



Bauverordnung (BauV)

Vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)

Der Regierungsrat des Kantons Aargau,

gestützt auf die §§ 17 Abs. 4, 50 Abs. 4, 50a, 51, 52 Abs. 3, 53 Abs. 2, 56 Abs. 5, 66, 100 und 164a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 ¹⁾, § 5 des Energiegesetzes des Kantons Aargau (EnergieG) vom 9. März 1993 ²⁾ und § 50 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 ³⁾,

beschliesst:

1. Regionale und kommunale Raumentwicklung

§ 1 Regionaler Sachplan (§ 12a BauG)

¹⁾ Gegenstand eines regionalen Sachplans sind überkommunale Sachbereiche der räumlichen Entwicklung, welche die betroffenen Gemeinden miteinander regeln, namentlich

- a) Massnahmen für die Entwicklung einer Agglomeration,
- b) Massnahmen der Siedlungsentwicklung,
- c) Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs (Parkleitsystem) und der Parkierung (Bereitstellung, Begrenzung und Bewirtschaftung von Parkfeldern),
- d) Massnahmen zur Aufwertung von Strassenräumen,

¹⁾ SAR [713.100](#)

²⁾ SAR [773.100](#)

³⁾ SAR [271.200](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

- e) Massnahmen der Landschaftsentwicklung (Naherholung, Agglomerationspärke, Umsetzung der Landschaftsentwicklungsprogramme),
- f) Energieplanung und Massnahmen zur Nutzung leitungsgebundener Energien,
- g) Massnahmen, welche die Wasserversorgung, das Abwasser und die Abfälle betreffen,
- h) Standortfestlegungen für öffentliche Einrichtungen wie Freizeit-, Sport- und Tourismusanlagen sowie Umsteigeanlagen des kombinierten Verkehrs.

² Regionale Sachpläne enthalten in der Regel Angaben über die räumliche Anordnung der Massnahmen und über das Vorgehen (Ablauf, angestrebte Zeiträume und Finanzierung).

§ 2 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (§ 54a BauG)

¹ Der Kommunale Gesamtplan Verkehr legt die Ziele der Verkehrsentwicklung einer Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Er bezieht alle Aspekte der Mobilität ein und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen sind.

² Mögliche Inhalte sind namentlich

- a) Angaben zur Klassierung der Strassen und zur Gestaltung und Entwicklung des Strassennetzes, des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und des Radverkehrsnetzes,
- b) Erschliessung, Parkierung (Bereitstellung, Begrenzung und Bewirtschaftung), Parkleitsysteme, Verkehrsberuhigungsmassnahmen sowie andere Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs,
- c) Massnahmen zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage und einer nachhaltigen Abwicklung des Personen- und Güterverkehrs,
- d) Konzept, wie die Umsetzungs- und Wirkungsziele erreicht und allenfalls angepasst werden,
- e) Grundsätze für das Reglement betreffend Ersatzabgaben für Parkfelder.

§ 3 Verfahren

¹ Der Gemeinderat bezieht beim Entwerfen der regionalen Sachpläne und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr die Regionalplanungsverbände in geeigneter Weise mit ein. Er lässt die Pläne von der kantonalen Fachstelle vorläufig beurteilen, bevor er die Bevölkerung zur Mitwirkung einlädt.

² Die kantonale Behörde genehmigt die als verbindlich bezeichneten Planinhalte, wenn sie rechtmässig sind, mit dem Richtplan übereinstimmen und den kantonalen und regionalen Interessen angemessen Rechnung tragen.

2. Kommunale Nutzungspläne

2.1. Allgemeine Nutzungspläne

§ 4 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr (§ 13 BauG)

¹ Die Gemeinde zeigt bei Einzonungen namentlich auf,

- a) welche Nutzungsreserven im Baugebiet bestehen,
- b) Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen,
- c) wie die unüberbauten Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar gemacht werden,
- d) wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich in Zentren und Agglomerationen, verbessert werden,
- e) mit welchen Konzepten und Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird, wenn das eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5'000 m².

² Sie stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar,

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht werden,
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbebezonen, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

³ Der Umfang der Ausführungen richtet sich nach der Bedeutung der Planung.

2.2. Sondernutzungspläne

§ 5 Bestandteile des Erschliessungsplans (§ 17 BauG)

¹ Erschliessungspläne können mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängende Anordnungen enthalten. Sie können insbesondere regeln:

- a) Einrichtungen für die Parkierung, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr,
- b) Lärmschutzmassnahmen,
- c) Freiraum- und Begegnungszonen,
- d) Bepflanzung,
- e) gestalterische Integration in Landschaft und Ortsbild.

² Verkehrsanordnungen werden gemäss den strassenverkehrsrechtlichen Verfahrensbestimmungen erlassen. Sind sie Bestandteil eines Strassenbauprojekts oder eines Erschliessungsplans, ist darauf ausdrücklich hinzuweisen.

§ 6 Strassenlinien

¹ Strassenlinien bezeichnen die räumliche Ausdehnung neuer oder neu zu gestaltender Verkehrswege. Sie umfassen jene Fläche, die zur Erstellung oder zum Ausbau der Verkehrswege abzutreten ist.

² Im Sondernutzungsplan ist der Hinweis anzubringen, dass das Land innerhalb genehmigter Strassenlinien enteignet werden kann, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

³ Dürfen Einfriedungen näher oder an die Strassenlinie gesetzt werden, ist dies mit einer «Baulinie für Einfriedungen» zu kennzeichnen.

§ 7 Niveaulinien

¹ Niveaulinien bezeichnen die Höhenlagen der Strassenachsen. Das Niveau von Strassenrändern kann durch Hilfsniveaulinien festgelegt werden.

§ 8 Gestaltungsplan (§ 21 BauG)

¹ Zusätzlich zu den Bestandteilen des Erschliessungsplans kann der Gestaltungsplan weitere Anordnungen enthalten, insbesondere

- a) über Lage, Grösse, Beschaffenheit und Gestaltung der Bauten und Anlagen, über Abstände, Bepflanzung und Terraingestaltung,
- b) über Art und Mass der Nutzung, über Nebenanlagen und Abstellplätze,
- c) Vorschriften im Interesse des Natur-, Ortsbild-, Denkmal-, Gewässer- und Umweltschutzes sowie der Siedlungsqualität,
- d) Vorschriften über energieeffizientes Bauen.

² Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich

- a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen,
- b) Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,
- c) Herabsetzung der Parkfelderzahl,
- d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 ¹⁾ geht.

³ Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen.

⁴ Im Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar.

¹⁾ [SR 814.41](#)

§ 9 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums (§ 15 BauG)

¹ Der Gemeinderat legt für Kantonsstrassen, für die der Richtplan eine Strassenraumaufwertung vorschreibt, in Zusammenarbeit mit dem Departement Ziele und Massnahmen fest, um die Strassenräume und öffentlichen Freiräume aufzuwerten und die Wohnqualität zu verbessern. Er bestimmt namentlich Anordnung, Gestaltung und Baustandard von Bauten, Anlagen und Freiräumen und macht Vorgaben für einen guten Immissionsschutz.

² Er kann ebenso Ziele und Massnahmen entlang der übrigen Kantonsstrassen vorsehen.

³ Er kann für die Umsetzung Sondernutzungspläne erlassen.

2.3. Verfahren

§ 10 Öffentliche Auflage (§ 24 BauG)

¹ Der Gemeinderat publiziert die öffentliche Auflage von Entwürfen zu Nutzungsplänen vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt.

§ 11 Unwesentliche Änderung des allgemeinen Zonenplans (§ 25 BauG)

¹ Eine unwesentliche Änderung des allgemeinen Zonenplans, die der Gemeinderat beschliesst, darf in einem zusammenhängenden Gebiet eine Fläche von höchstens 200 m² betreffen. Bestehende Strassenflächen werden nicht mitgerechnet.

§ 12 Richtplananpassung

¹ Ist für eine Nutzungsplanung eine Richtplananpassung nötig, muss der Grosse Rat die Richtplananpassung beschlossen haben, bevor das zuständige Gemeindeorgan über den Nutzungsplan beschliesst.

§ 13 Publikation und Verwaltungsbeschwerde (§ 26 BauG)

¹ Der Gemeinderat publiziert den Eintritt der Rechtsgültigkeit des Beschlusses des zuständigen Gemeindeorgans im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt.

² Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im kantonalen Amtsblatt zu laufen. Die Unterlagen können während der Beschwerdefrist bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 14 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 28 BauG)

¹ Mit der Beschwerde beim Verwaltungsgericht kann zugleich der Beschwerdeentscheid der Verwaltung gemäss § 26 BauG angefochten werden, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst worden ist.

² Im gleichen Zeitpunkt kann der Beschwerdeentscheid der Verwaltung auch gesondert in denjenigen Punkten, die nicht Gegenstand des Genehmigungsentscheids waren, beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

³ Dieselbe Regelung gilt sinngemäss für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen kantonale Nutzungspläne gemäss § 10 BauG.

§ 15 Empfehlungen für Nutzungspläne und regionale Sachpläne (§§ 12a und 23 BauG)

¹ Das Departement erlässt Empfehlungen für Vorgehen und Inhalt sowie technische Richtlinien für die Form der Nutzungspläne und regionalen Sachpläne (wie Massstab, Datenmodelle und Datenabgabe, Mustererlasse, notwendige Beilagen, Anzahl Exemplare für die Vorprüfung und die Genehmigung).

