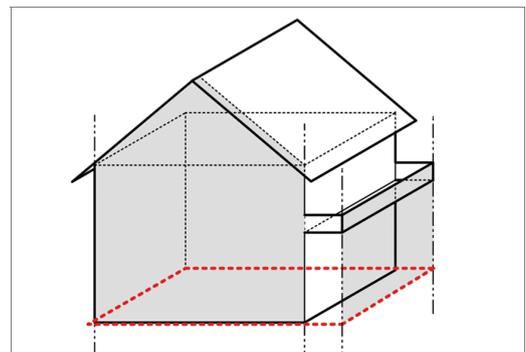
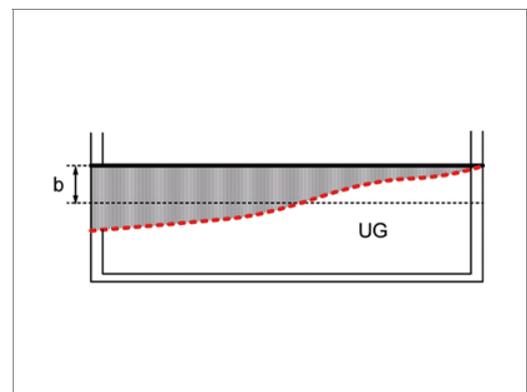
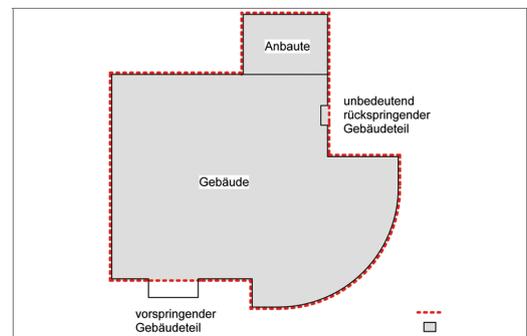


Interkantonale Vereinbarung
über die Harmonisierung
der Baubegriffe und Messweisen
(IVHB)



Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Empfehlung (§ 15 BauV)



Stand August 2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung, Zweck der Planungshilfe, Adressaten	1
2. Umsetzung und Verfahren	1
3. Bisheriges Recht, Übergangsbestimmungen	2
4. Übersicht und Handlungsbedarf	3
5. Erläuterung zu den einzelnen IVHB-Baubegriffen und Messweisen	4
6. Wichtige Empfehlungen zu ausgewählten Begriffen und Messweisen	39
6.1 Bauhöhen	
6.2 Gesamthöhe, IVHB 5.1	
6.3 Fassadenhöhe, IVHB 5.2	
6.4 Dachgestaltung, IVHB 6.3	

Wichtigste Grundlagen

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
vom 22. September 2005,
inklusive Anhang 1 „Begriffe und Messweisen“ und Anhang 2 „Skizzen“

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
vom 19. Januar 1993, letzte Änderungen in Kraft seit 1. Januar 2010

Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, in Kraft ab 1. September 2011

Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)

1. Einleitung, Zweck, Adressaten

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011).

Die vorliegende Empfehlung zeigt auf, wie die Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) in den Gemeinden gestützt auf die neu geltenden Begriffe und Messweisen und das revidierte kantonale Recht (BauG, BauV) vorgenommen werden können:

- Jeder Baubegriff aus der IVHB mit seiner zugehörigen Messweise wird im Einzelnen untersucht und es wird dargelegt, wie er umgesetzt wird, so dass möglichst geringe materielle Änderungen entstehen.
- Anhand eines detaillierten Vergleichs der bisherigen und neuen Bestimmungen werden planerische Empfehlungen und Hinweise zur Anwendung abgegeben.

Die Empfehlung richtet sich in erster Linie an die kommunalen Behörden und Verwaltungen sowie an die Fachberatenden der Gemeinden.

Die Empfehlung zeigt auf, wie die §§ 16 ff *BauV* in der BNO umgesetzt werden können. Sie ist weder rechtlich bindend noch abschliessend. Vielmehr muss jede BNO ausgehend von den vorhandenen Siedlungstypologien und den topographischen Besonderheiten sowie den konkreten baurechtlichen Inhalten geprüft und situationsgerecht angepasst werden. Die Empfehlung wird periodisch aktualisiert.

2. Umsetzung und Verfahren

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB in die BNO erfolgt sowohl bei einer Teilrevision wie auch bei einer Gesamtrevision im ordentlichen Verfahren nach §§ 23 ff. BauG. Sie führt zu einer Harmonisierung im *formellen Baurecht*. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem bisherigen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch *materielle Auswirkungen* entstehen. Entsprechend stehen folgende Fälle im Vordergrund:

- Revidiert eine Gemeinde ihre BNO ausschliesslich zwecks Anpassung an die IVHB im Rahmen einer Teilrevision, ist eine grösstmögliche Beibehaltung der materiellen Inhalte anzustreben. Die jeweiligen Massfestlegungen müssen dahingehend geprüft und wo nötig angepasst werden, dass möglichst geringe materielle Änderungen entstehen.
- Bei einer *Gesamtrevision* der Nutzungsplanung kann die Anpassung der BNO gleichzeitig mit den aktuellen Zielen und Bedürfnissen der Gemeinde umgesetzt werden. Grössere materielle Änderungen können hier im Rahmen einer Gesamtbetrachtung umgesetzt werden.
- Sobald Teile der BNO revidiert werden, welche IVHB-relevante Begriffe enthalten, ist eine gesamthafte Anpassung ans harmonisierte Recht nötig.

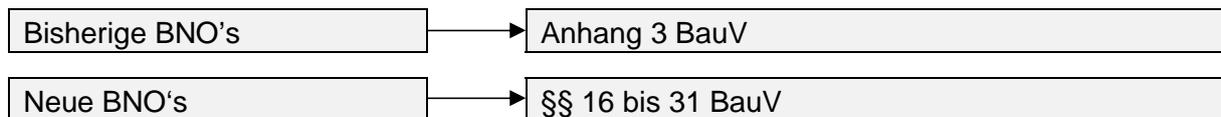
Wie im bisherigen Aargauischen Recht werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen *nur rechtssetzende Bestimmungen* aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

3. Bisheriges Recht, Übergangsbestimmungen

Mit der Übernahme der Baubegriffe wird keine neue Planungswelle zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanungen in den Gemeinden ausgelöst. Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine *Übergangsfrist von 10 Jahren* (§ 64 BauV). Die Baubegriffe sollen aber sobald als möglich übernommen werden. Die Gemeinden können die Anpassung in einem separaten Nutzungsplanverfahren oder im Zusammenhang mit einer anstehenden Teil- oder Gesamtrevision vornehmen.

Solange noch keine Anpassung der BNO an die IVHB-Begriffe und Messweisen erfolgt ist, gilt das bisherige Recht (§ 64 BauV). Die „alten“ gesetzlichen Grundlagen der ABauV finden sich im neuen *Anhang 3* der neuen Bauverordnung (BauV).

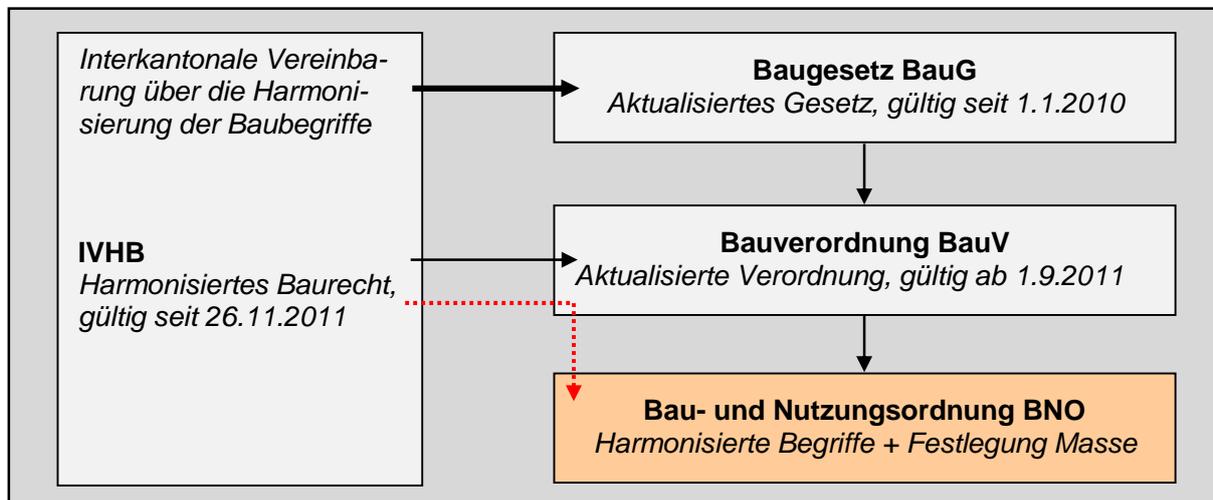
Bisherige und neue BNO's, Grundlagen in BauV



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer kann die *Ausnutzungsziffer AZ* gemäss bisherigem Recht beibehalten werden. Die Definition findet sich in § 32 BauV.

Präzisierungen der Definitionen in der BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 *abschliessendes Recht*.

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile



- > Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- > Kantonsspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
-> **Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der vorliegenden Empfehlung**

Die rechtskräftigen, nach bisherigem Recht erlassenen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten unverändert weiter und müssen nicht angepasst werden. Neue Sondernutzungspläne sind nach jenem Recht zu erlassen, das die BNO der jeweiligen Gemeinde vorgibt. Dies gewährleistet die Einheitlichkeit und Übereinstimmung der anwendbaren Vorschriften.

4. Übersicht und Handlungsbedarf

Eine Übersicht über das bisherige und das neue Recht sowie über den Anpassungsbedarf in den BNO der Gemeinden vermittelt folgende Tabelle:

