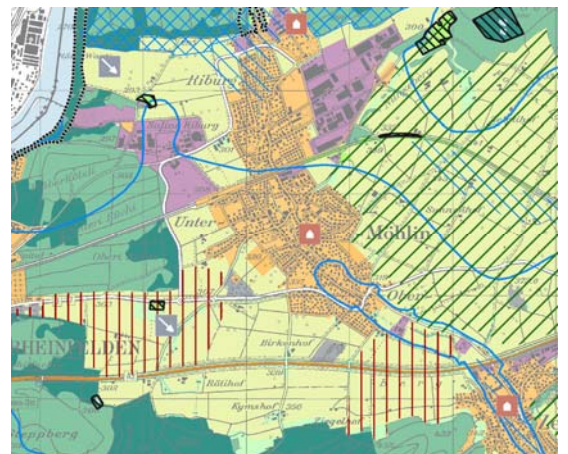
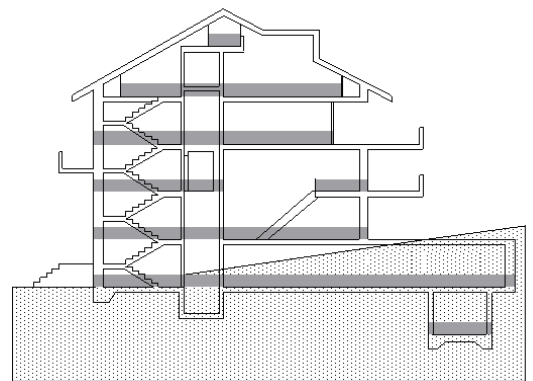
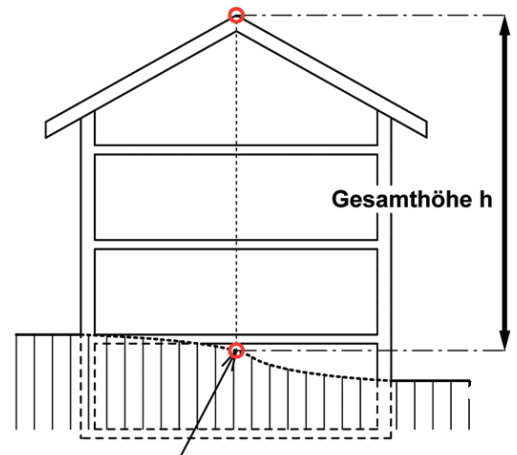


# BNR

## Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau



**Herausgabe**

Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau  
www.ag.ch

**Copyright**

© 2012 Kanton Aargau

**Im Internet veröffentlicht unter**

www.ag.ch  
(im Feld SUCHEN den Suchbegriff «BNR» eingeben)

Wir bitten Sie,

**Korrekturen und Anregungen zum BNR** mitzuteilen an:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Rechtsabteilung  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau  
E-Mail: [bvura@ag.ch](mailto:bvura@ag.ch)



# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>11</b>
	1. BNR – Hinweise für Bauherrschaft und Gemeinde	11
	2. Bauten und Anlagen	11
	3. Öffentliches Recht	12
	a) Öffentliches Recht – Privatrecht	12
	b) Verhältnis zum Gemeinderecht	12
	4. Anwendbares Recht und Übergangsrecht	13
	a) Übergangsrecht (intertemporales Recht)	13
	b) Vorwirkung	13
	c) Nachträgliche Baugesuche	13
	d) Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen	13
<b>B</b>	<b>Raumentwicklung</b>	<b>14</b>
	1. Grundauftrag	14
	2. Planungs- und Abstimmungspflicht	14
	3. Kantonaler Richtplan	15
	4. Regionaler Sachplan	16
	5. Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV	17
	6. Nutzungsplanung der Gemeinde	17
	a) Allgemeiner Nutzungsplan	18
	b) Sondernutzungsplan	18
	7. Weitere Instrumente und Grundlagen	19
	a) Kantonale Nutzungspläne	19
	b) Reglemente	19
	c) Erschliessungsprogramm	19
	d) Inventare	20
	e) Weitere konzeptionelle Instrumente der Gemeinde	20
<b>C</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>21</b>
	1. Abgrenzung des Siedlungsgebiets	21
	2. Bauen ausserhalb Bauzonen	21
	3. Bauzonen	22
	a) Abstimmung Siedlung und Verkehr	23
	b) Siedlungsqualität	24
	4. Landwirtschaftszonen	24
	a) Zweck	24

b)	Zulässige Bauten und Anlagen	24
c)	Vorgängige Planungsverfahren	25
d)	Kanalisationsanschluss	25
e)	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	25
5.	Schutzzonen und Schutzobjekte	26
6.	Weitere Zonen und Gebiete	27
a)	Weilerzone	27
b)	Materialabbauzone	27
c)	Deponiezone	28
d)	Übergangszone	28
7.	Orientierungsinhalt	28
a)	Orientierungsinhalt Wald	29
b)	Orientierungsinhalt Gewässer	32
c)	Orientierungsinhalt Grundwasser- und Quellschutzzonen sowie Grundwasserschutzareale	34
d)	Orientierungsinhalt Wanderwege	34
e)	Weiterer Orientierungsinhalt	34
8.	Plansicherung	35
a)	Planungszone	35
b)	Bausperre	36
<b>D</b>	<b>Erläuterungen zur BauV</b>	<b>37</b>
1.	Regionale und kommunale Raumentwicklung	37
§ 1	Regionaler Sachplan	37
§ 2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	37
§ 3	Verfahren	37
2.	Kommunale Nutzungspläne	37
§ 4	Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr	37
§ 6	Strassenlinien	38
§ 8	Gestaltungsplan	38
§ 9	Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums	39
§ 11	Unwesentliche Änderung des Allgemeinen Nutzungsplans	39
3.	Baubegriffe und Messweisen (§§ 16–31)	40
—	IVHB: 1. Terrain – 1.1 Massgebendes Terrain***	41
—	IVHB: 2. Gebäude – 2.1 Gebäude***	41
§ 17	Terrassenhäuser	42
§ 19	IVHB: 2.2 Kleinbauten***	43

§ 19 IVHB: 2.3 Anbauten***	43
§ 20 IVHB: 2.4 Unterirdische Bauten***	44
§ 20 IVHB: 2.5 Unterniveaubauten***	45
— IVHB: 3. Gebäudeteile – 3.1 Fassadenflucht***	46
— IVHB: 3.2 Fassadenlinie***	46
— IVHB: 3.3 Projizierte Fassadenlinie***	47
§ 21 IVHB: 3.4 Vorspringende Gebäudeteile***	48
— IVHB: 3.5 Rückspringende Gebäudeteile***	50
— IVHB: 4. Längenbegriffe, Längenmasse – 4.1 Gebäudelänge***	51
— IVHB: 4.2 Gebäudebreite***	52
— IVHB: 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse – 5.1 Gesamthöhe***	52
— IVHB: 5.2 Fassadenhöhe***	54
— IVHB: 5.3 Kniestockhöhe***	56
— IVHB: 5.4 Lichte Höhe***	57
§ 22 Geschosshöhe***	57
— IVHB: 6. Geschosse – 6.1 Vollgeschosse***	58
§ 23 IVHB: 6.2 Untergeschosse***	59
§ 24 IVHB: 6.3 Dachgeschosse***	60
§ 25 IVHB: 6.4 Attikageschosse***	63
§ 26 IVHB: 7. Abstände und Abstandsbereiche – 7.1 Grenzabstand***	65
§ 27 IVHB: 7.2 Gebäudeabstand***	66
§ 28 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen***	66
§ 29 Abstand zum Kulturland***	67
§ 30 IVHB: 7.3 Baulinien***	68
— IVHB: 7.4 Baubereiche***	69
— IVHB: 8. Nutzungsziffern – 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche***	69
— IVHB: 8.2 Geschossflächenziffer***	70
§ 31 IVHB: 8.3 Baumassenziffer***	73
— IVHB: 8.4 Überbauungsziffer***	74
— IVHB: 8.5 Grünflächenziffer***	75
4. Ausnützungsziffer	76
§ 32 Ausnützungsziffer	76
§ 34 Nutzungsübertragung	77
§ 35 Nutzungsbonus	77
6. Hindernisfreies Bauen	78
§ 37 Anforderungen	78
7. Arealüberbauungen	80
§ 39 Arealüberbauungen	80

8.	Strassen und Parkfelder	80
	§ 42 Sichtzonen	80
	§ 43 Parkfelderzahl	81
	§ 45 Grössere Parkieranlagen	84
	§ 46 Baureife	84
10.	Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren	85
	§ 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen	85
	§ 50 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	85
11.	Baugesuch, Baubewilligung und Baukontrolle	85
	§ 51 Inhalt des Gesuchs	85
	§ 54 Publikation	86
12.	Zuständiges Departement und Rechtsschutz	86
	§ 60 Einwendungsverfahren	86
	§ 61 Rechtsmittel	86
13.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	87
	§ 63 Übergangsrecht	87
<b>E</b>	<b>Hinweise auf weitere Bauvorschriften</b>	<b>88</b>
1.	Erschliessungsanlagen	88
2.	Hochspannungsleitungen	88
3.	Bahnlinien	89
4.	Schutzräume	89
5.	Spielplätze	90
6.	Brandschutz	90
7.	Pflanzen	91
<b>F</b>	<b>Denkmalschutz, archäologische Fundstellen und historische Verkehrswege</b>	<b>92</b>
1.	Denkmalschutz	92
	a) Inventar der Baudenkmäler und Bauinventar	92
	b) Unterschutzstellung	92
	c) Umgebungsschutz	92
2.	Archäologische Fundstellen	93
	a) Meldepflicht	93
	b) Kostenbeteiligung	93
	c) Planung von Bauvorhaben	94
3.	Historische Verkehrswege	94
<b>G</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>95</b>
1.	Artenschutz	95

2.	Wildtierkorridore	95
3.	Biotopschutz	96
	a) Schutzobjekte	96
	b) Zuständigkeit	96
	c) Bewirtschaftung und Unterhalt	96
	d) Finanzierung des Unterhalts	97
	e) Ersatzvornahme	98
	f) Gewässer und ihre Ufer	98
	g) Hecken	98
	h) Böschungen, Feldraine und Weiden	98
	i) Bauen in Schutzzonen	98
4.	Landschaftsschutz	99
	a) Schonung der Landschaft	99
	b) Qualitativer Landschaftsschutz	99
	c) Landschaftsschutz und Nutzungsplanung	99
5.	Ökologischer Ausgleich	100
	a) Pflicht	100
	b) Im Kulturland	100
	c) Zonenkonforme Massnahmen in der Landwirtschaftszone	101
<b>H</b>	<b>Schutz vor Immissionen</b>	<b>102</b>
1.	Begriffe	102
2.	Grundsätze	103
3.	Lärmschutz	103
	a) Empfindlichkeitsstufen	103
	b) Belastungsgrenzwerte	104
	c) Erschliessung von Bauzonen	104
	d) Lärmvorbelastete Gebiete	104
	e) Lärmempfindliche Räume	105
	f) Lärmige Anlagen	105
	g) Baulärm	105
4.	Luftreinhaltung	106
	a) Vorsorgliche Emissionsbegrenzung	106
	b) Verschärfte Emissionsbegrenzungen	106
	c) Baustellen	107
	d) Kiesgruben	107
	e) Abdeckung neuer Jauchegruben	107
5.	Elektromagnetische Strahlung (NISV)	108
<b>I</b>	<b>Schutz der Gewässer und des Bodens</b>	<b>109</b>
1.	Umweltgefährdende Stoffe	109
	a) Bahnschwellen	109



	b) Dünger (Ziff. 3.3.1 ChemRRV)	109
	c) Pflanzenschutzmittel	110
	d) Abfälle	111
	e) Wassergefährdende Flüssigkeiten	111
	f) Belastete Standorte und Altlasten	112
	2. Bodenschutz	112
	a) Schonender Umgang	112
	b) Schadstoffbelasteter Boden	113
	c) Invasive Neophyten	113
<b>J</b>	<b>Schutz vor Naturgefahren</b>	<b>114</b>
	1. Hochwasserschutz	114
	a) Hochwassergefahrenzonen	114
	b) Hochwassergefährdetes Gebiet	115
	c) Oberflächenwasser	115
	d) Weilerzone	115
	2. Erdbebensicherheit (§ 51 Abs. 1 lit. b BauV)	115
	a) Neubauten	116
	b) Bestehende Bauten	116
	c) Formulare	117
<b>K</b>	<b>Landumlegungsverfahren</b>	<b>118</b>
	1. Innerhalb Bauzonen	118
	2. Ausserhalb Bauzonen	118
<b>L</b>	<b>Bewilligungsverfahren und Vollzug</b>	<b>120</b>
	1. Beratung und Zusammenarbeit	120
	2. Baubewilligungsverfahren	120
	a) Verfahrensablauf	120
	b) Baubewilligungspflicht	122
	c) Baugesuch	123
	d) Profilierung, öffentliche Auflage	123
	e) Koordinierte Überprüfung	124
	f) Einwendung	124
	g) Baubewilligungsentscheid	125
	h) Beschwerde	126
	3. Andere Bewilligungsverfahren	128
	a) Direkte Bewilligung durch den Bund (Plangenehmigung) oder den Kanton	128
	b) Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden	129
	c) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	132
	4. Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe	133

a)	Baueinstellung und Wiederherstellung	133
b)	Vollstreckung	134
c)	Verwaltungsstrafe	134
5.	Ausnahmebewilligungen und Besitzstandsgarantie	134
a)	Ausnahmebewilligungen	134
b)	Erleichterte Ausnahmebewilligungen	135
c)	Besitzstandsgarantie	135
<b>M</b>	<b>Erläuterungen zum Anhang 3 BauV</b>	<b>137</b>
1.	Einleitung	137
2.	Erläuterungen	137
a)	Baulinien (§ 1b ABauV)	137
b)	Vorspringende Gebäudeteile (§ 2 ABauV)	137
c)	Baumassenziffer, Grünflächenziffer (§ 10 ABauV)	137
d)	Gebäudehöhe, Firsthöhe (§ 12 ABauV)	137
e)	Hang (§ 12a ABauV)	138
f)	Gewachsenes Terrain (§ 13 ABauV)	139
g)	Vollgeschoss (§ 14 ABauV)	139
h)	Untergeschoss (§ 15 ABauV)	139
i)	Dachgeschoss (§ 16 ABauV)	139
j)	Attikageschoss (§ 16a ABauV)	141
k)	Grenzabstand (§ 17 ABauV)	141
l)	Klein- und Anbauten (§ 18 ABauV)	142
m)	Tiefbauten (§ 18a ABauV)	143
n)	Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen (§ 19 ABauV)	143
o)	Gebäudeabstand (§ 20 ABauV)	145
	<b>Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416</b>	<b>146</b>
	<b>Abkürzungen</b>	<b>149</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>155</b>
	<b>Sachregister</b>	<b>157</b>

## **A Vorbemerkungen**

### **1. BNR – Hinweise für Bauherrschaft und Gemeinde**

Die vorliegenden «Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau» (BNR) enthalten Hinweise, kurze Erläuterungen und Empfehlungen zu den wichtigsten Bestimmungen des öffentlichen Rechts des Bundes und des Kantons Aargau in den Bereichen Raumentwicklung, Bauwesen und Umweltschutz. Die Informationen richten sich vor allem an die Bauherrschaft und die Gemeinde. 1

Das BNR hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Verbindlich sind allein die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und dazu ergangene Urteile. Für ein volles Verständnis ist daher nötig, dass die vorliegenden Erläuterungen zusammen mit den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen gelesen werden. Diese sind im Internet zu finden: 2

- [www.ag.ch/gesetzessammlungen](http://www.ag.ch/gesetzessammlungen)
- [www.lexfind.ch](http://www.lexfind.ch)

Urteile der Gerichte und der Verwaltungsbehörden werden veröffentlicht unter: 3

- [www.ag.ch/agve](http://www.ag.ch/agve)  
(Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide)
- [www.bger.ch](http://www.bger.ch)  
(Bundesgerichtsentscheide)
- [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Entscheidsammlung  
(Aargauische Verwaltungsentscheide)

### **2. Bauten und Anlagen**

Die Errichtung und die Änderung von Bauten und Anlagen setzen grundsätzlich eine Baubewilligung der zuständigen Behörde voraus; in der Regel ist dies der Gemeinderat (Baubewilligungspflicht, § 59 BauG). 4 **§§ 6 und 59 BauG**

Der Ausdruck «Bauten und Anlagen» ist ein bundesrechtlicher Begriff. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen auch unterirdische Leitungen und raumrelevante Nutzungen – selbst ohne bauliche Einrichtungen – wie Landeplätze für Hängegleiter, frei aufgestellte Strassenreklamen usw. darunter. 5 **Art. 22 RPG**

## A Vorbemerkungen

### 3. Öffentliches Recht

---

- 6 Bewilligte Bauten und Anlagen dürfen bestimmungsgemäss genutzt werden. Spätere Nutzungsänderungen unterliegen erneut der Baubewilligungspflicht, wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen betroffen sind (Umweltschutz, Sicherheit, Brandschutz, Gewerbebehoörde, Fabrikation usw.).
- 7 Der Boden wird nicht nur genutzt, indem darauf Bauten und Anlagen erstellt und benützt werden. Für zahlreiche andere Nutzungen gelten ebenfalls Vorschriften, namentlich solche zum Schutz des Bodens (Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Wald).

## 3. Öffentliches Recht

### a) Öffentliches Recht – Privatrecht

- 8 Das BNR gibt über öffentlich-rechtliche Vorschriften Auskunft. Vereinfacht ausgedrückt sind Vorschriften dann öffentlich-rechtlicher Natur, wenn es um die Erfüllung öffentlicher Aufgaben geht. Die Behörden (Gemeinderat, kantonale Verwaltung usw.) vollziehen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen und überwachen die Einhaltung.

§§ 88 und 89  
EG ZGB

- 9 Mit privatrechtlichen Fragen, welche sich bei der Überbauung und Nutzung des Bodens stellen (Eigentum, Dienstbarkeiten, privates Nachbarrecht, Architekturvertrag, Pachtrecht usw.), befasst sich das BNR nicht. Was insbesondere Grenzabstandsvorschriften für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im nachbarschaftlichen Verhältnis betrifft, wird auf die privatrechtlichen Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz (EG ZGB) verwiesen.

Art. 680 Abs. 3  
ZGB

- 10 Das öffentliche Recht ist zwingend. Anderslautende Vereinbarungen von Privaten sind nur möglich, wo das öffentliche Recht ausdrücklich Raum lässt für abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. § 47 Abs. 2 BauG).

### b) Verhältnis zum Gemeinderecht

Art. 49 und 50  
BV  
§ 106 Abs. 1 KV

- 11 Das Recht des Bundes und des Kantons hat gegenüber dem Gemeinderecht Vorrang. Bei Widersprüchen zwischen Gemeinderecht und kantonalen oder eidgenössischen Erlassen gilt das übergeordnete Recht; Gemeinderecht ist nur im Rahmen des übergeordneten Rechts anwendbar.

## 4. Anwendbares Recht und Übergangsrecht

### a) Übergangsrecht (intertemporales Recht)

Tritt neues Recht in Kraft, stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang das alte Recht noch angewendet werden darf. Die Behörden haben grundsätzlich dasjenige Recht anzuwenden, welches im **Zeitpunkt des Entscheids** in Kraft ist, sofern nicht der neue Erlass selber im Übergangsrecht eine andere Lösung trifft (vgl. z.B. § 169 Abs. 1 BauG). 12

### b) Vorwirkung

Wenn ein Bauvorhaben eine vorgesehene Festlegung in einem Nutzungsplan negativ präjudizieren könnte, kann die Behörde eine befristete Bausperre oder eine Planungszone erlassen. Die künftige Festsetzung im Nutzungsplan kann so negativ vorwirken (vgl. Kapitel Plansicherung auf Seite 35). 13 §§ 29–31 BauG

### c) Nachträgliche Baugesuche

Nachträgliche Baugesuche sind nach dem Recht zu beurteilen, das im Zeitpunkt der Ausführung des bewilligungspflichtigen Vorhabens galt; späteres Recht ist nur anwendbar, wenn es für die Gesuchstellenden günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft das Bewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren (strengerem) Recht zuvorzukommen. 14

### d) Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen

Für die Anwendung von neuem Recht auf bestehende Bauten und Anlagen gelten die Schranken der Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG). Ausserhalb Bauzonen gilt grundsätzlich Bundesrecht (Art. 24c RPG; Art. 16b und 37a RPG; § 69 BauG). Dabei lässt das Bundesrecht zu, dass kantonales Recht die bundesrechtliche Besitzstandsgarantie einschränkt (zur Besitzstandsgarantie siehe auch Seite 135). 15 §§ 68 und 69 BauG Art. 16b, 24c, 27a und 37a RPG

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Rechtsabteilung BVU

## B Raumentwicklung

- 16 Für das Bauen ist in erster Linie die Nutzungsplanung der Gemeinde massgebend. Dieses Kapitel beleuchtet den Stellenwert und den Bezug der Nutzungsplanung zu den weiteren Instrumenten der Raumentwicklung. Das Verständnis dieser Zusammenhänge erleichtert das Planen und Projektieren erheblich und trägt dazu bei, Missverständnisse zu vermeiden.

### 1. Grundauftrag

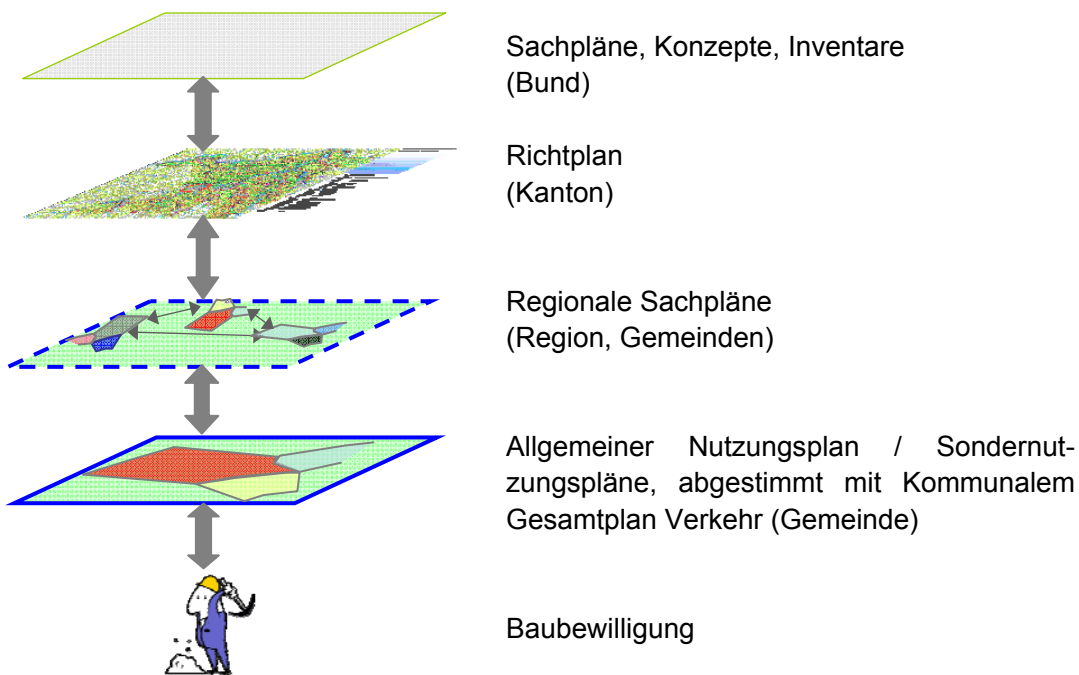
Art. 75 Abs. 1  
BV

- 17 Die Raumentwicklung beruht auf einem verfassungsmässigen Auftrag. Sie befasst sich mit der Erhaltung und der Förderung eines intakten und funktionierenden Lebensraums für die heutige und die künftigen Generationen. Sie schafft die räumlichen Voraussetzungen zur Erfüllung der individuellen und gesellschaftlichen Bedürfnisse bezüglich Wohnen, Arbeit und Freizeit und wägt die diversen privaten und öffentlichen Interessen ab.

