand richtet sich nach dem Gebäudevolumen, einschliesslich Faktoren wie Fassadenlänge und Gebäudehöhe und untermauert somit die Wahl des festgelegten Baulinienabstands.

5.1.3 Gebiet 3

Dieses Gebiet besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftszonen (WG2), ergänzt durch eine Wohnzone (W2) und OeWa-Zonen, die Einrichtungen wie Feuerwehr, Schulen und Sportanlagen umfassen. Zusätzlich gibt es kleinere reine Gewerbebezonen (G2). Das Gebiet liegt in der flachen Talsohle und grenzt direkt an die Kern- und Zentrumzonen (Gebiet 1). Eine markante Struktur des Gebiets bildet der Bündtenweg, welcher sowohl die Schulhäuser erschliesst als auch das gesamte Gebiet durchquert. Die Nähe zum Zentrum führt zu einer erhöhten Baudichte. Daher wurde für das gesamte Gebiet ein Baulinienabstand von 3.5 m festgelegt. Dieser orientiert sich am bestehenden rechtsgültigen Abstand, stellt jedoch gleichzeitig sicher, dass ausreichend Abstand zur Strasse eingehalten wird, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Anforderungen der höheren Baudichte gerecht zu werden. Das Gebiet 3 wird

durch die angrenzenden Quartiere Tiefematt und Holesträssli erweitert, die zwar nicht am Bündtenweg liegen, jedoch unmittelbar an das Gebiet anschliessen.

5.1.4 Gebiet 4

Die Gebietseinteilung umfasst überwiegend Wohngebiete (W1, W2) und in kleinerem Umfang Wohn- und Gewerbezone (WG3, WG2) entlang der Neumattstrasse und im Teilgebiet Oberdorf. Das Gebiet ist durch seine Lage am östlichen und westlichen Siedlungsrand sowie an den Hanglagen vom restlichen Gebiet abgetrennt. Es handelt sich um Quartiere, die sich durch eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und niedrigen Gebäudehöhen auszeichnen.

Aufgrund dieser Merkmale und der vorherrschenden Wohnnutzung wurde ein Baulinienabstand von 3 m festgelegt. Dieser orientiert sich an den bestehenden rechtsgültigen Abständen. Dabei wird jedoch im Gegensatz zum aktuellen Zustand der Abstand auf beiden Seiten einheitlich gehandhabt.

5.1.5 Gebiet 5

Das Gebiet 5 umfasst die Gewerbezone G4 im Gewerbegebiet Bärenmatte / Galgenmatte. In diesem Teilgebiet wird der gegenwärtige Baulinienabstand von 5.0 m belassen. Dieser hat sich bewährt und ist hinsichtlich der bereits bestehenden Abstände und unter Berücksichtigung der möglichen Ausnutzung und Gebäudehöhen (gemäss Art. 2 ZRS) in diesem Gebiet geeignet. Zudem gewährleistet er die erforderlichen Sichtweiten, eine reibungslose Zu- und Abfahrt von Gewerbegebäuden durch grössere Fahrzeuge und die notwendige Sicherheit.

Strasstyp	Baulinienabstand ⁴				
	Gebiet 1:	Gebiet 2:	Gebiet 3	Gebiet 4	Gebiet 5:
Sammelstrasse SS	individuell	4.00 m	3.50 m	3.00 m	5.00 m
Erschliessungsstrasse ES I	individuell	4.00 m	3.50 m	3.00 m	5.00 m
Fussweg / Fussgängerverbindung FW	keine	keine	keine	keine	keine
Wanderweg / Wanderwegverbindung WW	keine	keine	keine	keine	keine

5.1.6 Ausnahmen

Von den im Konzept festgelegten Baulinienabständen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Im Planungsbericht werden die einzelnen Ausnahmen aufgegriffen und näher erläutert. Einzelinteressen oder persönliche Wünsche stellen in der Regel keine angemessene Grundlage für eine Abweichung dar, da das Gleichheitsprinzip zu wahren ist.

⁴ Der Dorfkern ist von diesen Vorgaben ausgenommen. Hier werden die Gestaltungs- und Strassenbaulinien entsprechend der gewünschten Bebauungsstruktur definiert.

