

## Terrassenhäuser im aargauischen Recht

### 1. Einleitung

Terrassenhäuser sind umstritten und rechtlich schwer einzuordnen. Die Einführung der IVHB macht die baurechtliche Beurteilung nicht einfacher. Im Kanton Aargau sind Terrassenhäuser dennoch weit verbreitet. Aufgrund der zunehmenden Nachverdichtung und höherer Bodenpreise werden terrassierte und gestaffelte Bauten an Bedeutung gewinnen. Darum haben wir die Terrassenhäuser für unseren Baurechts-LEXpress ausgewählt.

### 2. Begriff des Terrassenhauses vor Anpassung der BNO an die IVHB

#### 2.1 Merkmale der Terrassenhäuser in der aargauischen Rechtsprechung

Der Begriff des Terrassenhauses oder der Terrassensiedlung war vor Inkrafttreten von § 17 BauV<sup>1</sup> rechtlich nicht normiert. Das Recht bestimmte lediglich, dass Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosshöhe talseitig und für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen werden (§ 12 Abs. 3 ABauV<sup>2</sup>). Terrassenhäuser wur-



<sup>1</sup> Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV, SAR 713.121).

<sup>2</sup> Anhang 3 zur BauV.

den daher im Wesentlichen durch Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau definiert.<sup>3</sup> Ein «terrassiertes» bzw. «in der Höhe, vertikal gestaffeltes» Haus gilt als Terrassenhaus, wenn es eine Reihe vorgegebener Merkmale aufweist.<sup>4</sup>

**Hang:** Das Haus muss am Hang sein. Wegen der Hangneigung und damit aufgrund von topographischen Gegebenheiten wird treppenförmig gebaut. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von grösser als 10 % (§ 12a ABauV). Dieses Erfordernis muss innerhalb des Gebäudegrundrisses erfüllt sein.<sup>5</sup>

**Abstufung:** Das Gebäude muss stufenartig in der Hangneigung erstellt werden. Die einzelnen Gebäudeetufen des Terrassenbaues liegen nur teilweise senkrecht übereinander (während bei Mehrfamilienhäusern Geschosse vollständig übereinander liegen<sup>6</sup>). Das Verhältnis von Terrassenfläche zu Wohnfläche<sup>7</sup> muss mindestens 1:3 betragen (die Terrasse muss mindestens ein Viertel der Gesamtfläche der Gebäudestufe aufweisen).<sup>8</sup> Wegen des angestrebten treppenförmigen Erscheinungsbilds lässt die Rechtsprechung die Anrechnung von seitlich, hinter der talseitigen Fassadenflucht liegenden begehbaren Flächen an die Terrassenfläche nicht zu.<sup>9</sup> Die 1:3-Regelung wird im Wesentlichen damit begründet, dass der Eindruck einer einheitlichen Gebäudefront massgeblich abgeschwächt wird.

Nach unserer Auffassung muss die Abstufung nur im sichtbaren Bereich, nicht auch im Hang, unter Terrain, erfolgen.<sup>10</sup> Massgebend sollte allein das äussere Erscheinungsbild einer Baute sein.<sup>11</sup> Deshalb überzeugt uns das Argument, ein Gebäude ohne hangseitige Terrassierung könnte auch in flachem Gelände erstellt werden, nicht. Ist das Gebäude am Hang erstellt und weist es das Verhältnis zwischen Terrassenfläche und Nutzfläche von 1:3 auf, darf es (bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften) von § 12 Abs. 3 ABauV profitieren, selbst wenn das Gebäude auch in der Ebene erstellt werden könnte (was bei den heutigen technischen Möglichkeiten ohnehin stets der Fall ist).

**Geschossigkeit der Stufen:** Die Stufen des Gebäudes sind in der Regel eingeschossig. Die zulässige Anzahl Geschosse ergibt sich aber aus der Bau- und Nutzungsordnung. In einer zweigeschossigen Zone (beispielsweise Wohnzone W2) dürfen die Gebäudeetufen somit zweigeschossig sein.

