

## § 30 BauV



**Hannes Baumann**

Dr. iur., Rechtsanwalt,  
LL.M.



**Philipp Laube**

Dr. iur. Rechtsanwalt,  
dipl. Architekt HTL,  
Fachanwalt SAV  
Bau- & Immobilienrecht



**Dominik Peter**

MLaw, Rechtsanwalt



**Tanja Schmutz**

MLaw, Rechtsanwältin



**Isabella Schibli**

MLaw, Rechtsanwältin

## § 30 Baulinien (Ziff. 7.3 Anhang 1 BauV)

**<sup>1</sup> Die Gemeinden können besondere Baulinien festlegen wie namentlich Pflichtbaulinien, die verpflichten, neue Gebäude und Gebäudeteile an die Baulinie zu stellen.**

### 1. Definition und Zweck

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (Ziff. 7.3 Anhang 1 BauV). Sie liegen im öffentlichen Interesse, indem sie bestehende oder geplante Anlagen, wie etwa Verkehrsanlagen, sichern. Sie dienen auch der Freihaltung von Flächen von Überbauungen aus Gründen der Ökologie oder der Sicherheit. Baulinien können auch eine Gestaltungsfunktion erfüllen. So können Fassadenfluchten mittels Pflichtbaulinien einheitlich angelegt werden (Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, N 264 ff. zu § 30 BauV; [IVHB-Erläuterungen](#), S. 16).

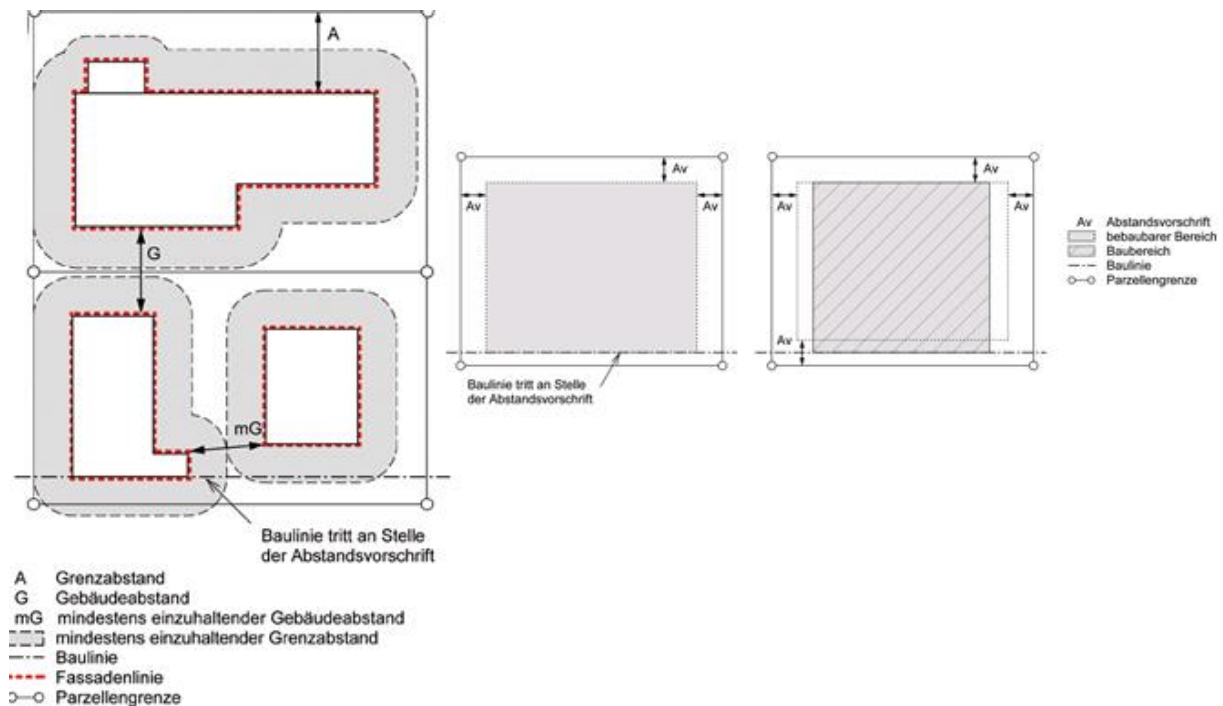
### 2. Arten

Es gibt verschiedene Arten von Baulinien. So können etwa Verkehrsbaulinien, Baulinien von Betriebsanlagen zu Verkehrsanlagen, Gewässerbaulinien, Baulinien für Versorgungsleitungen, Niveaulinien, Ski- und Schlittellinien und Baulinien für Einfriedungen vorgesehen werden.

