

Bauvorschriften zum Allg. Bebauungsplan

Die Einwohnergemeinde Breitenbach, gestützt auf das kantonale Baugesetz, sowie auf die §§ 15 und 16 des Baureglementes beschliesst:

1. Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde erlässt einen Allgemeinen Bebauungsplan samt den dazugehörenden Bauvorschriften. Diese finden bei allen Neu- und Umbauten Anwendung.
- 1.2 Soweit der Allg. Bebauungsplan mit den zugehörigen Bauvorschriften keine zulässigen Abweichungen enthält, gelten für das Bauwesen die jeweiligen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, des kantonalen Normalbaureglementes, des Baureglementes der Gemeinde und der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons.
- 1.3 Zuständigkeit und Beschwerdeweg sind im § 2 des Baureglementes festgelegt.

Erlass eines Allgemeinen Bebauungsplanes

Anwendbares Recht

Zuständigkeit und Beschwerdeweg

2. Gebietsausscheidung

- 2.1 Das Baugebiet wird im Allgemeinen Bebauungsplan durch einen Perimeter begrenzt. Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus. Der Gemeinde erwachsen daraus keine Pflichten und Dritte können daraus keine Rechte ableiten. Von der Ausdehnung der Bauzone über den gesetzlichen Waldabstand hinaus kann für Hochbauten kein Näherbaurecht abgeleitet werden. Für die allfällige Erteilung

Baugebiet

solcher Ausnahmen sind im Einzelfall die entsprechenden kantonalen Instanzen zuständig. Das Baugebiet ist mit flächig ausgemalten Zonen dargestellt. Darin werden die Erschliessungsanlagen von der Gemeinde nach ihren Projekten und Reglementen gebaut. Wird die Erstellung solcher Anlagen verlangt, bevor die Gemeinde einen entsprechenden Kredit bewilligt hat, so muss der Gesuchsteller die erforderlichen Mittel vor Erteilung der Baubewilligung vorschliessen. Die in den einschlägigen Reglementen festgesetzten Gebühren und Beiträge werden durch diese Vorschussregelung nicht aufgehoben. Wollen Dritte die von Privaten bevorschussten Anlagen mitbenützen, so gelten für diese nur die entsprechenden reglementarischen Beiträge und Gebühren. Wird zu einem späteren Zeitpunkt die Erschliessung des fraglichen Gebietes beschlossen und ein dem Perimeter-Reglement entsprechender Kredit bewilligt, so hat die Gemeinde das vorgeschossene Kapital zinsfrei zurückzuerstatten.

Reservegebiet

- 2.2 Das Reservegebiet ist im Plan umrandet dargestellt, in der Farbe einer möglichen spätern Zoneneinteilung. Es bildet die Baulandreserve für die Zukunft und kann erst zur Ueberbauung freigegeben werden, wenn ein entsprechender Gemeindeversammlungs-Beschluss die Einteilung in das Baugebiet vorgenommen hat. Bis dahin dürfen aus diesem Gebiet keine Werkleitungsanschlüsse abgenommen werden. Ferner ist bis zu diesem Zeitpunkt das Gebiet rechtlich dem Land- und Forstwirtschaftsgebiet gleichgestellt und unterliegt auch den Bestimmungen über die Jura-Schutzzone.

Land- und Forstwirtschaftsgebiet

- 2.3 Als Land- und Forstwirtschaftsgebiet wird dasjenige Gemeindegebiet bezeichnet, welches im Allgemeinen Bebauungsplan ausserhalb des Baugebiets-Perimeters liegt. In diesem Gebiet werden keine Wasser- und Kanalisationsanschlüsse bewilligt. Die Baubehörde kann im Einverständnis des Gemeinderates ausnahmsweise den Anschluss einzelner landwirtschaftlicher Betriebe, Gärtnereien, Sportanlagen und dergl. auf alleinige Kosten der Verursacher gestatten. Solche Kanalisationsanschlüsse haben in der Regel im Trennsystem zu erfolgen.

- 2.4 Alle Bauten müssen an das Werkleitungsnetz der Gemeinde, insbesondere an die Kanalisation angeschlossen werden.

Werkanschlüsse

Ausgenommen von dieser Regelung sind Bauten, die der Land- und Forstwirtschaft dienen.

- 2.5 Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn es im Baugebiet liegt, wenn es seiner Form und Lage nach zu Bauzwecken geeignet ist, und wenn die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Bauten, die der Land- und Forstwirtschaft dienen.