3. Baubegriffe und Messweisen

§ 16 IVHB

¹ Es gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005¹⁾. Sie sind als Anhang 1 (Begriffe und Messweisen) und Anhang 2 (Skizzen) dieser Verordnung aufgeführt. Ergänzungen des kantonalen Rechts zur IVHB sind in den nachfolgenden Bestimmungen dieses Titels enthalten.

§ 17 Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude (Ziff. 6.1 Anhänge IVHB) mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 % und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt.

§ 18 Mehrfamilienhäuser

¹ Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang fallen nicht darunter.

² Terrassenhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten gelten als Mehrfamilienhäuser, wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind.

¹⁾ SAR [713.010](#)

§ 19 Klein- und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhänge IVHB)

¹ Für Klein- und Anbauten gelten folgende Höchstmasse:

- a) Gebäudefläche: 40 m²,
- b) traufseitige Fassadenhöhe: 3 m; ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses,
- c) Dachneigung: maximal 45°, wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt.

² Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 20 Unterniveau- und unterirdische Bauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhänge IVHB) sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen

¹ Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen (Mass f).

² Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 21 Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB; § 51 BauG)

¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b). *

² Sie dürfen den Grenz- und den Waldabstand unterschreiten und entsprechende Baulinien überschreiten. *

³ In den Abstandsraum von Strassen dürfen ragen: *

- a) Dachvorsprünge, wenn sie wenigstens 4,50 m über dem Strassenniveau liegen,
- b) andere vorspringende Gebäudeteile, wenn sie die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG erfüllen.

⁴ Abweichende Bestimmungen in Sondernutzungsplänen und Strassenbauprojekten bleiben vorbehalten. *

§ 22 Geschosshöhe (§ 49 BauG)

¹ Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden.

² Wenn die Gemeinde die Geschosshöhe festlegt, aber kein Mass für die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe vorgibt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen.

§ 23 Untergeschosse (Ziff. 6.2 Anhänge IVHB)

¹ Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

² Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.

§ 24 Dachgeschosse (Ziff. 6.3 Anhänge IVHB)

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf

- a) die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1,20 m betragen,
- b) die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 3,50 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen,
- c) * ...
- d) die Dachneigung nicht steiler sein als 45°.

^{1bis} Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als zwei Drittel der Fassadenlänge. Ist das Gebäude geschützt oder liegt es in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich einer Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzone, sind Dachdurchbrüche nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben vorbehalten. ¹⁾ *

^{1ter} Auf weiteren Dachgeschossebenen sind vereinzelte Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0,75 m² zulässig. *

² Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, sowie Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

³ Mansarden- und Tonnendächer dürfen nur erstellt werden, wenn die Gemeinden sie ausdrücklich zulassen.

§ 25 Attikageschosse (Ziff. 6.4 Anhänge IVHB)

¹ Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone zählen nicht zur Vollgeschossfläche. *

¹⁾ Siehe dazu § 63 Abs. 3

^{1bis} Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei. *

² Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

§ 26 Grosser Grenzabstand (Ziff. 7.1 Anhänge IVHB)

¹ Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind namentlich Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume.

§ 27 Gebäudeabstand (Ziff. 7.2 Anhänge IVHB)

¹ Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, kann der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 28 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen (§ 47 BauG)

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern

- a) nicht höher sein als 1,80 m, gemessen ab niedriger gelegenem Terrain, wobei ein zur Absturzsicherung erforderliches offenes Schutzgeländer auf Stützmauern nicht angerechnet wird,
- b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 60 cm.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

³ Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) muss der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm einhalten.

⁴ Strassen-, Wald- und Gewässerabstände sowie andere, namentlich durch Baulinien und Sichtzonen besonders geregelte Abstände gehen den Grenzabstandsvorschriften vor.

§ 29 Abstand zum Kulturland

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der

- a) für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht,
- b) für Stütz- und Einfriedungsmauern 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die grösser sind als 2,40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.

² Grenzabstandsvorschriften, die einen grösseren Abstand verlangen, bleiben anwendbar.

§ 30 Baulinien (Ziff. 7.3 Anhänge IVHB)

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

§ 31 Baumassenziffer (Ziff. 8.3 Anhänge IVHB)

¹ Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht angerechnet.

4. Ausnützungsziffer

§ 32 Ausnützungsziffer (§§ 50 und 169 Abs. 8 BauG)

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF):

$$AZ = \sum aGF / aGSF$$

² Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden

- a) alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel
 1. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume; in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen nicht möglich,
 2. technische Räume für Heizung, Wasser, Elektroversorgung, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen,
 3. angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen,

4. Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen,
 5. mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone; offene Laubengänge zur Erschliessung überwiegend anrechenbarer Räume in den oberen Geschossen werden bis zu einer Wegbreite von 1,20 m angerechnet,
 6. Dachgeschossflächen unter 1,50 m lichter Höhe,
- b) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen,
c) gewerbliche Lagerräume in den Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr.

³ Die Gemeinden können die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln. Sie können für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten einen Nutzungsbonus vorsehen, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen.

⁴ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen bestehender oder projektierte Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

⁵ Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstücks in Einzelparzellen, einzuhalten.

§ 33 Wärmedämmung

¹ Wird die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung stärker als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) und der Ausnutzungsziffer (AZ) nur mit 35 cm zu berücksichtigen.

§ 34 Nutzungsübertragung

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, kann der Gemeinderat die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Übertragung über eine Zonengrenze ist nur innerhalb von Sondernutzungsplänen und Arealüberbauungen zulässig.

§ 35 Nutzungsbonus (§ 50 BauG)

¹ Eine Erhöhung der Nutzungsziffern um 10 % wird gewährt für Neubauten und für die Modernisierung von Gebäuden, die 1990 oder später bewilligt worden sind, wenn die Gebäude den MINERGIE-P[®]-Standard erreichen. Für früher bewilligte Gebäude genügt es, wenn sie mit der Modernisierung den MINERGIE[®]-Standard erhalten. Die Beurteilung erfolgt gemäss dem «Reglement zur Nutzung des Produktes MINERGIE-P[®] der Qualitätsmarke MINERGIE[®]» und dem «Reglement zur Nutzung der Qualitätsmarke MINERGIE[®]», beide Stand Januar 2010. ¹⁾

² Für Gebäude einer Arealüberbauung, die den MINERGIE-P[®]-Standard erreichen, wird zusätzlich zum Nutzungsbonus für Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus von 5 % gewährt.

³ Bei Gestaltungsplänen, welche bereits eine gegenüber der Regelbauweise höhere Nutzungsziffer zulassen, wird kein zusätzlicher Nutzungsbonus gewährt.

5. Energetische Sanierung

§ 36 Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen (§ 51 Abs. 2 BauG, Art. 9 Abs. 3 lit. e EnG ²⁾) *

¹ Bei bestehenden Bauten und Anlagen ist eine für die Wärmedämmung oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien erforderliche Abweichung von den Vorschriften betreffend Gebäudemasse, Abstände und Baulinien um höchstens 20 cm zulässig. Ebenfalls ist eine dadurch entstehende Überschreitung der Nutzungsziffern erlaubt. *

² Unterschreiten die Bauten und Anlagen den Strassenabstand, ist für eine zusätzliche Abstandsüberschreitung gegenüber Kantonsstrassen die Zustimmung des Departements, gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

6. Hindernisfreies Bauen

§ 37 Anforderungen (§ 53 BauG)

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Mehrfamilienhäuser sind nach Massgabe der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ³⁾ hindernisfrei zu erstellen. *

¹⁾ Die Reglemente sind veröffentlicht unter: www.minergie.ch > Dokumente & Tools > MINERGIE[®] bzw. MINERGIE-P[®]. Sie sind einsehbar beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

²⁾ Energiegesetz (EnG) vom 26. Juni 1998 (SR [730.0](#))

³⁾ Die SIA-Normen können bezogen werden bei www.webnorm.ch.

² Ist bei einem Mehrfamilienhaus mit weniger als neun Wohneinheiten mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich, kann die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen erfolgen, wenn im Sinne der Anpassbarkeit gemäss der Norm SIA 500 die Voraussetzung erfüllt ist, dass bei Bedarf eine nachträgliche hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse möglich ist.

§ 38 Verhältnismässiger Aufwand (§ 53 BauG)

¹ Bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen kann eine hindernisfreie Bauweise nur soweit verlangt werden, als der Aufwand dafür nicht mehr beträgt als

- a) 5 % des Gebäudeversicherungswerts vor der Erneuerung,
- b) 20 % der Erneuerungskosten. Als solche gelten die voraussichtlichen Baukosten ohne besondere Massnahmen für Behinderte. Als Baukosten gelten die Kosten ohne Vorbereitungsarbeiten (Abbruch- und Räumungsarbeiten), Umgebungsarbeiten, Nebenkosten (Gebühren und dergleichen) und Ausstattung (Möblierung und dergleichen).

7. Arealüberbauungen

§ 39 Arealüberbauungen (§§ 46, 50 BauG)

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.

² Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind

- a) haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen,
- e) energieeffiziente Gebäude, welche
 1. den MINERGIE®-Standard erreichen oder
 2. * höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 ¹⁾ benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken,
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen,
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

³ Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

¹⁾ SAR [773.211](#)

⁴ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform),
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten ist,
- c) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15 %.

⁵ Die Gemeinden können ein zusätzliches Geschoss zulassen.