Begriffe IVHB	Bisheriges kantonales Recht		Neues kantonales Recht	Kommunales Recht	
				Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
1. Terrain			IVHB / BauG / BauV		
1.1 massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain	§ 13 ABauV	IVHB 1.1 abschliessend	Keiner	Abweichendes massgebendes Terrain
2. Gebäude					
2.1 Gebäude	Gebäude, Teil von Bauten	§ 6 BauG	IVHB 2.1 abschliessend	Keiner	Keine
2.2 Kleinbauten	Klein- und Anbauten	§ 18 ABauV	§ 19 BauV: Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand	Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.3 Anbauten	Klein- und Anbauten	§ 18 ABauV		Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.4 Unterirdische Bauten	-	-	§ 20 BauV: Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand
2.5 Unterniveaubauten	Tiefbauten	§ 18a ABauV	§ 20 BauV: zulässiges Mass f, Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand
3. Gebäudeteile					
3.1 Fassadenflucht	-	-	IVHB 3.1 abschliessend	Keiner	Keine
3.2 Fassadenlinie	-	-	IVHB 3.2 abschliessend	Keiner	Keine
3.3 Projizierte Fassadenlinie	-	-	IVHB 3.3 abschliessend	Keiner	Keine
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	untergeordnete Gebäudeteile	§ 2 ABauV	§ 21 BauV: zulässige Masse a und b	Keiner	Keine
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	-	IVHB 3.5	Keiner	Möglich sind Tiefe (a), Breite (b)
4. Längenbegriffe, -masse					
4.1 Gebäudelänge	Gebäudelänge	§ 11 ABauV	IVHB 4.1 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich
4.2 Gebäudebreite	-	-	IVHB 4.2 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse					
5.1 Gesamthöhe	entspr. teilw. Firsthöhe	§ 12 ABauV	IVHB 5.1 abschliessend	vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG
5.2 Fassadenhöhe	entspr. teilw. Gebäudehöhe	§ 12 ABauV	IVHB 5.2 abschliessend	vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG
5.3 Kniestockhöhe	Kniestockhöhe	§ 16 ABauV	IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3	Keiner	Höhenmass abweichend festlegbar
5.4 Lichte Höhe	Lichte Höhe / Geschosshöhe	§§ 9 / 14 ABauV	IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO	In der Regel nötig (Wohnhygiene)	Lichte Geschosshöhe festlegbar
6. Geschosse					
6.1 Vollgeschosse	Vollgeschosse	§ 14 ABauV	§ 22 BauV Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass	vgl. § 49 BauG	Höhenmass Voll- und Attikageschosse
6.2 Untergeschosse	Untergeschosse	§§ 14 / 15 ABauV	§ 23 BauV Durchschnittsmass b	Keiner	Keine
6.3 Dachgeschosse	Dachgeschosse	§§ 14 / 16 ABauV	§ 24 BauV präzisiert, anlehnend bisheriges Recht	Keiner	Kniestockhöhe, Mass Dachdurchbrüche
6.4 Attikageschosse	Attikageschosse	§ 16a ABauV	§ 25 BauV zulässige Masse der Zurücksetzung	Keiner	Keine
7. Abstände und -bereiche					
7.1 Grenzabstand	Grenzabstand	§ 17 ABauV	§ 26 BauV Grosser Grenzabstand	Abstand nötig, vgl. § 47 BauG	Grosser Grenzabstand
7.2 Gebäudeabstand	Gebäudeabstand	§ 20 ABauV	§ 27 BauV präzisiert (Abstand intern)	Keiner	Abstand auf gleichem Grundstück
7.3 Baulinien	Baulinien	§ 1b ABauV	§ 30 BauV besondere Baulinien (für SNP)	Keiner	Keine
7.4 Baubereiche	-	-	IVHB 7.4 abschliessend	Keiner	Keine
8. Nutzungsziffern					
8.1 Anrech. Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche	§ 9 ABauV	IVHB 8.1 abschliessend	Keiner	Keine
8.2 Geschossflächenziffer	Ausnutzungsziffer	§ 9 ABauV	§ 32 BauV Ausnutzungsziffer belassen	Aufnahme Ausnutzungsziffer AZ wie bisher möglich	
8.3 Baumassenziffer	Baumassenziffer	§ 10 ABauV	§ 31 BauV offener Gebäudeteil	Keiner	Keine
8.4 Überbauungsziffer	-	-	IVHB 8.4 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich	Keine
8.5 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer	§ 10 ABauV	IVHB 8.5 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich	Keine

Einstufung Kommunalen Handlungsbedarf

- Keine Definitionen in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unverändert anwendbar.
- Wortlaut in BauV „wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen“. In der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.
- Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 8.4, 8.5)
- Von den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Mass in der BNO festgelegt werden (§ 49 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

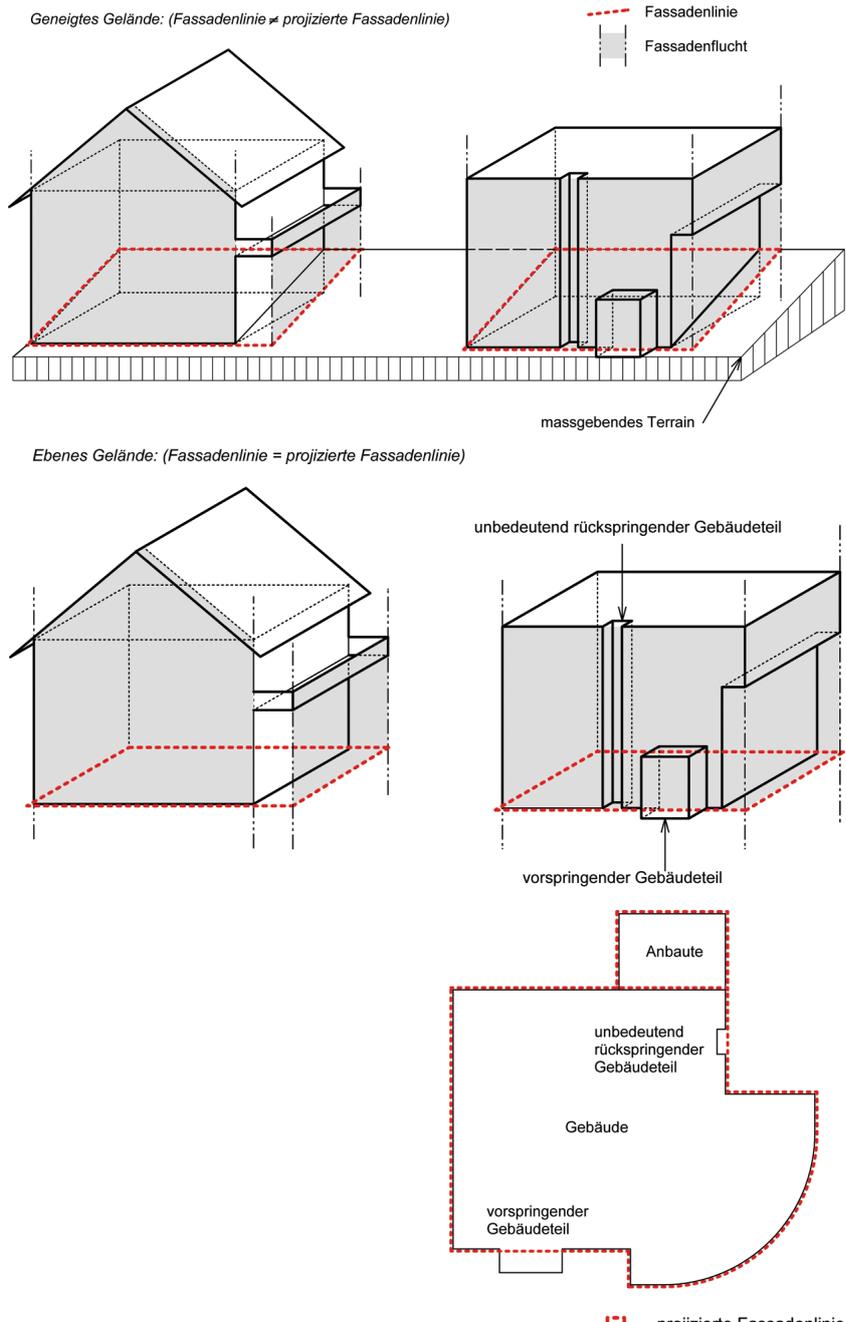
5. Erläuterung zu den einzelnen IVHB-Baubegriffen und Messweisen

IVHB	Massgebendes Terrain	1.1
<i>Verbindlicher Text</i>	<i>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.</i>	
<i>bish. Regelung</i>	Gewachsenes Terrain	§ 13 ABauV
<i>BauV</i>	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 1.1 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
<i>Vergleich bisher / neu</i>	Die neue Definition „ <i>natürlich gewachsener Geländeverlauf</i> “ ist praktisch identisch mit der altrechtlichen Definition des gewachsenen Terrains, welche vom „ <i>bestehenden Verlauf des Bodens</i> “ ausgeht. Neu besteht die Möglichkeit, aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festzulegen. Generell abweichende Festlegungen sind nicht zulässig.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ In begründeten Fällen sind in einem Planungsverfahren abweichende Festlegungen des massgebenden Terrains möglich (NP oder SNP).	
<i>Planerische Empfehlung</i>	Die Gemeinden prüfen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung, allenfalls in einer Sondernutzungsplanung, ob ein Bedarf besteht, die Höhe des massgebenden Terrains in bestimmten (z.B. hochwassergefährdeten) Gebieten speziell zu regeln.	
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	Die Kriterien für abweichende Festlegungen des „ <i>natürlich gewachsenen Geländeverlaufs</i> “ müssen im Interesse einer genügenden sachlichen und rechtlichen Vertretbarkeit auf einer übergeordneten planerischen Grundlage beruhen (z.B. Hochwasserschutz, Grundwassergefährdung). Eine abweichende Festlegung auf Grund der Siedlungsentwässerung (z.B. Höherlegung EG-Kote, damit Abwasser nicht gepumpt werden muss) ist lediglich auf der Basis einer gesamtheitlichen bzw. gebietsweisen Betrachtung möglich (z.B. Generelle Entwässerungsplanung GEP, Sondernutzungsplanung). Ob eine Abweichung im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren möglich ist, wird weiterhin unter dem Aspekt einer Ausnahme (§ 67 BauG) betrachtet.	

IVHB	Gebäude	2.1
<i>Verbindlicher Text</i>	<i>Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.</i>	
<i>bish. Regelung</i>	Gebäude gilt als Teilmenge von Bauten	§ 6 BauG
<i>BauG / BauV</i>	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 2.1	
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
<i>Vergleich bisher / neu</i>	Die neue Definition „ortsfeste Bauten mit fester Überdachung und weiteren Abschlüssen“ ist praktisch identisch mit der bisherigen Definition „mit dem Boden fest verbundene Objekte“.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner	
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Keine	
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	Der Begriff und die Definition „Gebäude“ müssen übernommen werden. In der Regel entstehen keine oder höchstens geringfügige materielle Änderungen.	

IVHB	Kleinbauten / Anbauten 2.2 / 2.3	
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>2.2 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.</p> <p>2.3 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.</p>	
<p>Skizzen</p>		
<p>bish. Regelung</p>	<p>Klein- und Anbauten</p>	<p>§ 18 Abs. 1 / 2 ABauV</p>
<p>BauV</p>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 19 Abs. 1 lit. a. und b. BauV; Höchstmasse · Gebäudefläche 40 m² · traufseitige Fassadenhöhe 3m; ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe (Talfassade) um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 19 Abs. 1 lit. c. BauV; Dachneigung maximal 45° ➤ § 19 Abs. 2 BauV; Grenzabstand 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. 	
<p>Vergleich bisher / neu</p>	<p>Die IVHB schafft zwei Begriffe mit unterschiedlichen, jedoch ähnlichen Definitionen, die bisher unter einem Begriff „Klein- und Anbauten“ geregelt waren. Wintergärten weisen im Gegensatz zum bisherigen § 2 Abs. 1b ABauV kein Abstandsprivileg mehr auf (vgl. IVHB 3.4) und müssen daher den gleichen Abstand einhalten wie das Hauptgebäude, weil sie als Hauptnutzfläche gelten. Altrechtlich galt für Kleinbauten auf derselben Parzelle kein Gebäudeabstand. Diese Bestimmung wurde im neuen § 19 Abs. 2 BauV weggelassen.</p>	
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keiner <p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dachneigung, Grenzabstand; Abweichungen gegenüber § 19 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauV können in der BNO festgelegt werden. 	
<p>Planerische Empfehlung</p>	<p>Die Masse der BauV sind direkt anwendbar. Zwischen Kleinbauten auf derselben Parzelle sollte wenigstens ein Abstand von 2 m vorgesehen werden, damit sie für die Nachbarschaft nicht zu dominant erscheinen.</p>	
<p>Hinweise zur Anwendung</p>	<p>Die Nebennutzflächen werden gemäss den Erläuterungen zur IVHB neu über die Norm SIA 416 definiert.</p>	