5.2 Abweichungen zu den geltenden Plänen

Bei der Festlegung der Baulinien nach der obigen Tabelle kommt es zu Abweichungen gegenüber den aktuell geltenden Bau- und Strassenlinien. Dies kann zugunsten, aber auch zulasten der anstossenden Grundstückseigentümern ausfallen.

Nachfolgend sind diese Diskrepanzen aufgeführt. Farblich hervorgehoben (rot) sind Änderungen, die zulasten der Grundeigentümer fallen. Sind die Strassenamen mehrmals aufgeführt, so sind diese in zwei verschiedenen Gebieten gemäss Gebietseinteilung vorhanden.

5.2.1 Sammelstrasse

Strasse	Strassenbreite (m)		Abstand Baulinien (m)	
	aktuell	neu	aktuell	neu
Alte Landstrasse	6.5	6-8.5	gMa ⁵	3.5
Bärenmattenstrasse	6-8	6-8	5	5
Bündtenweg	5	5	unterschiedlich	unterschiedlich
Cheeslochstrasse	5	5	5	4
Dammstrasse (Gebiet 2)	5-6	6	4.5/6.5	4
Dammstrasse (Gebiet 4)	5	3.7-4.8	3	3
Finelenstrasse (Gebiet 3)	6	6.2	2	3.5
Finelenstrasse (Gebiet 4)	6	6.2	2/5	3
Gassenbachweg (Gebiet 3)	6	6.2-7.5	3.6	3.5
Gassenbachweg (Gebiet 1)	-	3.3-4.8	gMa	gMa
Holenweg	6	5.2-5.5	3/3.6	3
Kirchgasse	6	6.3	1.5/2.5/3	1.5/2.5/3
Ribigasse	6	4.3-6	3	unterschiedlich
Stutzweg	5	5	4	3
Weidenmattstr. (Gebiet 2)	5-6	5-6	5	4
Weidenmattstr. (Gebiet 4)	6	6.2	5	3

5.2.2 Erschliessungsstrasse

Strasse	Strassenbreite (m)		Abstand Baulinien (m)	
	aktuell	neu	aktuell	neu
Ahornweg	5	5	4	3

⁵ gesetzlicher Minimalabstand (gMa)

Bölchenstrasse	5	4-5	4	3
Bündtenweg (oben)	5	5	3.7	3.5
Biretenweg (nord)	5	3.6-5	3.5	3
Biretenweg (süd, oben)	5.4	3.8-4.5	5/3.6	3
Buechring	5	5	3	3
Erliweg	5	3.5-4.8	5/3.5	3.5
Ernenweg	6	6.4	3.6	3
Feldstrasse	5	5	5	4
Fichtenweg	5	5	4	3
Finelenstrasse	6	6.2	4/3.5	3
Frenkenstrasse	5	5	5.5/6.5	4
Gartenstrasse	3.65-5	3.6	3	3
Hausmattstrasse	5	5	3.5/5	3.5
Holenweg	6	5-5.5	3.6/3	3
Im Kirschgarten	5	5	4	3
Im Oberfeld	5	5.2	5	4
Kirchrainstrasse	5-6	5-6.2	2/3	3
Langenbaumweg	4-5	4-5	4	3
Lerchenstrasse	5-6	5-6	unterschiedlich	3
Mattenweg	5	5	5	4
Neumattstrasse	6	6	4	3
Neuweg	4.5	3.7-4	3	3
Ob der Holde	5	4.2-5.2	3	3
Obermattweg	3.8	3.8	3/5	3
Orisstrasse	5	5	5	4
Rehhagstrasse	6	6-6.4	3.6	3
Reservoirweg	5	5	3.6	3
Ribigasse	4.8-6	4.8-6	3	3
Schützenstrasse	5	5	5	4
Sonnenweg	4-5	4-4.8	3	3
Steinenweg	3.5-6	3.5-6	4	3.5
Stutzring	5	5	4	3
Stutzweg	4-5	4-5	4	3

Täliweg	6	2.8-4	5	3
Tiefenmattstrasse	4-5	5	3/5	3.5
Unterefeldstrasse	5	5-5.8	5.5/6.5	4
Weidweg	5	3-6.5	4	3
Weierweg	5	4.8	3.5	3.5

5.2.3 Fussweg

Parzelle	Strassenbreite (m)		Abstand Baulinien (m)	
	aktuell	neu	aktuell	neu
1624	1.5	1.5-1.6	Grenzabstand	Grenzabstand
1530	1.5	1.5	Grenzabstand	Grenzabstand
1641	2	2	3	Grenzabstand
1656	2	2	3	Grenzabstand