### 2. Planungs- und Abstimmungspflicht

Art. 2 RPG

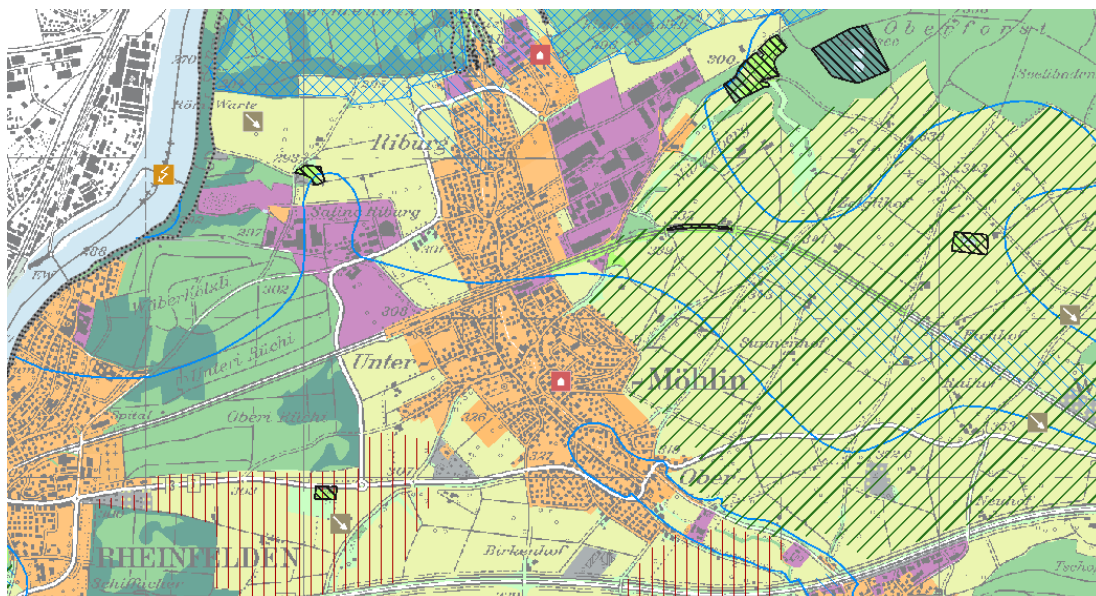
- 18 Planungsorgane sind der Bund, die Kantone und die Gemeinden. Sie sind verpflichtet, die für ihre raumwirksamen Aufgaben notwendigen Planungen zu erarbeiten, und müssen ihre Planungen aufeinander abstimmen:
- Der Bund zeigt in **Konzepten und Sachplänen** auf, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt. In **Inventaren** bezeichnet er schutzwürdige Gebiete und Objekte.
  - Der Kanton regelt im (behördenverbindlichen) **Richtplan** die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung und stellt so die Koordination sicher.
  - Die Gemeinden ihrerseits können Fragen der Raumentwicklung, die mehrere Gemeinden betreffen, in einem **Regionalen Sachplan** koordinieren und behördenverbindlich regeln. Im **Kommunalen Gesamtplan Verkehr**, der ebenfalls behördenverbindlich ist, bestimmt die Gemeinde die Ziele der Verkehrsentwicklung und zeigt auf, wie sie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abstimmt.
- 19 Die behördenverbindlichen Planungen dienen der Gemeinde als Grundlage und Rahmen für den Erlass **kommunaler Nutzungspläne** (Allgemeiner Nutzungsplan und die Sondernutzungspläne). Diese enthalten parzellenscharfe Regelungen und sind (nicht nur für die Behörden, sondern auch) für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer verbindlich.



**Abbildung 1 Grundgerüst des planerischen Stufenbaus (Planung und Abstimmung)**

### 3. Kantonaler Richtplan

Der Richtplan gibt Aufschluss über den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung, des Verkehrs, der Versorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen. Er zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden und wie vorgesehen ist, diese Aufgaben zu lösen. Der Richtplan legt die übergeordneten räumlichen Zielsetzungen und Planungsgrundsätze für die einzelnen Sachbereiche im Sinne von Leitplanken fest. 20 Art. 6 RPG



**Abbildung 2 Kantonaler Richtplan, Kartenausschnitt Raum Möhlin**

- 21 Der Richtplan (Richtplankarte und Richtplantext) enthält Erläuterungen, Beschlüsse und Festlegungen. Die Beschlüsse des Richtplans und die Festlegungen in der Richtplankarte sind behördenverbindlich; nur seine Erläuterungen haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Die Gemeinden müssen den Richtplan in der Nutzungsplanung berücksichtigen und umsetzen. Die Richtplankarte (im Massstab 1 : 50'000) ist allerdings nicht parzellenscharf; sie belässt den Gemeinden den notwendigen Planungs- und Anordnungsspielraum zur Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 22 Der Richtplan (Karte und Text) ist im Internet veröffentlicht:

➤ [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Richtplanung

## 4. Regionaler Sachplan

§ 12a BauG  
§ 1 BauV

- 23 Die Gemeinden können zur Regelung überkommunaler Sachbereiche der räumlichen Entwicklung regionale Sachpläne erlassen. Sachpläne können Planungsziele sowie Massnahmen und Festlegungen enthalten, die für die Entwicklung eines Gebiets bedeutsam sind und zwei oder mehr Gemeinden betreffen. Themen können zum Beispiel sein: Massnahmen der Agglomerationsprogramme (zum Beispiel Langsamverkehr), wirtschaftliche Entwicklungsgebiete (zum Beispiel Festlegung von Industrie- und Gewerbeschwerpunkten), Verkehrsmassnahmen, Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete.
- 24 Der Regionale Sachplan ist – gleich wie der Richtplan des Kantons sowie die Sachpläne und Konzepte des Bundes – behördenverbindlich, aber nicht



grundeigentumsverbindlich. Die kantonalen und kommunalen Behörden sind an die Festlegungen im Regionalen Sachplan gebunden.

Die Abteilung Raumentwicklung BVU hat für die Erarbeitung eines Regionalen Sachplans Empfehlungen herausgegeben. Die Empfehlungen «Regionaler Sachplan § 12a BauG – Empfehlungen (§ 15 BauV)» sind im Internet veröffentlicht:

- [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Regionale & kommunale Planung > Regionalplanung > Sachpläne

## 5. Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV

Verkehrslenkende Massnahmen müssen in eine Gesamtplanung eingebunden und abgestimmt sein, damit sie wirken. Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ermöglicht eine solche Gesamtschau. Er dient der Abstimmung der Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung und ist behördenverbindlich. Der Allgemeine Nutzungsplan und die Sondernutzungspläne können zur Umsetzung der im KGV enthaltenen Massnahmen konkrete eigentumsverbindliche Vorgaben enthalten, wie z.B.

- Begrenzung der Anzahl Parkfelder,
- Parkplatzbewirtschaftung auf privatem Grund,
- Verpflichtung, ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

- Zum Kapazitätsnachweis (Beurteilung der Strassenkapazitäten und Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung) siehe «§ 4 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr», Seite 37.

Das BVU hat Empfehlungen zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr herausgegeben. Die Empfehlungen sind im Internet veröffentlicht:

- [www.ag.ch/verkehr](http://www.ag.ch/verkehr) > Siedlung und Verkehr > Kommunaler Gesamtplan Verkehr

## 6. Nutzungsplanung der Gemeinde

Die Gemeinde legt in kommunalen **Nutzungsplänen** (Allgemeiner Nutzungsplan und Sondernutzungspläne) fest, ob und wie eine Parzelle genutzt und überbaut werden darf. Ein Nutzungsplan besteht aus einer **kartografischen Darstellung** und den dazugehörigen **Vorschriften**.

Die Gemeinde ist verpflichtet, einen Allgemeinen Nutzungsplan zu erlassen. Dieser regelt die zulässige Nutzung des Bodens parzellenscharf und eigentumsverbindlich. Bei der Ausgestaltung des Nutzungsplans ist die Gemeinde

so weit frei, als übergeordnete Pläne und Vorschriften eingehalten sind. Dazu zählen:

- Raumplanungsgesetz des Bundes samt Verordnung
- Baugesetz des Kantons samt Verordnung
- Richtplan
- Regionaler Sachplan
- Gesetzgebung des Bundes und des Kantons über Wald, Umweltschutz, Gewässerschutz, Landwirtschaft, Jagd- und Fischerei, Natur- und Heimatschutz, Leitungen, Bahn usw.

➤ [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Regionale & kommunale Planung

### a) Allgemeiner Nutzungsplan

**Art. 14 ff. RPG** 30 Der Allgemeine Nutzungsplan umfasst das ganze Gemeindegebiet. Grundsätzlich werden darin unterschieden:

- Bauzonen: Diese dienen dem Bauen (Wohnzonen, Arbeitszonen usw.)
- Landwirtschaftszonen: Landwirtschaftliche Nutzung sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Im Übrigen ist Bauen im Kulturland nur ausnahmsweise zulässig.
- Schutzzonen: Schutz besonders wertvoller Gebiete, Objekte usw.
- Weitere Zonen: Besondere Nutzungen (z.B. temporärer Materialabbau).

31 Er besteht aus

- einer kartografischen Darstellung:
  - **Bauzonenplan** (üblicher Massstab 1:2'000 bis 1:5'000): er umfasst die Bauzonen,
  - **Kulturlandplan** (Massstab 1:5'000): er umfasst diejenigen Gemeindegebiete, welche ausserhalb der Bauzonen liegen,
- und den dazugehörigen Vorschriften:
  - **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**; die Vorschriften bezeichnen, was für Nutzungen, Bauten und Anlagen in jeder Zone zulässig sind; sie enthalten aber auch weitere Regelungen (z.B. Gestaltungsplanpflicht für bestimmte Gebiete).

### b) Sondernutzungsplan

**§§ 17 und 21 BauG** 32 Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) präzisieren den Allgemeinen Nutzungsplan für ein bestimmtes Teilgebiet (ausnahmsweise auch im Kulturland). Sie sind ebenfalls parzellenscharf und eigentumsverbindlich. Die Gemeinden können im Allgemeinen Nutzungsplan bestimmte Teile der Bauzonen der Sondernutzungsplanpflicht unterstellen oder auch ohne eine solche Pflicht einen Sondernutzungsplan bei Bedarf erlassen.

Sondernutzungspläne bestehen aus einem Plan (in der Regel im Massstab 1:500) und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften. Die Sondernutzungsvorschriften können in bestimmten Fällen im Plan integriert sein. 33

**(1) Erschliessungspläne** dienen vorab dazu, die Erschliessung und damit die Baureife eines Gebiets herzustellen. Sie können auch weitere mit der Erschliessung zusammenhängende Anordnungen zur Gestaltung des Aussenraums und zur Integration in Landschaft und Ortsbild enthalten. 34 § 6 ff. BauV

**(2) Gestaltungspläne** bezwecken eine bessere Überbauungsqualität, als dies die Regelbauweise vorsieht. Um diesen Zweck zu erreichen, darf der Gestaltungsplan von den Bestimmungen über die Regelbauweise abweichen. § 8 BauV umschreibt grob die möglichen Abweichungen, ohne jedoch das zulässige Mass in allen Punkten zu fixieren. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung «dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde.» 35 § 8 BauV  
BGE 135 II 209,  
E. 5.2

## 7. Weitere Instrumente und Grundlagen

### a) Kantonale Nutzungspläne

Auch der Kanton (Grosser Rat) kann gebietsbezogene Nutzungspläne mit zugehörigen Vorschriften erlassen. Sie sind ebenfalls parzellenscharf und eigentumsverbindlich und gehen den kommunalen Nutzungsplänen vor. Dazu gehören namentlich Schutzdekrete (z.B. Hallwilerseeschutzdekret) sowie Nutzungspläne zur Realisierung von Kantonsstrassen oder zum Schutz von Grundwasserarealen. 36 § 10 BauG

### b) Reglemente

Soweit die Umsetzung des übergeordneten Rechts in der Kompetenz der Gemeinden liegt, erlassen sie Reglemente (z.B. für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen; Strassen-, Wasser-, Abwasser-, Energie-, Quell- und Grundwasserschutzreglemente). 37

### c) Erschliessungsprogramm

Im Erschliessungsprogramm legt der Gemeinderat fest, welche Gebiete in welchem Zeitraum erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Daraus kann entnommen werden, wann bestimmte Parzellen der Baureife zugeführt werden und wann mit entsprechenden Kosten zu rechnen ist. 38 § 33 Abs. 2 BauG

**d) Inventare**

§ 6 Abs. 4 NLD 39

Inventare sind ein wertvolles Hilfsmittel für das Erarbeiten der Nutzungsplanung. Sie halten den Ist-Zustand und die Bewertung schützenswerter Gebiete und Objekte fest (z.B. architektonisch wertvolle Bauobjekte, Lebensräume von schutzwürdigen Pflanzen und Tieren); sie sind eine Arbeitsgrundlage für die Nutzungsplanung und ein Hilfsmittel für die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen.

**e) Weitere konzeptionelle Instrumente der Gemeinde**

40

Vorstellungen über die erwünschte zukünftige Entwicklung halten die Gemeinden oft in Form von Leitbildern, Massnahmenplänen, kommunalen Richtplänen, Masterplanungen usw. fest. Die eigentumsverbindliche Umsetzung muss im Allgemeinen Nutzungsplan oder in Sondernutzungsplänen erfolgen.

## C Zonenvorschriften

Wie die einzelnen Zonen bebaut und genutzt werden können, ergibt sich in erster Linie aus dem Allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinde, allenfalls aus einem kantonalen Nutzungsplan. Im vorliegenden Kapitel werden die übergeordneten allgemein geltenden Vorschriften erläutert, welche den gebiets-spezifischen Vorschriften einen Rahmen setzen oder sie ergänzen.

### 1. Abgrenzung des Siedlungsgebiets

Die Nutzungspläne unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutz-zonen. 42 **Art. 14 RPG**

Um die Zersiedelung der Landschaft einzudämmen und den Verlust an Landwirtschaftsflächen und Schutzgebieten aufzuhalten, sind Bauzonen in ihrer Grösse beschränkt und von den anderen Zonen (Landwirtschaftszonen, Schutzzonen, weitere Zonen und Gebiete) abgegrenzt. Sie umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. 43 **Art. 3 und 15 RPG**

Bauvorhaben dürfen grundsätzlich nur dann bewilligt werden, wenn sie in die betreffende Zone gehören und somit «zonenkonform» sind (z.B. Wohnhaus in einer Wohnzone; landwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone). 44 **Art. 22 RPG**

Was innerhalb der Bauzone gebaut werden darf, bestimmt die BNO der Gemeinde. Zusätzlich gelten die Vorschriften des Kantons und des Bundes zu Brandschutz, Gewässerschutz usw. 45

### 2. Bauen ausserhalb Bauzonen

Was ausserhalb der Bauzonen zulässig ist, regelt das Bundesrecht grundsätzlich abschliessend. In Bezug auf die Frage, "wie" gebaut werden darf, muss ergänzendes kantonales und kommunales Recht beachtet werden (z.B. Abstände, Gestaltung und Einordnung). 46

Auch ausserhalb der Bauzonen gilt der Grundsatz der Zonenkonformität für Bauvorhaben. Entsprechend beschränkt sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen zur Hauptsache auf landwirtschaftliche Nutzungen sowie die weiteren, allenfalls mittels besonderen Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichneten Nutzungen (z.B. Materialabbau). 47 **Art. 16a RPG Art. 24 ff. RPG**

## C Zonenvorschriften

### 3. Bauzonen

Zonenfremde Bauten und Anlagen können ausserhalb der Bauzonen nur ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sie auf einen Standort ausserhalb Bauzonen angewiesen und damit «standortgebunden» sind.

- Art. 24c und 27a RPG  
Art. 41 und 42 RPV  
§ 69 BauG
- 49 Bestehende und rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind in ihrem Bestand geschützt, auch wenn sie den Zonenvorschriften widersprechen. Solche besitzstandsgeschützten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts unterhalten, erneuert und teilweise geändert werden.
- § 63 BauG
- 50 Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen bedürfen einer kantonalen Zustimmung.

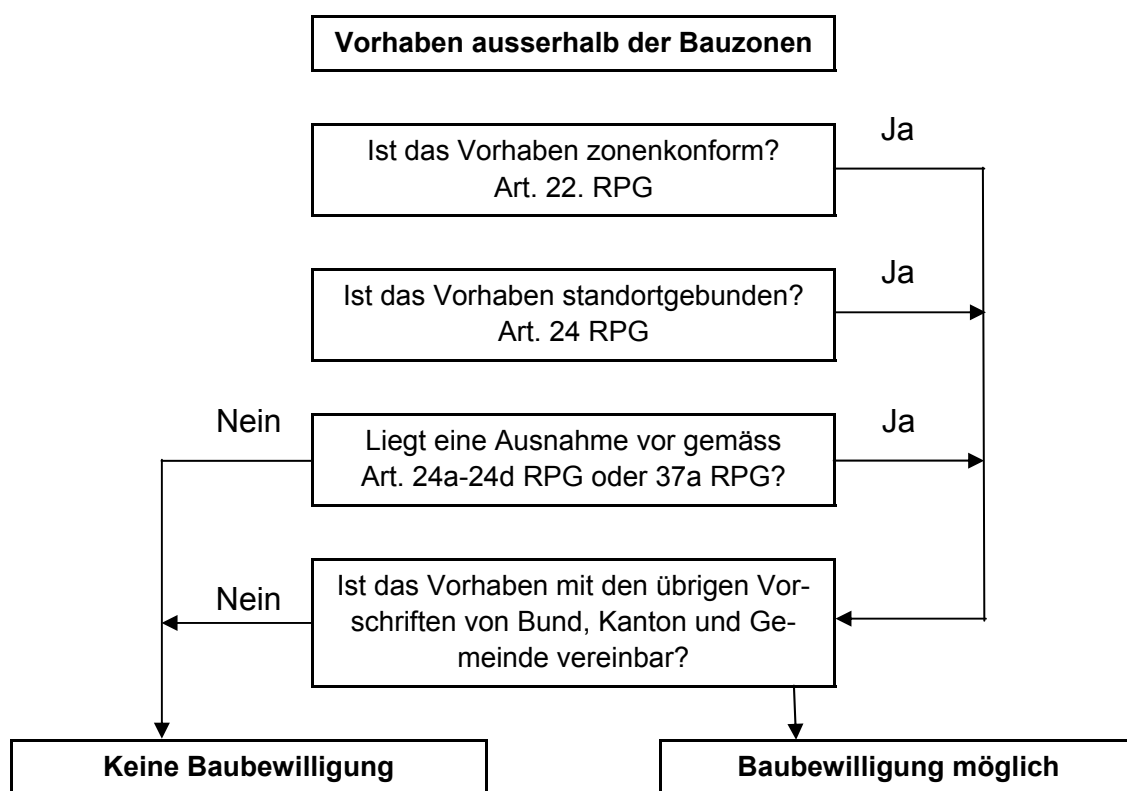


Abbildung 3 Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

## 3. Bauzonen

- 51 Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn sich das Bauvorhaben in einer Bauzone befindet und es den Vorschriften des Allgemeinen Nutzungsplans sowie der übrigen anwendbaren Normen entspricht.

Bauzonen sind dort ausgeschieden, wo ein Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b 52 **Art. 15 RPG**  
RPG ausgewiesen ist und übergeordnetes Recht (insbesondere der kantona-  
le Richtplan sowie z.B. die Lärmschutzvorschriften der Umweltschutzgesetz-  
gebung) die Ausscheidung zulässt.

Der Allgemeine Nutzungsplan und allfällige Sondernutzungspläne der Ge- 53 **§§ 15 und 68**  
meinde legen Art und Mass der zulässigen Nutzung in den Bauzonen fest. **BauG**  
Für bestehende Bauten und Anlagen, welche den geltenden Zonenvorschrif-  
ten widersprechen, gelten die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie.

**Grünzonen** gelten in der Regel als Zonen innerhalb der Bauzonen (Art. 15 54  
RPG), wo jedoch nicht oder nur sehr eingeschränkt gebaut werden darf  
(Siedlungsgrünzonen, Uferschutzzonen, Freihaltezonen usw.).

In **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen** dürfen in der Regel nur Bau- 55  
ten und Anlagen erstellt werden, die dem öffentlichen Interesse dienen.

### a) Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde muss bei der Ausscheidung neuer Bauzonen und bei Umzo- 56 **§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup>**  
nungen die nötigen Zonenvorschriften erlassen, welche sicherstellen, dass **BauG**  
der zusätzliche Verkehr bewältigt und eine funktionierende Verkehrsanbin- **§ 4 Abs. 2**  
dung gewährleistet werden kann. **BauV**

Namentlich zu «Standorten mit hohem Verkehrsaufkommen» und «Standor- 57 **Richtplan Kapi-**  
ten für mittelgrosse Verkaufsnutzungen», die im Richtplan festgelegt sind, **tel S 3.1**  
muss sie konkretisierende Angaben in einem kommunalen Nutzungsplan  
machen.

Der Nutzungsplan der Gemeinde kann zum Beispiel folgende Vorschriften 58  
enthalten:

- Spezielle Bezeichnung der zulässigen Nutzungsart, namentlich in Bezug  
auf verkehrsintensive Nutzungen (Einkaufen, Güterverkehr),
- Beschränkung der Nutzfläche für Nutzungen mit hohem Verkehrsauf-  
kommen.

In einem Massnahmenkonzept kann die Gemeinde aufzeigen, wie sie den 59  
zusätzlichen Verkehr z.B. durch Massnahmen des Mobilitätsmanagements  
bewältigt.

Fehlen solche Regelungen, kann es notwendig sein, dass vor der Bewilli- 60  
gung eines Bauvorhabens der Nutzungsplan (Zonenplan und BNO) zu über-  
prüfen und anzupassen ist.

## b) Siedlungsqualität

- § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> 61 Im Interesse einer guten Siedlungsqualität enthalten die Bauvorschriften BauG Vorgaben zur Einpassung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild. Der § 4 Abs. 2 BauV kommunale Nutzungsplan kann namentlich folgende Vorgaben enthalten: § 21 BauG §§ 8 und 39 BauV
- Gestaltungsplanpflicht: Verpflichtung, die Grundzüge des geplanten Vorhabens in einem Gestaltungsplan festzusetzen, um so im Vergleich zur Regelbauweise eine bessere Qualität zu erreichen (eventuell ergänzt durch konkrete Anforderungen für das jeweilige Gestaltungsplangebiet, z.B. in Bezug auf Bauten, Aussenräume, Strassenräume usw.)
  - Konkrete Bauvorschriften, z.B. in Bezug auf Einordnung, Lage, Grösse oder Gestaltung der Bauten, Arealüberbauungen.