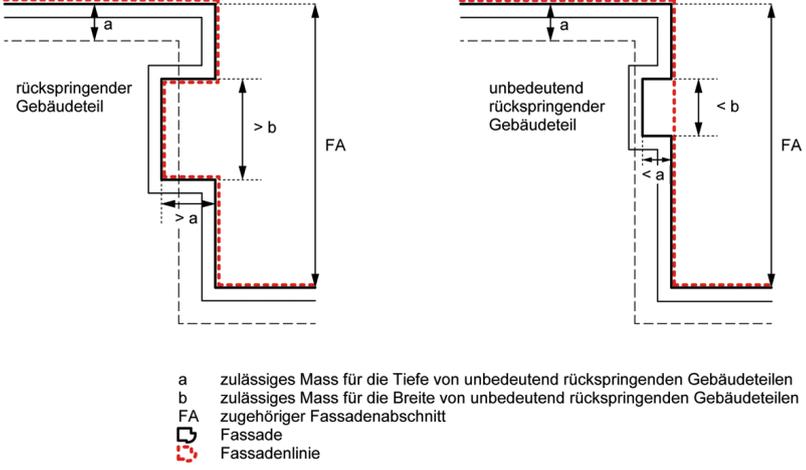
IVHB	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten 2.4 / 2.5	
Verbindlicher Text	<p>2.4 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</p> <p>2.5 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.</p>	
Skizzen	<p> - - - - - Fassadenlinie Oberkante fertig Boden UIB Unterirdische Bauten UNB Unterniveaubauten <i>f</i> Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke. <i>b</i> zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB Anteil über der Fassadenlinie </p>	
bish. Regelung	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten fallen unter den altrechtlichen Begriff Tiefbaute	§ 18a ABauV
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 20 Abs. 1 BauV; Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm (Mass <i>f</i>) überragen. <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 20 Abs. 2 BauV; Grenzabstand von wenigstens 50 cm für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie für Parkierungs- und Verkehrsflächen, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. 	
Vergleich bisher / neu	Tiefbauten sind neu unterteilt in unterirdische Bauten sowie in Unterniveaubauten. Unterniveaubauten sind ähnlich definiert wie Tiefbauten. Jedoch beschränken sich die neuen Begriffe auf Gebäude (§ 6 Abs. 1a BauG), fallen also nicht unter den breiter gefassten Begriff „Bauten“ gemäss § 6 Abs. 1 lit. b-h BauG. Deshalb werden Parkierungs- und Verkehrsflächen im neuen § 20 Abs. 2 BauV zusätzlich erwähnt.	
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keiner <p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Abweichungen von § 20 Abs. 2 BauV in der BNO. 	
Planerische Empfehlung	Unterschiedliche Grenzabstände sind nur in sachlich begründeten Fällen vertretbar. Wie bisher können Unterniveaubauten bis auf 50 cm, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn sogar an die Grenze erstellt werden.	

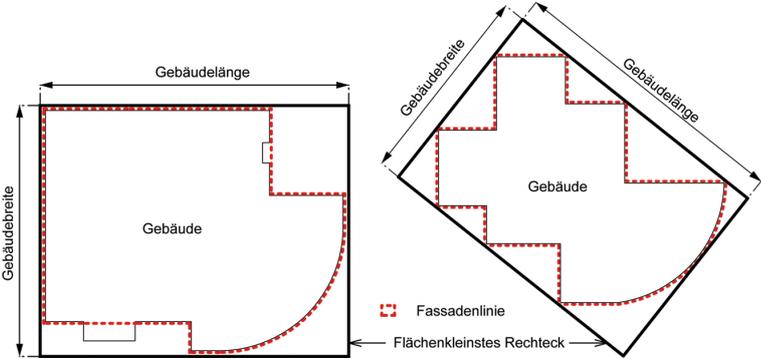
IVHB	Fassadenflucht / Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie	3.1 / 3.2 / 3.3
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>3.1 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.</p> <p>3.2 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.</p> <p>3.3 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.</p>	
<p>Skizzen</p>	 <p>The sketches illustrate the concepts of facade flight and facade line. The top row shows a sloped terrain where the facade line (dashed red) and facade flight (grey) differ. The bottom row shows a level terrain where they coincide. A plan view at the bottom right shows a building footprint with an 'Anbaute' (extension), a 'vorspringender Gebäudeteil' (protruding part), and an 'unbedeutend rückspringender Gebäudeteil' (insignificant setback part). The dashed red line represents the 'projizierte Fassadenlinie' (projected facade line).</p>	

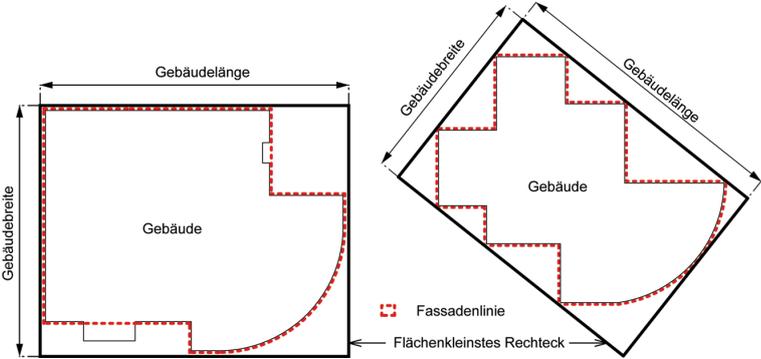
<i>bish. Regelung</i>	Keine
<i>BauV</i>	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 3.1, 3.2, 3.3
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner
<i>Vergleich bisher / neu</i>	Neu eingeführte Hilfsdefinitionen
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Keine
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	<p>3.1 Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie (IVHB 3.2) und zur Definition des Attikageschosses (IVHB 6.4).</p> <p>3.2 Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden (IVHB 5) und der Untergeschosse (IVHB 6.2) sowie zur Definition der Überbauungsziffer (IVHB 8.4).</p> <p>3.3 Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (IVHB 7.1 / 7.2) sowie der Gebäudelänge und -breite (IVHB 4.1 / 4.2).</p>

IVHB	Vorspringende Gebäudeteile	3.4
Verbindlicher Text	<p>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.</p>	
Skizzen	<p>a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile - - - - - projizierte Fassadenlinie</p>	
bish. Regelung	Untergeordnete Gebäudeteile	§ 2 ABauV
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 21 Abs. 1 BauV; Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.5 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen - mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern - nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes (Mass b). ➤ § 21 Abs. 2 BauV; Die vorspringenden Gebäudeteile werden nicht in die Abstandsberechnung mit einbezogen. <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keiner 	
Vergleich bisher / neu	<p>Vorspringende Gebäudeteile sind ähnlich definiert wie bisher. Nur Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die zulässige Breite überschreiten (IVHB 3.4). Entsprechend der bisherigen Praxis gelten neu gemäss § 21 Abs. 1 BauV bei Klein- und Anbauten Dachvorsprünge mit einer Tiefe bis max. 60 cm als vorspringende Gebäudeteile.</p> <p>Wintergärten, die die genannten Masse überschreiten, gelten nach neuem Recht nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile. Sie werden als Teil des Gebäudes betrachtet werden (vgl. Erläuterungen zu IVHB 3.4). Dementsprechend sind sie nicht mehr abstandsprivilegiert.</p>	

<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Keiner</p>
	<p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Keine</p>
<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>Der Begriff und die Definition „vorspringende Gebäudeteile“ müssen übernommen werden. In der Regel entstehen, mit Ausnahme der Wintergärten, keine oder höchstens geringfügige materielle Änderungen.</p> <p>Allerdings verlangt das neue Recht - anders als das alte - nicht mehr, dass die vorspringenden Gebäudeteile nur untergeordneter Art sein dürfen.</p> <p>Nicht nur Dachvorsprünge, sondern auch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.5 m dürfen auf der ganzen Fassadenflucht vorspringen und die Abstände unterschreiten. Vordächer im Unterabstand entlang ganzer Einkaufspassagen bleiben demnach weiterhin zulässig.</p> <p>Gemäss Praxis musste der Dachvorsprung eines Attikageschosses, der grösser war als 30 cm, an die Grundfläche angerechnet werden. Neu soll das zulässige Mass sowohl für Attikageschosse wie auch für Klein- und Anbauten einheitlich 60 cm betragen.</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile dürfen gestützt auf § 21 Abs. 2 BauV auch den Baulinien-, Grenz-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand unterschreiten.</p>

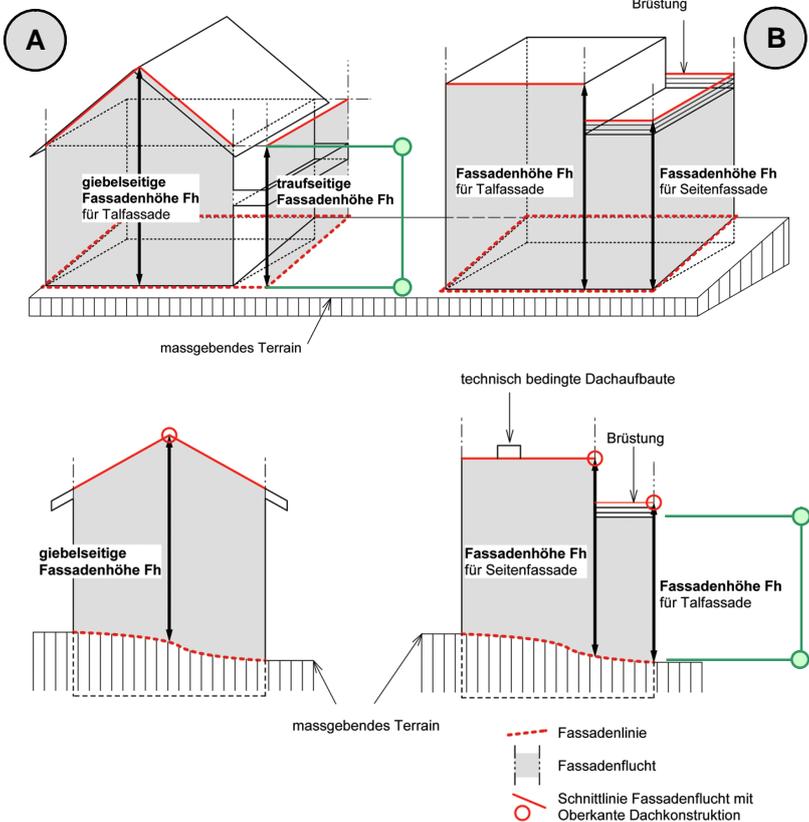
IVHB	Rückspringende Gebäudeteile	3.5
Verbindlicher Text	<i>Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.</i>	
Skizzen	 <p> a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen FA zugehöriger Fassadenabschnitt — Fassade - - - Fassadenlinie </p>	
bish. Regelung	---	
Anpassung ABauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 3.5 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher / neu	Neu eingeführte Definition.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Verwendung des Begriffes rückspringende Gebäudeteile ist in der Nutzungsplanung oder bei Sondernutzungsplanungen möglich. Gegebenenfalls sind die Masse a und b festzulegen, wobei an jene der vorspringenden Gebäudeteile anzulehnen ist.	
Planerische Empfehlung	Auf die Festlegung kann in der Regel verzichtet werden, da kaum ein Normierungsbedarf besteht.	