5.3 Zusätzliche Grundsätze

5.3.1 Trottoir Strassenlinien

Gemäss Auskunft des Amtes für Raumplanung ist es nicht erforderlich, separate Trottoirlinien festzulegen. Daher werden bei der Revision keine spezifischen Trottoirlinien festgelegt. Die Trottoirflächen sind Teil des Strassenraums und befinden sich innerhalb der festgelegten Strassenlinien. Die Funktion der Strassenlinien bleibt auch ohne zusätzliche Markierung für die Trottoirs vollständig gewährleistet.

5.3.2 Knotenbereiche

Grundsätzlich sind keine Abkröpfungen in Knotenbereichen vorzusehen. Massgebend zur Konstruktion der Baulinien im Kreuzungsbereich ist somit die Geometrie der Strasseneinlenker. Die Geometrie des Strasseneinlenkers wird parallel zum festgelegten Baulinienabstand verschoben, um den Abstand konsequent an jedem Punkt der Baulinie zu gewährleisten (siehe Abbildung 8)



Abb. 8: links: Beispiel Konstruktion Einlenker (Quelle: Geoportal)

Dabei sind die Rücksprünge durch Trottoirs in der Konstruktion nicht zu beachten (siehe Abbildung 9 und 10). Falls die Situation einer Abkröpfung bedarf, soll sie möglichst platzschonend eingesetzt werden.

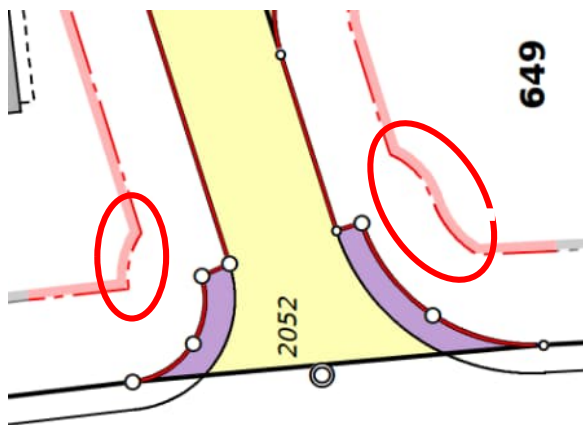


Abb. 9: Einlenker mit Rücksprung Trottoir, Baulinie durch Parallel-kopieren der Strassenlinie erstellt → nicht erwünscht (Quelle: Geoportal)

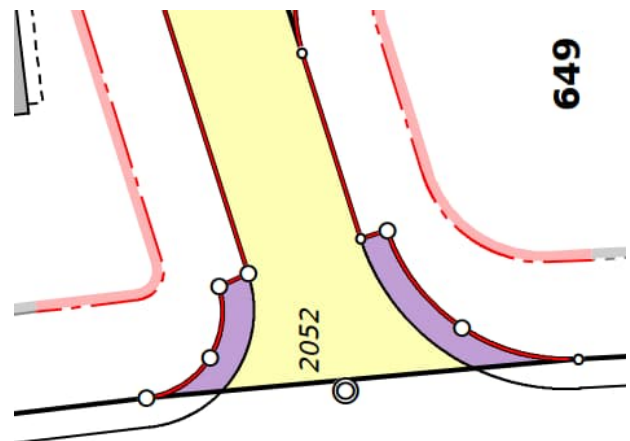


Abb. 10: links: Einlenker mit Rücksprung Trottoir, Baulinie ohne Rücksprung konstruiert → erwünscht (Quelle: Geoportal)

Wenn im Knotenbereich zwei Baulinien mit unterschiedlichen Abständen festgelegt werden, ist der Mittelwert der Radien beider Baulinienabstände im Einlenker zu verwenden. Die Baulinie im Knotenbereich wird daraufhin mittels Tangentenkonstruktion definiert. Dies führt zwar nicht zu einem durchgehend einheitlichen Abstand entlang des Bogens, stellt jedoch einen Kompromiss dar, der beide Abstände einbezieht (siehe Abbildung 11).