## 4. Landwirtschaftszonen

### a) Zweck

- Art. 16 Abs. 1 62 Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsba- RPG sis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums so- wie dem ökologischen Ausgleich. Entsprechend diesen verschiedenen Funk- tionen sollen sie von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Es sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind.

### b) Zulässige Bauten und Anlagen

- 63 Das Bauen in den Landwirtschaftszonen richtet sich nach dem Bundesrecht sowie nach ergänzenden kantonalen oder kommunalen Vorschriften. Ein- schränkungen können sich insbesondere aufgrund von umweltrechtlichen Vorgaben, kantonalen Freihalteinteressen oder kommunalen Schutzfestle- gungen ergeben. So können zum Beispiel in Landschaftsschutzzonen, wel- che die Landwirtschaftszonen überlagern, herkömmliche landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsbauten untersagt werden.
- Art. 16a Abs. 1, 64 Zonenkonform sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen für die 1<sup>bis</sup> und 2 RPG bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die **innere Aufstockung** und die Energiegewinnung aus Biomasse. Unter innerer Aufstockung ist die bodenunabhängige Produktion in einem bestimm- ten, untergeordneten Umfang zu verstehen.
- 65 Abstände, Höhe und Gestaltung der Bauten richten sich nach den Vorschrif- ten des Nutzungsplans der Gemeinde.
- Art. 16b RPG 66 Landwirtschaftliche Bauten, die nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden, dürfen anderweitig genutzt werden (z.B. nichtlandwirtschaft-



liches Wohnen), wenn eine Ausnahmebewilligung (Art. 24 ff. RPG) erteilt werden kann.

Die «Interne Vollzugshilfe zum Bauen ausserhalb der Bauzone» der Abteilung für Baubewilligungen BVU gibt Auskunft über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone. 67

- [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baubewilligungen > Bewilligungsablauf > Bauen ausserhalb der Bauzone

### c) Vorgängige Planungsverfahren

Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen, die in der Landwirtschaftszone als zonenkonform gelten, aber erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben, dürfen nur bewilligt werden, wenn zuvor das Gebiet in einem Planungsverfahren dafür ausgeschieden worden ist. Im Kulturlandplan werden die ausgeschiedenen Gebiete als «**Speziallandwirtschaftszonen**» (für Vorhaben, die bodenunabhängig sind oder über die innere Aufstockung hinausgehen) oder als «**Entwicklungsstandorte Landwirtschaft**» (für künftige landwirtschaftliche Betriebsstandorte) bezeichnet. 68

**Richtplan L 3.2  
Art. 16a Abs. 3  
RPG  
Art. 38 RPV**

### d) Kanalisationsanschluss

Verschmutztes Abwasser muss grundsätzlich in die Kanalisation abgeleitet werden. Landwirtschaftsbetriebe mit erheblichem Rindvieh- und Schweinebestand sind von dieser Anschlusspflicht unter bestimmten Voraussetzungen befreit: Sie dürfen das häusliche Abwasser zusammen mit der Jauche landwirtschaftlich verwerten. 69

**Art. 12 Abs. 4  
und Art. 14  
GSchG**

### e) Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) enthält Bestimmungen über 70

**Art. 1 Abs. 2  
BGBB**

- Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke,
- Verpfändung landwirtschaftlicher Grundstücke,
- Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke.

Es legt insbesondere fest, dass zur Teilung oder zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen eine kantonale Bewilligung erforderlich ist. 71

**Art. 61 ff.  
BGBB**

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Abteilung für Baubewilligungen BVU

## 5. Schutzzonen und Schutzobjekte

- Art. 17 Abs. 1  
RPG  
NHG  
NLD  
KG
- 72 Die Ausscheidung von **Schutzzonen** dient dazu, wertvolle Gebiete zu erhalten oder aufzuwerten. Solche sind namentlich
- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer,
  - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,
  - bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
  - Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
- 73 Die zulässige Nutzung und die massgeblichen Schutzbestimmungen sind der BNO zu entnehmen.
- 74 Schutzzonen können als Grundnutzungszone (z.B. Naturschutzzone) oder als überlagerte Zone (z.B. Landschaftsschutzzone) ausgeschieden werden. Eine Schutzzone kann durchaus auch eine Bauzone überlagern (z.B. Ortsbildschutzperimeter).
- 75 Die Schutzzonen ausserhalb Bauzonen dienen in der Regel dem Natur- und Landschaftsschutz. Sie sind von jenen Schutzbestimmungen innerhalb Bauzonen zu unterscheiden, die Schutzvorschriften für das Bauen und die Siedlungsgestaltung enthalten (z.B. in Altstadtzonen, Parkzonen).
- 76 **Schutzobjekte** sind regelmässig kleinräumige Objekte (Naturobjekte – wie zum Beispiel Hecken, Einzelbäume und geologische Objekte – oder Kulturobjekte – wie zum Beispiel Gebäude, Wegkreuze, Grenzsteine und historische Verkehrswege). Sie sind in der Regel zu klein, als dass sie im Nutzungsplan massstäblich dargestellt werden könnten. Der flächige Umfang des Schutzes ergibt sich deshalb aus dem Objekt selbst (und nicht aus dem Plan).
- 77 Schutzzonen und Schutzobjekte werden regelmässig auf Grund einer vorgängigen Bestandesaufnahme (Inventar) ausgeschieden. Aus dem Inventar ergeben sich wertvolle Hinweise zu Ziel und Umfang des Schutzes sowie zu Unterhalt und Pflege der Schutzzone und des Schutzobjekts. Unterhalt und Pflege von Schutzzonen und -objekten werden vom Kanton und von der Gemeinde oft mit Beiträgen unterstützt.

## 6. Weitere Zonen und Gebiete

### a) Weilerzone

Die Gemeinden können in Weilerzonen ausserhalb Bauzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind oder dem Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung traditioneller Kleinsiedlungen dienen. 78 § 45 BauG

Die Ausscheidung von Weilerzonen ist zulässig, wo der kantonale Richtplan dies vorsieht und Kleinsiedlungen abseits des zusammenhängenden Siedlungsgebiets als Weiler bezeichnet. Weilerzonen dienen der Erhaltung solcher Kleinsiedlungen und des Ortsbilds. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten. Da Weilerzonen keine Bauzonen sind, sind nichtlandwirtschaftliche Neubauten nur in Ausnahmefällen und in Übereinstimmung mit dem Zweck der Weilerzone zulässig. Die zulässigen baulichen Massnahmen und Nutzungen sowie die Schutzbestimmungen richten sich nach den Nutzungsplanvorschriften. 79

Weilerzonen liegen ausserhalb Bauzonen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG. Baugesuche dürfen deshalb nur mit kantonaler Zustimmung bewilligt werden. 80 Art. 18 Abs. 1 RPG

### b) Materialabbauzone

In der Materialabbauzone ist die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein usw.) zulässig. Die konkreten Nutzungs- und Schutzanordnungen richten sich nach den Nutzungsplanvorschriften. 81

Ausserhalb von Materialabbauzonen ist der Abbau von Rohmaterial in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen werden nur in kleinem Umfang oder für den Eigengebrauch der Gemeinde (z.B. Wegunterhalt) bewilligt. Die Gemeinden können für bestimmte Zonen eine Abbaupflicht vorsehen, bevor das Gebiet überbaut wird. 82

Der Abbau von Materialien wie Kies, Sand, Steine, Erden und dergleichen kann nur mit kantonaler Zustimmung bewilligt werden. Als Materialabbau gilt auch ein grosser Baustellenaushub (gemäss kantonaler Praxis ab ca. 30'000 m<sup>3</sup>). 83

Die Bewilligung für den Materialabbau richtet sich unter anderem nach der Gewässer- und Umweltschutzgesetzgebung. Materialabbau mit einem Gesamtvolumen von mehr als 300'000 m<sup>3</sup> untersteht der UVP-Pflicht. Weitere notwendige Bewilligungen, z.B. Rodungsbewilligung für Materialabbauzonen und Abbaustellen im Wald, sind gleichzeitig zu beantragen. 84 Art. 1 und Anhang UVPV

- 85 Abgebaute Flächen sind entsprechend den Vorschriften des Nutzungsplans und der Abbaubewilligung etappenweise zu rekultivieren.

### **c) Deponiezone**

**Art. 17 TVA**

- 86 Standorte für Abfallanlagen, insbesondere Deponien, sind im kantonalen Richtplan bezeichnet. Die Bewilligung und der Betrieb einer solchen Anlage setzt eine entsprechende Zone im Nutzungsplan voraus. Deponiezone können in kommunalen und kantonalen Nutzungsplänen ausgeschieden werden. Inertstoffdeponien mit einem Deponievolumen von mehr als 500'000 m<sup>3</sup> sowie Reaktor- und Reststoffdeponien unterstehen der UVP-Pflicht. Bei Inanspruchnahme von Wald ist ein Rodungsgesuch erforderlich, das koordiniert mit dem Leitverfahren zu behandeln ist.

### **d) Übergangszone**

**§ 170 Abs. 2  
BauG**

- 87 Die Übergangszone hat dazu gedient, beim erstmaligen Erlass des Allgemeinen Nutzungsplans nach Raumplanungsgesetz die altrechtlichen Bauzonen auf ein rechtskonformes Mass zu reduzieren. Diese Spezialregelung ist im BauG geschaffen worden, um über die definitive Zonenzuweisung am Rande des Siedlungsgebiets gelegener altrechtlicher Bauzonen später, entsprechend der eingetretenen tatsächlichen Entwicklung, entscheiden zu können. Da mittlerweile alle Gemeinden über RPG-konforme Nutzungspläne verfügen und da grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet den Nutzungszonen nach Art. 14 RPG zuzuordnen ist, werden keine neuen Übergangszonen mehr ausgeschieden.
- 88 Soweit noch Übergangszonen bestehen, gelten dort die Vorschriften über das Bauen ausserhalb Bauzonen gemäss RPG. Bauten und Anlagen sind nur gemäss Art. 24 ff. RPG zulässig. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können frühestens zehn Jahre nach der Genehmigung des Allgemeinen Nutzungsplans eine Überprüfung der Zoneneinteilung verlangen.

## **7. Orientierungsinhalt**

- 89 Der Orientierungsinhalt entfaltet keine grundeigentumsverbindliche Wirkung und ist nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung (und der kantonalen Genehmigung). Er wird – anders als der Genehmigungsinhalt – im betreffenden Nutzungsplan nicht rechtsverbindlich festgelegt, sondern lediglich zur Information aufgenommen. Es handelt sich oft um Verweise auf andere Pläne. Die Rechtswirkung ergibt sich ausschliesslich gemäss den Grundlagen, auf die der Orientierungsinhalt verweist (z.B. kantonales Schutzdekret). Die Gemeinden sind weitgehend frei, was sie als Orientie-

rungsinhalt in ihre Nutzungs- und Sondernutzungspläne aufnehmen wollen. Entsprechend ist dieses Kapitel nicht abschliessend.

## a) Orientierungsinhalt Wald

### aa) Waldgesetzgebung

Die Waldgesetzgebung umschreibt und schützt das Waldareal. Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend. 90 Art. 2 Abs. 1 WaG § 3 AWaG

Die Vorgaben des Richtplans (Naturschutzgebiete von kantonalem Interesse im Wald) und die kommunalen Interessen werden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wald BVU im Allgemeinen Nutzungsplan konkretisiert. Die **Naturschutzzonen im Wald** überlagern den Wald und sind **Genehmigungsinhalt**. 91 Art. 18 Abs. 3 RPG § 5 Abs. 1–3 AWaG

### bb) Abgrenzung Wald – Bauzonen (Waldfeststellung)

Bauzonen dürfen sich nicht mit dem Waldareal überschneiden. Bei Erlass und bei Revision von Nutzungsplänen muss die Gemeinde eine Waldfeststellung in die Wege leiten, wenn Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Dabei wird der exakte Verlauf der Waldgrenze bestimmt. 92 Art. 10 Abs. 2 WaG

Die öffentliche Auflage von Bauzonenplan und Waldfeststellung wird koordiniert. Die entlang der bestehenden oder neuen Bauzonengrenzen rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen werden als **Orientierungsinhalt** in die Nutzungspläne übertragen. Die so festgestellten Waldgrenzen gelten als **statische Waldgrenzen**. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen können nicht mehr zu Wald werden. 93 Art. 13 Abs. 2 WaG §§ 1–11 AWaV

Gemäss kantonaler Praxis werden im Waldgrenzenplan Waldgrenzen bis 18 m vom Bauzonenrand entfernt festgelegt. 18 m entspricht dem Waldabstand für Gebäude gemäss Baugesetz. Somit werden alle Waldgrenzen aufgenommen, welche rechtliche Auswirkungen auf das Baugebiet haben können. 94 § 48 BauG

### cc) Waldabstand

Das Bundesrecht verbietet jede Beeinträchtigung des Waldes und verpflichtet die Kantone, angemessene Mindestabstände von Bauten und Anlagen zum Waldrand vorzuschreiben. Im Kanton Aargau wird der Waldabstand in § 48 BauG geregelt; er beträgt für Gebäude mindestens 18 m und für Kleinbauten mindestens 8 m. 95 Art. 17 WaG § 48 BauG

## C Zonenvorschriften

### 7. Orientierungsinhalt

---

- § 21 BauV  
Ziff. 3.4 IVHB 96 Der Waldabstand wird ab Waldgrenze gemessen und muss mit allen Bauteilen eingehalten werden. Ausgenommen sind Bauteile, welche Baulinien überschreiten dürfen, wie namentlich vorspringende Gebäudeteile.
- 97 Liegt innerhalb des Waldabstands eine Strasse, müssen sowohl die Abstände gegenüber dem Wald wie auch gegenüber der Strasse eingehalten sein.
- Art. 17 WaG 98 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, welche § 48 BauG nicht regelt, werden direkt gestützt auf Bundesrecht beurteilt (z.B. Stützmauern oder Parkfelder).
- **Auskunft:**  
➤ Kreisforstamt BVU
- dd) Wald im weiteren Gemeindegebiet (Waldausscheidung)
- Art. 2 Abs. 1  
und 10 WaG  
§§ 1–11 AWaV 99 Ausserhalb Bauzonen wird der Wald in den Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt dargestellt. Diese Waldgrenzen sind ohne Rechtswirkung. Somit kann in diesen Gebieten Wald auch neu entstehen (**dynamischer Waldbegriff**). Auf Begehren hin legt das Kreisforstamt entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen die Waldgrenze fest (Waldfeststellungsverfahren).
- 100 Die Abteilung Wald unterhält einen Geodatensatz, der die Abgrenzung des Waldes im Kulturland festhält. Diese Plangrundlage wird als Waldausscheidung bezeichnet. Die Abteilung Wald aktualisiert die **Waldausscheidung** der betreffenden Gemeinde anlässlich von Kulturlandrevisionen und stellt den Planungsbüros die Daten auf dem Geoportal des Kantons Aargau unentgeltlich zur Verfügung. Diese Waldausscheidung ist in die Nutzungsplanung zu übernehmen.
- ee) Rodung
- Art. 3–9 WaG 101 Rodungen (dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldböden) sind grundsätzlich verboten. Sie werden nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Für eine bewilligte Rodung ist in derselben Gegend Realersatz zu leisten (Ersatzaufforstung).
- 102 Die Rodungsbewilligung ist an ein Leitverfahren (Nutzungsplan-, Baubewilligungs-, Plangenehmigungsverfahren) gekoppelt. Sie wird für ein bestimmtes Bauvorhaben erteilt; im Nutzungsplanverfahren kann sie daher nur «in Aussicht gestellt» werden, da über das Bauvorhaben erst später entschieden wird.
- 103 Bei kantonalen Entscheiden über Rodungsgesuche ist das Bundesamt für Umwelt (BAFU) anzuhören, wenn die Rodungsfläche mehr als 5'000 m<sup>2</sup> be-

trägt oder in mehreren Kantonen liegt. Bei beabsichtigten Rodungen ist frühzeitig mit der Abteilung Wald BVU Kontakt aufzunehmen.

ff) Nutzung des Waldes und Bewirtschaftung

Das Betreten von Wald und Weide sowie die Aneignung wildwachsender Beeren, Pilzen und dergleichen sind in ortsüblichem Umfang jedermann gestattet. Wald und Waldstrassen dürfen nur zu forstlichen Zwecken mit Motorfahrzeugen befahren werden. 104 **Art. 699 ZGB**

Die Bewirtschaftung des Waldes ist in erster Linie Sache der Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer. Holzschläge und andere waldbauliche Massnahmen erfordern eine Bewilligung des Forstdienstes. Die forstliche Planung setzt die Ziele der gesetzlichen Vorgaben um. 105 **Art. 15 und 20 ff. WaG**

gg) Naturschutzprogramm Wald – Naturschutzverträge

Grundlage für kantonale Beiträge im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald sind Vereinbarungen zwischen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern einerseits und der Abteilung Wald BVU andererseits. Es gibt folgende Vertragsarten: 106

107

<b>Vereinbarungstyp</b>	<b>Vertragsdauer</b>	<b>Beispiele</b>
Pflegevertrag	6 Jahre (15 Jahre)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lichter Föhren-Orchideen-Wald</li> <li>– Waldweideprojekt</li> <li>– Unterhalt von Feuchtgebieten</li> <li>– Pflegevertrag für Eichenjungwald (in Eichenwaldreservat)</li> </ul>
langfristiger Vertrag	50 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Altholzinsel</li> <li>– Naturwaldreservat</li> <li>– Eichenwaldreservat</li> <li>– Auenwald</li> <li>– Waldflächen mit geschützten Einzelbäumen</li> </ul>
Vereinbarung über ein Naturschutzprojekt	einmalige Massnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung eines Waldweihers</li> <li>– ökologische Aufwertung eines Waldrands</li> </ul>

Die Vertragsflächen von Naturschutzverträgen im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald werden im Kulturlandplan als **«Naturschutzzonen im Wald»** ausgewiesen (Genehmigungsinhalt). Um eine gewisse Kontinuität bei 108

ökologisch aufgewerteten Waldrändern zu gewährleisten, werden diese als **«ökologisch wertvolle Waldränder»** in den Kulturlandplan eingetragen (ebenfalls Genehmigungsinhalt). Für die einzelnen Naturschutzzonen im Wald und für die ökologisch wertvollen Waldränder werden in der BNO Schutzziele und Massnahmen festgelegt (Kapitel 3.3.4 der Muster-BNO). Wo Verträge bestehen, wird in der BNO auf den Vertrag verwiesen.

- 109 Zur Umsetzung der **Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald** gemäss Richtplan (NkBW) und zur Umsetzung eigener, kommunaler Naturschutzinteressen können die Gemeinden auch in Gebieten Naturschutzzonen im Wald ausscheiden, wo keine Verträge mit dem Kanton bestehen. Dabei sollen möglichst alle NkBW umgesetzt werden. Schutzziele und Massnahmen werden in der BNO festgelegt. Eine allfällige Entschädigung der betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer sowie Details zu den Massnahmen können in kommunalen Naturschutzvereinbarungen oder in Naturschutzreglementen geregelt werden (Naturschutzrichtlinie, Unterhalts-, Pflege- oder Nutzungsreglement).
- 110 Im öffentlichen Wald werden Pflege und Unterhalt von Naturschutzgebieten im Wald ausserdem in der forstlichen Planung (Betriebsplan und Waldentwicklungsplan) festgelegt.

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Kreisforstamt BVU
- Abteilung Wald BVU

## b) Orientierungsinhalt Gewässer

### aa) Begriff und Eigentum

- § 114 BauG 111 Als öffentliche Gewässer gelten nebst Seen, Flüssen, Kanälen und Bachquellen auch Grundwasserströme und andere wichtige Grundwasservorkommen. Dazu gehören auch dauernd oder periodisch Wasser führende Gerinne, sofern an ihnen nicht privates Eigentum nachgewiesen ist. Streitigkeiten darüber, ob ein Gewässer öffentlicher oder privater Natur ist, entscheiden die Zivilgerichte.
- §§ 115 und 116 BauG 112 Die öffentlichen Gewässer einschliesslich sämtlicher Bestandteile sind Eigentum des Kantons, soweit an ihnen nicht das Eigentum Dritter nachgewiesen ist oder das Eigentum von Gemeinden durch den Regierungsrat nicht ausdrücklich anerkannt worden ist. Vom Eigentum an einem Gewässer ausgenommen sind lediglich Bauten und Anlagen, die einer bewilligten Nutzung am Gewässer dienen und im Eigentum der Berechtigten stehen. Erfolgen natürliche oder künstliche Veränderungen des Laufes, namentlich Eindolungen, haben diese keinen Einfluss auf die Rechtsnatur des öffentlichen Gewässers.



bb) Gewässernutzung

Nutzungen, die den Gemeingebrauch von Gewässern übersteigen, sind bewilligungspflichtig. Gesuche für Bewilligungen für die Gewässernutzung sind zusammen mit dem Baugesuch beim Gemeinderat einzureichen. Gesuche für bewilligungspflichtige Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit einem Baugesuch stehen, sind beim BVU einzureichen. Berechtigte dürfen die Ufergrundstücke zur Ausübung der Fischerei betreten.

113 § 124 BauG  
WnG

cc) Wasserbau, Eindolungen

Bei Eingriffen in das Gewässer muss dessen natürlicher Verlauf möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen, eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt den Lebensraum nutzen und die Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischen Gewässern weitgehend erhalten bleiben können.

114 Art. 4 Abs. 2  
WBG  
Art. 37 GSchG

Bei Planungen und bei Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb Bauzonen ist zu beachten, dass eingedolte Gewässer, soweit zumutbar, wieder offen zu legen und nach den Grundsätzen über die Beschaffenheit der Gewässer zu gestalten sind.

115

Neue Eindolungen von Gewässern dürfen nur mit kantonaler Zustimmung und nur dann bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Nach Möglichkeit ist im gleichen Gebiet ein entsprechendes Gewässer offen zu legen. Vorbehalten bleiben die Bewilligungen für Wasserbau und Gewässernutzung.

116 § 119 BauG  
Art. 38 GSchG

dd) Gewässerschutz

Einleitungen in Gewässer sind bewilligungspflichtige Nutzungen. Sie müssen insbesondere der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) und dem Fischereirecht entsprechen.

117 Art. 6 GSchG

Stoffe, die Wasser verunreinigen können, dürfen weder mittelbar noch unmittelbar in ein Gewässer eingebracht oder versickert werden. Ebenso ist es untersagt, Stoffe ausserhalb eines Gewässers abzulagern oder auszubringen, wenn dadurch die konkrete Gefahr einer Verunreinigung des Wassers entsteht.

118

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in und auf einem Streifen von 3 m entlang von oberirdischen Gewässern ist verboten (siehe Seite 109).

119 Anhang 2.5  
und 2.6  
ChemRRV

Art. 36a  
GSchG;  
Art. 41a ff.  
GSchV

- ee) Gewässerabstand: Gewässerraum
- 120 Das Bundesrecht verpflichtet die Kantone, entlang oberirdischer Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden. Der Gewässerraum besteht aus dem Raum für eine natürliche Gerinnesohle und die beiden Uferstreifen. Die Umsetzung des Bundesrechts muss bis Ende 2018 erfolgen.
- 121 Solange diese Umsetzung nicht erfolgt ist, gelten Übergangsbestimmungen, die die Freihaltung breiter Landstreifen entlang von Gewässern sichern.