IVHB	Gebäuelänge 4.1	
Verbindlicher Text	Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	
Skizzen		
bish. Regelung	Gebäuelänge	§ 11 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 4.1	
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher / neu	Ähnliche Definition	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Die Anwendung und Regelung der Gebäuelänge ist möglich, aber nicht zwingend.	
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Bezeichnung des maximal zulässigen Masses, insbesondere bezogen auf bestimmte Zonen, ist möglich.	
Planerische Empfehlung	Die „Gebäuelänge“ und die Masse, die bei Bedarf in der BNO (oder auch in der Sondernutzungsplanung) festgelegt werden, können wie bisher angewendet werden.	
Hinweise zur Anwendung	Die Festlegung einer maximalen (und eventuell auch minimalen) Gebäuelänge kommt vielfach in der BNO oder in Sondernutzungsplänen zur Anwendung, wenn in Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungstypologie eine gewisse Körnung angestrebt wird oder monotone, zu lange Gebäudefluchten vermieden werden sollen.	

IVHB	Gebäudebreite	4.2
Verbindlicher Text	Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	
Skizzen		
bish. Regelung	---	
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 4.2 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher / neu	Neu eingeführte Definition	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Die Anwendung und Regelung der Gebäudebreite ist möglich, aber nicht zwingend.	
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Bezeichnung des maximal zulässigen Masses, insbesondere bezogen auf bestimmte Zonen, ist möglich.	
Planerische Empfehlung	Die „Gebäudebreite“ und die Masse, die bei Bedarf in der BNO (oder auch in der Sondernutzungsplanung) festgelegt werden, können wie bisher angewendet werden.	
Hinweise zur Anwendung	Die Festlegung einer Gebäudebreite kann aus ortsbaulichen Gründen, z.B. in traditionellen Dorfteilen, oder zur Sicherstellung lärmoptimierter Grundrisse sinnvoll sein. Abgestimmt auf den örtlichen Kontext ist die Bestimmung konkreter Masse jedoch vielfach erst in einem Gestaltungsplan zweckmässig.	

IVHB	Gesamthöhe	5.1
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>	
<p>Skizzen</p> <p>A₁ Bisherige Firsthöhe A₂</p> <p>Umrechnung</p> <p>B Höhen-differenz infolge Neigung Gelände</p> <p>C Höhen-differenz infolge Dachform</p>		
<p>bish. Regelung</p>	<p>Entspricht zum Teil der heutigen Firsthöhe</p>	<p>§ 12 ABauV</p>
<p>BauV</p>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 5.1</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner</p>	
<p>Vergleich</p>	<p>Andere Messweise; Neu grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen. Die Gesamthöhe gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.</p>	
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eventuell als eine der Bauhöhen im Sinne von § 49 BauG zu verwenden. ➤ Sofern in der bisherigen BNO eine Firsthöhe festgelegt ist, muss diese auf die neue Messweise der Gesamthöhe umgerechnet werden oder die Bestimmung der Bauhöhen muss im Sinne von § 49 BauG anderweitig geregelt werden, so dass dieser baugesetzlichen Vorgabe in genügendem Masse Rechnung getragen wird. 	

	<p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <p>➤ Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung anhand der vorhandenen Geländeneigung und der möglichen Dachformen, welche Masse der Gesamthöhe anstelle der bisherigen Firsthöhe in den jeweiligen Bauzonen zur Anwendung kommen sollen. Für unterschiedliche Dachformen (Schrägdächer, Flachdächer mit Attika) können unterschiedliche Gesamthöhen zweckmässig sein.</p>
<p><i>Planerische Empfehlung</i></p>	<p>Die Festlegung der neuen Masse für die Gesamthöhe anstelle der bisherigen Firsthöhe erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten. In der rein technischen Umrechnung sind vor allem die Einflüsse der vorhandenen Geländeneigung (B) und der möglichen Dachformen (C) mit einzubeziehen. Die Massdifferenz aus der Dachkonstruktion ist von untergeordneter Bedeutung (A). Im Hinblick auf die Umrechnung in der BNO müssen in jeder Zone, die allenfalls bei stark unterschiedlichen Geländebeziehungen zu unterteilen ist, folgende Abweichungen berücksichtigt werden:</p> <p>A Dachkonstruktion: Die Differenz zwischen dem „höchstem Punkt der Dachkonstruktion“ (IVHB 5.1) und dem „höchsten Punkt der Dachoberfläche“ (§ 12 Abs. 2 ABauV) beträgt in der Regel ca. 15 cm bis 20 cm. Dies bedeutet, dass die Firsthöhe um dieses Mass reduziert werden muss, um dieselbe Bauhöhe zu erhalten. Diese minimale Differenz kann in der Regel vernachlässigt werden, da sie optisch kaum wahrnehmbar ist.</p> <p>B Geländeneigung: Bei einer Anordnung des Firstes parallel zum Hang bzw. zu den Höhenkurven reduziert sich die Gesamthöhe in Abhängigkeit der Gebäudebreite und der vorhandenen Geländeneigung. Hinweise zur Umrechnung gibt die Tabelle im Abschnitt 5.2 auf Seite 41. Bei einer Anordnung des Firstes quer zum Hang bzw. zu den Höhenkurven ist die Firsthöhe in der Regel in etwa identisch mit der Gesamthöhe, sofern die talseitige Fassade entlang der Höhenkoten verläuft (z.B. bei einem Satteldach, Pultdach, nicht aber bei einem Walmdach oder Krüppelwalmdach, weil sich bei diesen Dachformen der grösste Höhenunterschied ins Gebäude hinein verschiebt).</p> <p>C Dachform: Die Gesamthöhe kommt neu auch bei Flachdächern und bei Attikas zur Anwendung. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Gesamthöhen für Schrägdächer und Flachdächer, die stark abweichen können. Für ein Attikageschoss empfiehlt es sich, je nach Zonentyp und örtlichem Kontext, das Mass der Gesamthöhe gegenüber den Schrägdachlösungen zu reduzieren (vgl. Abschnitt 5.2, Seite 41). Dabei sind auch Ortsbild, Einpassung und Empfindlichkeiten mit einzubeziehen. Allenfalls sind vorhandene Dachformen gebietsweise zu prüfen und Festlegungen der zulässigen Dachformen in der BNO in Betracht zu ziehen.</p>
<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>Für gestaffelte und terrassierte Bauten vgl. IVHB 6.1 sowie § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV.</p> <p>Gemäss den Erläuterungen zur IVHB sind bei einem Verzicht auf Regelungen zur Gesamthöhe in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich. Die IVHB-Bestimmung 6.3 definiert jedoch Dachgeschosse lediglich über das Mass der Kniestockhöhe und enthält keine Hinweise zur Gestaltung von Dächern sowie zur Grösse und Definition von Dachdurchbrüchen. Eine sorgfältige Gestaltung von Dächern ist jedoch eine wichtige Voraussetzung für qualitativ gut gestaltete Bauten. Um zu verhindern, dass allzu wuchtige Mansarden- und Tonnendächer erstellt werden, lässt das kantonale Recht solche Dachformen nur zu, wenn die Gemeinde sie ausdrücklich zulässt (§ 24 Abs. 3 BauV).</p>

IVHB	Fassadenhöhe 5.2
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.</p>
<p>Skizzen</p> <p> Bisherige Gebäudehöhe</p> <p>A vgl. Hinweise zur Anwendung</p> <p>B</p>	
<p>bish. Regelung</p>	<p>Entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe § 12 ABauV</p>
<p>BauV</p>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 5.2</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner</p>
<p>Vergleich bisher / neu</p>	<p>Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern.</p> <p>Zum bisherigen Recht ergibt sich eine Änderung, weil bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe gemäss IVHB bis zur Oberkante der Brüstung gemessen wird (auch bei durchbrochenen Abschlüssen wie Geländerkonstruktionen). In der bisherigen Aargauischen Praxis wurden teilweise durchbrochene Abschlüsse und transparente Brüstungen nicht eingerechnet. Die Differenz beträgt rund 1 m.</p> <p>Für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden können im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe unterschiedliche Masse festgelegt werden.</p> <p>Soll die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, begrenzt werden, ist eine zusätzliche Bestimmung unter Berücksichtigung der Abgrabungen in der BNO nötig.</p>

<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eventuell als eine der Bauhöhen im Sinne von § 49 BauG zu verwenden. ➤ Sofern in der bisherigen BNO eine Gebäudehöhe festgelegt ist, muss diese auf die neue Messweise der Fassadenhöhe umgerechnet werden oder die Bestimmung der Bauhöhen muss im Sinne von § 49 BauG anderweitig geregelt werden, so dass der baugesetzlichen Bestimmung in genügendem Masse Rechnung getragen wird.
	<p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Gemeinden prüfen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung, welche Masse für die Fassadenhöhe anstelle der bisherigen Gebäudehöhen in den jeweiligen Bauzonen zur Anwendung kommen sollen.
<p><i>Planerische Empfehlung</i></p>	<p>Um gegenüber dem heutigen Recht möglichst geringe Abweichungen zu erhalten, sollte eine traufseitige (für Schrägdächer) und ein talseitige (für Flachdächer) Fassadenhöhe mit demselben Mass festgelegt werden.</p>
<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>A Bei der traufseitigen Fassadenhöhe von Schrägdächern ergibt sich lediglich eine minimale Differenz aus den unterschiedlichen Messpunkten; „höchster Punkt der Dachkonstruktion“ (IVHB 5.2) bzw. „höchster Punkt der Dachoberfläche“ (§ 12 Abs. 1 ABauV). Der Unterschied beträgt in der Regel ca. 15 cm bis 20 cm. Dies bedeutet, dass die bisherige Gebäudehöhe um dieses Mass reduziert werden muss, um die gleiche Wirkung zu erhalten.</p> <p>B Die Erläuterungen zur IVHB weisen darauf hin, dass die Brüstungen bei einer Zurückversetzung um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht nicht angerechnet werden. Damit werden jedoch Anreize für architektonisch unbefriedigende Lösungen geschaffen. Deshalb ist im Aargauischen Recht keine solche Festlegung enthalten. Da die Definition in der IVHB abschliessend ist, können die Gemeinden kein solches Mass festlegen. Bei der talseitigen Fassadenhöhe (für Flachdächer) kann gegenüber dem altrechtlichen Mass ein Zuschlag von rund 1 m gemacht werden.</p> <p>Für gestaffelte und terrassierte Bauten gilt die bisherige Praxis weiterhin.</p> <p>Ergänzend zur Regelung der Fassadenhöhe sind Überlegungen zur Dachgestaltung nötig.</p> <p>Gemäss den Erläuterungen und Skizzen der IVHB kann eine Unterscheidung von „traufseitigen“ und „giebelseitigen“ sowie von „bergseitigen“ und „talseitigen“ Fassaden gemacht werden. Weil vor allem das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes von öffentlichem Interesse ist, soll von der Talseite betrachtet eine Vermassung vorgenommen werden. Es steht den Gemeinden offen, solche Masse festzulegen.</p> <p>Sollen möglichst geringe massliche Abweichungen entstehen, so ist die bisherige Gebäudehöhe in der BNO als talseitige gemessene, traufseitige Fassadenhöhe zu bezeichnen.</p>