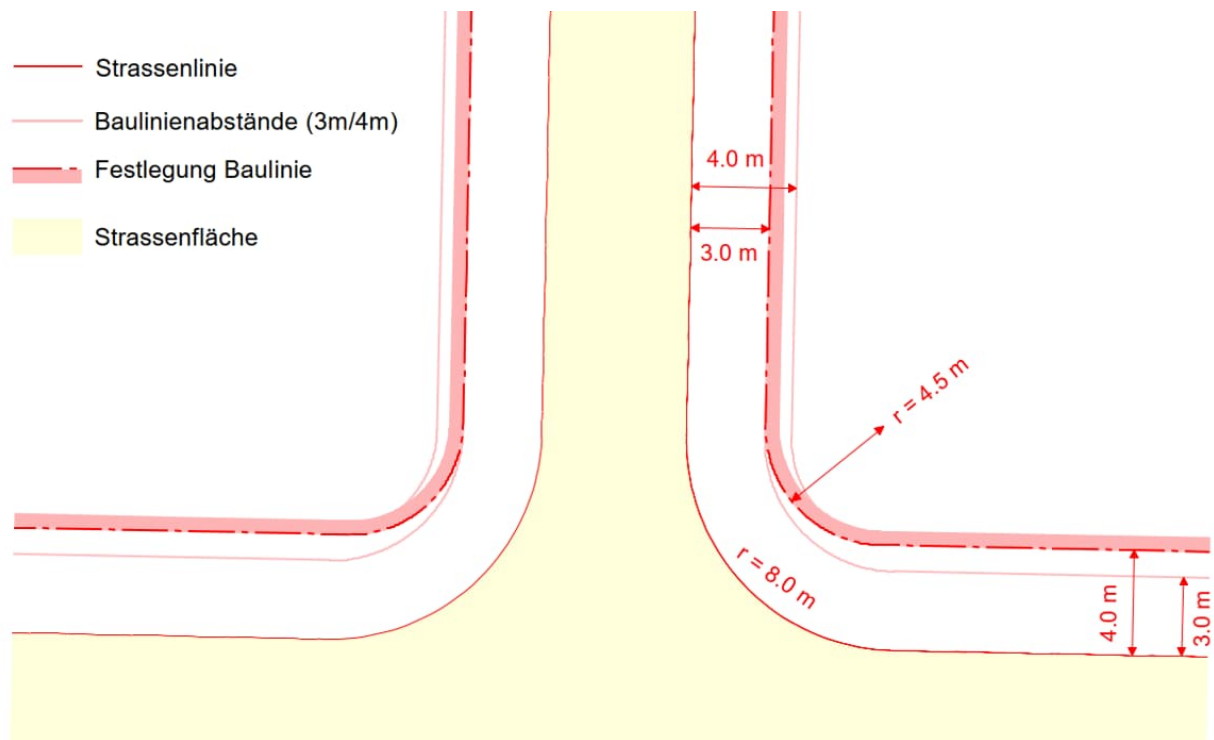


Abb. 11: Konstruktion Strassenbaulinie in Knotenbereichen mit unterschiedlichen Baulinienabständen

Die Sichtweiten gemäss VSS-Norm sind bei der Konstruktion zu berücksichtigen. Da kein Baulinienabstand unter 3,00 m festgelegt wird, sind die vorgegebenen Sichtfelder im Normalfall eingehalten.

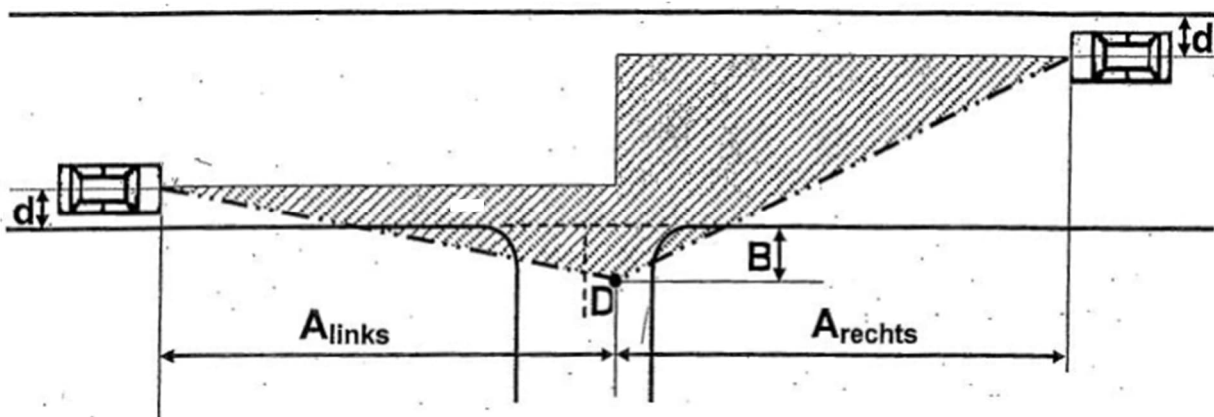


Abb. 12: Schema zur Bestimmung der Knotensichtweite (Quelle: VSS-Norm 640 273)