§ 40 Fachbericht

¹ Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

8. Strassen und Parkfelder

§ 41 Beschaffenheit von Strassen und Grundstückzufahrten (§§ 92, 113 BauG)

¹ Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen gelten als Richtlinien die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ¹⁾ *

- a) SN 640 040b «Projektierung, Grundlagen; Strassentypen» vom April 1992,
- b) SN 640 042 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Hauptverkehrsstrassen» vom April 1992,
- c) SN 640 043 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Verbindungsstrassen» vom April 1992,
- d) SN 640 044 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Sammelstrassen» vom April 1992,
- e) SN 640 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen» vom April 1992,
- f) SN 640 070 «Fussgängerverkehr; Grundnorm» vom Dezember 2008,
- g) SN 640 200a «Geometrisches Normalprofil; Allgemeine Grundsätze, Begriffe und Elemente» vom Juni 2003,
- h) SN 640 201 «Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer» vom Oktober 1992,
- i) SN 640 202 «Geometrisches Normalprofil; Erarbeitung» vom Oktober 1992,
- j) SN 640 271a «Kontrolle der Befahrbarkeit» vom August 1990.

² Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

¹⁾ Die VSS-Normen können bezogen werden bei www.vss.ch.

§ 42 Sichtzonen (§ 110 BauG)

¹ Für die Beurteilung der Sichtzonen gilt als Richtlinie das «Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011. ¹⁾ *

² In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 80 cm bis 3 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.

³ Für Sichtzonen bei Einmündungen von Gemeinde- und Privatstrassen und von Privatausfahrten in Kantonsstrassen setzt die Gemeinde die dauernde Freihaltung durch. Für die Freihaltung von Sichtzonen bei Einmündungen und Kreuzungen von Kantonsstrassen unter sich ist der Kanton zuständig.

§ 43 Parkfelderzahl (§ 56 BauG)

¹ Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006. ²⁾ Das vereinfachte Verfahren gemäss der Norm findet Anwendung für *

- a) Wohnnutzungen,
- b) übrige Nutzungen, wenn das Parkfelderangebot nicht mehr als 300 oder das motorisierte Individualverkehrsaufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage; Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) beträgt.

² In allen anderen Fällen ermittelt die Bauherrschaft die Anzahl Parkfelder sowie die dadurch erzeugten Fahrten nach dem detaillierten Verfahren gemäss der Norm oder nach vergleichbaren Berechnungsgrundlagen, wie zum Beispiel nachweislichen Erfahrungswerten.

³ Bei Standortfestsetzungen in Richt- und Nutzungsplänen wird für die Berechnung der erforderlichen Parkfelderzahl in einer ersten Annäherung vom Standort-Typ D der Norm ausgegangen, wenn nicht aufgrund der zentralen Lage, der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und der Nutzung offensichtlich ein anderer Standort-Typ vorliegt.

⁴ Für Velos und Mofas gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011. ²⁾ *

§ 44 Gestaltung

¹ Für die technische Gestaltung der Parkfelder und Verkehrsflächen gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom 1. Februar 2006. ²⁾ *

¹⁾ Das Merkblatt ist veröffentlicht unter www.ag.ch/verkehr > Strasseninfrastruktur > Strassennetz > Sicht an Knoten und Ausfahrten.

²⁾ Die VSS-Norm kann bezogen werden bei www.vss.ch.

² Für Parkierungsanlagen von Velos und Mofas gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011. ¹⁾ *

§ 45 Grössere Parkierungsanlagen (§ 56 BauG)

¹ Als grössere Parkierungsanlagen gelten Anlagen, deren Gesamtfläche (Parkfelder samt Verkehrsflächen) grösser als 2'000 m² ist. Die Bodenfläche, die sie beanspruchen, darf bei einer Parkierungsanlage mit einer Gesamtfläche

- a) bis 4'000 m² nicht grösser sein als 2'000 m²,
- b) über 4'000 m² nicht grösser sein als die Hälfte der Gesamtfläche, höchstens aber 7'500 m².

² Die Vorschrift gilt nicht für bestehende Parkierungsanlagen, die gesamthaft um höchstens 500 m² ebenerdig erweitert werden.

§ 46 Baureife (§ 32 BauG)

¹ Die Bauherrschaft hat für Bauvorhaben, die ein motorisiertes Verkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage; Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) erwarten lassen, den Nachweis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen.

² Als Grundlage für den Nachweis dienen Erfahrungswerte, erhobene Verkehrsdaten oder die Verkehrsdaten des periodisch aktualisierten kantonalen Verkehrsmodells, das auf den Siedlungsdaten, dem Verkehrsangebot und den Gesetzmässigkeiten des Mobilitätsverhaltens beruht.

³ Massnahmen zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens des Bauprojekts sind verbindlich zu regeln.

§ 47 Bewilligungspflichtige Benutzung öffentlicher Strassen (§ 103 BauG)

¹ Eine über den Gemeingebrauch hinausgehende bewilligungspflichtige Benutzung einer öffentlichen Strasse liegt namentlich vor bei

- a) Inanspruchnahme einer Strasse für Leitungen, Kanäle, Materialablagerungen, Bauplatzeinrichtungen, Gerüste, Baracken, Markt- und Verkaufsstände, Strassencafés, Kioske und dergleichen,
- b) Errichtung bleibender Bauwerke oder Bauteile in oder über der Strasse, wie Überbauten, Unter- und Überführungen, Werkleitungsstollen sowie Gleisanlagen und Seilbahnen,
- c) Nutzungen, die aufgrund ihrer Intensität nicht mehr bestimmungsgemäss oder nicht mehr gemeinverträglich sind.

² Die Bewilligungsbehörde kann eine den Strassenkörper möglichst schonende Ausführung der Bauten und Anlagen nach dem neusten Stand der Technik verlangen. Dasselbe gilt für andere Arten der Benutzung.

¹⁾ Die VSS-Norm kann bezogen werden bei www.vss.ch.

³ Erfolgt die Beurteilung ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens, sind Gesuche für bewilligungspflichtige Nutzungen von Kantonsstrassen bei der Kreisingenieurin oder dem Kreisingenieur einzureichen.

9. Strassenunterhalt

§ 48 Winterdienst auf Kantonsstrassen (§§ 98, 99 BauG)

¹ Der Winterdienst auf den Kantonsstrassen obliegt

- a) auf den Ausserortsstrecken für Radwege sowie Personenunter- und überführungen den Gemeinden, im Übrigen dem Kanton,
- b) auf den Innerortsstrecken bezüglich der Schneeräumung und der Bekämpfung der Winterglätte auf den durchgehenden Fahrbahnen, eingeschlossen niveaugleiche Radstreifen sowie Bus- und Abbiegespuren, dem Kanton, im Übrigen den Gemeinden; sie besorgen auch die Schneefahrt innerorts, wenn diese an exponierten Stellen erforderlich ist.

² Der Kanton kann den ihm obliegenden Winterdienst gegen Entschädigung den Gemeinden mit ihrer Zustimmung ganz oder teilweise übertragen.

10. Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren

§ 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 59 BauG)

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet

- a) herkömmliche Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe,
- b) Tiergehege von höchstens 25 m² Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m,
- c) Wildschutzzäune bis 1,50 m Höhe zum Schutz von Spezialkulturen des Obst-, Gemüse- und Weinbaus ausserhalb von Wildtierkorridoren. Wildschutzzäune müssen wieder entfernt werden, wenn sie nicht mehr erforderlich sind,
- d) verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m² Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben,
- e) Wanderwagen für Bienen bis zu einer Aufstelldauer von 8 Monaten am gleichen Ort sowie freistehende Magazin- oder andere Beuten für maximal 12 Bienenvölker,
- f) Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen,
- g) Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m²,

- h) einfache Feuerstellen für maximal 10 Personen ohne fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen,
- i) Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche,
- j) Aufstellungsschwimmbecken sowie begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten pro Kalenderjahr.

² Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, in den Bauzonen

- a) Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe,
- b) Erdsonden, für die eine Bohrbewilligung gemäss Umweltschutzgesetzgebung vorliegt,
- c) Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, künstlerische Plastiken sowie Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m²,
- d) * Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Geräterhäuschen und Fahrradunterstände,
- e) bis zu einer Dauer von zwei Monaten
 1. Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände,
 2. einzelne bewohnte Mobilheime und Wohnwagen. Während der Nichtbetriebszeit dürfen Mobilheime, Wohnwagen und Boote auf bestehenden rechtmässigen Abstellflächen ohne zeitliche Beschränkung abgestellt werden. Pflichtparkfelder dürfen nicht benutzt werden.

³ Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, unbeleuchtete temporäre Strassenreklamen mit einer Fläche bis 3,5 m², welche innerorts und bis 100 m ausserorts aufgestellt werden. Sie müssen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss der «Richtlinie über Strassenreklamen» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Mai 2011 ¹⁾ erfüllen und dürfen bei

- a) Wahlplakaten während maximal acht Wochen vor dem Wahlsonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- b) Abstimmungsplakaten während maximal acht Wochen vor dem Abstimmungssonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- c) anderen Plakaten während maximal sechs Wochen vor dem Beginn der Veranstaltung aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden.

¹⁾ Die Richtlinie ist veröffentlicht unter www.ag.ch/baubewilligungen.

⁴ Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich, ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen; davon ausgenommen sind temporäre Strassenreklamen gemäss Absatz 3, die gemäss der Richtlinie aufgestellt werden.

⁵ Eine Nutzung, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist baubewilligungspflichtig, auch wenn die Nutzung selbst nur kurz dauert.