**Nutzung:** Das Verwaltungsgericht spricht stets von Wohnnutzungen. Die zulässige Nutzung von Terrassenhäusern richtet sich nach der Bau- und Nutzungsordnung. Es sind auch gewerblich genutzte Terrassenhäuser denkbar.

**Wohneinheiten:** In der Rechtsprechung heisst es, dass jede Gebäudestufe «in der Regel» eine selbständige Wohneinheit nach dem Modell eines Einfamilienhauses bildet. Das ist nicht zwingend: Es können auch mehrere Wohneinheiten pro Gebäudestufe gebaut werden. In der Regel liegen diese Wohneinheiten nebeneinander.

## 2.2 Sondervorschrift für terrassierte und gestaffelte Bauten

Weist ein Haus die beschriebenen Merkmale von Terrassenhäusern auf (am Hang, treppenartige Abstufung etc.), werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen (§ 12 Abs. 3 ABauV). Mit dieser Sondervorschrift werden Treppenüberbauungen an Hanglagen möglich. Die auf den einzelnen Gebäudeteil bezogene Betrachtungsweise rechtfertigt sich, weil der Eindruck einer einheitlichen Gebäudefront bei derartigen Treppenüberbauungen wegen der Versetzung der einzelnen Gebäudeetufen und deren Anlehnung an den Hangverlauf massgeblich abgeschwächt wird. Ohne § 12 Abs. 3 ABauV würden die Höhen- und Geschossigkeitsvorschriften regelmässig überschritten.<sup>12</sup>

## 2.3 Attika, Gebäudelänge und Abstandsvorschriften

Ohne besondere Regelungen in der Bau- und Nutzungsordnung sind Attikageschosse auch auf Terrassenhäusern erlaubt.<sup>13</sup> Schwierigkeiten können sich bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche des Attikageschosses ergeben (vgl. § 16a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 ABauV).<sup>14</sup> Das Attikageschoss muss zudem – begriffsnotwendig – vollständig auf dem darunterliegenden Geschoss aufliegen, darf dieses also nicht (hangseits) überragen.

Für Terrassenhäuser gelten schliesslich dieselben Abstandsvorschriften wie für andere Gebäude, sofern die Bau- und Nutzungsordnung keine besonderen Regelungen trifft. Dabei ist namentlich die Bestimmung über die maximale Gebäudelänge bzw. den Mehrlängenzuschlag für Terrassenhäuser limitierend.

<sup>3</sup> AGVE 1997 S. 330 mit Hinweisen; bestätigt beispielsweise in AGVE 2014 S. 437 f. E. 5.2; siehe auch: ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, N 4 zu § 166 BauG.

<sup>4</sup> AGVE 2005 S. 155 mit Hinweisen.

<sup>5</sup> VGE WBE.2006.11 vom 20. Dezember 2006, E. 3.2; BDE BDRA.04.676/678 vom 12. August 2005, S. 18 E. 7c.

<sup>6</sup> Senkrecht übereinander befinden sich Geschosse, die praktisch mit der ganzen Fläche übereinander liegen, mit Ausnahme von Vorbauten wie Treppen, Erkern, Balkonen oder Gebäudevorsprüngen oder entsprechenden nebensächlichen Rückversetzungen (AGVE 2005, S. 155 mit Hinweisen).

<sup>7</sup> Eigentlich besser als «Innenfläche» oder «Gebäudegrundfläche» bezeichnet, denn auf die Nutzung kommt es nicht an. Namentlich spielt es keine Rolle, ob es sich um Hauptnutz- oder Nebennutzflächen handelt.

<sup>8</sup> Zur Berechnung: AGVE 2014 S. 438 f. E. 5.2, mit zahlreichen Hinweisen.

<sup>9</sup> AGVE 2014 S. 439 E. 5.2.

<sup>10</sup> Anders: AGVE 2005 S. 152 ff.