- A: Knotensichtweite
- D: Beobachtungspunkt
- B: Beobachtungsdistanz gemäss VSS-Norm 3,00 m
- d: Abstand zum Fahrbahnrand

5.3.3 Örtliche Gegebenheiten

Von den Grundsätzen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn

- ...die örtlichen Gegebenheiten es verlangen. Dazu zählen unter anderem zu erhaltende Torsituationen oder wenn ein Grundstück nicht mehr sinnvoll überbaut werden kann
- ...geschützte oder erhaltenswerte Gebäude vorhanden sind

5.3.4 Naturgefahren

Durch die Legung von Baulinien können durch Naturgefahren (Hochwasser, Rutschung und Steinschlag) gefährdete Gebiete von Bebauung freigehalten werden. Sollte es zu einer Konfliktsituation zwischen den oben erstellten Grundsätzen und ausgewiesenen Gefahrenzonen kommen, sind die Gefahrenzonen jeweils höher zu gewichten.

5.3.5 Quartierplanung

Die Baulinien in bestehenden Quartierplänen, sind nicht Teil dieses Konzepts. Von einer Anpassung der Baulinien innerhalb von diesen Plänen wird abgesehen, da diese Planungen in sich stimmig und wohlüberlegt sind. Damit jedoch die alten Bau- und Strassenlinienplänen mit der Revision vollständig aufgehoben werden können, werden die bestehenden Baulinien ohne Anpassung in die neue Planung übernommen. Für die Planbeständigkeit soll weiterhin die ursprüngliche Festlegung massgebend sein.

Wenn die bestehenden Quartierpläne überarbeitet werden, sind die Baulinien gemäss Konzept zu übernehmen. Erfordern die örtlichen Gegebenheiten bei der Neuausarbeitung einer Quartierplanung eine Abweichung des Konzepts, so ist dies nur mit Genehmigung des Gemeinderates und einer entsprechenden Begründung möglich.

5.3.6 Wald

Innerhalb des gesetzlichen Abstandes zum Wald sind den Interessen des Waldes Rechnung zu tragen. Zu beachten sind die örtlichen Gegebenheiten, der Schutz bezüglich umfallenden Bäumen oder herunterstürzenden Ästen sowie die Sicherstellung der Waldfunktion und der Zugänglichkeit des Waldes für Unterhaltsarbeiten. Diese sind höher zu gewichten als die im Konzept festgelegten Strassenabstände.

Befindet sich eine Strassenbaulinie innerhalb des in §95 Abs. 1 lit. e RBG festgelegten gesetzlichen Minimalabstands von 20 m entlang von Waldrändern, werden die Strassenbaulinie und die Waldbaulinie deckungsgleich festgelegt. Sollte eine Waldbaulinie innerhalb dieses Mindestabstands verlaufen, werden ihre Abschlüsse an Strassen bis zur Strassenlinie verlängert. Dies dient sowohl den Interessen des Waldes als auch der Klarstellung bezüglich der angrenzenden Strassenbaulinie und ihrer Wirkung.

5.3.7 Gewässer

Die gesetzlichen Abstände an Gewässer sind in jedem Fall höher zu gewichten als die im Konzept festgelegten Strassenabstände. Erfordert die Abstimmung hinsichtlich des Gewässerraums oder der gesetzlichen Minimalabstände eine Anpassung, wird die Baulinie entsprechend geändert.

5.3.8 Bestehende kleinere Baulinienabstände gegenüber Konzept

Bei der Festlegung der Baulinien kommt es zu Abweichungen gegenüber den aktuell geltenden Bau- und Strassenlinien. Dies kann zugunsten, aber auch zulasten der anstossenden Grundstückeigentümern

ausfallen. Bestehende, rechtskräftige Baulinien, deren Abstände geringer sind als die im Konzept vorgesehenen Vorgaben, werden, sofern möglich, an die nach dem Konzept erarbeiteten Abstände angepasst. Über die Anpassungen wird im Einzelfall entschieden.