### 3. Wirkungen

Legt eine Gemeinde Baulinien fest, gehen sie grundsätzlich den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (§ 28 Abs. 4 BauV; vgl. auch SIA-Norm 423). Zu beachten sind allerdings Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts. So dürfen beispielsweise kommunal festgelegte Baulinien nicht Nationalstrassenbaulinien widersprechen ([IVHB-Erläuterungen](#), S. 16). Aus den Abbildungen in Ziffer 7 des Anhangs

2 der Bauverordnung ergibt sich, dass sich die Baulinien grundsätzlich auf die projizierten Fassadenlinien (Ziff. 3.3 Anhang 1 BauV) beziehen (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Aus § 21 Abs. 2 BauV ergibt sich sodann, dass vorspringende Gebäudeteile Baulinien überschreiten dürfen (vgl. zu den vorspringenden Gebäudeteilen § 21 BauV). Eine Überschreitung um höchstens 20 cm ist ferner bei der energetischen Sanierung bestehender Bauten und Anlagen, etwa durch Anbringen einer Aussenisolation, zulässig (§ 36 Abs. 1 BauV; vgl. § 51 BauG).

Der Gemeinderat hat Baugesuche vor seiner Entscheidung dem zuständigen kantonalen Departement vorzulegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, wenn sie Bauten und Anlagen zum Gegenstand haben, welche die Baulinien oder den gesetzlichen Abstand von Wäldern, Kantonsstrassen oder Nationalstrassen nicht einhalten oder den Gewässerraum beanspruchen (§ 63 Abs. 1 lit. c BauG).

Die ausnahmsweise Bewilligung von Bauten und Anlagen vor einer Baulinie oder mit geringeren als den vorgeschriebenen Abständen kann insbesondere mit der Auflage verbunden werden, dass die Eigentümer die Baute oder Anlage auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung entfernen oder versetzen müssen, sofern der Neu- oder Ausbau eines öffentlichen Werkes es erfordert (§ 67 Abs. 3 BauG; sogenannter Revers).

Für untergeordnete Bauten und Anlagen, namentlich für Klein- und Anbauten, kann eine erleichterte Ausnahmbewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht (§ 67a Abs. 1 BauG). Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen (§ 67a Abs. 2 BauG).

#### 4. Festlegung

Die Festlegung von Baulinien gehört zur Raumplanung im Sinne von Art. 14 RPG oder aber im Sinne von spezialgesetzlichen Bestimmungen, wie sie für Nationalstrassen, Eisenbahnen etc. bestehen können. Soweit die allgemeine Raumplanung betroffen ist, hat dies zur Konsequenz, dass in verfahrensrechtlicher Hinsicht die bundesrechtlichen Minimalanforderungen einzuhalten sind (Art. 33 RPG). Diesem Erfordernis entsprechen die Vorschriften im BauG. Für die meisten der hier interessierenden Baulinien sind die §§ 15 ff. BauG und damit die Vorschriften für die allgemeine Nutzungsplanung und die Sondernutzungsplanung anwendbar, auf die verwiesen wird. Die Bestimmungen der Bauverordnung ändern nichts an diesen bewährten Verfahrensvorschriften, sondern beschränken sich darauf, Baulinien und Baubereiche zu definieren.

#### 5. Exkurs: Baubereiche

Der Baubereich umfasst im Sinne des Konkordats die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche, in der Gebäude erstellt werden dürfen. Baubereiche kommen in Sondernutzungsplänen vor ([IVHB-Erläuterungen](#), S. 17). Der festgelegte bebaubare Bereich weicht von den generellen Abstandsregeln und von den Baulinien ab und geht diesen als Detailvorschrift grundsätzlich vor. Höherrangiges Recht bleibt vorbehalten (Ziff. 7.4 Anhang 1 BauV; [IVHB-Erläuterungen](#), S. 17).