### c) Orientierungsinhalt Grundwasser- und Quellschutzzonen sowie Grundwasserschutzareale

§ 14 EG UWR  
§§ 26 f. V EG  
UWR

- 122 Zum Schutz der Grundwasservorkommen und Quellen erlässt der Gemeinderat Einzelverfügungen und weist Grundstücke Schutzzonen mit den erforderlichen Nutzungsbeschränkungen zu. Nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügungen sind die Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.
- 123 Rechtskräftig verfügte Schutzzonen werden im Allgemeinen Nutzungsplan als Orientierungsinhalt eingezeichnet. Für die genauen Abgrenzungen und die Eigentumsbeschränkungen (vor allem Bau- und Düngebeschränkungen) sind die Schutzzonelemente massgebend. Sie können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 21 GSchG

- 124 Für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen setzt der Grosse Rat in kantonalen Nutzungsplänen **Grundwasserschutzareale** fest. Sie werden in den Nutzungsplänen der Gemeinden als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

### d) Orientierungsinhalt Wanderwege

§ 10 Abs. 1 der  
Verordnung  
über Fuss- und  
Wanderwege

- 125 Der Grosse Rat setzt das Wanderwegnetz in seiner grundsätzlichen Lage im kantonalen Richtplan fest und führt es periodisch nach. Im Zonenplan der Gemeinde werden die Wanderwege als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

§ 3 der Verordnung  
über  
Fuss- und  
Wanderwege

- 126 Wanderwege ausserhalb Bauzonen sind auf Naturwegen anzulegen. In Ausnahmefällen können mit Zustimmung der kantonalen Fachstelle Hartbeläge bewilligt werden. Bestehende Wanderwege auf Festbelagsstrecken sind nach Möglichkeit auf Naturwege zu verlegen. Die Kennzeichnung der Fuss- und Wanderwege auf privatem Grund ist zu dulden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind vorher anzuhören.

### e) Weiterer Orientierungsinhalt

- 127 Weitere Inhalte können in Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt vermerkt werden, wie z.B.:

- Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz sowie archäologische Fundstellen gemäss Kulturgesetz (zur Pflicht der Gemeinden, Baudenkmäler und archäologische Hinterlassenschaften als Informationsinhalt in den Nutzungsplänen darzustellen vgl. Richtplan S 1.5, Seite 5),
- besondere Bauten und Anlagen (bestehende und projektierte National-, Kantons- und Gemeindestrassen, Bahnen, Hochspannungsleitungen, kantonale Radrouten, Fuss- und Radwege, Altlasten, Bauten und Anlagen der Armee usw.),
- besonders schutzwürdige Landschaften, Natur- und Kulturobjekte (BLN, historische Verkehrswege usw.) gemäss den Inventaren des Bundes und dem Richtplan des Kantons,
- Rebbaukataster des Bundes (Verzeichnis der Grundstücke, welche der Gesetzgebung des Bundes über den Rebbau unterliegen),
- Naturobjekte (Quellen, Aussichtspunkte, Hochstammobstbäume, Rebberge usw.), denen die Gemeinde eine besondere Bedeutung zumisst, bei welchen sie aber von einer verbindlichen Unterschutzstellung im Nutzungsplan absieht,
- Gemeinde-, Kantons- und Landesgrenzen.

## 8. Plansicherung

Neue oder geänderte Nutzungspläne treten erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die bisherige Rechtslage für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. 128 Art. 26 Abs. 3 RPG

Um nötigenfalls zu verhindern, dass «im letzten Moment» noch Bauten und Anlagen bewilligt werden müssen, welche im Widerspruch stehen zu vorgesehenen neuen planungsrechtlichen Festlegungen, sieht das BauG Plansicherungsinstrumente vor: die Planungszone und die Bausperre. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Festlegungen haben eine **negative Vorwirkung**. Geltendes Recht wird nicht angewendet, wenn es den neuen Nutzungsplänen widerspricht. 129 Art. 27 RPG §§ 29–31 BauG

### a) Planungszone

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, können Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, wenn geplante Bauten und Anlagen die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne (Vorschriften) erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen. Planungszone werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie werden bereits mit der öffentlichen Auflage wirksam. Innert der Auflagefrist kann bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden; gegen deren Ent- 130 § 29 BauG

scheid steht die Beschwerde an die nächsthöhere Instanz offen. Einsprache und Beschwerde haben keine aufschiebende Wirkung. Planungszonen gelten längstens fünf Jahre. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur – müssen dann aber – erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren.

**b) Bausperre**

§ 30 BauG

131 Im Gegensatz zur Planungszone beschränkt sich die Bausperre auf ein einzelnes Bauvorhaben. Die zuständige Behörde kann Baugesuche für die Dauer von höchstens zwei Jahren zurückstellen (vorläufige Abweisung oder Sistierung des Verfahrens). Für den Erlass von Bausperren gelten im Übrigen die gleichen Voraussetzungen wie für Planungszonen. Die Dauer der Zurückstellung eines Baugesuchs darf zusammen mit der Dauer einer für das gleiche Gebiet angeordneten Planungszone fünf Jahre nicht überschreiten.

## D Erläuterungen zur BauV

Für das Verständnis der nachfolgenden Erläuterungen zur BauV ist erforderlich, dass ebenfalls der Verordnungstext (BauV) zur Hand genommen wird. Die BauV ist im Internet veröffentlicht (siehe Seite 11).

### 1. Regionale und kommunale Raumentwicklung

#### § 1 Regionaler Sachplan

- siehe Seite 16 133

#### § 2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

- siehe Seite 17 134

#### § 3 Verfahren

Die Gemeinde lässt den Regionalen Sachplan und den Kommunalen Gesamtplan Verkehr vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens (§ 3 BauG) von der kantonalen Fachstelle vorläufig beurteilen. Dies stellt sicher, dass der Bevölkerung nicht Pläne vorgelegt werden, die kantonalen Vorgaben und Interessen widersprechen. 135

Zum Verfahren der Nutzungsplanung hat der Kanton diverse Richtlinien (Richtlinie 1.1–1.7) herausgegeben und im Internet veröffentlicht: 136

- [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Regionale & kommunale Planung > Nutzungsplanung > Dokumente und Arbeitshilfen

### 2. Kommunale Nutzungspläne

#### § 4 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr

Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets oder eine Umzonung bedingt eine Anpassung des Allgemeinen Nutzungsplans. Die Anpassung ist nur zulässig, wenn sie mit dem übergeordneten Recht – so namentlich mit den Planungsgrundsätzen des RPG und den Vorschriften des Umweltrechts –, dem kantonalen Richtplan, den regionalen Sachplänen sowie den regionalen und kantonalen Interessen in Einklang steht. 137

**Art. 26 Abs. 2  
RPG  
Art. 1, 3 und  
15 ff. RPG  
Richtplan S 1.2  
§§ 13 und 27  
Abs. 2 BauG**

- 138 Eine zentrale Voraussetzung ist, dass die Gemeinde die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmt. Für die Beurteilung der Strassenkapazitäten und den Nachweis, dass der zusätzliche Verkehr, der durch die neue Zonierung zu erwarten ist, bewältigt werden kann, hat das Departement Empfehlungen erlassen: «**Kapazitätsnachweis** § 46 BauV – Empfehlungen». Die Empfehlungen sind im Internet veröffentlicht:

➤ [www.ag.ch/verkehr](http://www.ag.ch/verkehr)  
> Siedlung und Verkehr > Kommunalen Gesamtplan Verkehr

- 139 Eine Anpassung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr ist nicht zusätzlich erforderlich, wenn bei Ein- oder Umzonungen ein Kapazitätsnachweis erstellt wird.

## § 6 Strassenlinien

- 140 **Abs. 3:** Einfriedungen haben gegenüber Strassen von Gesetzes wegen einen Mindestabstand einzuhalten, der sicherstellt, dass die nötige Seitenfreiheit gewahrt bleibt (§ 111 Abs. 1 lit. c und d BauG). Wird dieser nicht nutzbare Streifen zwischen Einfriedung und Strassengebiet («Niemandland») zur Strassenparzelle geschlagen, kann dies den Unterhalt erleichtern. In diesem Fall ist zusätzlich zur Strassenlinie eine «**Baulinie für Einfriedungen**» festzulegen, damit der nun nicht mehr erforderliche gesetzliche Abstand (§ 111 Abs. 1 lit. c und d BauG) wegfällt. Für «einzelne Bäume» hingegen gilt weiterhin der gesetzliche Abstand, sofern nichts anders geregelt wird.
- 141 Der Begriff «Sockel(bau)linie» ist weniger klar verständlich als «Baulinie für Einfriedungen» und soll daher nicht mehr verwendet werden.

## § 8 Gestaltungsplan

- 142 Ein Gestaltungsplan dient der Förderung der Siedlungsqualität in einem bestimmten Areal. Er enthält – in Ergänzung zu den Vorgaben des Allgemeinen Nutzungsplans – Regelungen, die die Qualität der Überbauung, die Einpassung der Bauten und Anlagen, die Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Ökologie usw. betreffen.
- 143 Der Allgemeine Nutzungsplan kann Areale bezeichnen, die einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt sind. Aber auch ohne eine solche Verpflichtung ist es zulässig, einen Gestaltungsplan zu erstellen.
- 144 Der Gestaltungsplan kann Abweichungen von der Regelbauweise zulassen, «wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt».

tigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.» Die Abweichungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen. Das Prüfungsergebnis ist fachlich zu begründen.

Die Abteilung Raumentwicklung BVU hat Empfehlungen zum Erlass eines Gestaltungsplans herausgegeben: 145

- [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Regionale & kommunale Planung > Nutzungsplanung > Dokumente und Arbeitshilfen > «Empfehlung für Gestaltungspläne nach § 21 BauG»

## § 9 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums

Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, an stark belasteten kantonalen Verkehrsachsen Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums zu beschliessen. Es geht in der Regel um Strassenabschnitte mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 15'000 Motorfahrzeugen und mehr. Ist die Strasse weniger stark belastet und verlangt der Richtplan keine Aufwertungsmassnahmen, ist die Gemeinde befugt, freiwillig Aufwertungsmassnahmen vorzusehen. Soweit Kantonsstrassen mitbetroffen sind, muss die Gemeinde die Massnahmen mit dem Kanton absprechen und allfällige Vorgaben beachten. 146

Für gewisse Festlegungen empfiehlt es sich, die Massnahmen nachträglich in einem Gestaltungsplan zu verankern. Auch ist denkbar, dass das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) gleichzeitig mit einem Gestaltungsplan erarbeitet wird. 147 **§ 9 Abs. 3 BauV**

## § 11 Unwesentliche Änderung des Allgemeinen Nutzungsplans

Der Gemeinderat darf über unwesentliche Änderungen des Allgemeinen Nutzungsplans beschliessen, wie z.B.: 148

- Korrekturen ungenauer Zonengrenzen; die Zonenänderung darf eine zusammenhängende Fläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> betreffen. Bestehende Strassenflächen werden nicht mitgerechnet. Geht es um mehrere, nicht zusammenhängende Gebiete, darf die Gesamtfläche (die eingezont, ausgezont oder umgezont wird) entsprechend grösser sein,
- sprachliche Präzisierungen von BNO-Vorschriften (Korrektur offenkundiger Versehen).

Wesentlich hingegen ist eine Änderung vor allem dann, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder zu Rechtsungleichheiten führen kann, wie z.B.: 149

- Einzonung einer Bauparzelle,

- inhaltliche Änderungen von BNO-Vorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerung der Grenzabstände usw.),
- die Unterschutzstellung oder Nichtunterschützstellung eines Gebäudes.

### 3. Baubegriffe und Messweisen (§§ 16–31)

- IVHB 150 Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» will die Baubegriffe und Messweisen schweizweit harmonisieren. Der Kanton Aargau ist dem Konkordat am 20. Januar 2010 beigetreten. Er hat sich damit verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen.
- §§ 16–31 BauV  
Anhänge 1 und  
2 BauV 151 Die IVHB enthält zwei Anhänge: Anhang 1 mit dem Titel «Begriffe und Messweisen» und Anhang 2 mit dem Titel «Skizzen». Diese Normierungen der IVHB werden im kantonalen Recht wie folgt umgesetzt:
- Die Anhänge 1 und 2 der IVHB sind unverändert als Anhänge 1 und 2 der BauV übernommen worden.
  - §§ 16–31 enthalten ausführendes kantonales Recht zu den Bestimmungen der IVHB.
- 152 **Die Anhänge 1 und 2 BauV sowie §§ 16–31 BauV sind erst anwendbar, wenn die Gemeinde ihren Allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan und Kulturlandplan mit BNO) an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst hat. Solange diese Anpassung nicht erfolgt ist, gilt weiterhin das bisherige Recht (ABauV), wie es in Anhang 3 BauV aufgeführt ist (siehe Kapitel Erläuterungen zum Anhang 3 BauV, S. 137).**
- 153 Für die Umsetzung der IVHB im kommunalen Recht stellt das BVU den Gemeinden eine Empfehlung zur Verfügung:
- [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Regionale & kommunale Planung > Nutzungsplanung > Dokumente und Arbeitshilfen > «Integration der IVHB in die BNO (Empfehlung § 15 BauV)» (PDF-Dokument)
- 154 Um die Lektüre zu erleichtern, werden nachfolgend die gesetzlichen Bestimmungen der IVHB mit dem zugehörigen ausführenden Recht der BauV zitiert. Der Längsbalken am linken Rand soll kenntlich machen, dass es sich dabei um (verbindliches) Recht handelt.
- 155 Die Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK), die die IVHB beschlossen hat, hat dazu Erläuterungen herausgegeben. Diese «**Erläuterungen IVHB**» sind im Internet veröffentlicht. Da sie für das Verständnis der IVHB eine besondere Bedeutung haben, werden diese «Erläuterungen IVHB» nachfolgend ebenfalls wörtlich wiedergegeben.



## D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 1. Terrain – 1.1 Massgebendes Terrain\*\*\*

---

- [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Baubegriffe IVHB > «Erläuterungen der Definitionen des Anhangs IVHB» (PDF-Dokument)

Das Organ für die Harmonisierung der Baubegriffe hat die genannten Erläuterungen überarbeitet und zum Teil ergänzt. Diese Erläuterungen datieren vom 3. September 2013 und sind ebenfalls im Internet veröffentlicht. 155a

- [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Baubegriffe IVHB > «IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013» (PDF-Dokument)

### — IVHB: 1. Terrain – 1.1 Massgebendes Terrain\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

#### I. IVHB

##### 1.1 Massgebendes Terrain

156

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.

#### II. Erläuterungen IVHB

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen. 157

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein. 158

### — IVHB: 2. Gebäude – 2.1 Gebäude\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

#### I. IVHB

##### 2.1 Gebäude

159

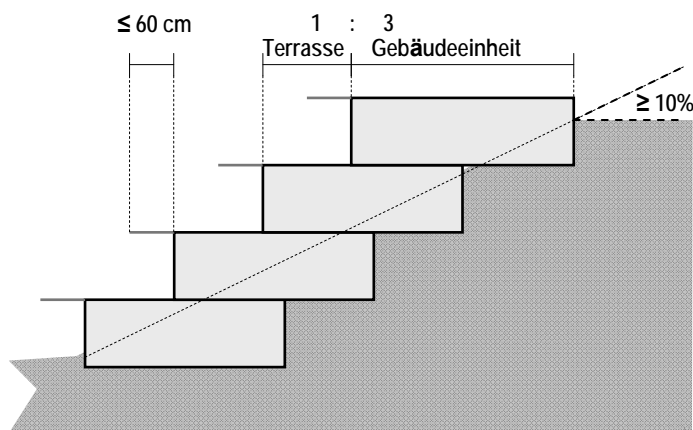
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

## II. Erläuterungen IVHB

- 160 Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

### § 17 Terrassenhäuser

- 161 Die Bestimmung ist formell erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat. Sie entspricht aber der geltenden Praxis.
- 162 Bei einem Terrassenhaus muss das Verhältnis der Grundflächen von «Terrasse» und «zurückversetzter Gebäudeeinheit» mindestens 1:3 betragen. Oder, anders formuliert: die Fläche der Gebäudeeinheit dividiert durch die Terrassenfläche darf nicht mehr als 3 ergeben. Bei der Berechnung darf jener Terrassenteil, der über die Fassade des darunterliegenden Geschosses vorkragt, nicht (als «Terrasse») gerechnet werden; er bleibt unberücksichtigt.



**Abbildung 4 Gestaffelte Bauweise: Terrassenhaus**

AGVE 2011,  
Nr. 99

- 163 Bei der Terrassenfläche darf ferner nur auf den offenen (nicht überdachten) Teil der Terrasse abgestellt werden, weil bei der Frage der Terrassierung der optische Eindruck wesentlich ist und dieser verändert wird, wenn die Terrasse durch darüberliegende Gebäudeteile gedeckt wird. Eine Überdachung würde die Terrasse zur Wohnfläche machen und die Grundfläche der «zurückversetzten Gebäudeeinheit» entsprechend vergrössern. Blosser Dachvorsprünge, die höchstens 60 cm betragen, hingegen bleiben ohne Bedeutung (sie machen die Terrasse nicht zur Wohnfläche). Ist allerdings der Dachvorsprung grösser als 60 cm, ist die gesamte überdachte Terrassenfläche als Wohnfläche und nicht als «Terrasse» zu zählen.

**§ 19 IVHB: 2.2 Kleinbauten\*\*\***

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

I. IVHB

**2.2 Kleinbauten** 164

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

II. Erläuterungen IVHB

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten. 165

Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert. 166

➤ Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416 (siehe Seite 146)

III. BauV

Siehe nachfolgend: «2.3 Anbauten» (Seite 43). 167

**§ 19 IVHB: 2.3 Anbauten\*\*\***

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

I. IVHB

**2.3 Anbauten** 168

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

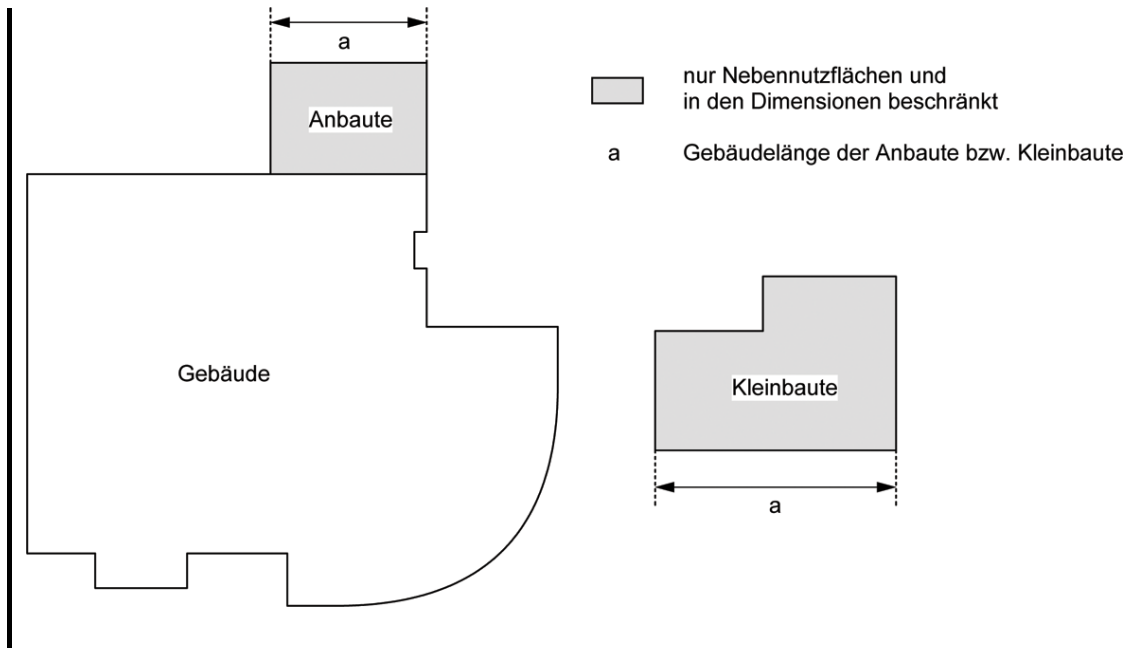


Abbildung 5 Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

- 169 Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

## III. BauV

- 170 § 19 Klein- und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhänge IVHB)

<sup>1</sup> Für Klein- und Anbauten gelten folgende Höchstmasse:

- Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup>,
- traufseitige Fassadenhöhe: 3 m; ist das massgebende Terrain geneigt, vergrößert sich die zulässige Höhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses,
- Dachneigung: maximal 45°, wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt.

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

## § 20 IVHB: 2.4 Unterirdische Bauten\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

## I. IVHB

171

2.4 Unterirdische Bauten

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

II Erläuterungen IVHB

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen. 172

III. BauV

Siehe nachfolgend: «2.5 Unterniveaubauten» (S. 45) 173

§ 20 IVHB: 2.5 Unterniveaubauten\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

2.5 Unterniveaubauten

174

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

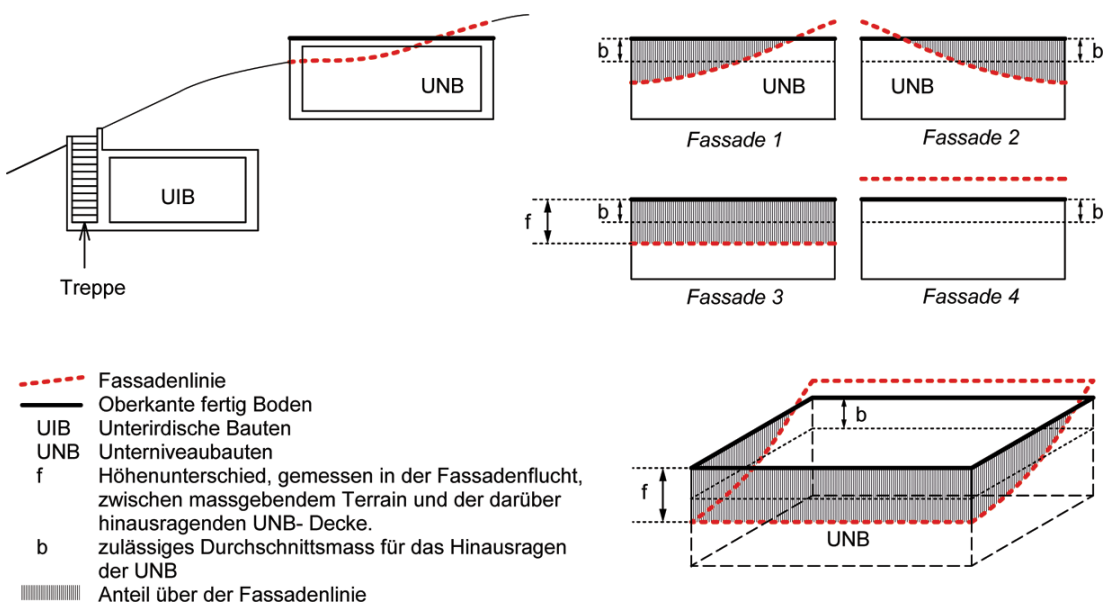


Abbildung 6 Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnitmass. 175

## D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 3. Gebäudeteile – 3.1 Fassadenflucht\*\*\*

---

- 176 Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.
- 177 Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.