5.3.9 Abstände zu Fusswegen

Nach § 95, lit. f RBG sind bei Fusswegen die üblichen Grenzabstände einzuhalten. Dies macht in den meisten Fällen eine Festlegung von Baulinien entlang der Fusswege überflüssig. Eine Überprüfung der Anordnung von Baulinien ist jedoch dort erforderlich, wo entweder bewusst grosse Grenzabstände vorgesehen sind oder wo aus raumplanerischen oder städtebaulichen Gründen eher kleinere Abstände sinnvoll erscheinen.

5.3.10 Schützenswerte / erhaltenswerte Bauten

Schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten entlang von Strassen werden mit Gestaltungsbaulinien umfahren, auch wenn dies dem gemäss Konzept vorgeschriebenen Baulinienabstand widerspricht.

Anhang

1 Kantonale Vorschriften

Im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sowie der zugehörigen Verordnung sind die gesetzlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Festlegung und Handhabung von Bau- und Strassenlinien festgelegt. Ebenfalls werden die gesetzlichen Abstände geregelt, falls keine Baulinien definiert werden.

Die wichtigsten Paragraphen sind nachfolgend aufgeführt:

1.1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08.01.1998

§ 35 Bau- und Strassenlinienpläne

¹ Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest und bestimmen im weiteren den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben.

² Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften.

³ Bau- und Strassenlinienpläne, die sich auf einen kommunalen Strassennetzplan abstützen, werden vom Gemeinderat erlassen.

⁴ Bau- und Strassenlinienpläne sind für jedermann verbindlich.

§ 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

¹ Wo die Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten:

a. an Kantonsstrassen: 5 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 10 m von der Strassenachse;

b. an Gemeindestrassen und Privatstrassen, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind und später von der Gemeinde übernommen werden sollen: 4 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 7 m von der Strassenachse;

c. an Schienenwegen: 10 m von der äussersten Geleiseachse; ausgenommen sind Bauten, die mit dem Bahnbetrieb zusammenhängen oder die durch die Schiene erschlossen werden;

d. an öffentlichen Gewässern: der ordentliche Grenzabstand, jedoch mindestens 6 m. Wo keine Parzellengrenze besteht, wird der Abstand von der Oberkante der Uferböschung aus gemessen; ausgenommen sind Bauten im Bereich von Hafenanlagen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung den Abstand von eingedolten öffentlichen Gewässern;

e. an Waldrändern: 20 m;

f. an Fusswegen und Privatstrassen, die von der Gemeinde nicht übernommen werden: die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenden Grenzabstände;

g. an Friedhöfen: 20 m.

§ 96 Baulinien

¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

² Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor.

§ 97 Baulinienarten

¹ Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute fest:

- a. von bestehenden und geplanten Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen;
- b. entlang von Schienenwegen;
- c. entlang von Leitungen von regionaler Bedeutung;
- d. entlang von Gewässern;
- e. entlang von Waldrändern;
- f. entlang von Schutzzonen;
- g. entlang von Friedhöfen.

² Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt sind die im Rahmen der Zonenplanung ausgeschiedenen Gebäudegrundrisse oder Baufelder.

³ Weitere Baulinien können gelegt werden für:

- a. unterirdische Bauten und Bauteile;
- b. einzelne Stockwerke;
- c. Bauten und Anlagen, die dem Lärmschutz dienen.

⁴ Provisorische Baulinien können durch bestehende Bauten gezogen werden mit der Wirkung, dass im Falle der vollständigen Zerstörung nicht mehr vor diese Linie gebaut werden darf.

⁵ Werden Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt, ist auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen, und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten. Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, kann eine Baulinie, der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden. Bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 m zum Wald nicht einhalten, müssen nicht angepasst werden, soweit sie ausserhalb des Waldes liegen.

§ 98 Strassenlinien

¹ Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen.

§ 99 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen

¹ Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Verkehrsflächen unterliegen den Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

² Massgebend ist die Strassenlinie oder, wo keine festgelegt ist, die Grundstücksgrenze.

³ Wo Strassenlinien festgelegt sind, dürfen Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vor dieser Linie errichtet werden.