Baureife eines Grundstückes

3. Bauzonen

- 3.1 Neben dem reinen Wohnbau sind auch kleinere Geschäfte mit wenig Zubringerverkehr gestattet, wie z.B. kleinere Läden, Cafés, Etagengeschäfte, kleinere Bürobetriebe usw. In ihrer äusseren Erscheinung dürfen solche betriebliche Bauten jedoch nicht vom Wohnbau-Charakter abweichen.

Wohnzone W1

Zudem gelten folgende Bauvorschriften:

- max. 1 Vollgeschoss plus 1 talseitiges Sockelgeschoss
- max. 2. Wohnungen pro Baukörper
- offene Bauweise
- Ausnutzungsziffer max. 0.25 (Berechnung gemäss § 26 NBR)
- talseitige Fassadenhöhe max. 6.0 m
- bergseitige Fassadenhöhe max. 3.5 m
- talseits gemessene Firsthöhe max. 9.5 m
- bergseits gemessene Firsthöhe max. 7.0 m
- Gebäudelänge max. 20 m (ohne 1geschossige An- und Nebenbauten)
- Dachformen für Hauptbaukörper: Flach-, Sattel- und Walmdächer
- Dachaufbauten gemäss § 54 NBR als Lukarnen nur über 1geschossigen Fassaden und als allseits zurückversetzte Attikageschosse auch über 2geschossigen Flachdach-Fassaden.

3.2 Neben dem reinen Wohnbau sind auch kleinere Geschäfte mit wenig Zubringerverkehr gestattet, wie z.B. kleinere Läden, Cafés, Etagengeschäfte, kleinere Bürobetriebe usw. In ihrer äusseren Erscheinung dürfen solche betriebliche Bauten jedoch nicht vom Wohnbau-Charakter abweichen.

Zudem gelten folgende Bauvorschriften:

- max. 2 Vollgeschosse ohne Sockelgeschoss
- max. 2 Wohnungen pro Baukörper
- offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- Ausnützungsziffer max. 0.35 (Berechnung gemäss § 26 NBR)
- talseitige Fassadenhöhe max. 6.5 m
- bergseitige Fassadenhöhe max. 6.0 m
- talseits gemessene Firsthöhe max. 10 m
- bergseits gemessene Firsthöhe max. 9.5 m
- Gebäudelänge max. 30 m (ohne 1geschossige An- und Nebenbauten)
- Dachformen für Hauptbaukörper: Flach-, Sattel- und Walmdächer
- Dachaufbauten gemäss § 54 NBR als Lukarnen nur bei 1geschossiger Bauweise und als allseits zurückversetzte Attikageschosse auch über 2geschossigen Flachdachbauten.

3.3 In der Wohn-Gewerbezone sind neben den Wohnbauten auch wenig störende Betriebe zugelassen, z.B. Läden, Büros, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern, Tankstellen, geschlossene Autoreparaturwerkstätten, Landwirtschaftsbauten (ausgenommen industrielle Zucht- und Mastbetriebe) usw.

Zudem gelten folgende Bauvorschriften:

- max. 2 Vollgeschosse ohne Sockelgeschoss
- keine Beschränkung der Wohnungszahl
- offene und geschlossene Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser)
- Ausnützungsziffer max. 0.45 (Berechnung gemäss § 26 NBR)
- talseitige Fassadenhöhe max. 6.5 m
- bergseitige Fassadenhöhe max. 6.0 m
- talseits gemessene Firsthöhe max. 10.0 m
- bergseits gemessene Firsthöhe max. 9.5 m
- Gebäudelänge max. 40 m (ohne 1-geschossige An- und Nebenbauten)

- Dachformen für Hauptbaukörper: Flach-, Sattel- und Walmdächer bis max. 30° Neigung
- Dachaufbauten gemäss § 54 NBR als Lukarnen nur bei 1geschossiger Bauweise und als allseits zurückversetzte Attikageschosse auch über 2geschossigen Flachdachbauten.

3.4 In dieser Zone sind nur Betriebe zugelassen, von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen ausgehen in bezug auf Lärm, Rauch, Abgase usw.

Wohnbauten sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal gestattet.

Zudem gelten folgende Bauvorschriften:

- Fassaden- und Firsthöhe max. 10 m, talseits gemessen ab gewachsenem Terrain.
- Dachaufbauten müssen innerhalb der zulässigen Höhe von 10 m ab Terrain liegen.
- Einzelne schlanke Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw., dürfen die Höhe von 10 m überragen, sofern dadurch die Nachbarschaft oder das Ortsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

3.5 In diesen Zonen sind alle Bauten gewerblichen und industriellen Charakters zugelassen. Betriebe von denen beeinträchtigende Auswirkungen ausgehen können, dürfen sich nur in diesen Zonen niederlassen. Dabei haben aber die Betriebe auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten. Wohnbauten sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal gestattet.