### III. BauV

- 178 § 20 *Unterniveau- und unterirdische Bauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhänge IVHB) sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen*
- <sup>1</sup> *Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen (Mass f).*
- <sup>2</sup> *Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.*

### — IVHB: 3. Gebäudeteile – 3.1 Fassadenflucht\*\*\*

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

#### I. IVHB

- 179 3.1 *Fassadenflucht*
- Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.*

#### II. Erläuterungen IVHB

- 180 Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.
- 181 Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

### — IVHB: 3.2 Fassadenlinie\*\*\*

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

#### I. IVHB

- 182 3.2 *Fassadenlinie*
- Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.*

## II. Erläuterungen IVHB

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

### — IVHB: 3.3 Projizierte Fassadenlinie\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

#### I. IVHB

##### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

185

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

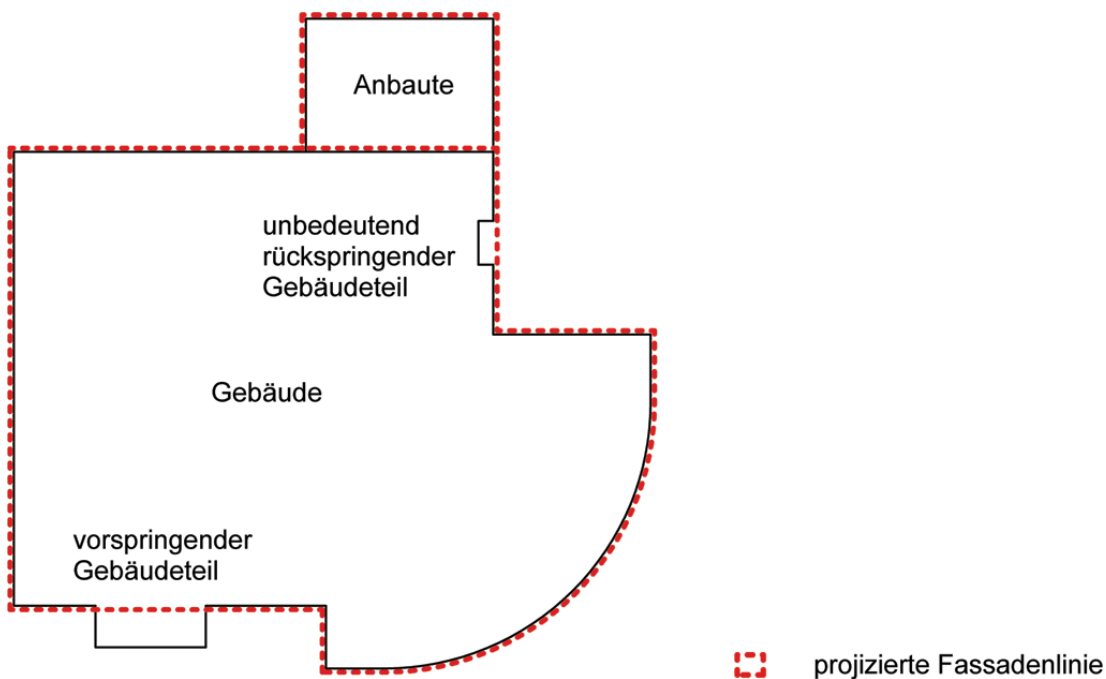


Abbildung 7 Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (IVHB)

## D Erläuterungen zur BauV

### § 21 IVHB: 3.4 Vorspringende Gebäudeteile\*\*\*

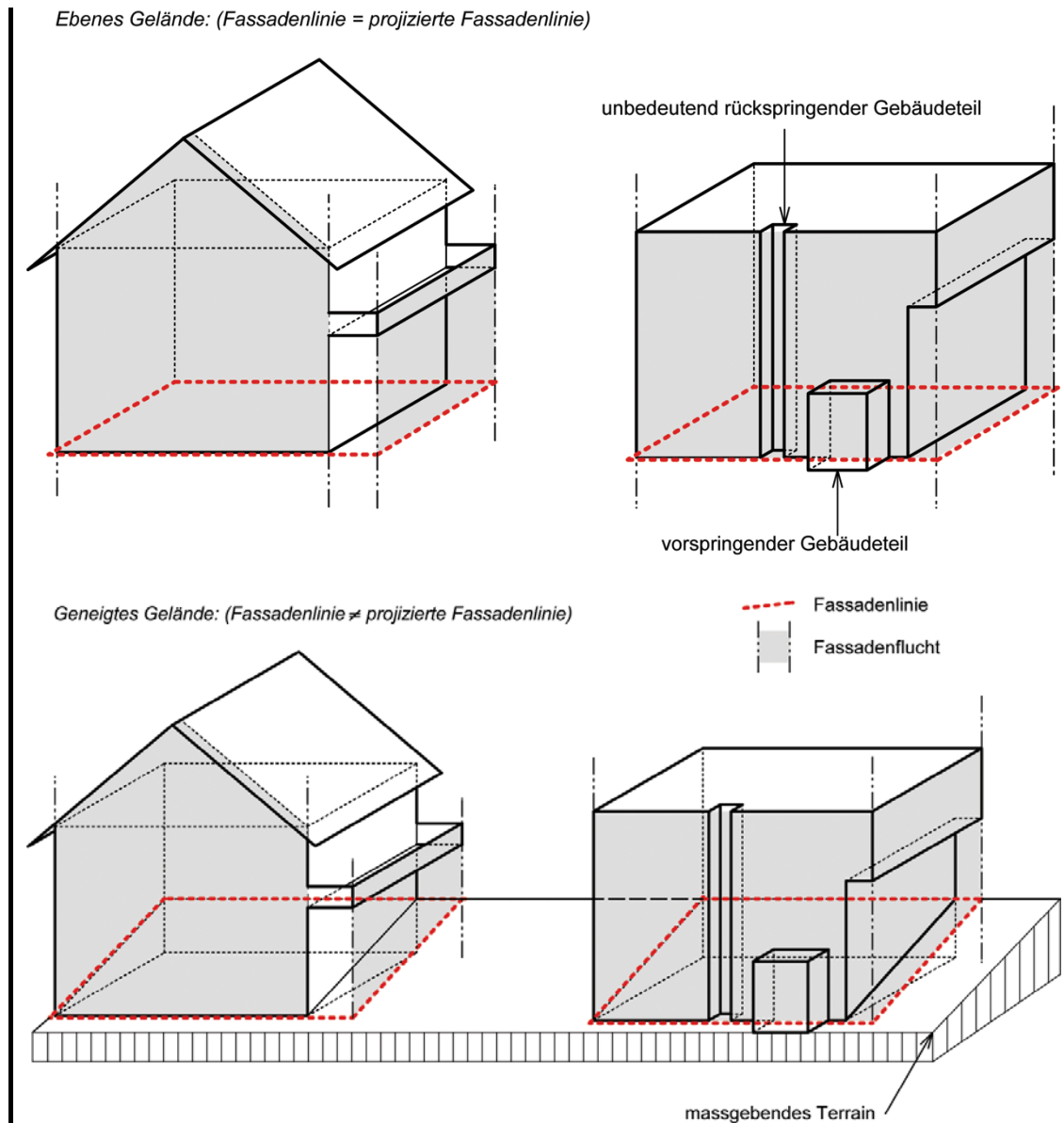


Abbildung 8 Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

- 186 Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

### § 21 IVHB: 3.4 Vorspringende Gebäudeteile\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

#### I. IVHB

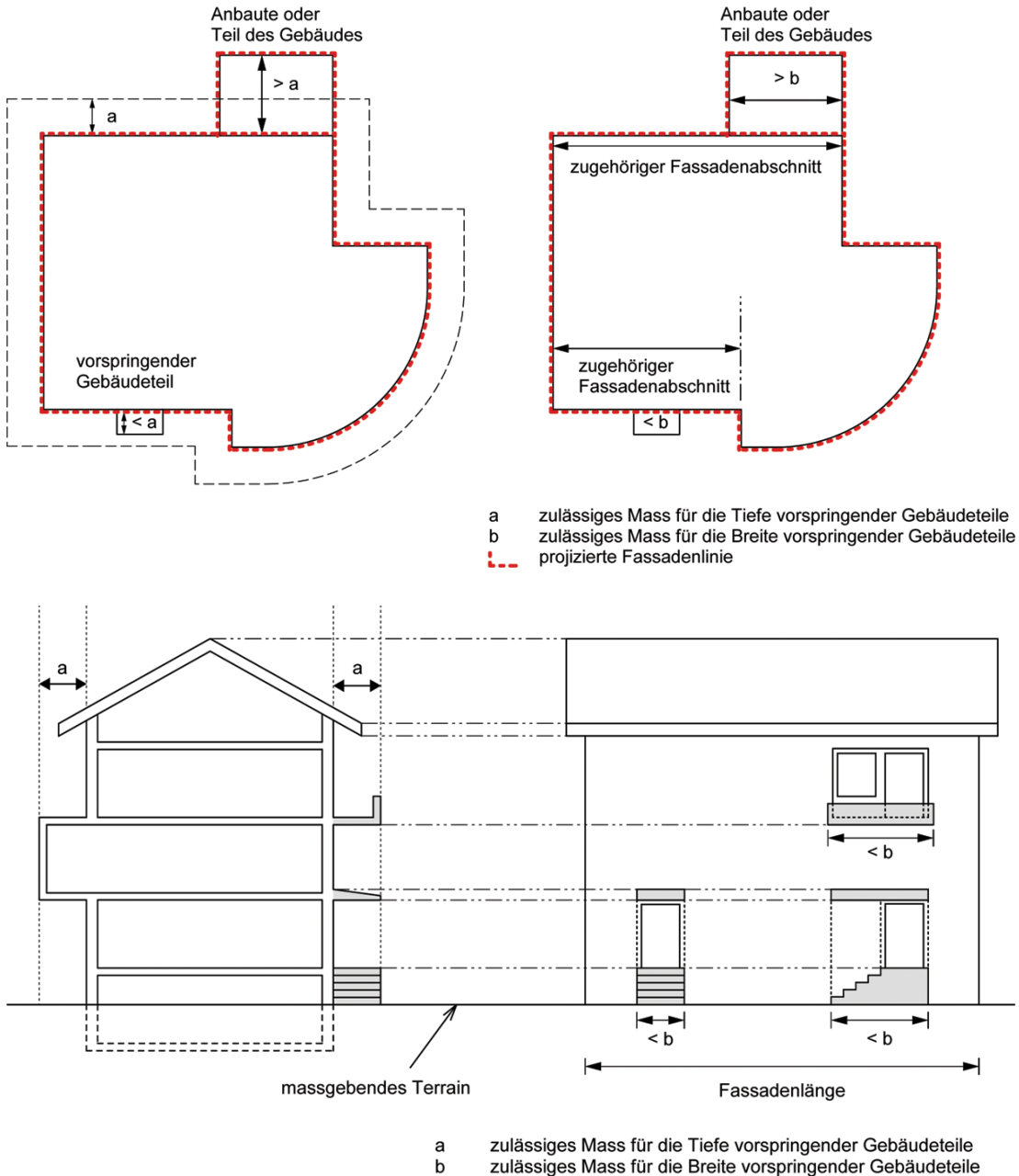
- 187 | 3.4 Vorspringende Gebäudeteile



## D Erläuterungen zur BauV

§ 21 IVHB: 3.4 Vorspringende Gebäudeteile\*\*\*

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



**Abbildung 9** Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht) (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussen- 188  
treppen, Balkone.

## D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 3.5 Rückspringende Gebäudeteile\*\*\*

---

- 189 Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).

### III. BauV

- 190 § 21 *Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB; § 51 BauG)*  
<sup>1</sup> *Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).*  
<sup>2</sup> *Die vorspringenden Gebäudeteile werden nicht in die Abstandsberechnung mit einbezogen.*

### IV. Ergänzende Erläuterungen

- 191 Vorspringende Gebäudeteile werden nicht in die Abstandsberechnung mit-  
192 einbezogen. Sie dürfen die für Gebäude (Bauten) geltenden Abstandsvorschriften – Abstand gegenüber privaten Parzellengrenzen, Wald, Gewässern, Strassen (§ 111 BauG) und grundsätzlich auch Baulinien – unterschreiten.

## — IVHB: 3.5 Rückspringende Gebäudeteile\*\*\*

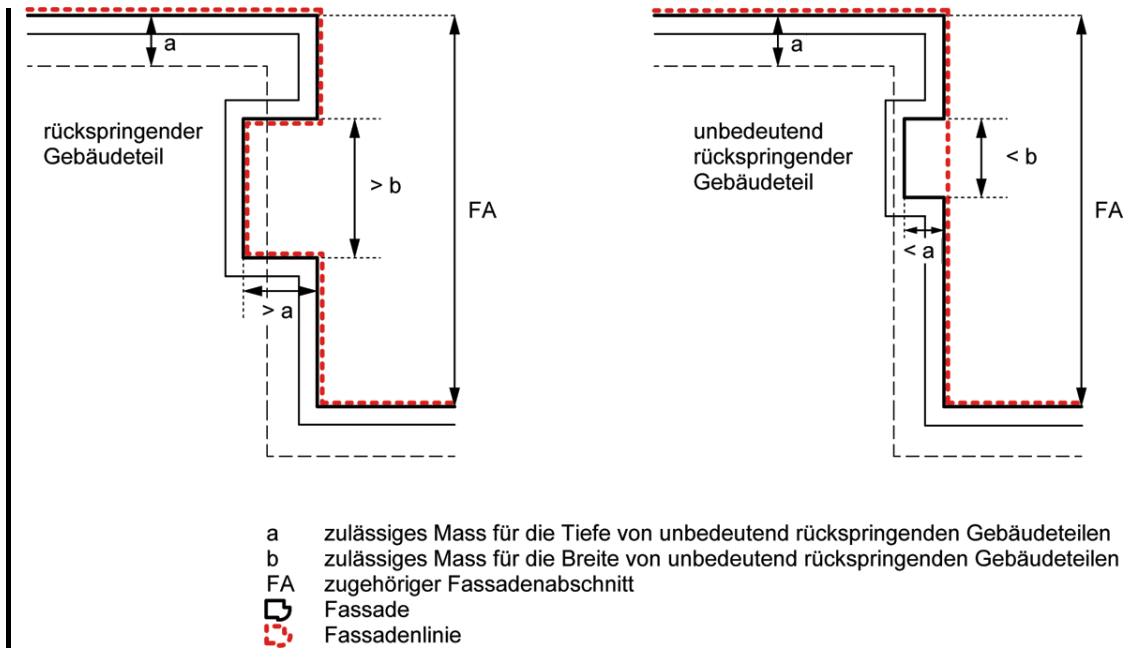
*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

### I. IVHB

- 193 3.5 *Rückspringende Gebäudeteile*  
*Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.*

## D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 4. Längenbegriffe, Längenmasse – 4.1 Gebäudelänge\*\*\*



**Abbildung 10** Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (IVHB)

### II. Erläuterungen IVHB

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. 194

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. 195

### III. BauV

—

### IV. Ergänzende Erläuterungen

Im kantonalen Recht sind die rückspringenden Gebäudeteile nicht genannt, da sie für den Kanton Aargau – soweit ersichtlich – keine Bedeutung haben. 196

## — IVHB: 4. Längenbegriffe, Längenmasse – 4.1 Gebäudelänge\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

### I. IVHB

#### 4.1 Gebäudelänge

197

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

— **IVHB: 4.2 Gebäudebreite\*\*\***

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

198 4.2 Gebäudebreite

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

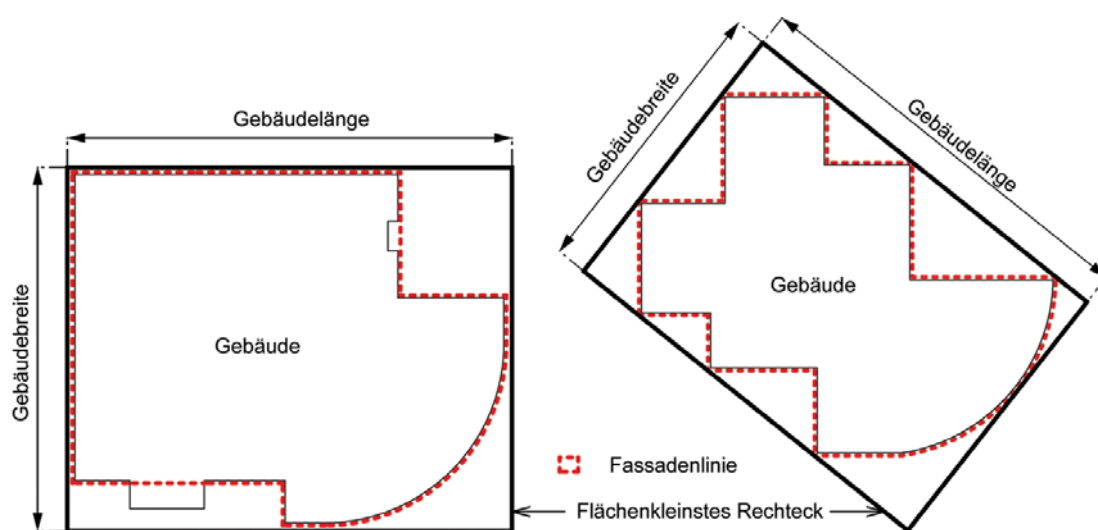


Abbildung 11 Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

199 Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.

— **IVHB: 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse – 5.1 Gesamthöhe\*\*\***

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

200 5.1 Gesamthöhe

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

## D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse – 5.1 Gesamthöhe\*\*\*

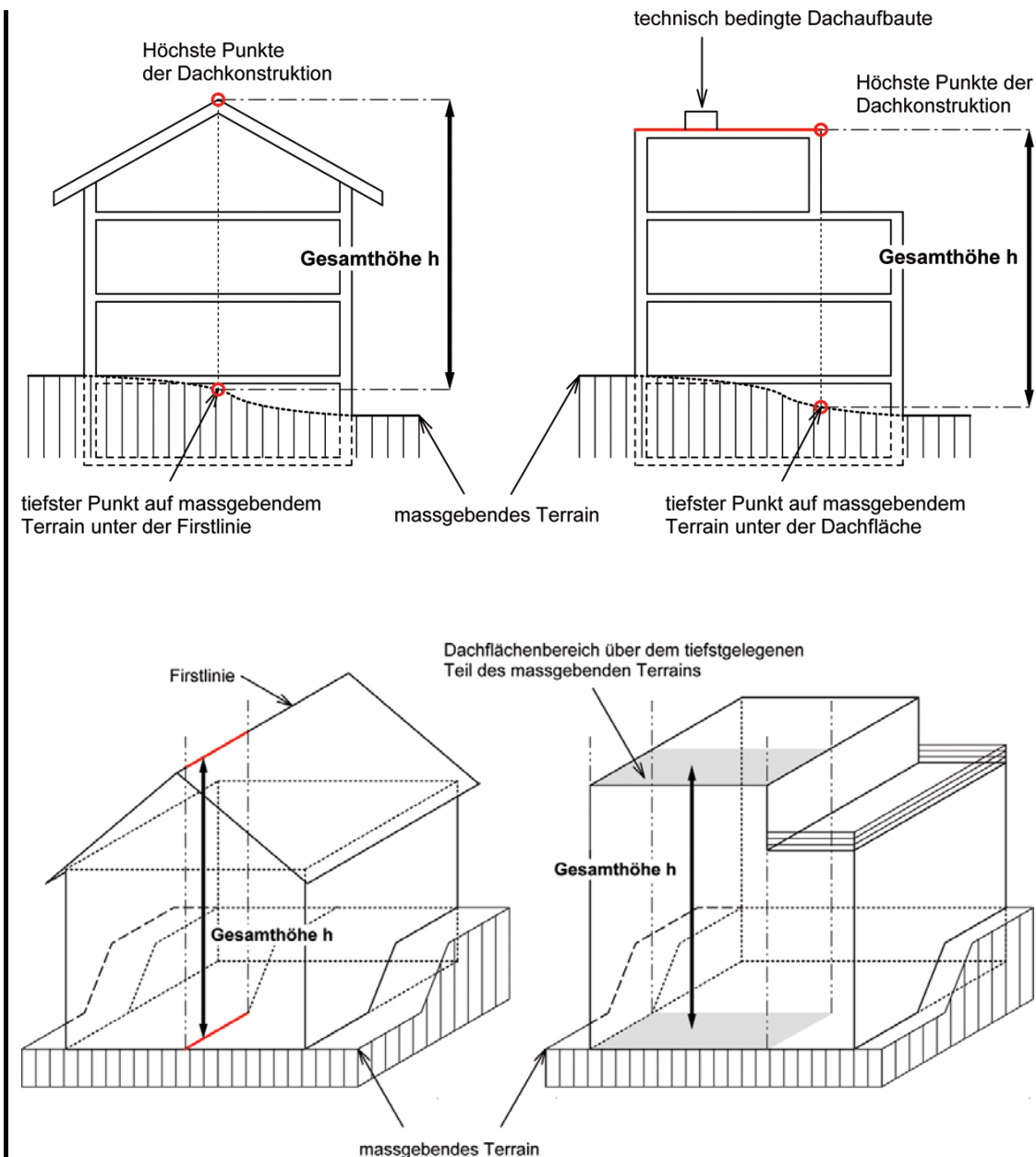


Abbildung 12 Figur 5.1 Gesamthöhe (IVHB)

### II. Erläuterungen IVHB

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebel-  
dächern um die Firshöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

- 203 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.
- 204 Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.
- 205 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

### III. BauV

—

### IV. Ergänzende Erläuterungen

- 206 Als Dachaufbauten gelten ebenfalls Sonnenkollektoranlagen. Sie dienen der Versorgung einer Baute mit Solarstrom und führen zu keiner Vergrößerung der Nutzfläche (des nutzbaren Raums).