<sup>11</sup> Zum äusseren Erscheinungsbild von Terrassenhäusern: AGVE 2011 S. 442; AGVE 1999 S. 215 f. mit Hinweis; VGE III/103 vom 9. Dezember 2002 [BE.2001.00378/E.2002.00053], S. 17; BDE BVURA.06.382 vom 10. Januar 2007, E. 3e/bb.

<sup>12</sup> AGVE 2014 S. 437 E. 5.2; AGVE 2005 S. 156.

<sup>13</sup> AGVE 2002 S. 661 E. 5.b–d.

<sup>14</sup> Siehe dazu beispielsweise AGVE 2002 S. 660 ff.

### 3. Andere «gestaffelte Bauten» vor Anpassung der BNO an die IVHB

Terrassenhäuser sind gestaffelte Bauten. Die Allgemeine Bauverordnung (ABauV) verwendete den Begriff der gestaffelten Bauten im Zusammenhang mit der Messweise bei der Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl: Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden diese für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV).

Die Rechtsprechung zu den «gestaffelten Bauten» ist dürftig. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau erwägt, dass für eine «Staffelung» das äussere Erscheinungsbild massgeblich sei. Eine «Staffelung» liege dann vor, wenn sich der betreffende Bauteil oder Baukörper in einem gewissen Masse optisch verselbständigt habe.<sup>15</sup> So könne eine Staffelung etwa bei markant unterschiedlichen Gebäudeformen, Proportionen oder versetzter Anordnung der verschiedenen Gebäudeteile vorliegen. Aus dieser Rechtsprechung muss geschlossen werden, dass die Abstufung bzw. Terrassierung von Gebäudeteilen allein noch nicht ausreicht, um als optisch verselbständigt bzw. gestaffelt zu gelten. Die verschiedenen Gebäudeteile müssen aufgrund ihrer Situierung bspw. durch eine seitlich versetzte Anordnung oder durch ihre unterschiedlichen architektonische oder gestalterische Erscheinungsformen und Höhenunterschiede<sup>16</sup> eine gewisse Eigenständigkeit erreichen, wobei es auf die innere Einteilung der Gebäudeteile nicht ankommt. Gestaffelte Bauten können gemäss § 12 Abs. 3 ABauV von diesen Vorteilen nur profitieren, wenn sie am Hang erstellt werden.

Kurz gesagt, reicht eine Terrassierung – gemäss der bisherigen Rechtsprechung – allein noch nicht aus, um ein Gebäude als gestaffelte Bauteil qualifizieren zu können. Vielmehr bedarf es weiterer gestalterischer oder architektonischer Elemente, wodurch die einzelnen Gebäudeteile eine optische Verselbständigung erfahren müssen.

### 4. Terrassenhäuser nach Übernahme der IVHB in die BNO

Die IVHB enthält keine Regelungen über Terrassenhäuser. Sie enthält aber eine Regelung, welche gestaffelte Gebäude, wie Terrassenhäuser es sind, namentlich erwähnt: Ziff. 6.1 IVHB Anhang 1 (hiernach nur noch als «IVHB» statt «IVHB Anhang 1» bezeichnet) bestimmt, dass bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt wird.

Vorerst fällt auf, dass Ziff. 6.1 IVHB «zusammengebaute Gebäude» und «gestaffelte Gebäude» gleich behandelt. Bei den gestaffelten Bauten unterscheidet Ziff. 6.1 IVHB sodann Gebäude, die in der Höhe gestaffelt sind, und solche, die in der Situation gestaffelt sind.

Von Bedeutung ist sodann, dass Ziff. 6.1 IVHB die Begriffe «Gebäude» und «Gebäudeteil» unterscheidet. Die Gebäude sind in Ziff. 2.1 IVHB definiert. Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 6.1 IVHB sind Teile von solchen Gebäuden (siehe Ziff. 3 IVHB).

Im Weiteren ist bemerkenswert, dass Ziff. 6.1 IVHB nicht voraussetzt, dass die Gebäude am Hang sind. Vorausgesetzt ist einzig, dass zusammengebaute Gebäude und gestaffelte Gebäude unterschiedliche Höhenlagen haben. Dies setzt nicht zwingend eine Hanglage voraus.