§ 49a * Solaranlagen (Art. 18a RPG ¹⁾ und 32a RPV ²⁾)

¹ Solaranlagen auf Gebäuden in Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen.

² Solaranlagen auf Gebäuden unter Substanzschutz oder in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Weilerzonen mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen, bedürfen einer Baubewilligung.

³ Baubewilligungsfreie Solaranlagen sind dem Gemeinderat mit einem kantonalen Formular ³⁾ zu melden. Der Meldung sind ein Ansichtsplan des Gebäudes mit der geplanten Anlage und ein Schnitt mit Massangaben beizulegen.

⁴ Baubewilligungsfreie Solaranlagen dürfen ausgeführt werden, wenn die Behörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

§ 50 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 61 BauG)

¹ Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden namentlich beurteilt

- a) Klein- und Anbauten innerhalb Bauzonen,
- b) Aussenwärmeeisung zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen. Liegen sie ausserhalb Bauzonen oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig,
- c) * ...

¹⁾ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR [700](#))

²⁾ Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR [700.1](#))

³⁾ Im Internet unter: www.ag.ch/energie > Bauen & Energie > Vollzugshilfen und Formulare > Formular zur Erfassung von Solaranlagen

11. Baugesuch, Baubewilligung und Baukontrolle

§ 51 Inhalt des Gesuchs (§ 60 BauG)

¹ Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Begründungen, Unterlagen und Pläne enthalten. Beizulegen sind zudem: *

- a) ein Nachweis der Einhaltung der Energiegesetzgebung (Energienachweis),
- b) eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise von Neu- und Erweiterungsbauten sowie von Umbauten mit Eingriff in die Tragstruktur,
- c) * für Einrichtungen der Langzeitpflege, die gemäss Pflegegesetz (PflG) vom 26. Juni 2007 bewilligungspflichtig sind, ein Nachweis vom Departement Gesundheit und Soziales über die Einhaltung des Reglements über die bauliche und betriebliche Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen gemäss den §§ 8 und 24 der Pflegeverordnung (PflV) vom 21. November 2012¹⁾.

² Die Gemeinden bieten entsprechende Formulare an. Die Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt gibt den Gemeinden Formulare für die kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen und Zustimmungen ab.

³ Wo es die Beurteilung eines Gesuchs erfordert, können der Gemeinderat und die Abteilung für Baubewilligungen weitere Unterlagen wie einen Grundrissplan auf der Grundlage eines beglaubigten Auszugs der amtlichen Vermessung, Detailpläne, Lärmmachweis, Fotomontagen, Modelle, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen.

⁴ Ein Gesuch für Materialabbau muss die Pläne für Abbau, Rekultivierung, Renaturierung und Etappierung enthalten. Das Gesuchsformular für den Materialabbau bezeichnet die weiteren für die Beurteilung nach der Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Angaben und Nachweise, insbesondere

- a) Materialnachweis,
- b) hydrogeologischer Bericht,
- c) Angaben über das Auffüllmaterial.

⁵ Der Gemeinderat und die Abteilung für Baubewilligungen können bei geringfügigen Vorhaben eine vereinfachte Eingabe gestatten.

§ 52 Projektänderungen (§§ 60, 61 BauG)

¹ Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen können vom Gemeinderat, gegebenenfalls mit Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen, formlos bewilligt werden. Die Abweichungen sind in den Plänen zu vermerken.

² Für grössere Änderungen gilt das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren.

¹⁾ SAR [301.215](#)

§ 53 Bauprofile (§ 60 BauG)

¹ Die Bauprofile publikationspflichtiger Bauvorhaben müssen Höhen, Umrisse, Dachneigung, Erdgeschosskote und Terrainveränderungen erkennen lassen. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterungen gestatten.

² Vor der öffentlichen Auflage lässt der Gemeinderat die Bauprofile überprüfen.

³ Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung des Gemeinderats oder der zuständigen Beschwerdeinstanz beseitigt werden. Nach rechtskräftigem Abschluss des Baubewilligungsverfahrens sind die Profile zu beseitigen.

§ 54 Publikation (§ 60 BauG)

¹ Sind die publikationspflichtigen Bauvorhaben korrekt durch Bauprofile angezeigt und enthält das Baugesuch alle für die Beurteilung notwendigen zusätzlichen Gesuche und Unterlagen, ist es im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen. Ein mit einem Baugesuch verbundenes Rodungsgesuch ist zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Weitere Publikationsvorschriften bleiben vorbehalten.

² Der Gemeinderat teilt den Eigentümerinnen und Eigentümern, die nicht in der Gemeinde wohnen oder ihren Sitz haben, deren Grundstücke aber direkt an das Baugrundstück angrenzen, die öffentliche Auflage vorgängig schriftlich mit, wenn dies ohne Verzögerung und Erschwerung des Verfahrens möglich ist.

³ Die Publikation und die schriftliche Mitteilung haben zu enthalten

- a) Name und Adresse der Bauherrschaft,
- b) Lage des Baugrundstücks (Adresse, Flurname oder dergleichen),
- c) Umschreibung des Vorhabens,
- d) Gesuche für weitere Bewilligungen und Zustimmungen kantonaler oder eidgenössischer Behörden,
- e) Ort und Zeit der öffentlichen Auflage,
- f) Angaben über die formellen Anforderungen an Einwendungen sowie wo und innert welcher Frist diese erhoben werden können.

⁴ Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die von vornherein nicht bewilligt werden können, ohne vorgängige Profilierung und Publikation abweisen. Verlangt die Bauherrschaft innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids das ordentliche Verfahren, lässt der Gemeinderat das Gesuch nachträglich profilieren sowie publizieren und entscheidet neu.

⁵ Ist für das Baugesuch eine kantonale Zustimmung nötig, stellt es die Gemeinde zusammen mit einer vorläufigen Stellungnahme über die Einhaltung der Bauvorschriften dem Kanton zu.

§ 55 Kantonale und eidgenössische Bewilligungen und Zustimmungen (§ 64 BauG)

¹ Bestehen unter mehreren kantonalen oder eidgenössischen Bewilligungen und Zustimmungen Widersprüche, sucht die Abteilung für Baubewilligungen eine einvernehmliche Lösung, die allen Vorschriften entspricht.

² Die Abteilung für Baubewilligungen übermittelt dem Gemeinderat die Entscheide der kantonalen und eidgenössischen Behörden.

³ Gesuche für Tankanlagen und Zivilschutzbauten im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben reicht der Gemeinderat direkt bei den zuständigen kantonalen Fachstellen ein.

§ 56 Baubewilligungsentscheid (§ 64 BauG)

¹ Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch und die dagegen erhobenen Einwendungen. Er holt zu Einwendungen, die kantonale oder eidgenössische Bewilligungen oder Zustimmungen berühren, vor seinem Entscheid die Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen ein.

² Sind für kantonale oder eidgenössische Behörden Verhandlungen nötig, lädt der Gemeinderat oder die Abteilung für Baubewilligungen zu einer möglichst gemeinsamen Verhandlung ein. Je nach Zuständigkeit im Sachbereich obliegt die Verfahrensleitung der kantonalen oder der eidgenössischen Behörde.

§ 57 Geltungsdauer von Vorentscheid und Baubewilligung (§ 65 BauG)

¹ Der Vorentscheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innert zwei Jahren seit seiner Rechtskraft das definitive Baugesuch eingereicht wird.

² Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten begonnen wird.

³ Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.

§ 58 Baukontrolle (§§ 64, 159 BauG)

¹ Dem Gemeinderat ist rechtzeitig Mitteilung zu machen über

- a) den Beginn der Bauarbeiten und die Erstellung des Schnurgerüsts, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss,
- b) das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation), das bevorstehende Versetzen von Tanks und bei Zivilschutzräumen das Verlegen der Armierung vor dem Zuschalen der Wände und vor dem Einbringen des Betons für die Decke,
- c) die Fertigstellung der Feuerungsanlagen und die Beendigung des Rohbaus,
- d) die Beendigung der Bauten und Anlagen vor ihrer Benutzung. Die Bauherrschaft und die für das Projekt verantwortliche Person bestätigen schriftlich, dass gemäss bewilligtem Energienachweis gebaut wurde.

² Der Gemeinderat prüft die Bauten und Anlagen auf Übereinstimmung mit der Baubewilligung. Über vorgenommene Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle gestattet.

12. Zuständiges Departement und Rechtsschutz

§ 59 Zuständiges Departement

¹ Vorbehältlich anderslautender Bestimmungen ist mit «zuständigem Departement» gemäss Gesetz und mit «Departement» gemäss Verordnung das Departement Bau, Verkehr und Umwelt gemeint.

§ 60 Einwendungsverfahren (§ 4 BauG)

¹ Einwendungen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten. Auf Einwendungen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen und innert Nachfrist nicht verbessert werden, ist nicht einzutreten.

² Die Anträge können später nicht mehr erweitert werden.

§ 61 Rechtsmittel

¹ Gegen Entscheide des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt Beschwerde geführt werden, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt wird.

² Beruht der Entscheid des Gemeinderats auf einem Teilentscheid eines Departements und richtet sich ein Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, ist der Regierungsrat zuständig.

³ Der Beschwerdeentscheid ist beim Verwaltungsgericht anfechtbar. Wer sich am Beschwerdeverfahren nicht mit eigenen Anträgen beteiligt hat, kann den Beschwerdeentscheid nicht anfechten.

13. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 62 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung ist in der Gesetzessammlung zu publizieren. Sie tritt am 1. September 2011 in Kraft.