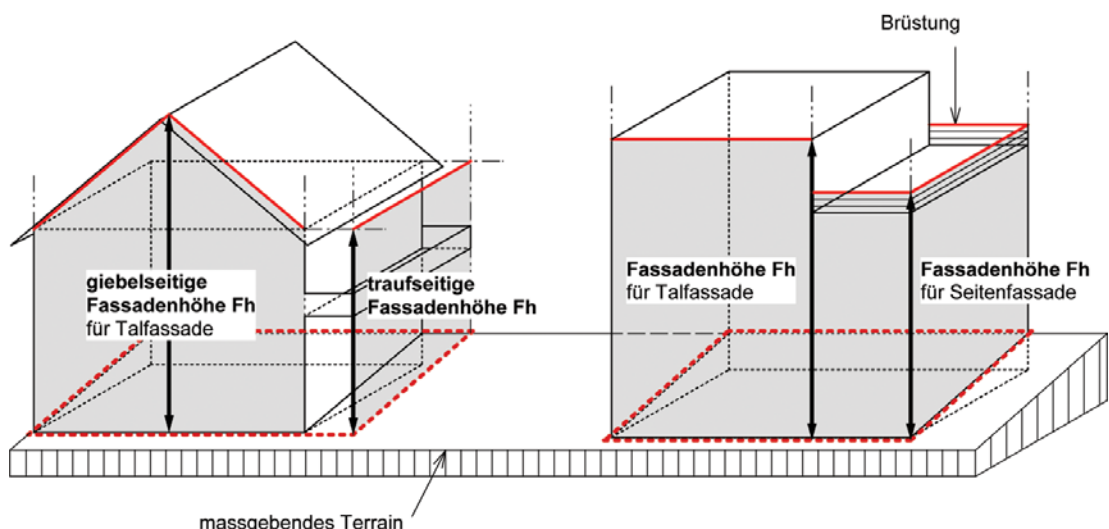
### — IVHB: 5.2 Fassadenhöhe\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

### I. IVHB

#### 207 5.2 Fassadenhöhe

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



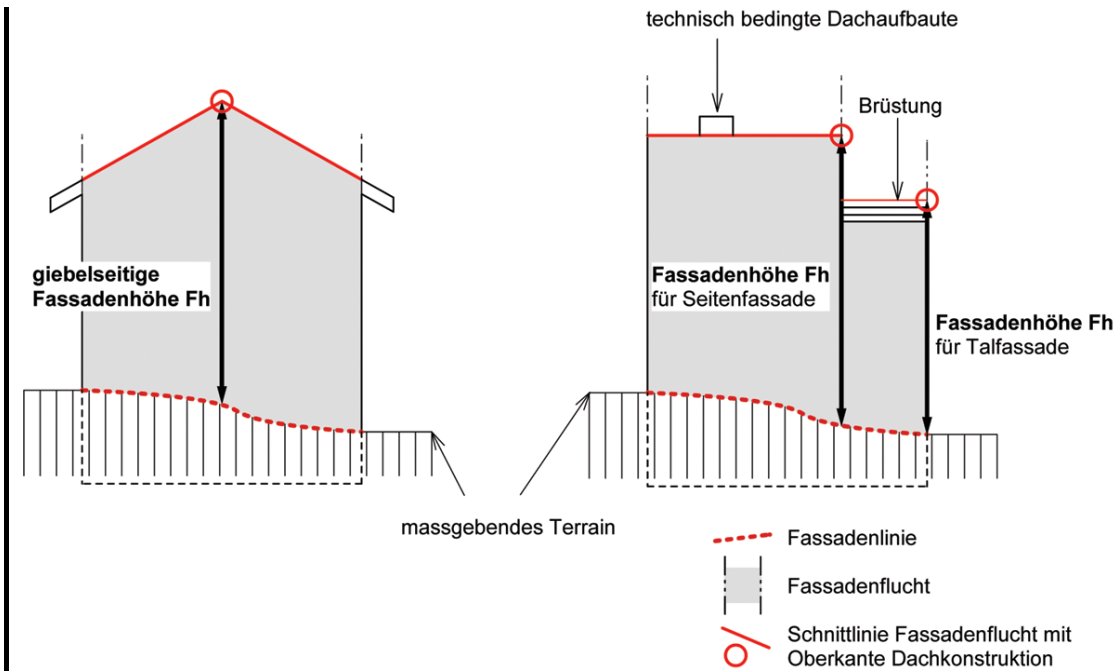


Abbildung 13 Figur 5.2 Fassadenhöhe (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung 208 gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige und giebelseitige 209 Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne 210 Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung.

Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion 211 ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das fest- 212 gelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei

Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

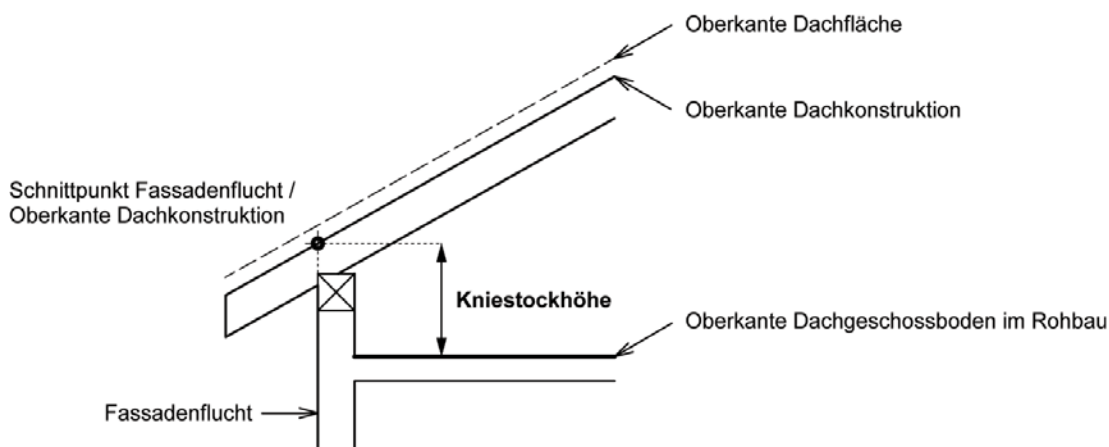
— **IVHB: 5.3 Kniestockhöhe\*\*\***

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

213 5.3 Kniestockhöhe

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



**Abbildung 14 Figur 5.3 Kniestockhöhe (IVHB)**

II. Erläuterungen IVHB

214 Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.

III. BauV

215 Siehe nachfolgend: «6.3 Dachgeschosse» (S. 60)

IV. Ergänzende Erläuterungen

216 Der Begriff «Oberkante Dachkonstruktion» ist auslegungsbedürftig. Gemeint  
217 ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus wel-  
chen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens  
noch eine Isolation und die Dachhaut. Der obere Referenzpunkt liegt also  
beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufge-  
brachte Isolation und ohne die Dachhaut.

218



Neu wird eine «grosse Kniestockhöhe» für Pultdächer eingeführt: sie beträgt 3.50 m. Denkbar ist, dass die Gemeinde für Pultdachgebäude strengere Höhenbegrenzungen festlegt als für Giebeldachbauten.

— **IVHB: 5.4 Lichte Höhe\*\*\***

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

5.4 Lichte Höhe

219

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.

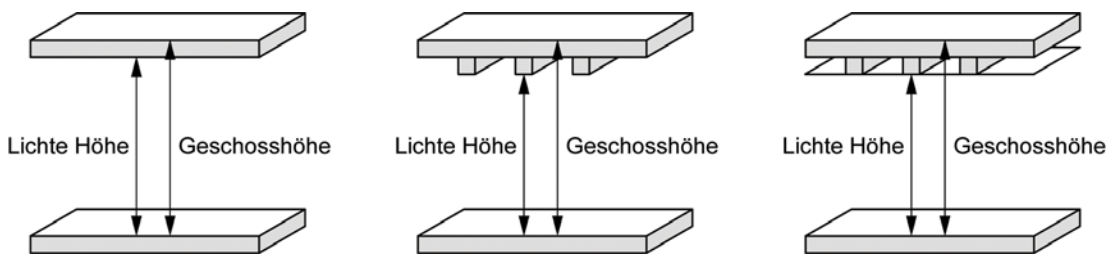


Abbildung 15 Figur 5.4 Lichte Höhe (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohngyienischen 220 und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der 221 Raumhöhe noch nicht.

§ 22 Geschosshöhe\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

Die Bestimmung über die Geschosshöhe findet nur dann Anwendung, wenn 222 § 49 BauG die Gemeinde die zulässige Höhe einer Baute nicht direkt regelt.

Vollgeschosse und Attikageschoss dürfen im Schnitt nicht mehr als 3.20 m 223 hoch sein. Wird zum Beispiel im Erdgeschoss ein überhöhtes Gewerbegeschoss realisiert, müssen die übrigen Geschosse entsprechend kleiner sein, damit das Durchschnittsmass nicht verletzt wird. Indirekt ergibt sich dadurch eine Begrenzung der Höhe der Baute.

D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 6. Geschosse – 6.1 Vollgeschosse\*\*\*

— IVHB: 6. Geschosse – 6.1 Vollgeschosse\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

224 6.1 Vollgeschosse

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

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

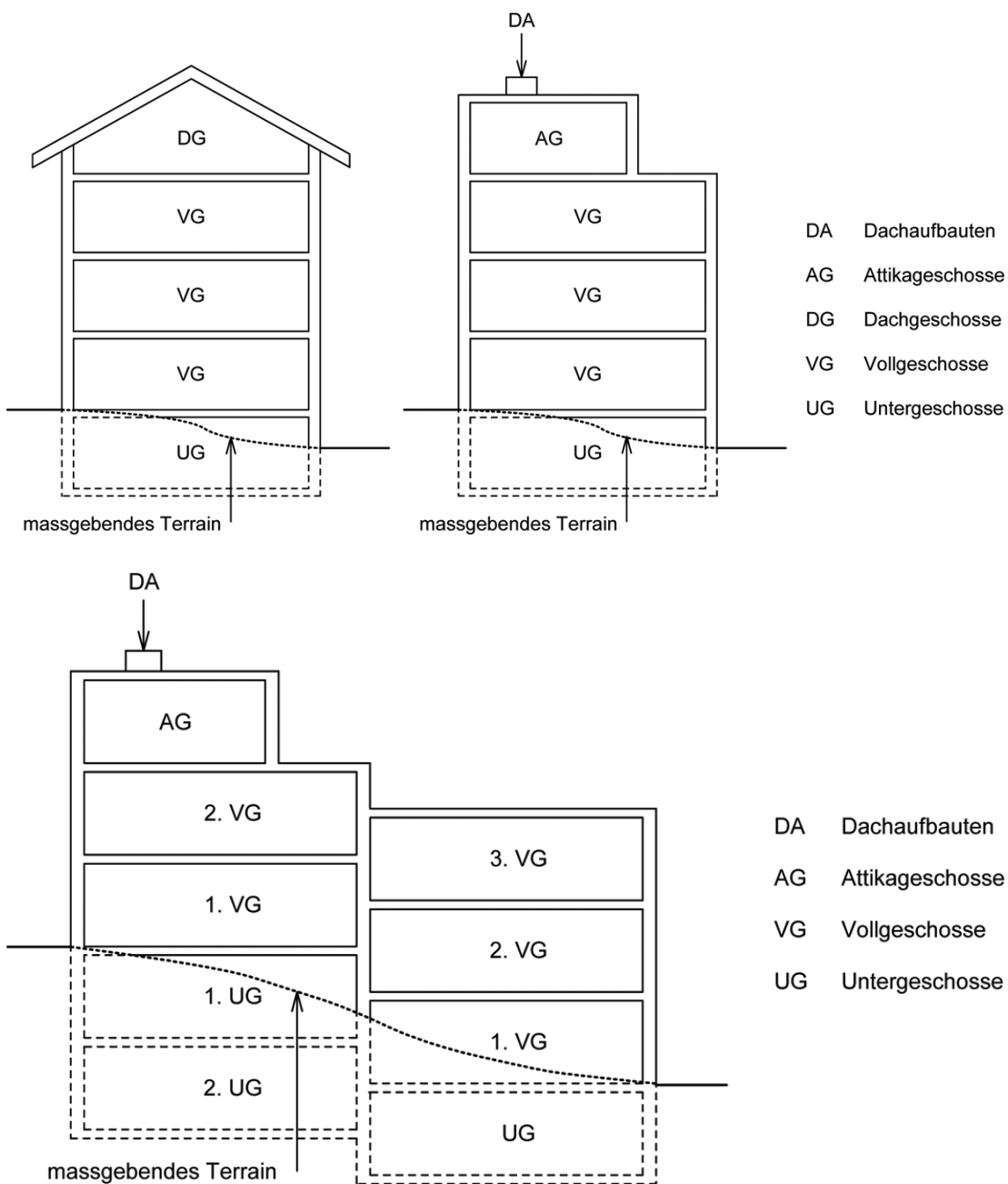


Abbildung 16 Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung 225  
 verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

§ 23 IVHB: 6.2 Untergeschosse\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

6.2 Untergeschosse

226

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.

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

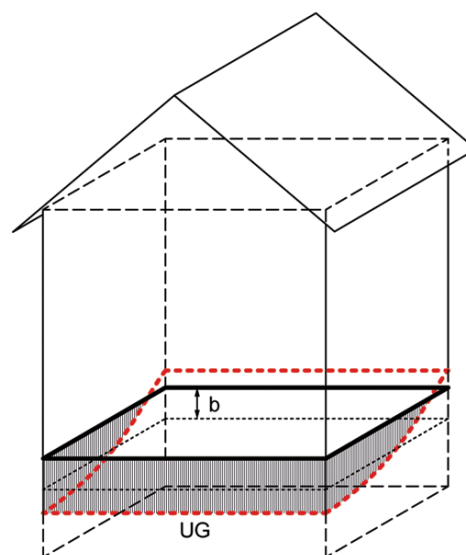
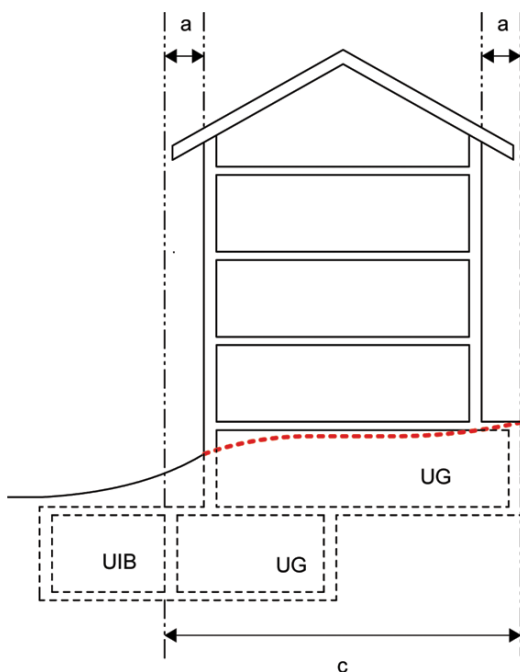
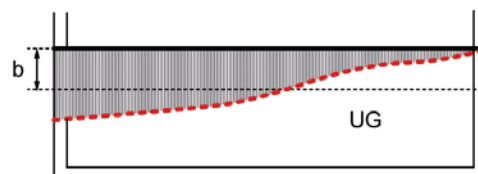


Abbildung 17 Figur 6.2 Untergeschosse (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

- 227 Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

## III. BauV

- 228 § 23 Untergeschosse (Ziff. 6.2 Anhänge IVHB)  
<sup>1</sup> Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.  
<sup>2</sup> Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.

## IV. Ergänzende Erläuterungen

- 229 Das Durchschnittsmass b kann folgendermassen berechnet werden:
- 230 Die Flächenanteile des Untergeschosses, die oberhalb der Fassadenlinie (und also über dem Terrain) liegen, werden addiert. Von dieser Summe werden die unter dem Terrain liegenden Flächenteile zwischen Fassadenlinie und Oberkante des Untergeschosses abgezogen. Das Ergebnis dieser Subtraktion wird alsdann dividiert durch den Gebäudeumfang (Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie; Ziff. 3.3 Anhänge IVHB). Bei kontinuierlichem Terrainverlauf kann stattdessen (vereinfachend) an zwei (oder vier) Eckpunkten gemessen werden, wie viel diese das Terrain überragen (positive Zahl) bzw. unter dem Terrain liegen (negative Zahl), und davon der Durchschnitt genommen werden.
- 231 Noch strittig ist, ob bei der Berechnung die unter dem Terrain liegenden Flächenteile tatsächlich zu berücksichtigen sind und abgezogen werden dürfen.

## § 24 IVHB: 6.3 Dachgeschosse\*\*\*

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

### I. IVHB

- 232 6.3 Dachgeschosse  
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

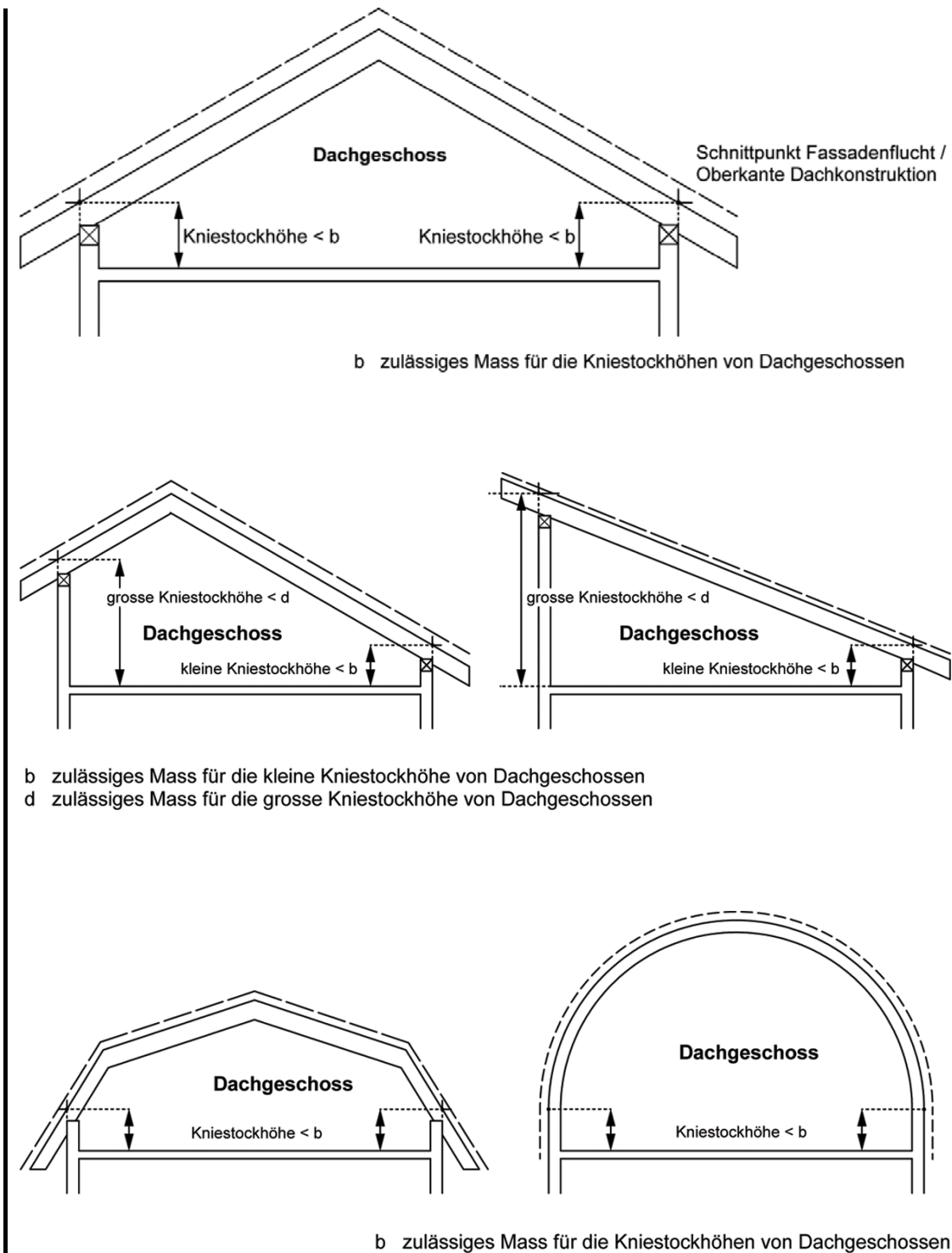


Abbildung 18 Figur 6.3 Dachgeschosse (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

Wo asymmetrische Giebedächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden. 233

- 234 Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

### III. BauV

- 235 § 24 Dachgeschosse (Ziff. 6.3 Anhänge IVHB)

<sup>1</sup> Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf

- a) die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1,20 m betragen,
- b) die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 3,50 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen,
- c) die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Auf weiteren Dachgeschossebenen sind zur Belüftung vereinzelt Dachflächenfenster zulässig, die eine Einbaugrösse von höchstens 0,5 m<sup>2</sup> haben,
- d) die Dachneigung nicht steiler sein als 45°.

<sup>2</sup> 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.

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

### IV. Ergänzende Erläuterungen

- 236 Mansarden- und Tonnendächer sehen wuchtig aus und lassen eine wesentlich intensivere Nutzung zu als Steildächer. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn die BNO solche Dächer ausdrücklich gestattet. Dieser Vorbehalt gibt der Gemeinde die Gelegenheit, mit entsprechenden Vorschriften (kleiner Kniestock, Begrenzung der Gesamthöhe) überdimensionierte Dachformen zu verhindern.
- 237 Die Gemeinden können ferner abweichende Regelungen treffen bezüglich zulässige Dachneigung, Grösse der Kniestockhöhe und Anzahl Geschosse mit Dachdurchbrechungen. Bestimmt das kommunale Recht nichts anderes, gilt § 24 BauV abschliessend.
- 238 Die Frage, welche Dachdurchbrüche zulässig sind, damit ein Geschoss noch als Dachgeschoss zählt (und nicht zum Vollgeschoss wird), wird wie bisher beantwortet (siehe dazu unten, Seite 140, Abbildung 28 Dachdurchbrüche).
- 239 Ebenso gilt die bisherige Praxis für die Beantwortung der Frage der Zulässigkeit von Schrägdächern (siehe dazu unten, Seite 140, Abbildung 29 Zulässige Schrägdächer).

► **Weitere Hinweise:**

240

- Zum Begriff Kniestock siehe: «5.3 Kniestockhöhe» (Seite 56)

**§ 25 IVHB: 6.4 Attikageschosse\*\*\***

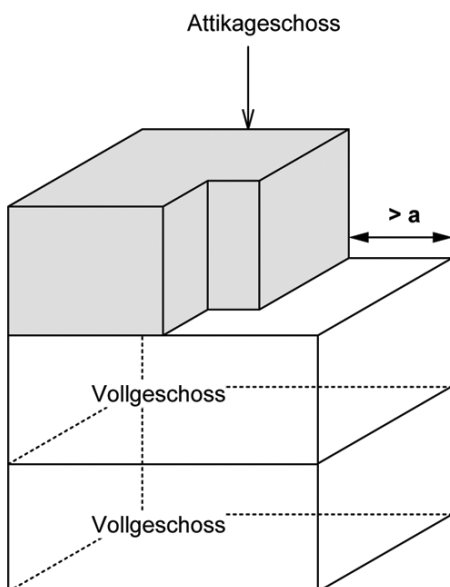
(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

6.4 Attikageschosse

241

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.



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

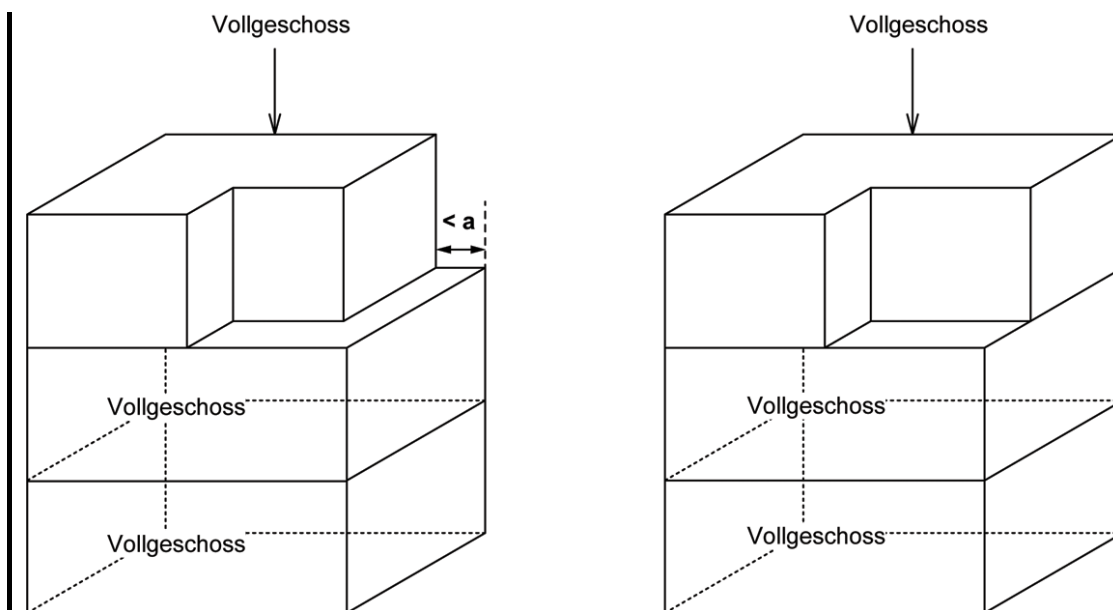


Abbildung 19 Figur 6.4 Attikageschosse (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

- 242 Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.
- 243 Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.