Zudem gelten folgende Bauvorschriften:

- Fassaden- und Firsthöhe max. 25 m, talseits gemessen ab gewachsenem Terrain.
- Dachaufbauten müssen innerhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Firsthöhen der einzelnen Zonen liegen.
- Einzelne schlanke Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine und dergl. dürfen die zulässigen Fassaden- bzw. Firsthöhen unbeschränkt überragen.

Auf Grundstück GB Nr. 2476 gelten folgende Beschränkungen:

- Fassaden- und Firsthöhe max. 15 m, talseits gemessen ab gewachsenem Terrain.
- Einzelne schlanke Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine und dergl. dürfen die zulässigen Fassaden bzw. Firsthöhen nur 5 m überragen.
- Es dürfen nur industrielle Anlagen erstellt werden die keine übermässigen Lärm-, Rauch- und Gasentwicklung bewirken.
- Die benachbarten Wohnzonen WG 2 und W2 sind zu schützen durch den Minimalgrenzabstand von 10 m nach § 29 NBR und eine 15 m breite Industriezone J 1 (Totalabstand Grundstückgrenze GB Nr. 2476 bis zur J 2 = 25 m).

Wird das Reservegebiet J 2 eingezont, muss die benachbarte Wohnzone W 2 vor Beeinträchtigungen durch J 2 abgeschirmt werden, indem auf einen 50 Meter breiten Streifen der Industriezone die Bauvorschriften der Zone J 1 angewendet werden.

- Ortskernzone 3.6 Die Bebauung in der Ortskernzone wird sektorweise mittels Speziellen Bebauungsplänen oder Teilbebauungsplänen geregelt.
Bis zum Inkrafttreten derselben gelten die Vorschriften des NBR, § 15 sowie eine Ausnützungsziffer von 0.65.

4. Spezialfälle

- Immissionen und Ablagerungen 4.1 Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften im Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten.
Autofriedhöfe sind im ganzen Gemeindegebiet untersagt. Industrielle und gewerbliche Lagerplätze sind nur in den entsprechenden Zonen zugelassen.
Deponien aller Art sind im ganzen Gemeindegebiet bewilligungspflichtig. Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.
- Zonenfremde Betriebe 4.2 Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und erweitert werden, sofern die

betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht verstärkt werden. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

- 4.3 Die Wochenendhäuser sind den Wohnbauten gleichgestellt, insbesondere in bezug auf die Werkanschlüsse. Wochenendhäuser
- 4.4 Das gewachsene Terrain darf durch Aufschüttungen höchstens um 1,0 m erhöht werden. Mit Spezialbewilligung können höhere Aufschüttungen gemacht werden (s. Titel 11. Ausnahme- und Schlussbestimmungen). An Nachbargrenzen und Strassen müssen die Böschungen durch geeignete Massnahmen gesichert werden. Der max. zulässige Böschungswinkel beträgt 35°. Das abfliessende Wasser darf die Nachbarparzellen nicht beeinträchtigen. Terrainaufschüttungen

5. Gebäudeprofil

- 5.1 Wo die Bauvorschriften nichts anderes erwähnen, wird die Fassadenhöhe vom tiefsten Punkt des Gebäudes aus gemessen, ab gewachsenem Terrain. Als oberer Messpunkt gilt der Schnittpunkt oberkant Dachkonstruktion mit der Fassadenfläche. Fassadenhöhe
- 5.2 Wo die Bauvorschriften nichts anderes erwähnen, wird die Firsthöhe vom tiefsten Punkt des Gebäudes aus gemessen, ab gewachsenem Terrain. Als Messpunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Firsthöhe
- 5.3 Dachfirste müssen mindestens 1 m hinter den dazu parallel laufenden Fassaden liegen. Lage des Firstes
- 5.4 Bei versetzten Geschossen oder Baukörpern sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau und für jede Staffelung einzuhalten. Versetzte Geschosse

6. Autogaragen und Abstellplätze

- 6.1 Bei Neubauten und grösseren Umbauten müssen genügend Abstellplätze und Garagen geschaffen werden. Bei Wohnhäusern hat pro Wohnung mindestens Erforderlicher Parkraum

ein Abstellplatz oder Garage zur Verfügung zu stehen. Für Verwaltungs-, Industrie- und Geschäftsgelände gelten die Normen der Vereinigung Schweiz. Strassenfachmänner (Normblatt SNV 40 617, siehe Anhang) als Grundlage. Die Baubehörde legt die Anzahl fest.