§ 63 Übergangsrecht

¹ Nach bisherigem Recht werden beurteilt

- a) Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung hängig sind, es sei denn, für die Gesuchstellenden ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger,
- b) kommunale Nutzungsplanentwürfe, die die Gemeinde vor Inkrafttreten der Verordnung zur Vorprüfung eingereicht hat.

² Kommunale Nutzungspläne, die der Kanton vor dem 1. Januar 2010 vorgeprüft hat und bis Ende Februar 2010 publiziert worden sind, werden nach dem Recht zum Zeitpunkt der Vorprüfung beurteilt.

³ § 24 Abs. 1^{bis} (Dachdurchbrüche) ist anwendbar, wenn die Gemeinde nach Inkrafttreten dieser Bestimmung eine Revision des Allgemeinen Nutzungsplans zur Vorprüfung eingereicht hat, die Revision rechtsgültig geworden ist und die Gemeinde die Baubegriffe der IVHB übernommen hat. Bis dies erfolgt ist, gilt § 16 Abs. 1 ABauV gemäss Anhang 3. *

§ 64 Altrechtliche Nutzungspläne

¹ Die Gemeinden passen ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung dieser Verordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB an. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 aufgeführt sind.

² Ist eine Anpassung erfolgt und haben die Gemeinden nichts anderes festgelegt, gelten für altrechtliche Sondernutzungspläne folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe ohne Attikageschoss,
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe. Liegt der untere Messpunkt der Gesamthöhe höher als der tiefste Punkt der talseitigen Fassadenlinie, verkürzt sich die zulässige Gesamthöhe um diese Höhendifferenz.

Aarau, 25. Mai 2011

Regierungsrat Aargau

Landammann
DR. HOFMANN

Staatsschreiber
DR. GRÜNENFELDER

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
04.07.2012	01.09.2012	§ 39 Abs. 2, lit. e), 2.	geändert	AGS 2012/5-13
21.11.2012	01.01.2013	§ 51 Abs. 1	geändert	AGS 2012/7-36
21.11.2012	01.01.2013	§ 51 Abs. 1, lit. c)	eingefügt	AGS 2012/7-36
29.10.2014	01.01.2015	§ 21 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 21 Abs. 2	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 21 Abs. 3	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 21 Abs. 4	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 24 Abs. 1, lit. c)	aufgehoben	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 24 Abs. 1 ^{bs}	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 24 Abs. 1 ^{bsf}	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 25 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 25 Abs. 1 ^{bs}	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 36	Titel geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 36 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 37 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 41 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 42 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 43 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 43 Abs. 4	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 44 Abs. 1	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 44 Abs. 2	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 49 Abs. 2, lit. d)	geändert	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 49a	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 50 Abs. 1, lit. c)	aufgehoben	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	§ 63 Abs. 3	eingefügt	AGS 2014/6-10
29.10.2014	01.01.2015	Anhang 03	Inhalt geändert	AGS 2014/6-10

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
§ 21 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 21 Abs. 2	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 21 Abs. 3	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
§ 21 Abs. 4	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
§ 24 Abs. 1, lit. c)	29.10.2014	01.01.2015	aufgehoben	AGS 2014/6-10
§ 24 Abs. 1 ^{bis}	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
§ 24 Abs. 1 ^{ter}	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
§ 25 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 25 Abs. 1 ^{bis}	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
§ 36	29.10.2014	01.01.2015	Titel geändert	AGS 2014/6-10
§ 36 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 37 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 39 Abs. 2, lit. e), 2.	04.07.2012	01.09.2012	geändert	AGS 2012/5-13
§ 41 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 42 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 43 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 43 Abs. 4	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 44 Abs. 1	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 44 Abs. 2	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 49 Abs. 2, lit. d)	29.10.2014	01.01.2015	geändert	AGS 2014/6-10
§ 49a	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
§ 50 Abs. 1, lit. c)	29.10.2014	01.01.2015	aufgehoben	AGS 2014/6-10
§ 51 Abs. 1	21.11.2012	01.01.2013	geändert	AGS 2012/7-36
§ 51 Abs. 1, lit. c)	21.11.2012	01.01.2013	eingefügt	AGS 2012/7-36
§ 63 Abs. 3	29.10.2014	01.01.2015	eingefügt	AGS 2014/6-10
Anhang 03	29.10.2014	01.01.2015	Inhalt geändert	AGS 2014/6-10

Anhang 1¹⁾ (Stand 1. September 2011)

Begriffe und Messweisen

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

¹⁾ Anhang 1 zur Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121). Dieser entspricht Anhang 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 (SAR [713.010](#))

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

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

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 ¹⁾ Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

¹⁾ Gemäss GRB 2009-0238 vom 15.09.2009 wird dieser Begriff nicht übernommen (vgl. Beschluss des Interkantonalen Organs Harmonisierung Baubegriffe zur Ausnahmeregelung "Ausnützungsziffer - Geschossflächenziffer" vom 15. Januar 2009)

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

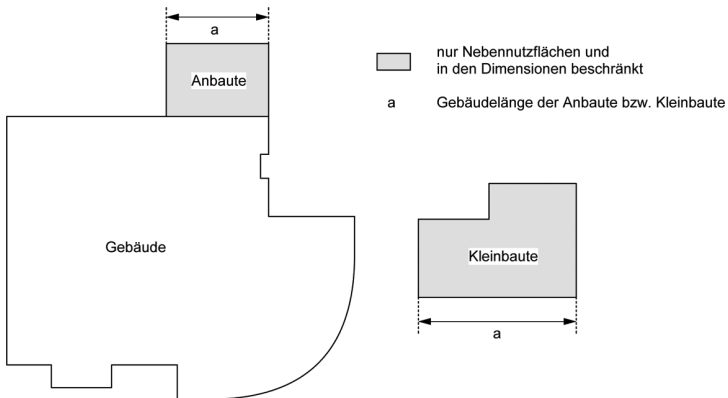
Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

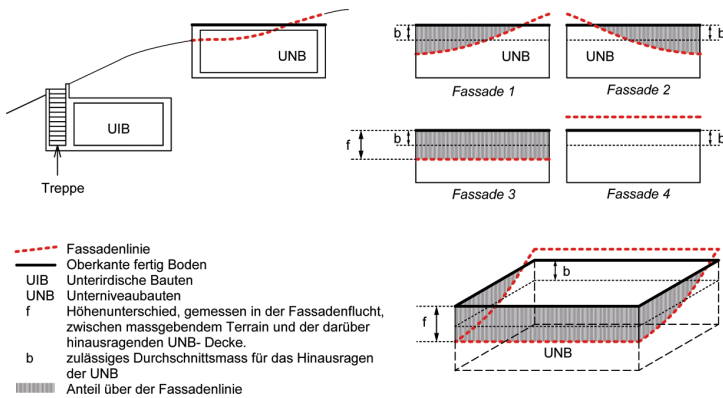
Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

Anhang 2 ¹⁾ (Stand 1. September 2011)**Skizzen****Zu Ziffer 2: Gebäude**

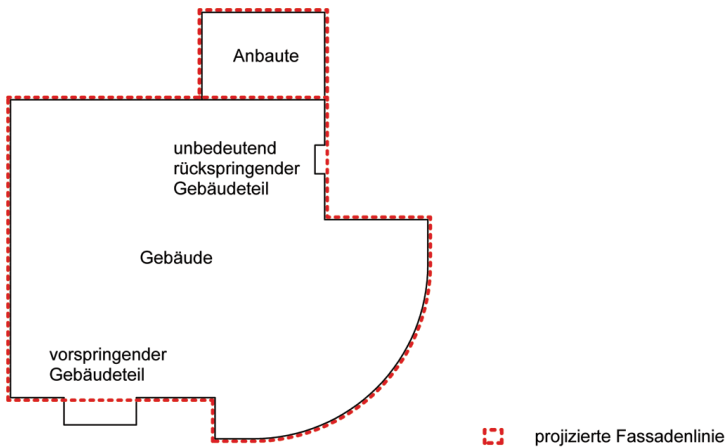
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

¹⁾ Anhang 2 zur Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121). Dieser entspricht Anhang 2 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 (SAR [713.010](#))



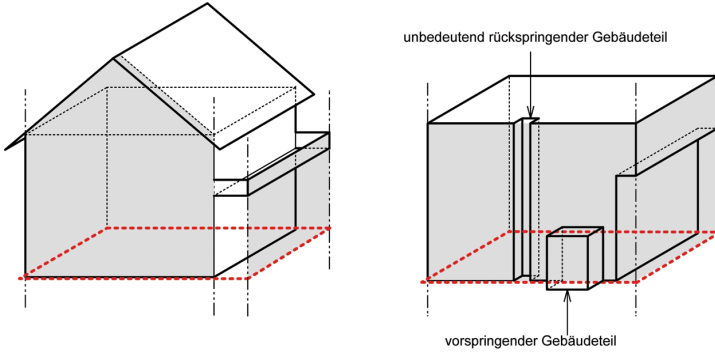
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Ziffer 3: Gebäudeteile