IVHB	Kniestockhöhe 5.3
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p>
<p>Skizzen</p> <p>● Bisherige Kniestockhöhe</p>	
<p>bish. Regelung</p>	<p>Entspricht in etwa der heutigen Kniestockhöhe § 16 Abs. 3 ABauV</p>
<p>BauV</p>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 5.3; § 24 Abs. 1 lit. a und b BauV</p>
<p></p>	<p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ besonderer Kniestockhöhen, Dachdurchbrüche, Dachneigungen.</p>
<p>Vergleich bisher / neu</p>	<p>Mit der Messweise nach IVHB 5.3 verschieben sich die beiden Messpunkte A / B gemäss obiger Skizze nach unten.</p> <p>Der obere Messpunkt A liegt in den Dachschrägen gemäss IVHB 5.3 jeweils um 15 cm bis 20 cm tiefer. Diese Differenz ergibt sich aus den unterschiedlichen Definitionen; „Dachoberfläche“ (§ 16 Abs. 3 ABauV) bzw. „Oberkante der Dachkonstruktion“ (IVHB 5.3).</p> <p>Der untere Messpunkt B beim Dachgeschossboden liegt um ca. 10 cm tiefer, bedingt durch den Unterlagsboden, jedoch ohne Berücksichtigung einer Wärmedämmung. Die Differenz entsteht aus den unterschiedlichen Definitionen; „Oberkante fertiger Dachgeschossboden“ (§ 16 Abs. 3 ABauV) bzw. „Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau“ (IVHB 5.3).</p>
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Keiner</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Abweichungen bezüglich der Kniestockhöhe gegenüber § 24 Abs. 1 lit. a und b BauV können in der BNO festgelegt werden (vgl. IVHB 6.3).</p>

<i>Planerische Empfehlung</i>	Die Kniestockhöhen gemäss § 24 BauV können in der Regel übernommen werden.
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	<p>Die unterschiedlichen Messpunkte A / B führen dazu, dass die effektiv vorhandene Kniestockhöhe bei gleichem Konstruktionsaufbau in der Regel um 5 cm bis 10 cm kleiner wird. Dachgeschosse werden heute öfters zu beheizten Räumen ausgebaut. Dabei wird bei einer Beibehaltung von 1.2 m das innere Dachvolumen grösser (vgl. § 24 BauV / IVHB 6.3). Somit ist z.B. innerhalb der Dachkonstruktion eine bessere Dämmung möglich.</p> <p>Ist die Wärmedämmung über dem Dachgeschossboden angebracht, liegt diese innerhalb der Kniestockhöhe. Die Dämmung liegt über dem Dachgeschossboden und reduziert die lichte Raumhöhe im nicht beheizten Dachgeschoss. Die geringere Höhe gegenüber der alten Messweise der ABauV betrifft in der Regel Estrichräume und dgl., was dem Zweck der Nutzung entspricht.</p>

IVHB	Lichte Höhe	5.4
Verbindlicher Text	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.	
Skizzen		
bish. Regelung	Lichte Raumhöhe (unter der anrechenbaren BGF)	§ 9 Abs. 2 lit. a ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 5.4	
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher / neu	Im bisherigen Recht nicht explizit definiert, wurde aber gleich interpretiert. Die durchschnittliche Höhe der Vollgeschosse wird von 3 m auf 3.2 m angehoben.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner	
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ In der BNO können wie bisher die lichten Höhen von Vollgeschossen und Kellergeschossen festgelegt werden (wohnhygienische Bestimmung).	
Planerische Empfehlung	Es handelt sich hier lediglich um eine Definition, die so anzuwenden ist.	
Hinweise zur Anwendung	Gemäss Erläuterungen zur IVHB ist die lichte Höhe eine Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen. Einzelne sichtbare Balken mindern die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht. Führt hingegen die Balkenlage zu einer wahrnehmbaren Reduktion des Raumvolumens, so muss die lichte Höhe auf die Unterkante der Balken bezogen werden.	

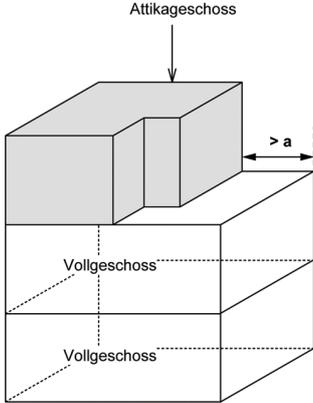
IVHB	Vollgeschosse	6.1
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</p>	
<p>Skizzen</p>		
<p>Bish. Regelung</p>	<p>Vollgeschosse / Geschosshöhe</p>	<p>§ 14 ABauV</p>
<p>BauV</p>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 6.1</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 22 BauV; Wenn die Gemeinde die Geschosshöhe festlegt, aber kein Mass für die Gesamt- oder Fassadenhöhe vorgibt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens 3.2 m betragen.</p>	
<p>Vergleich bisher / neu</p>	<p>Ähnliche Definition, jedoch enthält die IVHB 6.1 keine Geschosshöhen.</p>	
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Keiner bezüglich Definition, eventuell als eine der Bauhöhen im Sinne von § 49 BauG zu verwenden.</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ In der BNO können abweichende Geschosshöhen festgelegt werden, die jedoch zu begründen sind.</p>	
<p>Planerische Empfehlung</p>	<p>Es handelt sich hier um eine Definition, die so anzuwenden ist. Wie bisher sind die Höhenmasse für bestimmte Gebäudeteile separat zu bemessen, indem wenn eine Staffelung (IVHB 6.1) oder Terrassierung (§ 17 BauV) vorliegt.</p>	
<p>Hinweise zur Anwendung</p>	<p>Die Gemeinden können davon absehen, die Geschosshöhe festzulegen, und stattdessen die zulässige Gesamthöhe und/oder die Fassadenhöhe begrenzen. Die Bauhöhen indirekt einzig mit der Vollgeschosshöhe zu regeln (§ 49 BauG), genügt in der Regel nicht, wenn eine qualitativ ansprechende Gestaltung von Einzelbauten und ein abgestimmtes volumetrisches Erscheinungsbild im Quartier gesichert werden muss. Insbesondere an Hanglagen sind zusätzliche Vorgaben zur Dachgestaltung oder die Festlegung einer Gesamthöhe nötig. Wo keine Vollgeschosshöhe festgelegt wird oder die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, begrenzt werden soll, ist eine Regelung in der BNO erforderlich, welche die Abgrabungen soweit nötig einschränkt.</p>	

IVHB	Untergeschosse 6.2
Verbindlicher Text	<p><i>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.</i></p>
Skizzen	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> - - - Fassadenlinie a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG c zulässiges Mass für Untergeschosse Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie UG Untergeschoss UIB Unterirdische Baute </p> </div> <div style="width: 50%;"> </div> </div>
bish. Regelung	<p>Untergeschosse § 15 ABauV</p>
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 23 Abs. 1 BauV; Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 23 Abs. 2 BauV; Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.</p>
Vergleich bisher / neu	<p>Mit der Messweise gemäss IVHB 6.2 gelten für die Überschreitung der Untergeschosse nicht mehr die beiden Masse von 80 cm in der Ebene und von 1.20 m am Hang gemäss altrechtlichem § 15 Abs. 1 ABauV, sondern ein Durchschnittsmass.</p>
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Keiner</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ In der BNO können abweichende Masse für die Abgrabungen festgelegt werden.</p>
Planerische Empfehlung	<p>Die Definition der IVHB 6.2 und von § 23 Abs. 1 BauV sind abschliessend und so anzuwenden.</p>

<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile (also 1.5 m gemäss § 21 BauV) über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.</p>
<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>Das Durchschnitmass b wird wie folgt berechnet: Die Flächenanteile der Fassade des Untergeschosses, die oberhalb der Fassadenlinie liegen, werden addiert. Von dieser Summe werden die unter dem Terrain liegenden Flächenanteile zwischen Fassadenlinie und Oberkante fertig Boden des Untergeschosses subtrahiert. Das so entstehende Flächenergebnis wird alsdann dividiert durch die Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie.</p> <p><i>Berechnung Durchschnitmass b (ergänzte Skizze IVHB)</i></p> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f0ff; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $b \leq \frac{\text{Fassadenfläche über der Fassadenlinie} \text{ minus } \text{Fassadenfläche unter der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie (Abwicklung)}}$ </div> <div style="margin-top: 10px;"> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> - - - - - Fassadenlinie Oberkante fertig Boden UG Untergeschoss b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG Anteil über der Fassadenlinie Anteil unter der Fassadenlinie </div> <div style="margin-top: 10px;"> </div>

IVHB	Dachgeschoss	6.3
Verbindlicher Text	<i>Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.</i>	
Skizzen		
bish. Regelung	Dachgeschoss	§ 16 Abs. 1, 1bis, 2 ABauV
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 24 Abs. 2 BauV; 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. <hr/> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 24 Abs. 1 BauV; Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, <ul style="list-style-type: none"> a) darf die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1.2 m betragen, b) darf die grosse Kniestockhöhe bei Pultdächern (Mass d) nicht mehr als 3.5 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassade fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen. c) darf die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadelänge durchbrochen werden. Auf weiteren Dachgeschossebenen sind Belüftung nur vereinzelt Dachflächenfenster zulässig, die eine Einbaugrösse von höchstens 0.5 m² haben. d) darf die Dachneigung nicht steiler sein als 45 Grad. ➤ § 24 Abs. 3 BauV; Mansarden- / Tonnendächer dürfen nur erstellt werden, wenn die Gemeinden sie ausdrücklich zulassen. 	

<p><i>Vergleich bisher / neu</i></p>	<p>Die IVHB 6.3 definiert die Dachgeschosse lediglich über das Mass der Kniestockhöhe. Hinweise zur Grösse und Definition von Dachdurchbrüchen wie im bisherigen Recht fehlen jedoch im verbindlichen IVHB-Text gänzlich. Einzig in den Erläuterungen IVHB 6.3 wird ein Hinweis gemacht, dass die Dachfläche nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden kann.</p>
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Grundsätzlich sind keine Regelungen nötig. <p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ In der BNO können gestützt auf § 24 Abs. 1 BauV abweichende Festlegungen zur Dachgestaltung formuliert werden, die jedoch fachlich zu begründen sind. ➤ Wollen die Gemeinden Mansarden- / Tonnendächer zulassen, ist dies in der BNO ausdrücklich zuzulassen.
<p><i>Planerische Empfehlung</i></p>	<p>Die Masse der BauV können in der Regel übernommen werden, so dass in der BNO keine Anpassungen nötig sind.</p> <p>Soll die BNO mit speziellen Bestimmungen zu den Pultdächern sowie zu den Mansarden- und Tonnendächern ergänzt werden, so ist darauf zu achten, dass für diese Dachformen keine unerwünschten Vorteile entstehen.</p>
<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>Im Gegensatz zur „spärlichen“ Definition der IVHB hat sich in der Praxis gezeigt, dass die bisherigen Definitionen zum Dachgeschoss gemäss § 16 ABauV in jedem Fall beibehalten werden müssen. Nur so kann verhindert werden, dass die architektonische Vielfalt im Interesse gut gestalteter Ortsbilder und anschaulicher Quartiere einigermaßen „im Rahmen“ bleibt. Entsprechend ist die Definition des Dachgeschosses ergänzend zur IVHB im § 24 BauV im Sinne der bisherigen Formulierungen präzisiert worden. Zudem wurden spezielle Bestimmungen zu den Pultdächern sowie zu den Mansarden- und Tonnendächern aufgenommen, damit für diese Dachformen klare Regelungen bestehen und auch keine Vorteile gegenüber anderen Dachformen entstehen.</p> <p>Eine Problematik ergibt sich, weil die Dachgeschosse im harmonisierten Recht in Ergänzung zur Kniestockhöhe nicht wie bisher zusätzlich über eine Dachneigung von 45° definiert werden dürfen. Deshalb dürfen gemäss neuer BauV Mansarden- und Tonnendächer nur erstellt werden, wenn sie die Gemeinden ausdrücklich zulassen (§ 24 Abs. 3 BauV).</p>

IVHB	Attikageschoss	6.4
Verbindlicher Text	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.	
Skizze	 <p style="text-align: center;">a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses</p>	
bish. Regelung	Attikageschoss	§ 16a ABauV
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 25 Abs. 1 BauV; Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss so platziert sein, 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. ➤ § 25 Abs. 2 BauV; Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung der Grundfläche zulässig. <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keiner 	
Vergleich bisher / neu	Mit der IVHB wird eine neue Definition der Attikageschosse eingeführt, die materiell vom bisherigen § 16a ABauV abweicht. Wesentlich ist, dass die ermittelte Fläche neu nicht mehr frei angeordnet werden kann: Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegendem Geschoss um das festgelegte Mass zurückgesetzt sein.	
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keiner <p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine 	
Planerische Empfehlung	Die neue Definition zum Attikageschoss bildet abschliessendes kantonales Recht und ist so anzuwenden.	
Hinweise zur Anwendung	Vor allem bei kleineren Grundrissen werden grössere Attikageschossflächen realisierbar als bisher. Gleichzeitig wird der prozentuale Flächenanteil des Attikas für unterschiedliche Gebäudeformen und -grössen ausgeglichener. In Zukunft stehen so der ortbauliche Kontext und die Frage der Einpassung bei der Wahl der Architektursprache im Vordergrund.	