Anwendung der Ausnützungsziffer bei Garagen

- 6.2 Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden folgende Garagierungsflächen nicht zur Nutzfläche gezählt:
- Bei Ein- und Zweifamilienhäuser eine Garage bis 5% der Bauparzellenfläche, im Maximum jedoch 25 m², (freistehend, an- oder eingebaut)
 - Unterirdische Garagen
 - In den Hang gebaute Garagen, deren Decke als natürlicher Bestandteil der Freifläche dient.

7. Spezialzonen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 7.1 Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Liegt ein Baugesuch vor und wird das betreffende Land vom Gemeinwesen nicht erworben oder auf andere Weise für seine Zweckbestimmung gesichert, so kann es nach den Bestimmungen der angrenzenden Wohnzone überbaut werden, sofern es im Baugebiet ist oder sofern die Gemeinde keine andere Zoneneinteilung vornimmt. Die Sistung des Bauvorhabens nach § 19 des Baugesetzes bleibt vorbehalten.

Aussichtszonen

- 7.2 Das in der Pfeilrichtung liegende Gebiet darf durch Massnahmen irgendwelcher Art in seinem Aussichtswert nicht beeinträchtigt werden.

Grundwasserschutzzonen

- 7.3 Für die im Allgemeinen Bebauungsplan dargestellten engeren und weiteren Grundwasserschutzzonen gelten die Vorschriften der speziellen Reglemente.

Uferschutzzone

- 7.4 Der Baum- und Gebüschbestand an den Bachufem darf nicht abgeholzt werden. Das Entfernen von überalterten Bäumen und Sträuchern bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates, welcher auch die Ersatzbepflanzungen vorschreiben kann. Die Ufer dürfen nicht durch Einfriedigungen unbegehrbar gemacht werden.

8

- 7.5 Diese Bepflanzungen dienen der Verschönerung des Strassenbildes und dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Sie sind bei baulichen Erweiterungen oder Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens. Art und Umfang der Schutzbepflanzung wird in Zusammenarbeit mit der Baubehörde bestimmt. Im Bereich der Schutzbepflanzung sind Materialstapelungen und offene Lagerplätze nicht zugelassen, hingegen sind einzelne gut eingegliederte Parkplätze möglich.

Schutzbepflanzung bei Industriezonen

8. Abweichungen bei Speziellen Bebauungsplänen

In der Wohnzone sind im Rahmen spezieller Bebauungspläne im Flachland Reihenhäuser und in Hanggebieten Terrassenhäuser zulässig, sofern sie sich harmonisch ins Gelände, in die bestehende Ueberbauung und den Quartiercharakter einfügen.

Abweichungen bei speziellen Bebauungsplänen

Zusätzlich sind innerhalb der im allgemeinen Bebauungsplan angegebenen Punktkonturen Abweichungen von den Zonenvorschriften möglich. Dabei kann insbesondere von der zonengemässen Geschosszahl abgewichen und die Ausnützungsziffer um maximal 0,1 bis 0,15 erhöht werden. Die speziellen Bebauungspläne haben sich sinnvoll in die Ortsplanung einzufügen und sind auf Kosten der Veranlasser durch einen neutralen Experten zu begutachten. Das in die speziellen Bebauungspläne einbezogene Areal muss in beiden Fällen (Abs. 1 und 2) mindestens eine Fläche von 6 000 m² aufweisen.

9. Tret- und Radwenderecht

Innerhalb des Baugebietes sind bei unmittelbarer Ueberbauung der Grundstücke allfällige bestehende Tret- und Radwenderechte aufgehoben.

Tret- und Radwenderecht

10. Strassen im Allg. Bebauungsplan

10.1 Die im Allgemeinen Bebauungsplan enthaltenen generellen Angaben für die Strassenführungen und die Baulinien bezwecken die Freihaltung des zukünftigen Verkehrs- und Erschliessungsraumes.

Strassenführung

10.2 Für die genaue Darstellung der Bau- und Strassenlinien sind Pläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 zu erstellen.

Bau- und Strassenlinien

10.3 Vergleiche §§ 18 bis 27 des Baureglementes.

Strassen- und Beitragsordnung

9

11. Ausnahme- und Schlussbestimmungen

Ausnahmen

11.1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat auf Antrag der Baubehörde, unter Berücksichtigung der zwingenden baupolizeilichen Vorschriften des Kantons, Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine vernünftige Lösung verunmöglicht.
- für ausgesprochene Härtefälle.
- wenn es sich um eine einheitlich gestaltete Gebäudegruppe handelt, welche im Grundsätzlichen den Absichten des Bebauungsplanes entspricht und deren Verwirklichung im Grundbuch gesichert ist.
- bei landwirtschaftlichen Bauten.