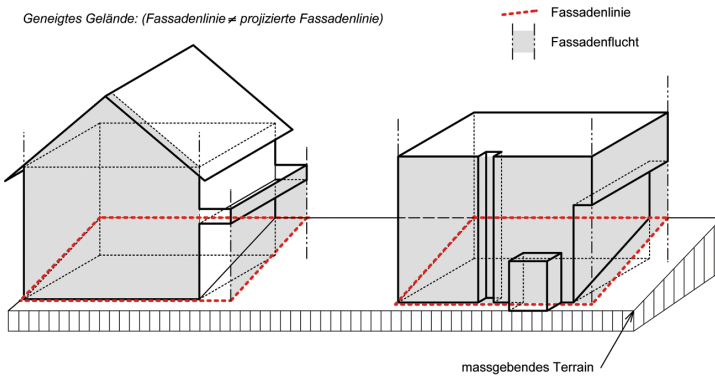


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

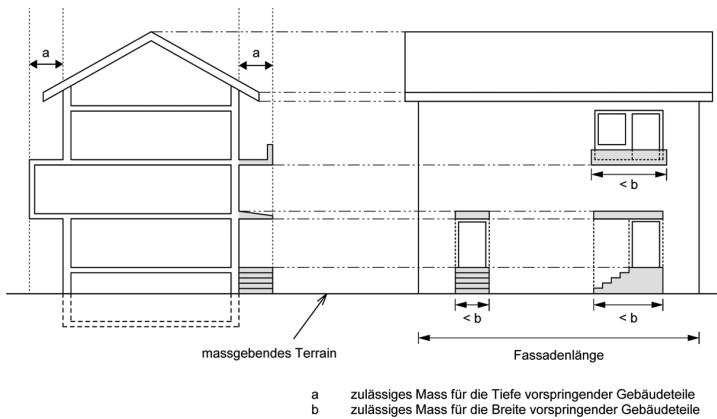
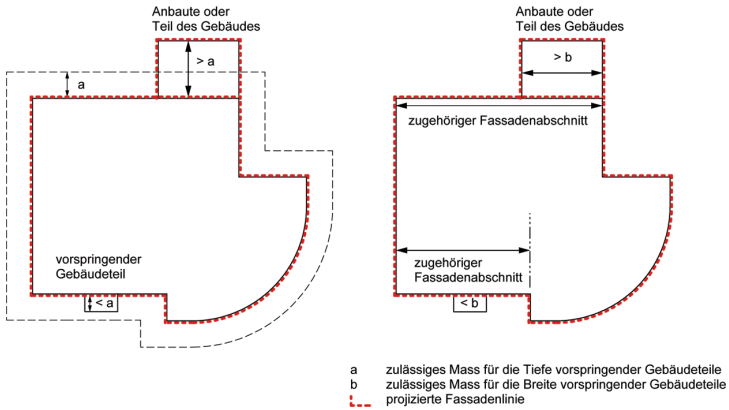
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



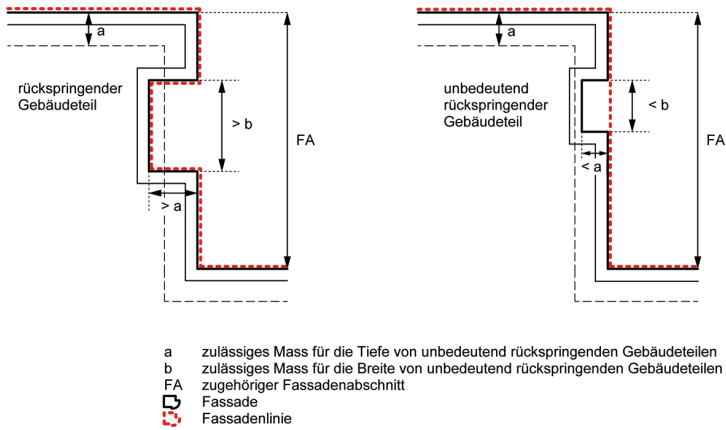
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



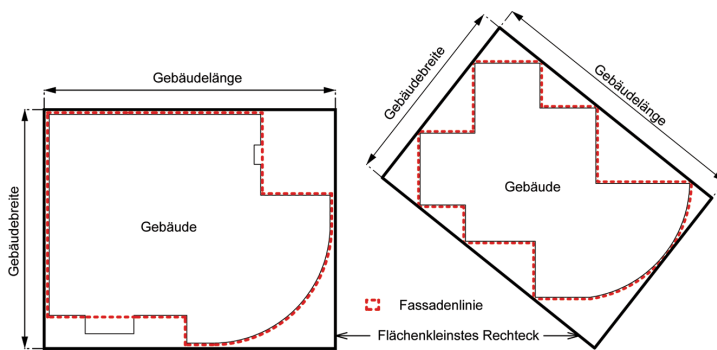
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

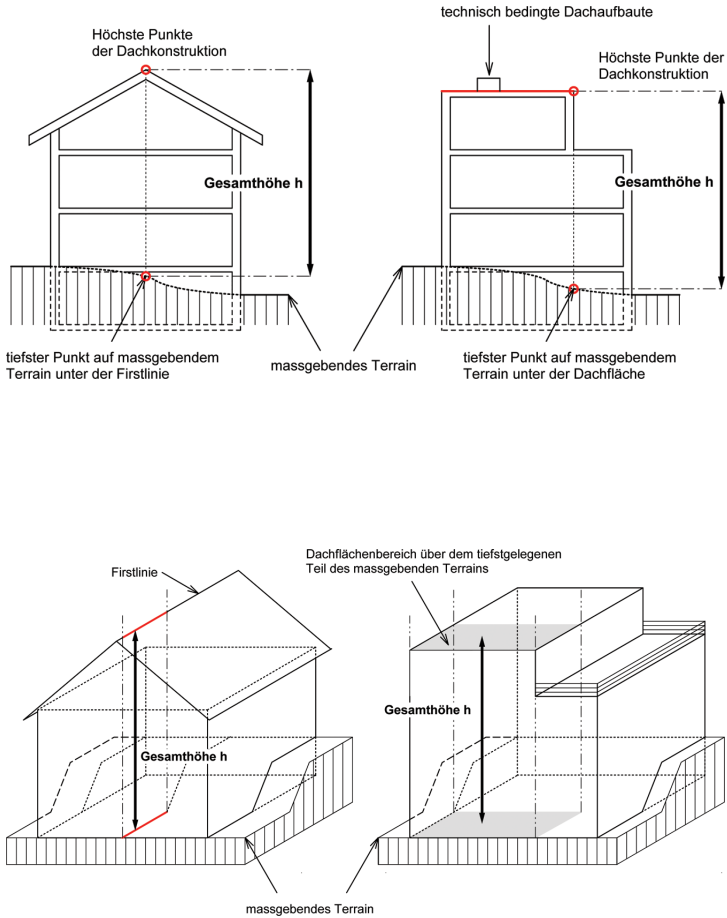


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

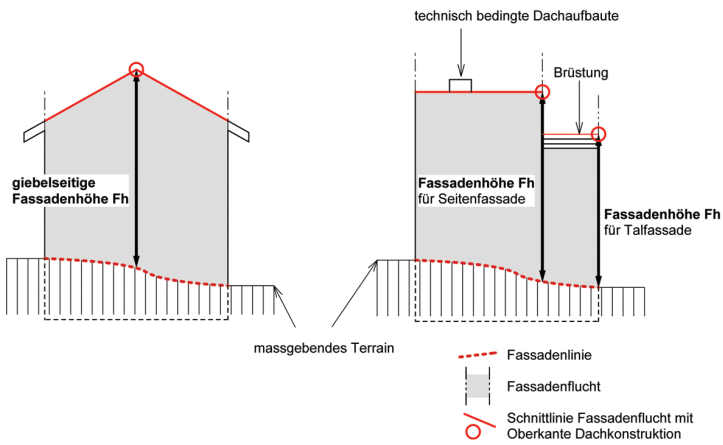
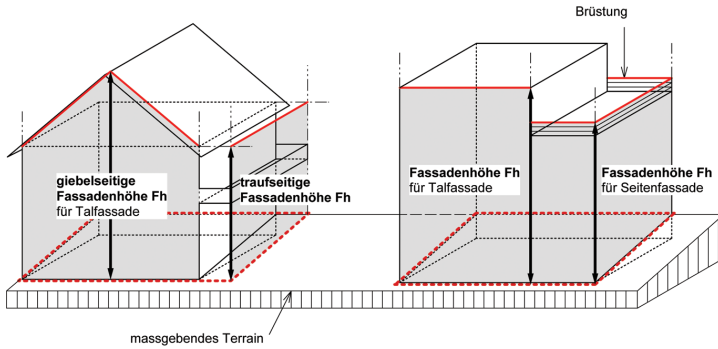
Zu Ziffer 4: Längenbegriffe, Längenmasse

Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

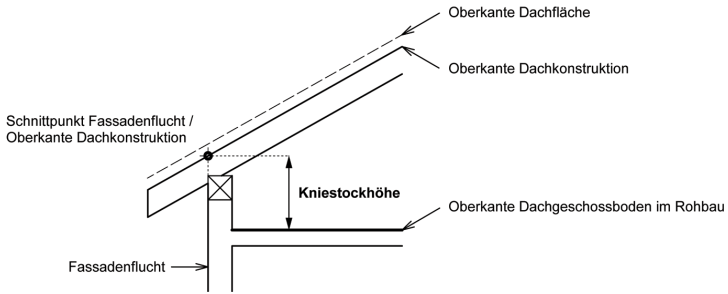
Zu Ziffer 5: Höhenbegriffe, Höhenmasse



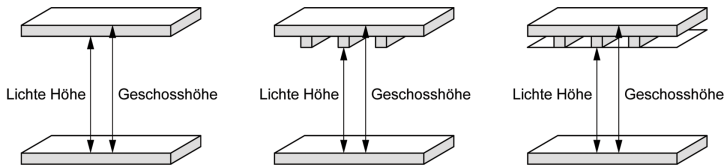
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe

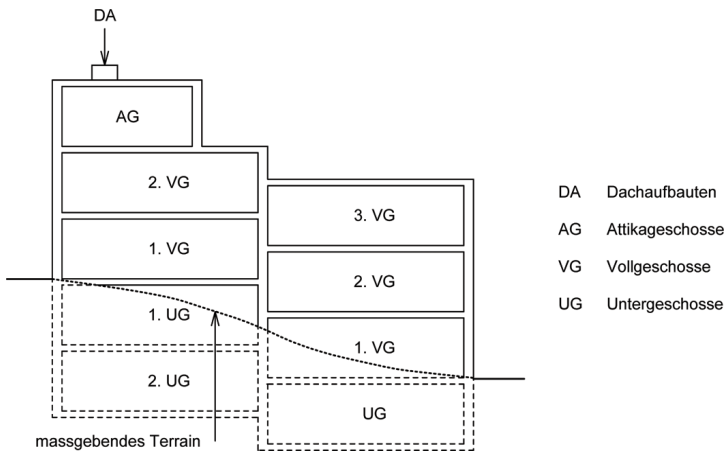
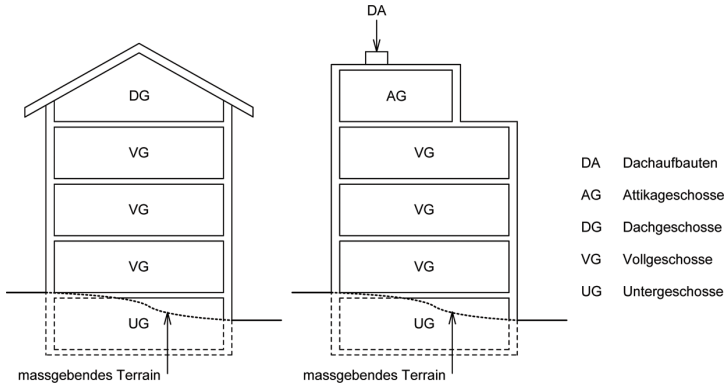


Figur 5.3 Kniestockhöhe



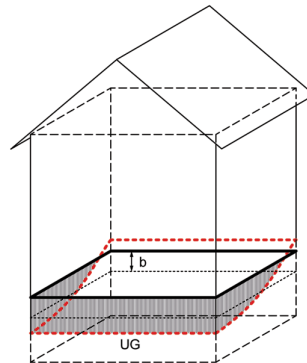
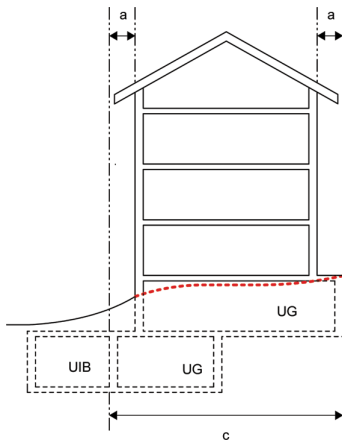
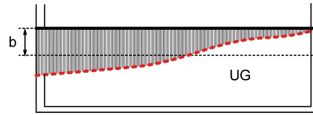
Figur 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: Geschosse

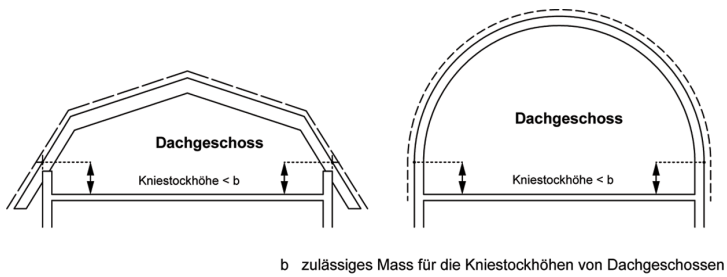
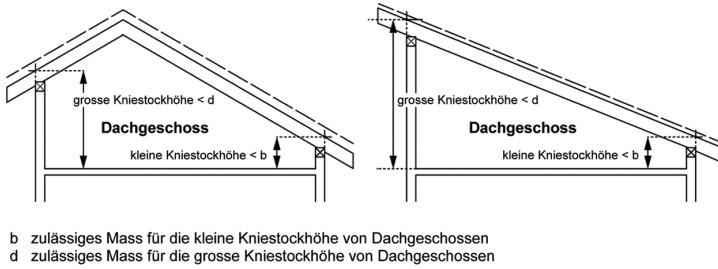
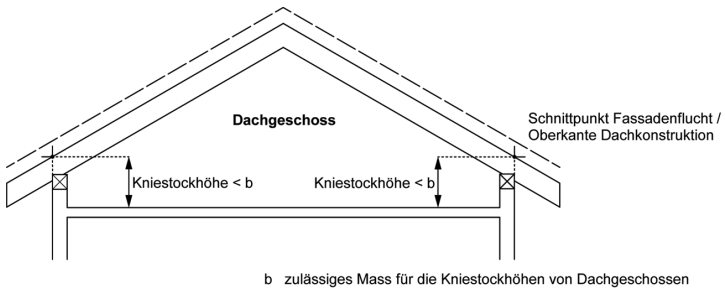


Figur 6.1 Geschosse und Geschoszahl

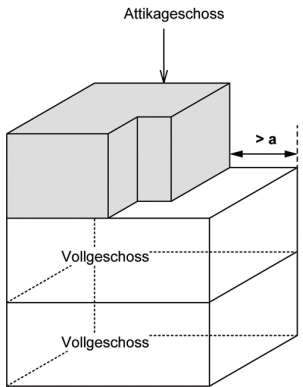
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



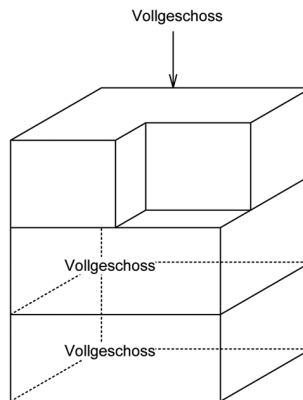
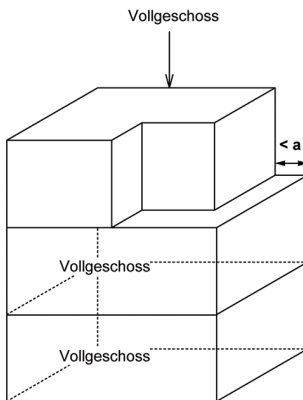
Figur 6.2 Untergeschosse