## III. BauV

- 244 § 25 Attikageschosse (Ziff. 6.4 Anhänge IVHB)
- <sup>1</sup> Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei.
- <sup>2</sup> Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

## IV. Ergänzende Erläuterungen

- 245 Grundsätzlich berechnet sich die Grösse des Attikageschosses nach Massgabe der Grösse des darunterliegenden Vollgeschosses. Davon ist allerdings abzuweichen, wenn die Bauherrschaft die Grösse der Vollgeschossflächen ungleich verteilt, um ein gegenüber dem Normalfall (Gebäude mit einheitli-



chen Geschossflächen) vergrössertes Attikageschoss realisieren zu können. In solchen Fällen ist gemäss Praxis ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

## § 26 IVHB: 7. Abstände und Abstandsbereiche – 7.1 Grenzabstand\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

### I. IVHB

#### 7.1 Grenzabstand

246

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

### II. Erläuterungen IVHB

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder). 247

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand. 248

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen. 249

### III. BauV

#### § 26 Grosser Grenzabstand (Ziff. 7.1 Anhänge IVHB)

250

<sup>1</sup> 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.

Die (allgemeinen) Grenzabstandsvorschriften (der kleine und der grosse Grenzabstand sowie die Grenzabstände für Klein- und Anbauten, für Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen sowie für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss §§ 19, 20, 26 und 28 BauV) sind nicht anwendbar, wenn besondere Abstände gelten. Solche besonderen Abstände sind: 251

- Baulinien (diese gehen auch gegenüber den nachfolgenden Abstandsregeln vor),
- Strassenabstand; die Strassenabstandsvorschriften sind in § 111 BauG geregelt. Sie gelten für Kantons- und Gemeindestrassen sowie für Privatstrassen im Gemeindegebrauch. Der Strassenabstand wird ab «Strassenmark» (Parzellengrenze) gemessen,

- Waldabstand,
- Gewässerabstand.

252 Zu beachten sind ferner Abstandsvorschriften aufgrund von Sichtzonen oder die sich aus der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes ergeben. Die Abstandsvorschriften des Umweltrechts dienen dem Schutz vor Immissionen, namentlich dem Schutz vor Luftverunreinigungen (Gerüchen), Lärm und elektromagnetischen Strahlen.

► **siehe auch:**

- Waldabstand: Seite 29
- Gewässerabstand: Seite 34
- Grenzabstand von Klein- und Anbauten: Seite 43
- Grenzabstand von Unterniveau- und unterirdische Bauten: Seite 45
- Abstand gegenüber dem Kulturland: Seite 67
- Abstand gegenüber Hochspannungsleitungen: Seite 88

**§ 27 IVHB: 7.2 Gebäudeabstand\*\*\***

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

I. IVHB

253 | 7.2 Gebäudeabstand

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

II. Erläuterungen IVHB

—

III. BauV

254 | § 27 Gebäudeabstand (Ziff. 7.2 Anhänge IVHB)

<sup>1</sup> *Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.*

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

**§ 28 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen\*\*\***

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

255 **Abs. 1 lit. a:** Bei der Erstellung einer Stützmauer darf ein erforderliches Schutzgeländer angebracht werden, ohne dass es bei der Berechnung der Höhe mitgerechnet werden müsste.

Lebhäge, wie z.B. Hecken aus Hagebuche oder Thuja, und andere Anpflanzungen sind keine Bauten, sondern Pflanzen. Für diese gelten die Bestimmungen des Privatrechts. 256 §§ 88–91  
EG ZGB

**Abs. 1 lit. b:** Der Abstand für Einfriedungen baulicher Art gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone (sog. «Pflugwendestreifen») war früher im EG ZGB (§ 89) geregelt. Da es sich dabei um eine baurechtliche Norm handelt, regelt neu die BauV den Abstand. Die Bestimmung ist dispositives Recht (nicht zwingendes Recht): Die Betroffenen können auf die Einhaltung des Abstands verzichten. 257

**Abs. 4:** Für Einfriedungen gegenüber Strassen gelten die Abstandsvorschriften in § 111 BauG (vgl. Abs. 4). Mit «Einfriedigungen» gemäss § 111 BauG sind sowohl Einfriedungen baulicher Art wie auch Einfriedungen aus Pflanzen gemeint. 258

► **siehe auch:**

- Abbildung 32 Einfriedungen und Stützmauern (unten Seite 144)
- Abbildung 33 Böschungen (unten Seite 145)

**§ 29 Abstand zum Kulturland\*\*\***

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

Ist die Bauzonengrenze nicht mit der Parzellengrenze identisch, gelten gegenüber der Bauzonengrenze keine Abstandsvorschriften, wenn das kommunale Recht dies nicht regelt. Die neue Bestimmung füllt diese Lücke, lässt aber abweichendes kommunales Recht zu. 259

Die neue Vorschrift schreibt vor, dass Gebäude gegenüber dem Kulturland wenigstens den zonengemässen (kleinen) Grenzabstand einhalten müssen. Für Klein- und Anbauten beträgt der «zonengemässe Grenzabstand» 2 m. 260

Für Stützmauern und Einfriedungsmauern beträgt der Mindestabstand 60 cm; bei Stützmauern über 2.40 m vergrössert sich der Mindestabstand entsprechend der Mehrhöhe. Für Einfriedungen, die keine Mauern sind, wie z.B. Gartenzäune, wird kein Abstand verlangt. 261

Die Grenzabstände (Abstände gegenüber Parzellengrenzen), die das kommunale Recht vorschreibt (grosser Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag), können weitergehen als der Kulturlandabstand und bleiben zusätzlich anwendbar. Die Grenzabstände können in der Regel aber durch Dienstbarkeitsverträge unterschritten werden, die vorliegende Bestimmung hingegen ist zwingend («Muss»-Vorschrift). 262

§ 30 IVHB: 7.3 Baulinien\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

263 7.3 Baulinien

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

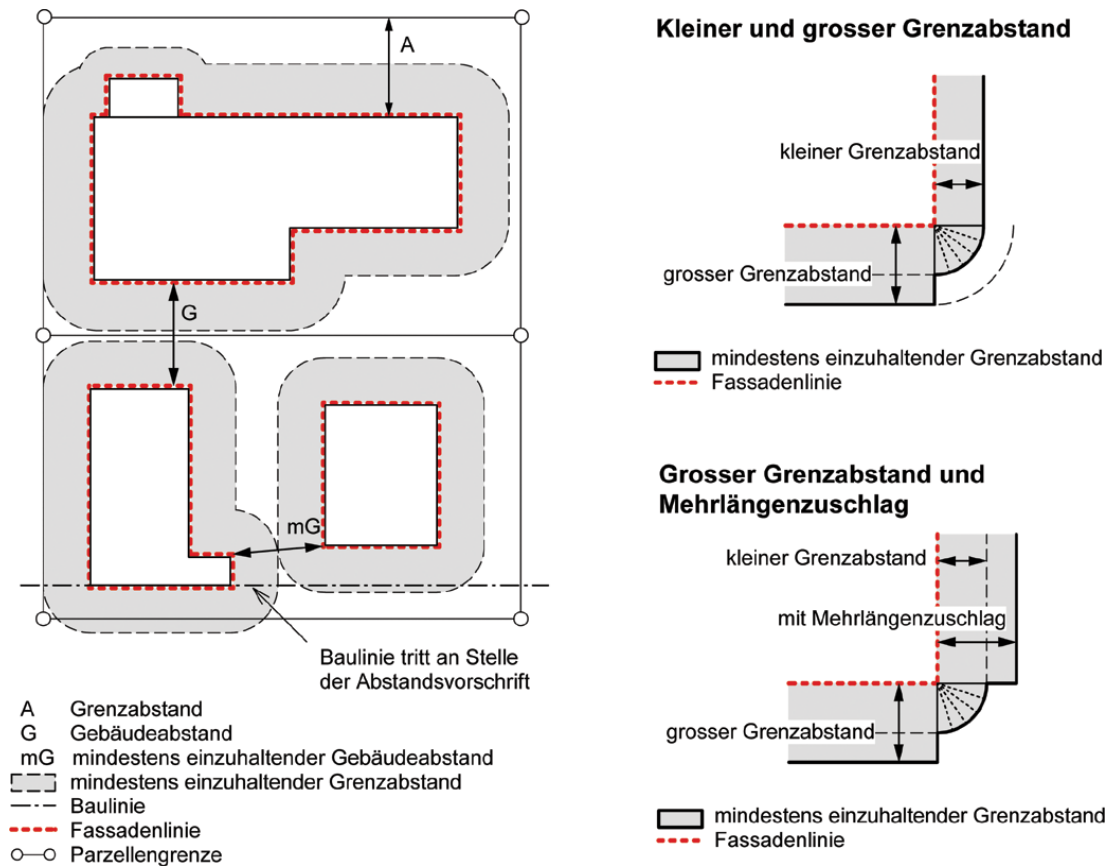


Abbildung 20 Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

264 Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

265 Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

266 Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

### III. BauV

#### § 30 Baulinien (Ziff. 7.3 Anhänge IVHB)

267

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

### IV. Ergänzende Erläuterungen

Baulinien können auch eine gestalterische Funktion haben, wie zum Beispiel **Pflichtbaulinien**. Sie bezwecken, dass Fassadenfluchten einheitlich angelegt werden (siehe auch: Baulinien für Einfriedungen: Seite 38).

## — IVHB: 7.4 Baubereiche\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

### I. IVHB

#### 7.4 Baubereich

269

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

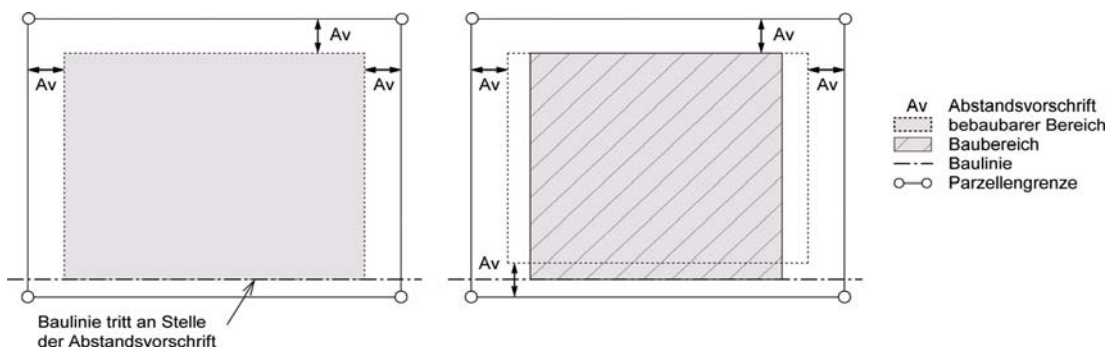


Abbildung 21 Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich (IVHB)

### II. Erläuterungen IVHB

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.

## — IVHB: 8. Nutzungsziffern – 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

271

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.

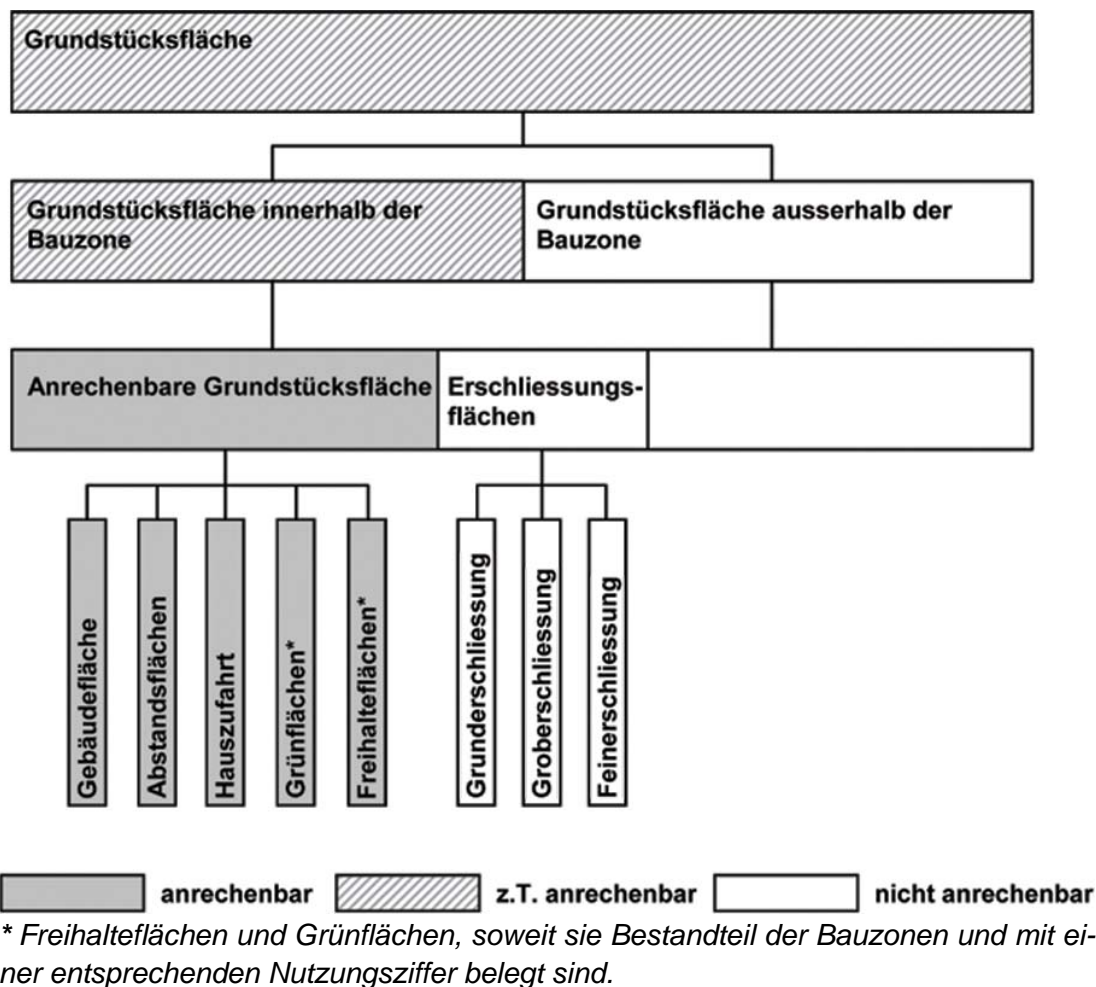


Abbildung 22 Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB)

— **IVHB: 8.2 Geschossflächenziffer\*\*\***

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

I. IVHB

272 8.2 Geschossflächenziffer

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

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

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

## D Erläuterungen zur BauV

— IVHB: 8.2 Geschossflächenziffer\*\*\*

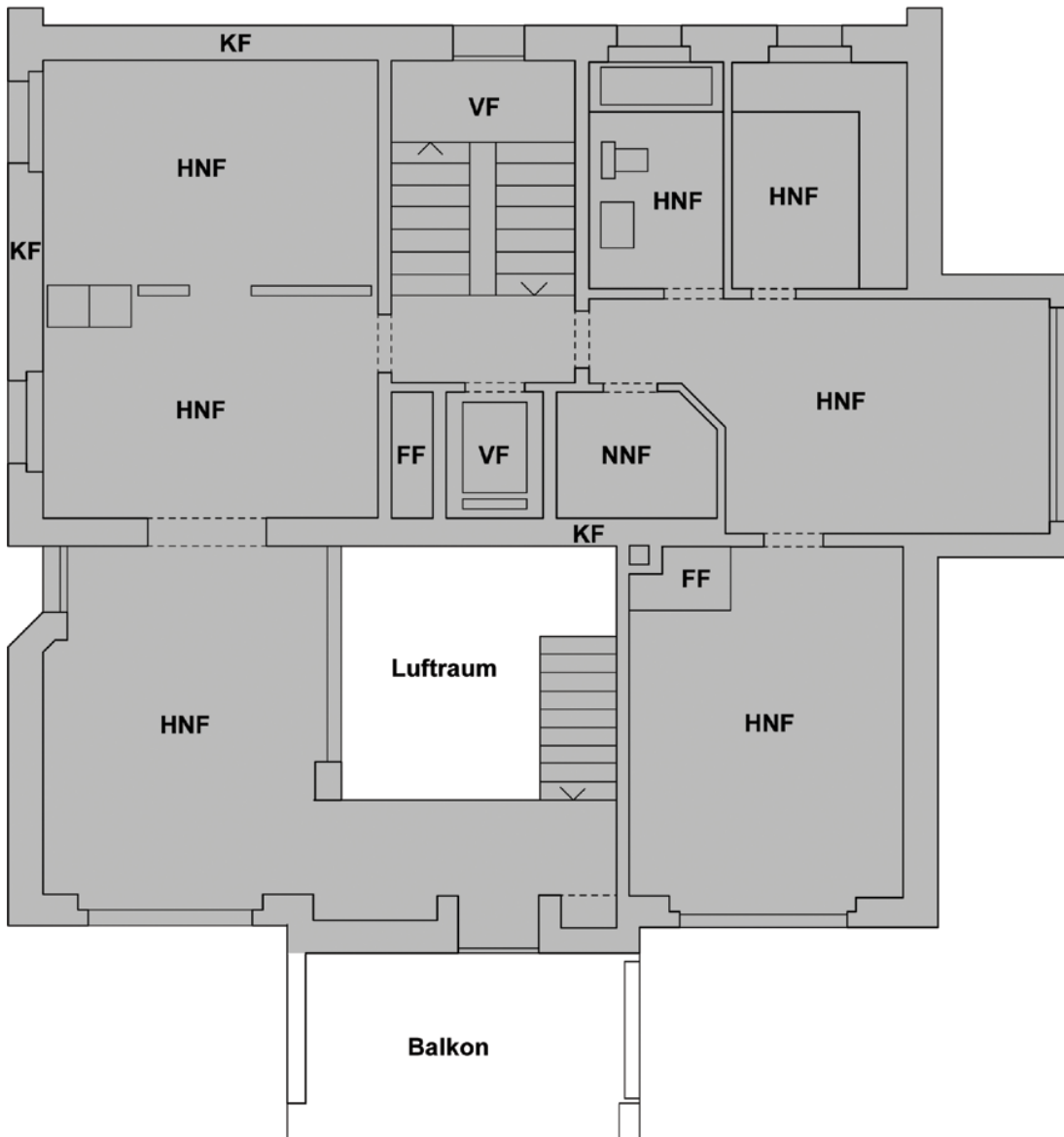
### – Funktionsflächen FF

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

Geschossflächenziffer =  $\frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$

$$GFZ = \frac{\sum GF}{aGSF}$$

Grundriss 1. Obergeschoss:



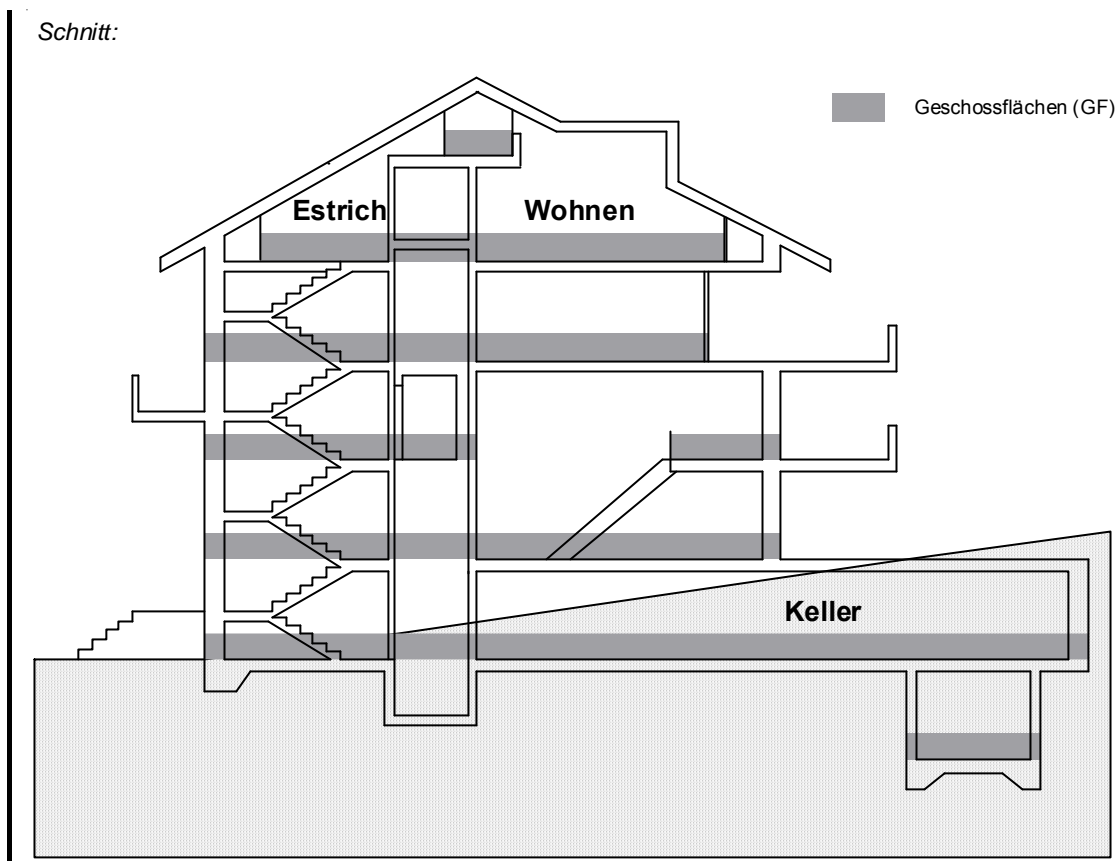


Abbildung 23 Figur 8.2 Geschossflächenziffer (IVHB)

## II. Erläuterungen IVHB

273 Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer.

274 Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert.

- Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416 (Geschossflächenkomponenten): unten, Seite 146

## III. BauV

—

## IV. Ergänzende Erläuterungen

275 Der Kanton Aargau hat die Geschossflächenziffer der IVHB nicht übernommen, dies aus folgendem Grund: Eine Umrechnung der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer ist nicht möglich. Die Einführung der Geschossflächenziffer ist daher mit erheblichen baulichen und eigentumsrechtlichen Schwierigkeiten verbunden.

276 Die Gemeinde ist allerdings frei,



- die Ausnutzungsziffer (§ 32 BauV) beizubehalten,
- die Geschossflächenziffer der IVHB zu übernehmen oder
- auf eine Dichteziffer überhaupt zu verzichten.