Zu-
wider-
handlungen

11.2 Bei Zuwiderhandlungen gegen dieses Reglement oder die gestützt darauf erlassenen Verfügungen gelten die Straf- und Exekutionsbestimmungen des Normalbaureglementes.

Inkrafttreten

11.3 Dieses Reglement tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

Auf den gleichen Zeitpunkt werden allfällige widersprechende Bestimmungen der Gemeinde aufgehoben.

1. Auflageverfahren vom 1. - 30. Oktober 1972

2. Auflageverfahren vom 1. - 31. August 1974

Genehmigt an der Gemeindeversammlung
vom 29. November 1974

Der Ammann:
Max Haberthür

Der Gemeindevorstand:
Peter Haberthür

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1592
vom 1. April 1975.

Dr. Max Gygis

Anhang

Auszug aus den Normen der VSS Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner

Parkflächenbedarf

SNV 40 617

Je mindestens ein Abstellplatz ist erforderlich für:

Liegenschaft

Bruttofläche m² oder

Wohnhäuser

Villen

75 ... 150

1/2 ... 1 Familie

Ein- u. Zweifamilienhäuser

100 ... 150

1 Familie

Miethäuser

100 ... 150

1 ... 3 Wohnungen*

Verwaltungs-, Industrie-
und Geschäftsgebäude**

Büros

50 ... 75

Ladengeschäfte

Warenhäuser

40 ... 60

Postgebäude

Werkstätten, Fabriken

100

5 Angestellte

Lagerhäuser

Kioske

1 Kiosk

Hotels und Restaurants

Hotel

3 Betten

Restaurant

4 Sitzplätze

Motel

1 Schlafraum

Theater- und Versammlungssäle

Kirchen

8 ... 15 Sitzplätze

Theater

Kinos

Krankenhäuser

Spitäler, Kliniken

4 ... 6 Betten

Sporthallen, Sportanlagen

8 ... 12 Zuschauer***

Schulen

Volks- und Mittelschulen

1 Klassenzimmer

Berufs- und höhere Schulen

10 Schüler über 18 Jahren

Bahnhöfe

250 ... 500 Einwohner
im Einzugsgebiet****

Einkaufszentren, Ausstellungen

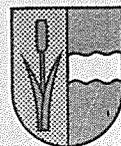
besondere Untersuchungen
notwendig

* je nach dem sozialen Charakter der Siedlung

** für solche Gebäude sind zusätzlich die für das Auf- und Abladen von
Waren notwendigen Flächen vorzusehen

*** zusätzlich eine Parkgelegenheit für Autocar auf 100 Zuschauer; spezielle
Veranstaltungen erfordern organisatorische Massnahmen

**** bei Vorortsbahnhöfen sind die Bedürfnisse des täglichen Pendelverkehrs
besonders zu berücksichtigen



Bauvorschriften zum Allg. Bebauungsplan

123/32

Die Einwohnergemeinde Breitenbach, gestützt auf das kantonale Baugesetz, sowie auf die §§ 15 und 16 des Baureglementes beschliesst:

1. Allgemeines

1.1 Die Gemeinde erlässt einen Allgemeinen Bebauungsplan samt den dazugehörigen Bauvorschriften. Diese finden bei allen Neu- und Umbauten Anwendung.

Erlass eines
Allgemeinen
Bebauungsplanes

1.2 Soweit der Allg. Bebauungsplan mit den zugehörigen Bauvorschriften keine zulässigen Abweichungen enthält, gelten für das Bauwesen die jeweiligen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, des kantonalen Normalbaureglementes, des Baureglementes der Gemeinde und der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons.

Anwendbares
Recht

1.3 Zuständigkeit und Beschwerdeweg sind im § 2 des Baureglementes festgelegt.

Zuständigkeit und
Beschwerdeweg

2. Gebietsausscheidung

2.1 Das Baugebiet wird im Allgemeinen Bebauungsplan durch einen Perimeter begrenzt. Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus. Der Gemeinde erwachsen daraus keine Pflichten und Dritte können daraus keine Rechte ableiten. Von der Ausdehnung der Bauzone über den gesetzlichen Waldabstand hinaus kann für Hochbauten kein Näherbaurecht abgeleitet werden. Für die allfällige Erteilung

Baugebiet