Die im neuen § 25 BauV enthaltenen Masse sehen, neben der Beschränkung der Attikafläche auf 60% eines Vollgeschosses, die Zurücksetzung auf einer Längs- oder Breitseite vor. Die möglichen Auswirkungen auf unterschiedliche Grundrissformen sind in den nachfolgenden Skizzen dargestellt:

bisher

§ 16a ABauV, Anordnung frei

Attikafläche 26 m² / 30%
Gebäudegrundfläche 88 m²

Attikafläche 160 m² / 63%
Gebäudegrundfläche 255 m²

7m 12m 8m 11m 10m 10m 15m 17m 8.5m 33m

Attikafläche 17 m² / 20%
Gebäudegrundfläche 84 m²

Attikafläche 44 m² / 44%
Gebäudegrundfläche 100 m²

Attikafläche 114 m² / 36%
Gebäudegrundfläche 316 m²

neu

IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses

Attikafläche 53 m² / 60%
Gebäudegrundfläche 88 m²

Attikafläche 153 m² / 60%
Gebäudegrundfläche 255 m²

Attikafläche 50 m² / 60%
Gebäudegrundfläche 84 m²

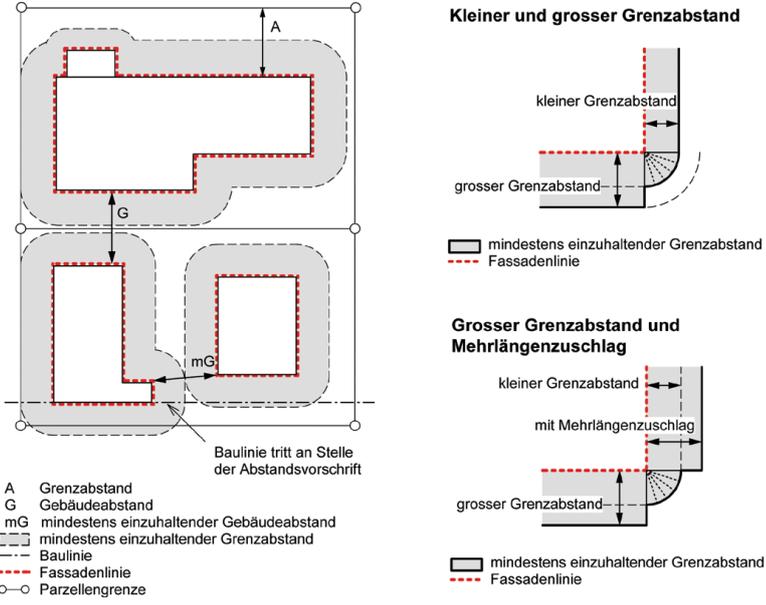
Attikafläche 60 m² / 60%
Gebäudegrundfläche 100 m²

Attikafläche 190 m² / 60%
Gebäudegrundfläche 316 m²

Nach altem Recht war die Realisierung eines Attikageschosses auf Gebäuden mit schmalen Grundriss nicht möglich oder nicht rentabel, da die BGF zu klein war. Nach altem Recht (Praxis) musste der Dachvorsprung eines Attikageschosses, der grösser war als 30 cm, an die Grundfläche angerechnet werden. Neu soll das zulässige Mass sowohl für Attikageschosse wie auch für Klein- und Anbauten einheitlich 60 cm betragen.

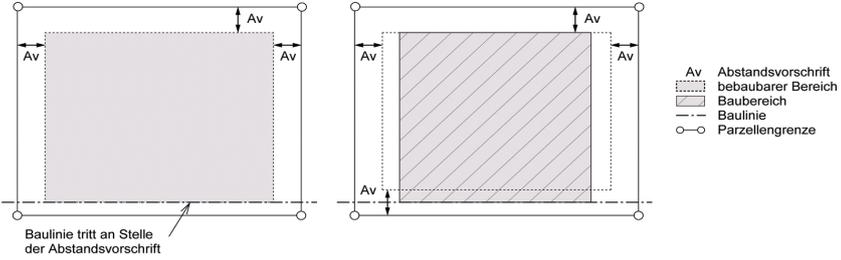
IVHB	Grenzabstand 7.1	
Verbindlicher Text	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.	
Skizzen	<p>Kleiner und grosser Grenzabstand</p> <p>kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie</p> <p>Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag</p> <p>kleiner Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie</p> <p>A Grenzabstand G Gebäudeabstand mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Baulinie Fassadenlinie Parzellengrenze</p> <p>Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift</p>	
bish. Regelung	Grenzabstand	§ 17 ABauV
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ IVHB 7.1 <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 26 BauV; 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. ➤ § 29 BauV; Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, <ul style="list-style-type: none"> • der für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht. • für Stützmauern und Einfriedigungen 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die höher sind als 2.40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe. 	
Vergleich	<p>Ähnliche Definition für die „normalen“ Grenzabstände.</p> <p>Gemäss Erläuterungen und Skizzen zur IVHB 7.1 werden der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag senkrecht zur Fassade gemessen und gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.</p>	
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Gemeinden schreiben Grenz- und Gebäudeabstände vor (§ 47 BauG). <p>b) Regelungsmöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Gemeinden können in ihrer BNO wie bisher einen grossen Grenzabstand einführen und das Mass festlegen. ➤ Die Gemeinden können den Abstand gegenüber dem Kulturland anders regeln. 	

<i>Planerische Empfehlung</i>	Die Grenzabstände können ohne Änderungen übernommen werden.
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	<p>Die Grenzabstände müssen grundsätzlich nicht verändert werden.</p> <p>Die Reduktion des Grenzabstandes mittels Dienstbarkeitsvertrag ist weiterhin möglich (§ 47 BauG). Bei Klein- und Anbauten genügt eine schriftliche Vereinbarung.</p> <p>Die Kriterien für die Bestimmung der massgeblichen Fassaden für den grossen Grenzabstandes finden sich in § 26 BauV.</p> <p>Die Abstände gegenüber Wald, Gewässer und Strassen werden weiterhin separat im BauG festgelegt.</p> <p>Wintergärten gelten nach neuem Recht nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile (vgl. IVHB 3.4). Entsprechend entfällt die altrechtliche Abstandsprivilegierung.</p>

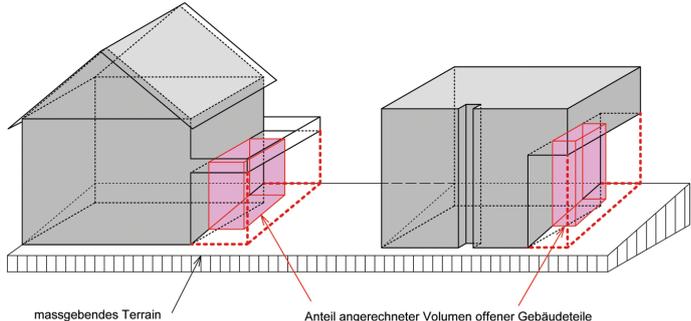
IVHB	Gebäudeabstand 7.2	
Verbindlicher Text	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
Skizzen	 <p>Kleiner und grosser Grenzabstand</p> <p>kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie</p> <p>Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag</p> <p>kleiner Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie</p> <p>A Grenzabstand G Gebäudeabstand mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Baulinie Fassadenlinie Parzellengrenze</p> <p>Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift</p>	
bish. Regelung	Gebäudeabstand	§ 20 ABauV
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 7.2</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 27 Abs. 1 BauV; Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. ➤ § 27 Abs. 2 BauV; Wenn 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.</p>	
Vergleich bisher / neu	Grundsätzlich ähnliche Definition, insbesondere mit den Ergänzungen in der BauV	
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Keiner</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden können in ihrer BNO den Gebäudeabstand anders regeln, was jedoch begründet werden muss.</p>	
Planerische Empfehlung	Die Gebäudeabstände können ohne Änderungen übernommen werden.	
Hinweise zur Anwendung	Die Reduktion des Gebäudeabstandes ist wie bisher möglich.	

IVHB	Baulinien	7.3
Verbindlicher Text	<i>Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</i>	
Skizzen		
bish. Regelung	Baulinien	§ 18 BauG
BauV	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 7.3</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 30 BauV; Die Gemeinden können besondere Baulinien festlegen, wie namentlich Pflichtbaulinien, die verpflichten, neue Gebäude und Gebäudeteile an die Baulinie zu stellen.</p>	
Vergleich bisher / neu	<p>Mit dem heutigem Recht nahezu identisch. Die Definition „Mindestabstand von Erschliessungsanlagen, Gewässern, Wäldern und Schutzzonen“ wird ersetzt durch „Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen“.</p> <p>Baulinien begrenzen gemäss IVHB 7.3 nur die Bebauung, im Gegensatz zum altrechtlichen § 1b ABauV, welcher den Mindestabstand von Bauten und Anlagen (§ 6 BauG) bezeichnet.</p>	
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Keiner</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die stufengerechte Festlegung von Baulinien erfolgt in der Regel in Sondernutzungsplänen, wobei gestützt auf § 30 BauV andere Baulinientypen festgelegt werden können.</p>	
Planerische Empfehlung	Die Baulinien können in der Regel, wenn ihre bisherigen Definitionen der IVHB nicht widersprechen und so verwendbar sind, ohne Änderungen übernommen werden.	

<p><i>Hinweise zur Anwendung</i></p>	<p>Damit bei der zukünftigen Anwendung klar ist, auf was sich Baulinien beziehen, muss deren Zweck definiert werden: z.B. alle Bauten und Anlagen (§ 6 BauG), lediglich Gebäude und Gebäudeteile (IVHB 2), Geltungsbereich für bestimmte Geschosse (IVHB 6).</p> <p>Baulinien treten an die Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Soweit nichts anders festgelegt ist, dürfen vorspringende Gebäudeteile, wie diese in IVHB 6.1 und ergänzend § 30 BauV formuliert sind, über die Baulinie hinausragen (§ 21 Abs. 2 BauV).</p> <p>Baulinien können auch beim Wald-, Gewässer- und Strassenabstand zur Anwendung kommen, sofern eine Abweichung gegenüber den Regelabständen festgelegt werden soll.</p> <p>Strassen- und Niveaulinien sind mit der IVHB nicht abgedeckt und werden weiterhin in § 6 BauV und in § 7 BauV aufgeführt.</p> <p>Die Gemeinden können in Sondernutzungsplänen weiterhin spezielle Baulinien festlegen (Pflichtbaulinien, Baulinien für Hochbauten, Baulinien für Klein- und Anbauten, Baulinien für bestimmte Geschosse, Baulinien für Einfriedigungen / Stützmauern, Gestaltungsbaulinien usw.).</p>
--------------------------------------	--

IVHB	Baubereiche	7.4
Verbindlicher Text	Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.	
Skizzen		
bish. Regelung	---	
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 7.4 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich	Im kantonalen Recht neu eingeführte Definition.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die stufengerechte Festlegung von Baubereichen erfolgt in der Regel in Sondernutzungsplänen.	
Planerische Empfehlung	Der Begriff Baubereich kann in der Regel, wenn die Definition nach altem Recht der IVHB nicht widerspricht, wie bisher angewendet werden.	
Hinweise zur Anwendung	Der Begriff Baubereiche wurde bisher in den Sondernutzungsplänen definiert. Entsprechend finden sich unterschiedliche Definitionen. Neu wird der Begriff einheitlich definiert. Die Gemeinden können im Rahmen von Sondernutzungsplänen weiterhin spezielle Baubereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsvorgaben festlegen.	