Auffallend ist, dass Ziff. 6.1 IVHB – anders als § 12 Abs. 3 ABauV – bloss die Messweise von Vollgeschossen erwähnt. Sie wird für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Da die BauV für den Fall, dass eine Gemeinde die Geschosszahl festlegt, aber kein Mass für die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe vorgibt, die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt auf 3.20 m limitiert (§ 22 Abs. 2 BauV), ist mit der Geschossigkeit auch eine Höhenbegrenzung verbunden.

Naheliegender ist, dass Ziff. 6.1 IVHB die Gesamthöhe (siehe Ziff. 5.1 IVHB) und die Fassadenhöhe (siehe Ziff. 5.2 IVHB) nicht erwähnt: Diese Höhen werden bei allen Bauten und Anlagen gleich gemessen, eine Sonderregelung für zusammengebaute Gebäude und gestaffelte Gebäude ist nicht nötig.

Für das aargauische Recht beschränkt sich die Aussage von Ziff. 6.1 IVHB zusammengefasst einzig darauf, dass bei unterschiedlichen Höhenlagen jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil separat beurteilt werden muss, sofern es sich um zusammengebaute oder gestaffelte Bauten handelt. Das gilt ausdrücklich für die Geschossigkeit, ungesagt aber auch für die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe. Sodann gilt das für zusammengebaute wie für gestaffelte Bauten sowie für Gebäude und Gebäudeteile. Das zeigt, dass die bisherigen Voraussetzungen gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu den gestaffelten Bauten gemäss § 12 Abs. 3 ABauV (optische Verselbständigung «in einem gewissen Masse»), gemäss IVHB nicht mehr gelten. Denn zusammengebaute Gebäude sind auch dann selbständig zu beurteilen, wenn sie sich in der Höhenlage nur minim voneinander absetzen. Nach Ziff. 6.1 IVHB sind selbst Terrassenhäuser erlaubt, wenn sie die Regelungen über die Geschossigkeit,

<sup>15</sup> AGVE 2009 S. 153 mit Hinweisen.

<sup>16</sup> VGE III/103 vom 9. Dezember 2002 (BE.2001.00378/BE.2002.00053).

die Gesamthöhe und/oder die Fassadenhöhe einhalten, ohne dass die anderen Merkmale wie Hanglage, 1:3-Regelung etc. eingehalten sind.

## 5. Bedeutung von § 17 BauV

Für Terrassenhäuser gelten – wie für alle anderen Bauten und Anlagen – mit Übernahme der IVHB die entsprechenden Begriffe und Messweisen: Abzustellen ist neu auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf (Ziff. 1.1 IVHB), auf die Bestimmungen über die Geschosse (Ziff. 6 IVHB i.V.m. §§ 23 ff. BauV), namentlich über das Attikageschoss (Ziff. 6.4 IVHB i.V.m. § 25 BauV) etc.

Terrassenhäuser sind mit Ziff. 6.1 IVHB weiterhin erlaubt. Die Anwendung der Vorschriften über die Gesamthöhe (Ziff. 5.1 IVHB), die Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 IVHB) und die Geschossigkeit (Ziff. 6.1 IVHB i.V.m. § 22 BauV) für Bauten am Hang führen zwangsläufig zu einer Terrassierung entlang dem Hangverlauf mit mehreren Gebäudestufen, wobei jede Gebäudestufe die genannten Bestimmungen einhalten muss. Das führt zu einem Bild von Terrassenhäusern, wie die ETH es umschreibt: «Als Terrassenhäuser gelten übereinander liegende Wohnungen, die durch eine horizontale Mauer getrennt und in einem (mehr oder weniger) parallelen Winkel zum natürlichen Gefälle zueinander versetzt sind. Die Verschiebung erlaubt es, jede Ebene mit einer offenen Terrasse zu versehen, welche die Decke des unmittelbar darunter liegenden Niveaus bildet»<sup>17</sup>.

