

Praxisanwendung Nutzungsrechte in Baulinienbereichen

Ausgangslage:

Vermeehrt ergeben sich aus Baugesuchen oder Voranfragen für bauliche Vorhaben Anträge für die Nutzung von Baulinienbereichen. Die Gesuche wurden bis anhin einzeln beurteilt. Mittels vorliegender Konzeption soll für die künftige Handhabung eine grundsätzliche Haltung im Sinne einer Praxisanwendung festgelegt werden.

Zu beachten ist, dass Baulinien und abparzellierte Grundstücke entlang von Strassen sowohl für oberirdische (Strassenverbreiterungen, Trottoire) wie auch für unterirdische Anlagen (Werkleitungen) von Bedeutung sind.

Konzeption, bewilligungsfähige Nutzungen:

Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Bewilligungsfähig sind z.B. Carports, Parkplätze und Gartenhäuser (An- und Kleinbauten im Sinne des Baurechts), Vordächer, freikragende Balkone, Sitzplätze, Bepflanzungen, Gartenplatten, Gartenmauern, Garageneinfahrten, Biotope, Cheminées, Entsorgungsstellen usw. im Rahmen von Umgebungsgestaltungen. Nicht bewilligungsfähig sind Bauten, welche ursächlich mit den Grundbauten in Verbindung stehen und ohne die eine Bewilligung nicht hätte erteilt werden können (z.B. Unterniveauräumlichkeiten, Fluchttreppen, usw.). Für Parkplätze und Spielplätze können Bewilligungen nur erteilt werden, falls die Verlegenachweise vorhanden sind.

Nutzung von Baulinienbereichen

Nutzungen von Baulinienbereichen resp. untergeordnete Bauten in Baulinienbereichen werden mit einem, im Grundregister einzutragenden, Beseitigungsrevers bewilligt (§ 100 Abs. 4 PBG). Im Falle einer Inanspruchnahme der Baulinie wird das Nutzungsrecht aufgehoben, der Rückbau von bestehenden Bauten auf Kosten des Eigentümers verfügt.

Rahmenbedingungen

Für die aufgeführten Vorgaben gelten folgende weitere Rahmenbedingungen:

- _ Die Nutzungen sind mittels Baugesuch zu beantragen und durch die Gemeinde zu bewilligen.
- _ Die Strassennutzung (Parkierung, Signalisierungen, baulicher und betrieblicher Unterhalt) muss uneingeschränkt möglich sein.
- _ Die Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtweiten) darf nicht beeinträchtigt werden. Für die Anordnung von Parkieranlagen gelten die Vorgaben gemäss Verkehrserschliessungsverordnung VErV.
- _ Die private Grundeigentümerschaft ist zuständig für den betrieblichen Unterhalt im Baulinienbereich (z.B. Rasen- / Heckenschnitt).
- _ Grundsätzlich dürfen genehmigte Nutzungen zu keinen Präjudizierungen / Einschränkungen einer späteren Beanspruchung durch die Gemeinde führen.
- _ Eine Überprüfung im Einzelfall (u.a. Einordnung und Gestaltung) bleibt vorbehalten.

Anwendung

Mit der Umsetzung dieser Praxisanwendung ist die Fachkommission Bau im Rahmen der Baubewilligungsverfahren (bei Bauprojekten) resp. in der laufenden Beurteilung der siedlungsplanerischen Qualitäten (bei bestehenden Bauten oder bestehender Erschliessung) zuständig.

Fachkommission Bau Bassersdorf



Richard Dunkel
Ressortvorsteher



Patrik Baumgartner
Abteilungsleiter

Für Rückfragen ist zuständig:

Hanspeter Schmid, Tel. 044 838 85 52, hanspeter.schmid@bassersdorf.ch