IVHB	Anrechenbare Grundstückfläche	8.1
<i>Verbindlicher Text</i>	<p>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.</p>	
<i>bish. Regelung</i>	anrechenbare Grundstückfläche	§ 9 Abs. 4 ABauV
<i>BauV</i>	a) abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 8.1	
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
<i>Vergleich</i>	ähnliche Definition	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner	
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Keine	
<i>Planerische Empfehlung</i>	Die Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche kann wie bisher angewendet werden.	
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	wie bisher	

IVHB	Baumassenziffer	8.3
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV_m) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p>Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.</p> $\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BV}_m}{\text{aGSF}}$	
<p>Skizze</p>	 <p>Das Diagramm zeigt zwei Szenarien zur Berechnung der Baumassenziffer. Links ist ein Haus auf einem massgebenden Terrain (BV_m) dargestellt. Ein roter Kasten markiert das anrechenbare Volumen (aGSF). Rechts ist ein offenes Gebäudeteil dargestellt, dessen Volumen (aGSF) als Anteil an gerechneter Volumen (Anteil angerechneter Volumen offener Gebäudeteile) eingezeichnet ist.</p>	
<p>bish. Regelung</p>	<p>Baumassenziffer</p>	<p>§ 10 Abs. 1 ABauV</p>
<p>BauV</p>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 31 BauV; Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht angerechnet.</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 34 BauV; Nutzungsübertragung in Analogie zur Ausnützungsziffer</p>	
<p>Vergleich</p>	<p>Grundsätzlich ähnlich definiert: Eine geringfügige Differenz ergibt sich durch die mögliche Anrechnung offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind.</p>	
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Wo die zulässige Dichte über eine BMZ festgelegt wurde, ist diese in die „neue“ BMZ zu überführen. Wird ein anderes Dichtemass gewählt oder darauf verzichtet, sind gleichwertige planerische Massnahmen vorzusehen.</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden können die Zulässigkeit von Nutzungsübertragungen abweichend zu § 34 BauV regeln.</p>	
<p>Planerische Empfehlung</p>	<p>Die BMZ kann in der BNO, wo eine solche festgelegt ist, beibehalten werden.</p>	
<p>Hinweise zur Anwendung</p>	<p>„Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind“ (z.B. überdachte Balkone), belasten wie nach bisherigem Recht die Baumassenziffer nicht.</p>	

IVHB	Überbauungsziffer	8.4
<p>Verbindlicher Text</p>	<p>Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> $\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$ <p>Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</p>	
<p>Skizze</p>		
<p>bish. Regelung</p>	<p>---</p>	
<p>BauV</p>	<p>a) abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 8.4</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 34 BauV; Nutzungsverschiebung in Analogie zur Ausnützungsziffer</p>	
<p>Vergleich</p>	<p>Im kantonalen Recht neu eingeführte Definition.</p>	
<p>Anpassung BNO</p>	<p>a) Handlungsbedarf ➤ Wo bisher eine Überbauungsziffer festgelegt wird, ist diese in die „neue“ Überbauungsziffer zu überführen.</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden können die Nutzungsverschiebung in der BNO in Analogie zur Ausnützungsziffer abweichend regeln. ➤ Die Festlegung einer Überbauungsziffer ist primär in Industrie-, Gewerbe- oder Arbeitszonen zweckmässig.</p>	
<p>Planerische Empfehlung</p>	<p>Die Überbauungsziffer muss in der BNO, sofern eine solche festgelegt ist, gemäss neuer Definition der IVHB angewendet werden.</p>	
<p>Hinweise zur Anwendung</p>	<p>Der Begriff wurde bisher vereinzelt in den kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen angewandt. Es ist keine eigentliche Dichteziffer.</p>	

IVHB	Grünflächenziffer	8.5
<i>Verbindlicher Text</i>	<p>Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p> $\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$	
<i>bish. Regelung</i>	Grünflächenziffer	§ 10 Abs. 2 ABauV
<i>BauV</i>	<p>a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 8.5</p> <p>b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner</p>	
<i>Vergleich</i>	<p>Parkplätze und (wohl auch) begrünte Flächen über Tiefgaragen können generell nicht mehr angerechnet werden, wodurch eine vollständig andere Ziffer entsteht. Die Möglichkeit der Gemeinden, einzelne Elemente an die Grünfläche anzurechnen, besteht nicht mehr.</p>	
Anpassung BNO	<p>a) Regelungsbedarf ➤ Bisherige Grünflächenziffern sind in die „neue“ Grünflächenziffer zu überführen.</p> <p>b) Regelungsmöglichkeit ➤ Festlegung primär in Industrie-, Gewerbe- oder Arbeitszonen zweckmässig.</p>	
<i>Planerische Empfehlung</i>	<p>Die Grünflächenziffer kann in der BNO gemäss neuer Definition der IVHB angewendet werden.</p>	
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	<p>Die Grünflächenziffer muss, wo sie angewendet wurde, entsprechend den örtlichen Verhältnissen überprüft und wo nötig angepasst werden.</p> <p>Eher tiefe Grünflächenziffer von z.B. 10% sollte tendenziell beibehalten werden, da eine zweckmässige Überbauung weiterhin möglich sein dürfte.</p> <p>Bei grösseren Grünflächenziffern von z.B. 20% bis 30% kann voraussichtlich eine „massvolle“ Reduktion gerechtfertigt sein.</p>	

5. Wichtige Empfehlungen zu ausgewählten Begriffen und Messweisen

5.1 Bauhöhen

Gemäss § 49 BauG *bestimmen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschossezahlen*. Sowohl das bisherige als auch das neue kantonale Recht überlassen es den Gemeinden, wie sie die Höhen der Gebäude im Einzelnen definieren.

Gemäss bisherigem Recht werden dazu in der jeweiligen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinden folgende typische Kombinationen verwendet:

	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Variante I	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
Variante II	Gebäudehöhe	Firsthöhe	-
Variante III	Gebäudehöhe	-	Vollgeschosse
Variante IV	-	-	Vollgeschosse
Variante V	-	Firsthöhe	Vollgeschosse

Aus der *rein begrifflichen bzw. formellen Umsetzung* ergeben sich nun folgende Kombinationsmöglichkeiten:

	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Variante I	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Vollgeschosse
Variante II	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	-
Variante III	Fassadenhöhe	-	Vollgeschosse
Variante IV	-	-	Vollgeschosse
Variante V	-	Gesamthöhe	Vollgeschosse

Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird. Um dies am ehesten gewährleisten zu können, sind in der Regel die Höhen an der Fassade (mittels Vollgeschossezahl oder Fassadenhöhe) wie auch am höchsten Punkt eines Gebäudes (mittels Gesamthöhe) zu definieren. Dabei können auch Überlegungen bezüglich der Proportionen zwischen den Hauptgeschossen sowie den Dach- und Attikageschossen mit einbezogen werden. Zu empfehlen ist, in der BNO eine der beiden **Varianten II oder V** zu wählen.

Insbesondere an Hanglagen sind oft zusätzliche Vorgaben zur Dachgestaltung oder die Festlegung einer Gesamthöhe notwendig. Auch sollten Überlegungen gemacht werden, ob zur Erreichung eines homogenen Erscheinungsbildes die Dachformen gebietsweise festgelegt bzw. eingegrenzt werden können.

Wird die Zahl der Vollgeschosse nicht begrenzt, soll aber dennoch die talseitige Fassade nicht beliebig abgegraben werden dürfen, ist eine Regelung in der BNO nötig, die die Abgrabungen einschränkt. Sollen grössere Abgrabungen zugestanden werden, als dies die BauV bei Untergeschossen vorsieht, sind die Auswirkungen auf die kubische Erscheinung zu untersuchen.

Die alleinige Festlegung der Bauhöhen (§ 49 BauG) mittels einer Vollgeschossezahl genügt in der Regel nicht, um eine einigermaßen einheitliche Volumetrie im Quartier zu erreichen und um eine

ansprechende Gestaltung von Einzelbauten zu sichern, da keine masslichen Vorgaben zu den Volumen der Hauptdächer bestehen. Auch kann an Hanglagen in der Regel kaum auf die Festlegung einer Gesamthöhe verzichtet werden, da ansonsten optisch auffällige Schrägdachlösungen über mehrere Geschosse hinweg möglich wären. Schliesslich ist die alleinige Festlegung einer Gesamthöhe heikel, weil die Gefahr besteht, dass die Volumen unter dem zulässigen Mass in qualitativ unerwünschter Weise aufgefüllt werden.

5.2 Umrechnung Firsthöhe auf Gesamthöhe (IVHB 5.1)

Die altrechtliche *Firsthöhe* entspricht bei gewissen Konstellationen der *Gesamthöhe* (vgl. IVHB 5.1). Neu wird jedoch nicht mehr talseitig gemessen, sondern lotrecht: die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen.

Die festzulegende Gesamthöhe kann, je nach zulässigen Gebäudetypen und möglichen Dachformen in den jeweiligen Bauzonen, sehr unterschiedlich sein. Bei der Festlegung einer Gesamthöhe muss sich die Gemeinde deshalb bewusst sein, welche Bauformen entsprechend den Zielen der jeweiligen Zonenvorschriften tendenziell gefördert bzw. eher verhindert werden sollen. In der Regel sind für unterschiedliche Dachformen (Schrägdächer, Flachdächer mit Attika) unterschiedliche Gesamthöhen zweckmässig.