Trotzdem wird das Terrassenhaus neu im aargauischen Gesetzesrecht definiert: § 17 BauV bestimmt: «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<sup>18</sup> mindestens 1:3 beträgt.» Gemäss BVU entspricht diese Definition der geltenden Praxis.<sup>19</sup> Gemessen an den Möglichkeiten, welche die IVHB für gestaffelte Bauten bietet, handelt es sich bei § 17 BauV offensichtlich um eine gestalterische Vorschrift.

Wohl wegen der Häufigkeit von Terrassenhäusern im Aargau erachtet es der Regierungsrat als angemessen, die Terrassenhäuser in der Bauverordnung zu definieren. Allerdings ergeben sich daraus Abgrenzungsprobleme: Die BauV regelt nur die Terrassenhäuser, nicht aber andere gestaffelte Bauten – und auch nicht die zusammengebauten Gebäude. Erfüllt ein Gebäude die Anforderungen von § 17 BauV nicht, stellt sich

die Frage, ob es als «andere gestaffelte Baute» unter Einhaltung beispielsweise von Ziff. 6.1 IVHB (Geschossigkeit), Ziff. 5.1 IVHB (Gesamthöhe) und Ziff. 5.2 IVHB (Fassadenhöhe) bewilligt werden muss. Der Umkehrschluss, dass wegen § 17 BauV andere gestaffelte (oder gar zusammengebaute) Gebäude nicht zulässig seien, wäre mit Sicherheit nicht haltbar.

Mit der Übernahme der IVHB werden schliesslich (in aller Regel) bei Terrassenhäusern grossflächigere Attikageschosse zulässig. Die neue Regelung, wonach die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen darf (§ 25 BauV), ist bei Dachflächen, die weniger tief als 15 m sind, vorteilhafter als die bisherige Regelung (§ 16a ABauV).

## 6. Ausnutzungsberechnung beim Terrassenhaus als besondere Herausforderung

Mit dem Inkrafttreten der BauV am 1. September 2011 bestimmte der Regierungsrat, dass Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume in natürlich belichteten Vollgeschossen neu als anrechenbare Geschossfläche (früher: Bruttogeschossfläche) gelten. Die Anwendung dieser Bestimmung ist bei Terrassenhäusern sehr anspruchsvoll. Denn bei einem Terrassenhaus sind (wie bei einem Mehrfamilienhaus) sämtliche Vollgeschosse natürlich belichtet. Das BVU griff zu einem Kniff: Es beschied, dass derjenige Abschnitt des im Hang liegenden Teilgeschosses, der mehr als 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain ragt und damit (bei der seitlichen Fassade) quasi ein Vollgeschoss darstellt (vgl. § 15 Abs. 1 ABauV), als natürlich belichtetes Vollgeschoss zählt («Vollgeschossqualität»)<sup>20</sup>. Der weiter im Hang liegende Abschnitt, der bei der seitlichen Fassade maximal 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain ragt, gilt hingegen als nicht natürlich belichtet («Untergeschossqualität»). In diesem Bereich können somit Kellerräume ohne Anrechnung an die Geschossfläche untergebracht werden. Fällt die Beurteilung auf den beiden Fassadenseiten unterschiedlich aus, dann wird die «Untergeschossqualität» nur bis zur Mitte des Geschosses beurteilt und für die andere Seite eine separate Beurteilung vorgenommen.

Was nach Inkrafttreten der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB gilt, ist unklar. Denn gemäss Ziff. 6.1 IVHB ist ein Geschoss unter anderem dann ein Vollgeschoss, wenn es kein Untergeschoss ist. Ein Untergeschoss wiederum ist ein Geschoss, das durchschnittlich höchstens 80 cm über dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf liegt (Ziff. 6.2 IVHB

<sup>17</sup> Eidgenössisches Departement des Innern, Statistisches Amt, Merkblatt zur Regieführung Nr. 4 vom 26. Oktober 2007, mit Verweis auf Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, Laboratoire de Théorie et d'Histoire, «Les maisons en terrasses», Februar 2006.