Figur 6.3 Dachgeschosse

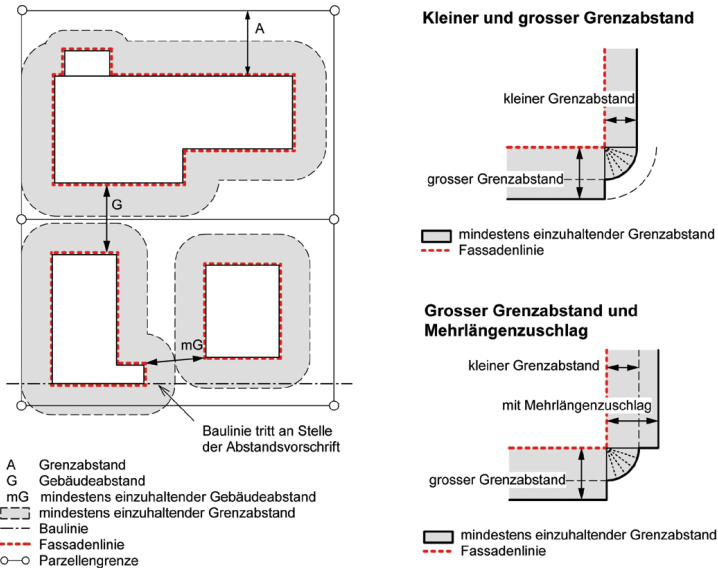


a Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

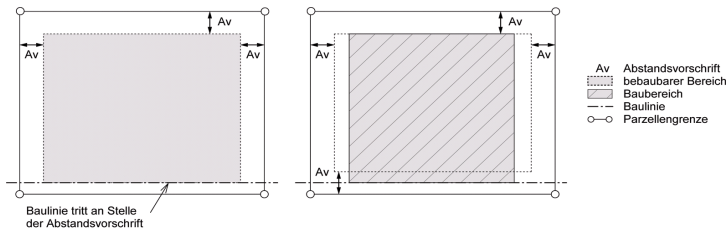


Figur 6.4 Attikageschosse

Zu Ziffer 7: Abstände und Abstandsbereiche

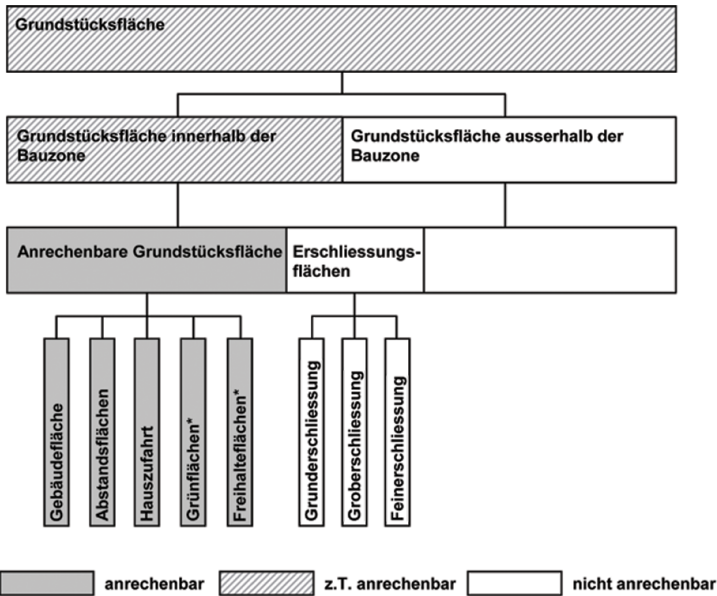


Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

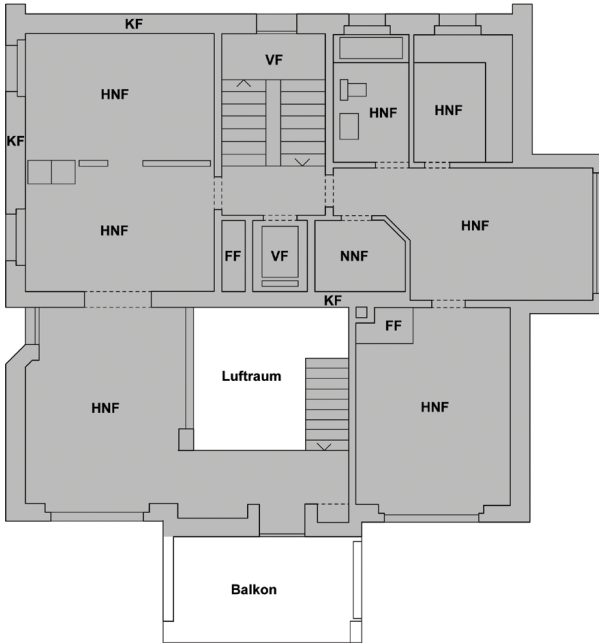
Zu Ziffer 8: Nutzungsziffern



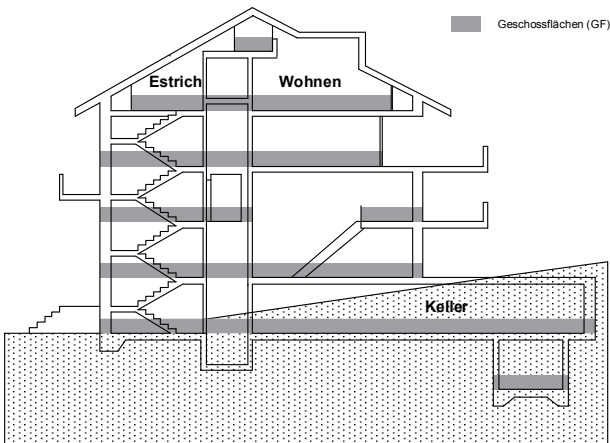
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

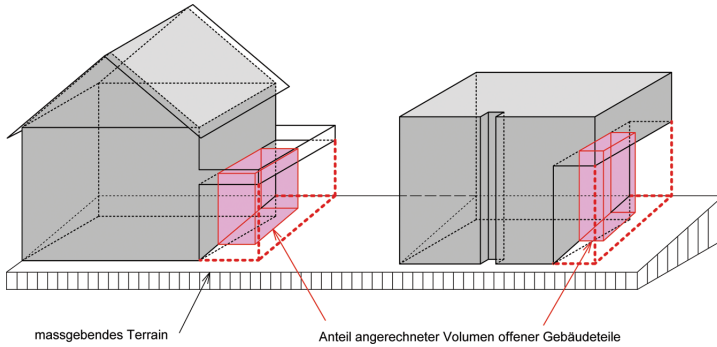
Grundriss 1. Obergeschoss:



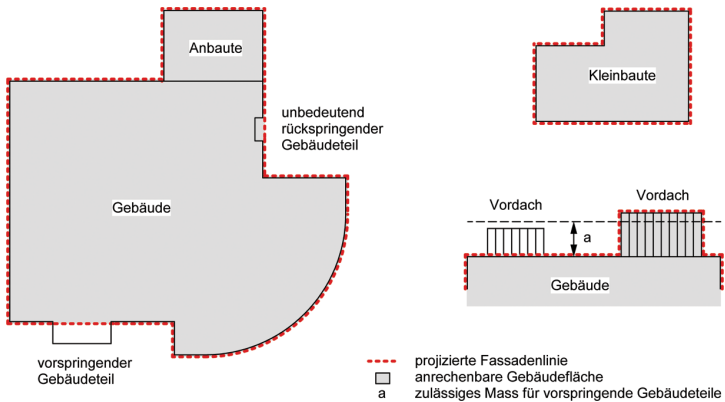
Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



Figur 8.3 Baumassenziffer



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Anhang 3¹⁾ (Stand 1. Januar 2015) (zu § 64 Abs. 1)

In Gemeinden, die ihre allgemeinen Nutzungspläne noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst haben, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen, §§ 16–31) die nachfolgenden Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994² weiterhin.

§ 1b ABauV Baulinien

¹ Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Erschliessungsanlagen, Gewässern, Wäldern und Schutzzonen.

² Es können rückwärtige Baulinien, die das von Bauten und Anlagen freizuhaltende Hintergelände bestimmen, und weitere besondere Baulinien sowie das Bauen an der Baulinie vorgeschrieben werden.

§ 2 ABauV Vorspringende Gebäudeteile (§ 18 BauG)

¹ Die Baulinie darf um höchstens 1,50 m überschritten werden durch

- a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie
- b) Wintergärten und Windfänge.

² Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Dieselben Gebäudeteile dürfen den Grenzabstand, den Wald-, Gewässer- und Strassenabstand um das gleiche Mass unterschreiten.

§ 8 ABauV Geltungsbereich (§ 51 BauG)

¹ Die Gemeinden können abweichende Regelungen zu den §§ 10–20 ABauV einführen, soweit diese sie dazu ermächtigen.

§ 10 ABauV Baumassenziffer, Grünflächenziffer (§ 50 BauG)

¹ Die Baumassenziffer (BZ) ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$BZ = \text{oberirdisches Bauvolumen} / \text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}$$

Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen.

¹⁾ Anhang 3 zur Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

²⁾ SAR [713.111](#)

² Die Grünflächenziffer (GZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$GZ = \text{anrechenbare Grünfläche} / \text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}$$

Als anrechenbare Grünfläche gelten alle bepflanzten und nicht versiegelten Flächen sowie ökologisch wertvolle Freiflächen. Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flächen auf Tiefbauten werden zur Hälfte angerechnet. Die Gemeinden können weitere Elemente (Bäume usw.) und Flächen als anrechenbare Grünfläche bezeichnen.

§ 11 ABauV Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge wird an der Seite des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Anbauten und vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

§ 12 ABauV Gebäudehöhe, Firsthöhe (§ 49 BauG)

¹ Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.

² Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen.

³ Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosshöhe talseitig gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

§ 12a ABauV Hang

¹ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10 %.

§ 13 ABauV Gewachsenes Terrain (§ 49 BauG)

¹ Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt.

² Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist.

§ 14 ABauV Vollgeschoss (§ 49 BauG)

¹ Untergeschoss, Dach- und Attikageschoss gelten nicht als Vollgeschoss.

² Die Geschosshöhe wird von Oberkante zu Oberkante der fertigen Konstruktion gemessen.

³ Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, beträgt die Höhe der Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3 m.

§ 15 ABauV Untergeschoss (§ 49 BauG)

¹ Als Untergeschoss gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

§ 16 ABauV Dachgeschoss (§ 49 BauG)

¹ Als Dachgeschoss gelten Flächen unter zulässigen Schrägdächern, sofern die Dachfläche nur auf einem Geschoss und pro Gebäudeeinheit höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird. Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0,75 m², die vereinzelt auf anderen Dachgeschossebenen platziert sind, beeinflussen die Beurteilung der Geschossigkeit nicht.

^{1bis} Als zulässige Schrägdächer gelten, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1,20 m.

² Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

³ Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen.

§ 16a ABauV Attikageschoss (§ 49 BauG)

¹ Das Attikageschoss ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss und wird wie ein Dachgeschoss behandelt.

² Es gilt als Attikageschoss, wenn die Grundfläche höchstens einem Geschoss entspricht, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen müssen alle Bauteile innerhalb dieser möglichen Grundfläche liegen.

³ Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist die Anordnung der Grundfläche frei und beeinflusst die Berechnung der Gebäudehöhe nicht.

§ 17 ABauV Grenzabstand (§ 47 BauG)

¹ Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Parzellengrenze. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.

² Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt.

§ 18 ABauV Klein- und Anbauten (§ 47 BauG)

¹ Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² und einer Gebäudehöhe, die in der Ebene höchstens 3 m beträgt. Am Hang erhöht sich die maximale Gebäudehöhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

² Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 18a ABauV Tiefbauten

¹ Tiefbauten sind Bauten und Anlagen, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen, Parkfelder, Pisten und Gleise.

² Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, müssen Tiefbauten einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 19 ABauV Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen (§ 47 BauG)

¹ Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Einfriedungen und Stützmauern

- a) nicht höher sein als 1,80 m ab niedriger gelegenen Terrain, und
- b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 60 cm.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone vergrössert sich der Mindestabstand in dem Umfang, als die Mauer höher ist als 2,40 m.

³ Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

§ 20 ABauV Gebäudeabstand (§ 47 BauG)

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

² Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

³ Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.