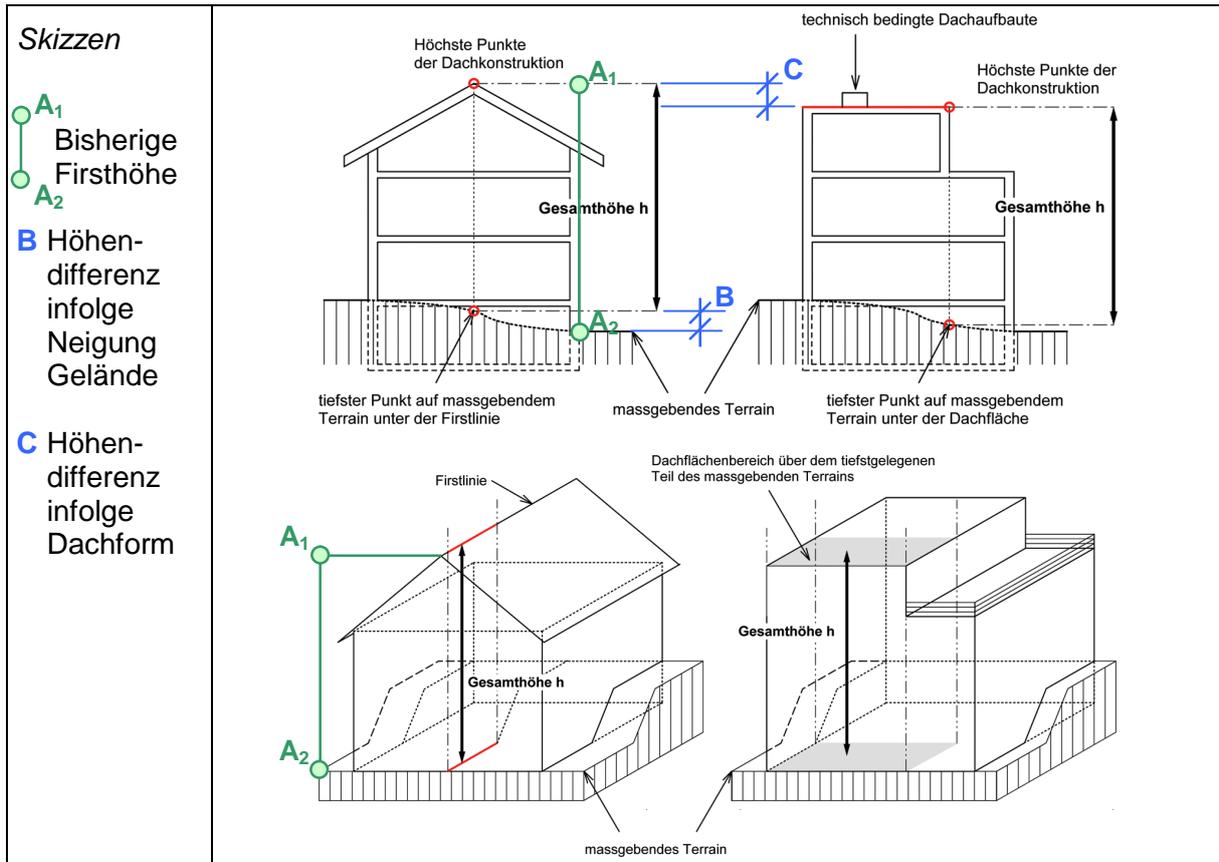
Unter den möglichen Kombinationen sind folgende masslichen Festlegungen situationsgerecht:

	Unterschiedliche Masse wegen Geländeneigung
Alle Dachformen	keine Unterscheidung der Gesamthöhe bis ca. 10% Geländeneigung Unterscheidung allenfalls sinnvoll bei steilerem Gelände und bei Gebäudebreite ab 10 m

	Unterschiedliche Masse wegen Dachform
Flachdach ohne Attika	kann allein über Anzahl Vollgeschosse / Fassadenhöhe geregelt werden
Flachdach mit Attika	keine Unterscheidung der Gesamthöhe bis ca. 20° Dachneigung Unterscheidung allenfalls sinnvoll bei steileren Dächern
Schrägdächer	keine Unterscheidung der Gesamthöhe bei Dachneigungen bis ca. 20° generell und bis 30° bei maximalen Breiten von ca. 9 m Unterscheidung allenfalls sinnvoll bei steilerem Gelände und grösseren Breiten, da die Differenz 1 m und mehr ausmacht

Die sehr offen formulierte Gesamthöhe berücksichtigt zwar das gesamte Volumen eines Gebäudes, macht jedoch keine Aussagen zum Verhältnis Vollgeschoss / Dach und auch nicht zum optischen Erscheinungsbild eines Gebäudes. Um ein einigermaßen einheitliches zonengemässes Erscheinungsbild innerhalb einer bestimmten Zone zu erhalten, genügt deshalb in der Regel die alleinige Festlegung einer Gesamthöhe nicht. Ergänzend sind die Bestimmungen zur Dachgestaltung wichtig. Zur Sicherstellung eines zonentypischen Erscheinungsbildes sollte in der Regel ein zweites Mass (Fassadenhöhe oder Vollgeschoszahl) festgelegt werden.

„Technische“ Umrechnung von der Firsthöhe zur Gesamthöhe



1. Differenz Dachkonstruktion / -oberfläche A

Die Differenz zwischen dem „höchstem Punkt der Dachkonstruktion“ (IVHB 5.1) und dem „höchsten Punkt der Dachoberfläche“ (§12 Abs. 2 ABauV) beträgt in der Regel ca. 15 cm bis 20 cm. Dies bedeutet, dass sich die bisherige Firsthöhe um dieses Mass reduziert.

2. Geländeneigung

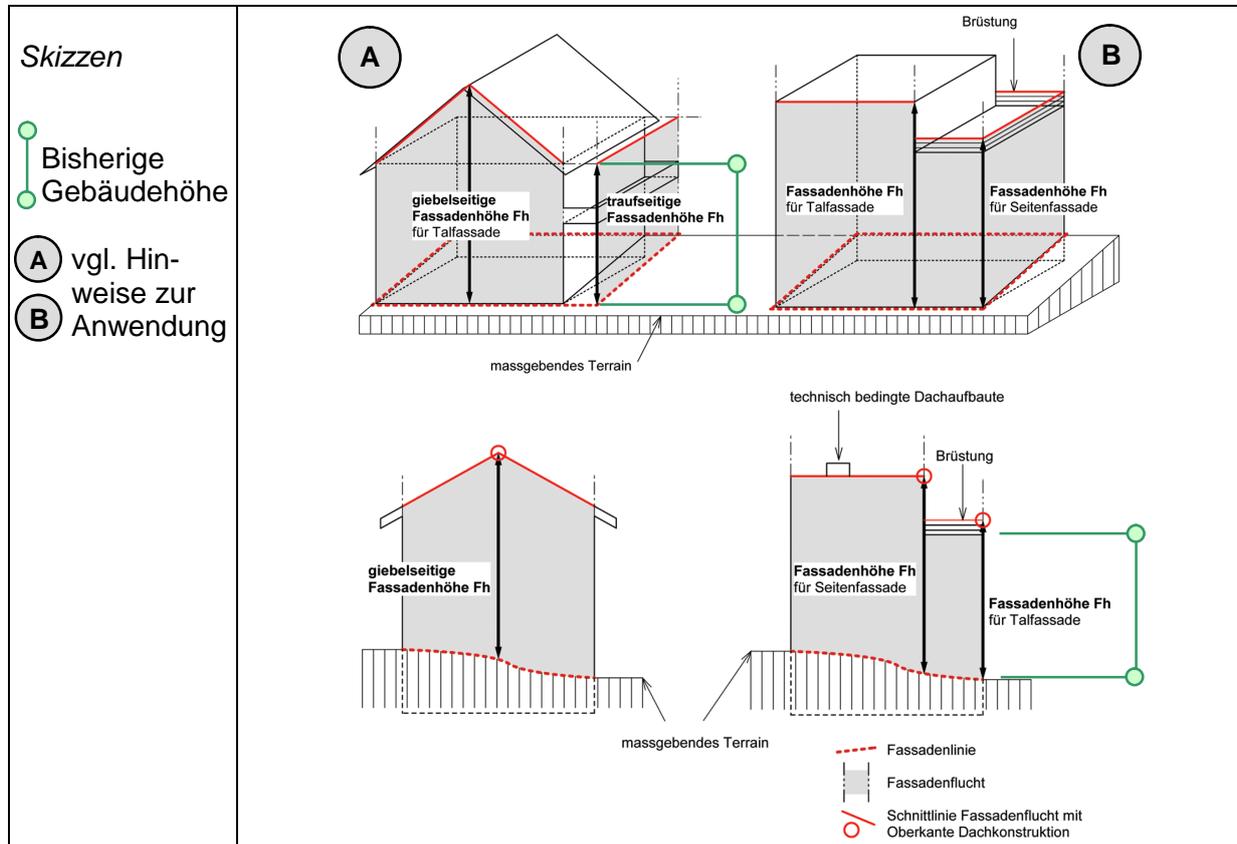
Höhendifferenz B	Annahmen	gleichmässiges Satteldach, Firstrichtung parallel zu Höhenkurven Berechnungsformel: %-Satz Hangneigung / 100 x 1/2 Gebäudebreite						
Gebäudebreite		7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m
Neigung	0%	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m
	5%	0.18m	0.20m	0.23m	0.25m	0.28m	0.30m	0.33m
	10%	0.35m	0.40m	0.45m	0.50m	0.55m	0.60m	0.65m
	15%	0.53m	0.60m	0.68m	0.75m	0.83m	0.90m	0.98m
	20%	0.70m	0.80m	0.90m	1.00m	1.10m	1.20m	1.30m
	25%	0.88m	1.00m	1.13m	1.25m	1.38m	1.50m	1.63m

3. Dachform

Höhendifferenz C	Annahmen	Gebäude mit Attika im Vergleich Satteldach; Kniestockhöhe 1.20 m, Geschosshöhe Attika 2.8m Formel: Tangens (Dachneigung) x 1/2 Gebäudebreite minus 1.6 m						
Gebäudebreite		7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m
Dachneigung	20°	-0.33m	-0.15m	+0.04m	+0.22m	+0.40m	+0.58m	+0.76m
	30°	+0.42m	+0.71m	+1.00m	+1.29m	+1.58m	+1.86m	+2.15m
	40°	+1.34m	+1.76m	+2.18m	+2.60m	+3.02m	+3.44m	+3.55m

5.3 Fassadenhöhe (IVHB 5.2) bisher teilweise Gebäudehöhe

Soll die bisher festgelegte Gebäudehöhe möglichst ohne materielle Änderung in die neu geltende Fassadenhöhe überführt werden, ist es notwendig, eine traufseitige Fassadenhöhe (für Schrägdächer) und eine talseitige Fassadenhöhe (für Flachdächer) mit demselben Mass festzulegen (vgl. Skizzen).



Die Fassadenhöhe berücksichtigt das maximale Erscheinungsbild eines Gebäudes an der jeweiligen Fassade. Die IVHB lässt unterschiedliche Masse für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden zu. Im Hinblick auf möglichst einfach anwendbare Masse sollte jedoch darauf verzichtet werden.

Die Festlegung einer Fassadenhöhe hat in der Regel zum Ziel, ein der örtlichen Situation angepasstes zonengemässes Erscheinungsbild mit einer bestimmten Geschoszahl zu erreichen. Weil sich der untere Messpunkt der Fassadenhöhe auf die Fassadenlinie und damit auf das massgebende Terrain bezieht, kann ohne ergänzende Bestimmungen durch die Freilegung des gesamten Untergeschosses an Stelle der zonengemässen Geschoszahl ein zusätzliches Geschoss sichtbar gemacht werden. Damit diese Zielsetzung nicht umgangen werden kann, empfiehlt es sich in der BNO eine Bestimmung zu den Abgrabungen aufzunehmen, die auch bei der Fassadenhöhe zur Anwendung kommt.

5.4 Dachgestaltung (IVHB 6.3)

Die IVHB legt für die Definition des Dachgeschosses nur gerade die Kniestockhöhe fest (IVHB 6.3). Die Erläuterungen zur IVHB führen ergänzend aus, dass Regelungen über die Dachgestaltung nötig sind, wenn die Gesamthöhe nicht begrenzt wird (Erläuterungen zu IVHB 5.1).

Das alte kantonale Recht hat in der Definition des Dachgeschosses gestalterische Regelungen enthalten, die geholfen haben, die architektonische Vielfalt einigermaßen „im Rahmen“ zu halten (§ 16 ABauV). Das neue Recht übernimmt diese bewährte Bestimmung (§ 24 BauV).