⁴ Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen für den öffentlichen Strassen- und Wasserbau unterliegen nicht den Abstandsvorschriften dieses Gesetzes. Dies gilt auch für Stützmauern, Aufschüttungen und Anlagen Privater, die nachweisbar dem Lärmschutz (Lärmschutzwände) dienen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Voraussetzungen, die in diesem Falle lärmschutzmässig erfüllt sein müssen.

§ 100 Verordnung

¹ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung:

a. das Verhältnis sich konkurrenzierender Abstände und Baulinien untereinander;

b. wie und unter welchen Voraussetzungen das Gebiet zwischen Bau- und Strassenlinien genutzt werden darf;

c. ob und wie weit Bauteile und befestigte Gegenstände über die gesetzlichen Bauabstände gemäss den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen oder über die Baulinien hinausragen dürfen;

d. wie und unter welchen Voraussetzungen das Gebiet zwischen den, Strassenlinien genutzt werden darf.

1.2 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27.10.1998

§ 5 Subsidiäre kommunale Baulinien

¹ Sofern die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung feststellen, dass sich in Abweichung der gesetzlichen Bauabstände entlang von Kantonsstrassen, öffentlichen Gewässern und Bahnlinien die Ziehung von Baulinien aufdrängt, fordern sie die Bau- und Umweltschutzdirektion auf, innert 3 Monaten die Erklärung abzugeben, ob sie die Baulinien selbst ziehen oder die Ziehung der Baulinien der Gemeinde überlassen will.

² Verzichtet die Bau- und Umweltschutzdirektion auf die Ziehung von Baulinien, teilt sie der Gemeinde mit, welche Randbedingungen einzuhalten sind.

³ Im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens stellt die Bau- und Umweltschutzdirektion fest, ob die kantonalen Randbedingungen eingehalten werden.

§ 53 Bauteile, welche die Fassade überragen

¹ Über Fassaden, die den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen einhalten, dürfen folgende Bauteile ragen:

- a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,
- b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1,00 m,
- c. andere Bauteile bis 0,50 m.

² Über Baulinien und gesetzliche Abstände dürfen bis 1,50 m hervorragen:

Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0,50 m überragen.

³ Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen, bedürfen Hauptdächer, Vordächer und Balkone einer lichten Höhe von 2,50 m über der Trottoirebene und eines Abstandes von mindestens 0,50 m vom Trottoirrand. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0,20 m überragen.

⁴ Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen und ist kein Trottoir vorhanden, haben sämtliche Bauteile, welche die Fassade überragen, eine lichte Höhe von 4,50 m einzuhalten.

§ 54 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

¹ Zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen dürfen errichtet werden:

- a. Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation,
- b. Velounterstände in Leichtbauweise,
- c. allseits offene Carports,
- d. Windfänge bis 4 m² Grundfläche,
- e. Pergolen.

² In den Kernzonen sind nur Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation zugelassen.

§ 60 Lärmschutzbaulinien

¹ Zwischen Lärmschutzbaulinie und Baulinie dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die nachweisbar dem Lärmschutz dienen und die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

² Von solchen Bauten und Anlagen dürfen keine lästigen Schallreflexionen ausgehen.

§ 61 Konkurrenzierende Abstände

¹ Liegen kleinere Abstände innerhalb von grösseren, gilt der grösste Abstand.

² Baulinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss § 95 RBG vor.

§ 66 Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie

¹ Unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus dürfen insbesondere folgende Bauteile um maximal 1,50 m die Baulinie überschreiten bzw. den gesetzlichen Abstand unterschreiten: Licht- und Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse, Tankkeller sowie Kellertreppen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers die Bewilligung erteilen, den zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie gelegenen Raum bis an die Eigentumsgrenze zu nutzen.

§ 67 Bauteile vor der Strassenlinie

¹ Unterhalb des Trottoirs dürfen insbesondere folgende Bauteile die Strassenlinie um höchstens 1 m überschreiten: Luftschächte, Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse.

² Die Bauteile dürfen das Trottoirniveau nicht überragen und sind so abzudecken, dass sie gefahrlos begehen- und befahrbar sind.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers die Bewilligung erteilen, unter dem Trottoir spezielle Kellerräume anzulegen (Tankräume, Einstellhallen etc.), wenn die entsprechende Strassenführung endgültigen Charakter hat und genügend Platz für Werkleitungen vorhanden ist. Diese Bauten dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.