<sup>18</sup> Das BVU präzisiert, dass der Ausdruck «zurückversetzte Gebäudeeinheit» nicht nur die Wohnfläche, sondern die gesamte Gebäudegrundfläche erfasse (BVU, Bereinigter Bericht vom 3. Mai/25. Mai 2011 zur neuen Bauverordnung, S.11).

<sup>19</sup> BVU, Bereinigter Bericht vom 3. Mai/25. Mai 2011 zur neuen Bauverordnung, S.11.

<sup>20</sup> BDE BVURA.14.238 vom 10. Juli 2014.

i.V.m. Ziff. 1.1 IVHB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauV). Nicht einfacher wird die Beurteilung angesichts der Tatsache, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Ziff. 1.1 IVHB) nicht deckungsgleich ist mit dem Terrain, das im Zeitpunkt des Baugesuchs vorhanden ist (siehe § 13 ABauV). Wir haben noch nicht herausgefunden, wie ermittelt wird, in welchem Bereich die Gebäudestufe eines Terrassenhauses im Durchschnitt zu mehr als 80 cm aus dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf hinausragt.

Die Kantone sind frei, Regelungen über die Ausnützungsziffer, insbesondere ihre Berechnungsweise, festzulegen. Der Regierungsrat könnte somit für die Ausnützungsberechnung bei Gebäuden, die teilweise in einen Hang gebaut sind, separate Regelungen aufstellen, wie er das auch für die Ausnützungsberechnung bei Untergeschossen getan hat. Eine Möglichkeit wäre auch, die bisherige Praxis weiterzuführen, was den Schönheitsfehler hätte, dass die Untergeschossqualität nach der nicht mehr gültigen ABauV zu bestimmen wäre.

## 7. Terrassenhäuser und Arealüberbauung

Legt die Gemeinde nichts anderes fest, können Terrassenhäuser auch als Arealüberbauungen (§ 39 BauV) erstellt werden. Arealüberbauungen dürfen bezüglich Bauweise, Gebäudelänge und Gestaltung der Bauten sowie bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand (wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist) von der Regelbauweise abweichen und zudem die Ausnützungsziffer um 15 % überschreiten, sofern die Bau- und Nutzungsordnung dies nicht anders bestimmt (§ 39 Abs. 4 BauV).

Der Anreiz, Terrassenhäuser als Arealüberbauungen zu planen, ist vor allem die Möglichkeit, bezüglich Gebäudelänge und Ausnutzung von der Regelbauweise abzuweichen (§ 39 Abs. 4 BauV). Im Gegenzug müssen Arealüberbauungen die Voraussetzungen nach § 39 Abs. 2 BauV erfüllen. Neu ist, dass Terrassenhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser gelten, wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind (§ 18 Abs. 2 BauV). Als Mehrfamilienhäuser müssen sie zusätzlich die Anforderungen des kantonalen und kommunalen Baurechts erfüllen (z.B. § 53 BauG über «Vorkehrungen für Behinderte», § 54 BauG über «Spielplätze» und «Gemeinschaftsräume», § 56 Abs. 1 BauG i.V.m. § 43 BauV i.V.m. VSS-Norm 640 281 über «rollstuhlgerechte Parkfelder»).

## 8. Terrassenhäuser und Gestaltungsplan

Terrassenhäuser können auch Gegenstand von Gestaltungsplänen sein (§ 21 BauG). Damit können sie von der Regelbauweise innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens abweichen (§ 8 Abs. 2 BauV). Die Gemeinden sind befugt, in der BNO diese Abweichungen im Allgemeinen oder beispielsweise für Terrassenhäuser im Besonderen zu beschränken. Allerdings bedarf es dazu eines öffentlichen Interesses.

VOSER RECHTSANWÄLTE

Dr. Peter Heer  
Christian Munz  
Lea Sturm