Die Geschossflächenziffer ist eine reine Dichteziffer und bezieht konsequent 277 alle Flächen in die Berechnung der Nutzungsziffer ein. Gemeinden, die die Geschossflächenziffer (GFZ) einführen wollen, wird empfohlen, für unterirdische Parkfelder einen GFZ-Bonus vorzusehen, damit eine Bauherrschaft sich nicht veranlasst sieht, nur oberirdische Parkfelder zu erstellen, die die Dichteziffer nicht belasten.

### § 31 IVHB: 8.3 Baumassenziffer\*\*\*

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

#### I. IVHB

##### 8.3 Baumassenziffer

278

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV<sub>m</sub>) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

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

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

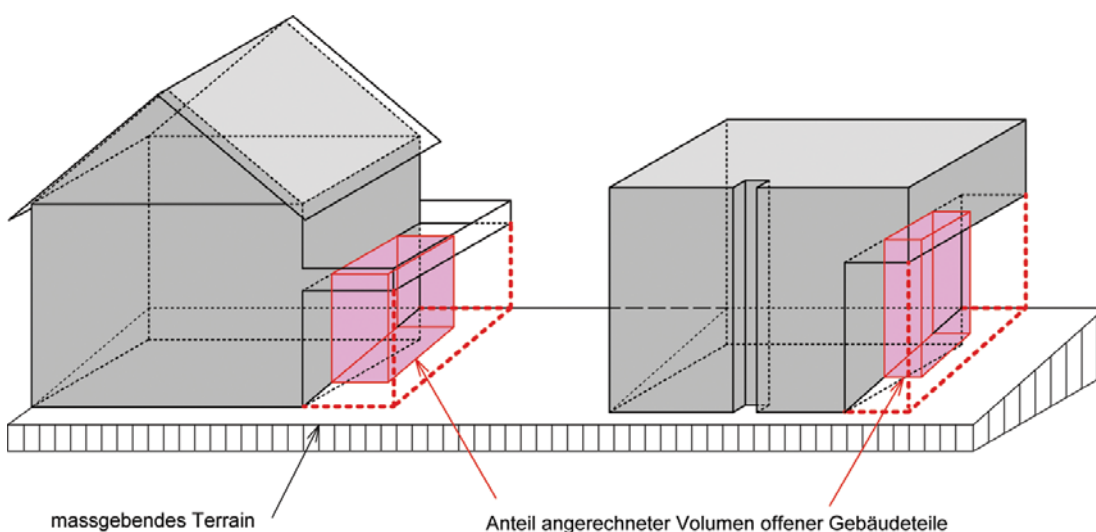


Abbildung 24 Figur 8.3 Baumassenziffer (IVHB)

II. Erläuterungen IVHB

- 279 Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.
- 280 Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.

III. BauV

- 281 § 31 Baumassenziffer (Ziff. 8.3 Anhänge IVHB)  
<sup>1</sup> Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht angerechnet.

— **IVHB: 8.4 Überbauungsziffer\*\*\***

(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)

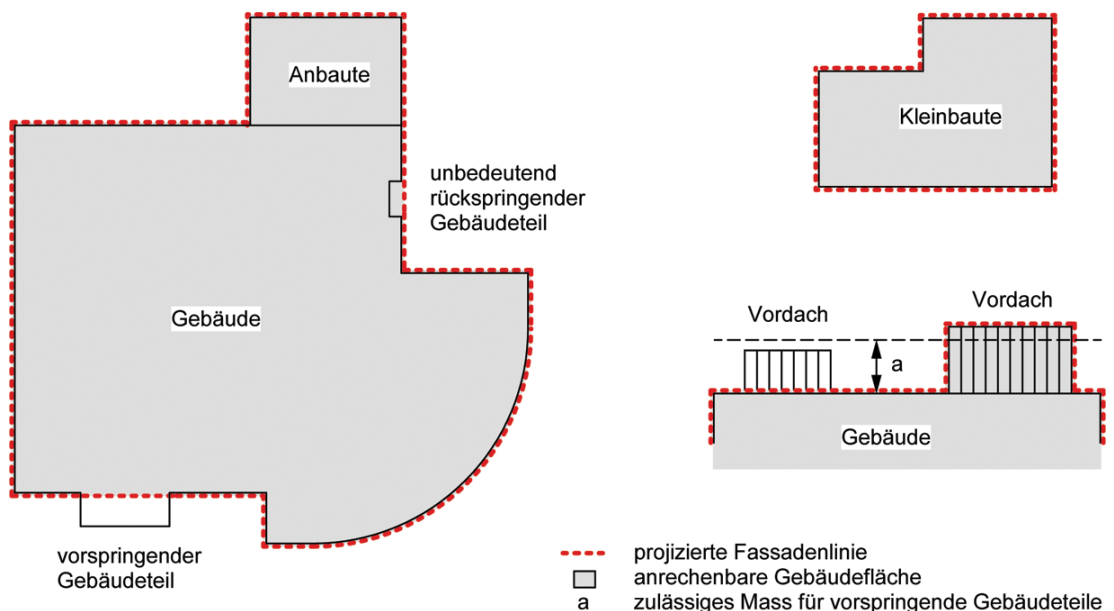
I. IVHB

282 8.4 Überbauungsziffer

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

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

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



**Abbildung 25 Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (IVHB)**

## II. Erläuterungen IVHB

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die «von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird.» Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

### — IVHB: 8.5 Grünflächenziffer\*\*\*

*(\*\*\*Diese Bestimmung ist erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat.)*

## I. IVHB

### 8.5 Grünflächenziffer 288

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

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

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

## II. Erläuterungen IVHB

—

## III. BauV

—

## IV. Ergänzende Erläuterungen

Gemäss dem Wortlaut der IVHB sind nur unversiegelte Flächen anrechenbar. Begrünte Dachflächen dürften nicht angerechnet werden (anders: SIA 421, Ziff. 7.3). Unversiegelte Flächen auf unterirdischen Bauten und auf Unterniveaubauten können angerechnet werden, wenn die Überdeckung genügend mächtig und bepflanzt ist.

## 4. Ausnützungsziffer

### § 32 Ausnützungsziffer

- 290 Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, die **Geschossflächenziffer** der IVHB zu übernehmen. Sie bleiben befugt, die Dichte einer Überbauung weiterhin mit der **Ausnützungsziffer** festzulegen.
- 291 **Abs. 2 lit. a Ziff. 1:** Mit dem Boden ist haushälterisch umzugehen. Nebenutzflächen (Wasch- und Trockenräume) sollen in Keller- und Untergeschossen – und nicht in voll nutzbaren Vollgeschossen – untergebracht werden.
- 292 Ein Abzug für ein Reduit oder einen Waschraum auf einer Vollgeschossebene, die natürlich belichtet wird, ist künftig nicht mehr möglich. Bei Terrassenhäusern ist ein Abzug zulässig, wenn es um den in den Hang gebauten (nicht natürlich belichtbaren) Geschossteil geht. Für technische Räume (Ziff. 2) gelten diese Einschränkungen nicht.
- 293 Diese Änderung verhindert Rechtsungleichheiten und Probleme, die sich ergeben können, wenn solche Nebenräume nachträglich doch zu Wohnzwecken genutzt werden.
- 294 **Abs. 4:** Gemäss IVHB 8.1 werden die Hauszufahrten zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt, nicht aber die Flächen für die Grund-, Grob- und Feinerschliessung.
- 295 Mit Feinerschliessung ist der Anschluss einzelner oder mehrerer Grundstücke an das Netz der Groberschliessung gemeint. Davon abzugrenzen ist die Hauszufahrt (Hauszugang). Diese bezieht sich auf die Gebäudeerschliessung und ist Teil des Baugesuchs für das Gebäude.
- 296 Die Definition der IVHB zum Begriff «anrechenbare Grundstücksfläche» ist abgestimmt mit der Norm SIA 421 «Raumplanung – Nutzungsziffern» (siehe Seite 70). Das kantonale Recht übernimmt diese Definition auch für die Ausnützungsziffer mit der Präzisierung, dass mit Grund-, Grob- und Feinerschliessung die strassenmässige Erschliessung gemeint ist. Es muss sich um Strassen handeln, die schon bestehen oder wenigstens projektiert sind.

Art- 4 Abs. 2  
WEG  
Art. 19 RPG

Dass sie in einem Erschliessungsplan vorgesehen sind, genügt nicht. Nötig ist, dass wenigstens das Baugesuch für den Strassenbau (Strassenbauprojekt) vorliegt.

### **Treppenhaus**

297 AGVE 2003,  
S. 490

Gemäss Praxis muss ein Treppenhaus, das zwei anrechenbare Geschosse miteinander verbindet, nur einmal als «anrechenbare Geschossfläche» gezählt werden (bei drei Geschossen zweimal). Der Lift wird wie ein Treppenhaus behandelt.

## **§ 34 Nutzungsübertragung**

Eine Nutzungsübertragung ist in der Regel unzulässig, wenn die Ausnützung 298 dadurch grösser wird als die für die nächsthöhere Zonenkategorie zulässige.

Als «benachbart» gelten Grundstücke, die aneinander angrenzen oder 299 höchstens durch einen Fuss- oder Radweg voneinander getrennt sind.

## **§ 35 Nutzungsbonus**

**Abs. 2:** Arealüberbauungen erhalten gemäss § 39 einen Nutzungsbonus von 300 15 %. Ein zusätzlicher Nutzungsbonus von 5 % wird gewährt, wenn sie die verschärften Energievorschriften der vorliegenden Bestimmung (§ 35) erfüllen.

Beispiel: Arealüberbauungen, die die verschärften Energievorschriften von 301 § 35 erfüllen, erhalten einen Nutzungsbonus von insgesamt 20 % (Arealüberbauungsbonus gemäss § 39 [15 %] plus Bonus gemäss § 35 [5 %]). Beträgt die Ausnützungsziffer für die Regelbauweise zum Beispiel 0,4, erhöht sie sich um 20 %. Dies ergibt 0,48.

**Abs. 3:** Der Nutzungsbonus kann nicht geltend gemacht werden, wenn ein 302 Gestaltungsplan vorliegt, der bereits eine Erhöhung der Nutzungsziffer vorsieht. Der Gemeinderat muss den Gestaltungsplan anpassen, wenn er zusätzliche Boni gewähren will.

### **Vollzug in der Praxis**

303

Will eine Bauherrschaft einen Nutzungsbonus erhalten, muss sie vor Erteilung der Baubewilligung das provisorische Minergie-(P)-Zertifikat einreichen und nach der Bauausführung das definitive Zertifikat vorlegen. Die Zertifizierungsstelle führt Qualitätskontrollen und Drucktests (Minergie-P) durch und macht stichprobenartige Baukontrollen. Zertifizierungsstellen sind:

- Zertifizierungsstelle Minergie-P, Horw/LU
- Zertifizierungsstelle Minergie, Abteilung Energie BVU

## 6. Hindernisfreies Bauen

- 304 Der Grundgedanke des hindernisfreien Bauens geht davon aus, dass der gebaute Lebensraum allen Menschen offenstehen soll. Auch für Menschen, die in ihrer Beweglichkeit von Geburt an, durch Unfall, Krankheit oder altersbedingte Beschwerden kurz- oder langfristig motorisch oder sensorisch eingeschränkt sind, soll der überbaute Raum weitestgehend selbständig zugänglich sein. Dieses Postulat lässt sich aus dem Grundrecht der Gleichstellung aller Menschen herleiten, welches Bestandteil der Bundesverfassung ist.

### § 37 Anforderungen

- 305 **Abs. 1:** Die hindernisfreie (behindertengerechte) Bauweise wird umfassend in der SIA-Norm 500 geregelt.

#### **(1) Öffentlich zugängliche Bauten**

- 306 Die SIA-Norm verlangt, dass für öffentlich zugängliche Bauten mindestens ein rollstuhlgerechtes Parkfeld dem Publikum zur Verfügung stehen muss. Bei grösseren Parkieranlagen erhöht sich die Zahl wie folgt:

Total Parkfelder	Anzahl rollstuhlgerechte Parkfelder
bis 50	1
51-100	2
101-150	3
151-200	4
201-300	5
301-500	6
je weitere angebrochene 250	+1

- 307 Die Norm regelt ferner, dass als Richtwert eine rollstuhlgerechte Toilette (Sanitärraum) pro Geschoss dem Publikum zur Verfügung zu stellen ist. Im Anhang A der Norm wird die erforderliche Zahl Toiletten wie folgt präzisiert:

<b>Nutzungskategorie (Gebäudenutzung)</b>	<b>Anzahl rollstuhlgerechter Toilet- ten (Sanitarräume)</b>
Restauration und Verpflegung (Restaurants, Imbissstellen, Kantinen u.ä.) (Anhang A.6.3)	mindestens 1, in grossen und stark frequentierten Anlagen mindestens 2
Mehrbetträume und Schlafsäle in Unterkünften (Pensionen, Hotels, Studentenwohnheime, Strafvollzug u.ä.) (Anhang A.7.4)	mind. 1 WC und 1 Dusche auf dem- selben Geschoss
Zuschauerbereiche in Freizeit-, Sport- und Grünanlagen (Anhang A.8.2)	mind. 1 pro Toilettenanlage
Bäder und Sportanlagen	mind. 1 WC, 1 Dusche und 1 Umkleidekabine sowohl für Frauen und Männer

**(2) Mehrfamilienhäuser**

Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten 308  
 (siehe die Definition in § 18 BauV).

Die Erschliessung bis zu den Wohnungseingangstüren von Mehrfamilien- 309  
 häusern muss stufen- und schwellenlos sein. Bad-/Duschraum, Zugang zum  
 Klosettbecken sowie Küche müssen über genügende Freiflächen verfügen,  
 so dass im Falle einer Behinderung die nötigen Anpassungen möglich sind.  
 Treppen im Wohnungsinnern, welche unterschiedliche Niveaus einer Woh-  
 nung verbinden (z.B. Maisonnette-Wohnung) sind zulässig, wenn bei Bedarf  
 der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts gewährleistet ist.

In Bezug auf die Parkfelderzahl legt die SIA-Norm fest, dass den Bewohne- 310  
 rinnen und Bewohnern mindestens 1 rollstuhlgerechtes Parkfeld zur Verfü-  
 gung zu stellen ist und je 25 Parkfelder zusätzlich ein weiteres. Für die Besu-  
 cherinnen und Besucher ist wenigstens 1 rollstuhlgerechtes Parkfeld vorzu-  
 sehen.

**(3) Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen**

Bei Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen muss pro Vertikalerschliessung 311  
 eine rollstuhlgerechte Toilette vorhanden sein, die allgemein zugänglich ist.  
 Spezifische Anforderungen an die Arbeitsplätze werden nicht gestellt. Es  
 wird aber angenommen, dass die Arbeitsplätze im Bedarfsfall an individuelle  
 Bedürfnisse angepasst werden können.

- 312 **Abs. 2:** Die SIA-Norm enthält für Mehrfamilienhäuser ferner folgende Bestimmung: «Unter der Voraussetzung, dass mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich ist, ist die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen bedingt zulässig. In diesem Fall muss im Sinne der Anpassbarkeit die Voraussetzung erfüllt sein, dass bei Bedarf» eine nachträgliche behindertengerechte Erschliessung aller Geschosse möglich ist. Die vorliegende Bestimmung stellt klar, dass von dieser Möglichkeit jedenfalls dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn das Mehrfamilienhaus weniger als neun Wohneinheiten umfasst.
- 313 Auskünfte zum hindernisfreien Bauen erteilt die Procap in Olten.

## 7. Arealüberbauungen

### § 39 Arealüberbauungen

- 314 Die Arealüberbauung überschreitet die Ausmasse einer gewöhnlichen Einzelparzelle und ermöglicht eine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturmässig überdurchschnittliche Lösung mit guter, d.h. rationeller und funktionsgerechter Ausnützung des Bodens. Die Bauherrschaft, die die Qualitätsziele (Abs. 2) erfüllt, darf in bestimmten Punkten von der Regelbauweise abweichen. Sie profitiert von einem Bonus, etwa hinsichtlich der zulässigen Ausnützung, der Gebäudehöhe oder der Anzahl Geschosse (Abs. 4 und 5).
- 315 Ähnliche Zwecke können auch mit einem Gestaltungsplan erreicht werden. Gegenüber einer Arealüberbauung hat der Gestaltungsplan den Vorteil, dass er seine Gültigkeit bei einem Unterbruch der Bauarbeiten nicht verliert, was namentlich bei einer sich lange hinziehenden etappenweisen Überbauung wichtig sein kann.
- § 8 Abs. 4 BauV 316 Innerhalb eines Gestaltungsplangebiets sind nicht zusätzlich Arealüberbauungen möglich.

## 8. Strassen und Parkfelder

### § 42 Sichtzonen

- 317 Für die Beurteilung der Sichtverhältnisse hat die Abteilung Verkehr BVU das «Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten» vom 1. März 2011 herausgegeben. Das Merkblatt ist im Internet veröffentlicht:



- [www.ag.ch/verkehr](http://www.ag.ch/verkehr) > Strasseninfrastruktur > Strassennetz  
> Sicht an Knoten und Ausfahrten.

Dank dem Merkblatt hat darauf verzichtet werden können, die neue VSS- 318  
Norm 640 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» vom  
1. August 2010 für anwendbar zu erklären.

### § 43 Parkfelderzahl

Für die Berechnung der Parkfelderzahl gilt die VSS-Norm SN 640 281. 319

#### a) Vereinfachtes Verfahren (Parkfelder-Angebot für alle Wohnnutzungen und für andere Nut- zungen mit geringem Verkehrsaufkommen)

Ein «vereinfachtes Verfahren» gilt für 320

- Wohnnutzungen generell,
- übrige Nutzungen dann, wenn das Parkfelder-Angebot höchstens 300 be-  
trägt oder das im Durchschnitt über die Betriebstage erzeugte motorisier-  
te Individualverkehrsaufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrzeugfahrten  
pro Tag ausmacht.

#### aa) Parkfelder-Angebot für Wohnnutzungen

Für Wohnnutzungen werden in der Regel folgende Pflichtparkfelder verlangt: 321

- (a) für Bewohnerinnen und Bewohner:  
1 Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder 1 Parkfeld pro Woh-  
nung;  
die «Bruttogeschossfläche» (BGF) entspricht der «anrechenbaren Ge-  
schossfläche» (aGF) im Sinne von § 32 BauV;

- (b) für Besucherinnen und Besucher:  
zusätzlich 10 % der für die Bewohnerinnen und Bewohner berechneten  
Parkfelderzahl.

Das Ergebnis wird am Schluss der Berechnung auf die nächste ganze Zahl 322  
aufgerundet. In Spezialfällen (z.B. Alters- und Studentenwohnungen) sowie  
bei speziellen örtlichen Verhältnissen oder speziellen Wohnformen (z.B. au-  
toarmes Wohnen) darf vom Richtwert nach unten abgewichen werden.

#### bb) Parkfelder-Angebot für andere Nutzungen mit geringem Verkehrsauf- kommen

Für die «anderen Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen» wird in ei- 323  
nem **ersten Schritt** der «Richtwert für das spezifische Angebot» aus Tabelle  
1 der VSS-Norm abgelesen. Der Richtwert hängt ab von der beabsichtigten  
Nutzung.

- 324 In einem **zweiten Schritt** wird die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr beurteilt und anhand Tabelle 2 der VSS-Norm der «Standort-Typ» bezeichnet.
- 325 Idealerweise hat die Gemeinde im Parkierungsreglement oder in der BNO das Gemeindegebiet nach Standort-Typen unterteilt. Wo eine solche Zuweisung fehlt, hilft für eine grobe Orientierung die Festlegung der öV-Güteklassen, wie sie der Kanton im Geoportal (siehe nachfolgend) veröffentlicht hat. Die öV-Güteklassen des Geoportals fussen allerdings auf der alten VSS-Norm; für die Klassifizierung sind damals Haltestellenkategorie (Art des öffentlichen Verkehrsmittels und Kursintervall) sowie Erreichbarkeit der Haltestelle (Distanz) massgebend gewesen. Das Geoportal ist im Internet zu finden:
- [www.ag.ch/geoportal](http://www.ag.ch/geoportal) > Online Karten > Kartenwahl > Online Karten im AGIS Viewer > Suchbegriff «öV-Güteklassen» eintippen (alsdann Karte anklicken, die Gemeinde auswählen, gewünschten Ausschnitt vergrössern, «Legende öffnen» anklicken (die farbliche Markierung der Karte kann nun mit Hilfe der Legende der entsprechenden Güteklasse zugeordnet werden)
- 326 Der Zusammenhang der öV-Güteklassen nach alter VSS-Norm und der Standort-Typen-Zuweisung nach neuer (gültiger) VSS-Norm ist ausführlich in den Empfehlungen «Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)» (im Anhang A4 «Neue VSS-Richtlinie», Seite 22–24) erläutert. Die Empfehlungen sind im Internet veröffentlicht (siehe Seite 17).
- 327 Anhand des Standort-Typs lässt sich nun – in einem **dritten Schritt** – die erforderliche Parkfelderzahl aus Tabelle 3 der VSS-Norm ablesen. Die Tabelle gibt einen Spielraum an (mit Minimum und Maximum). Im Allgemeinen ist der Mittelwert der richtige; eher mehr Parkfelder können im ländlichen Raum verlangt werden, eher weniger dagegen, wenn der Standort zentral und eher städtisch und das nahe Umfeld gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Im Regelfall sind diese Faktoren jedoch bereits bei der Beurteilung des Standort-Typs berücksichtigt worden.
- 328 Vom Ergebnis darf ausserdem abgewichen werden
- bei Mehrfachnutzungen von Parkfeldern,
  - nach Massgabe kommunaler Nutzungsvorschriften, wenn spezielle örtliche Verhältnisse vorliegen.
- 329 **Berechnungsbeispiel**  
Berechnung der Parkfelderzahl für eine Zahnarztpraxis (kundenintensiver Dienstleistungsbetrieb) am Stadtrand Z. mit einer BGF von 140 m<sup>2</sup>:

*Schritt 1:* 330

*Richtwert für das spezifische Parkfelder-Angebot (Tab. 1 der VSS-Norm)*

- (a) Personal: Der Richtwert beträgt 2,0 Parkfelder pro 100 m<sup>2</sup> BGF, für 140 m<sup>2</sup> (2 mal 140/100) ergibt dies 2,8 Parkfelder;  
 (b) Kundschaft: Der Richtwert beträgt 1,0 Parkfelder pro 100 m<sup>2</sup> BGF, für 140 m<sup>2</sup> ergibt dies 1,4 Parkfelder.

*Schritt 2:* 331

*Zuordnung der Standorttypen (Tab. 2 der VSS-Norm)*

Gemäss der Angabe im kantonalen Geoportal (siehe Seite 82) ist die Bauparzelle dem Standort-Typ («öV-Güteklasse») B zugewiesen.

*Schritt 3:* 332

*Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1 (Tab. 3 der VSS-Norm)*

Für den Standort-Typ B beträgt das Parkfelder-Angebot

- im Minimum: 40 % des Richtwerts
- im Maximum: 60 % des Richtwerts.

Dies ergibt: 333

1,12 bis 1,68 Parkfelder für das Personal und  
 0,56 bis 0,84 Parkfelder für die Kundschaft.

Im Allgemeinen wird die Bewilligungsbehörde auf den gemittelten Prozentwert (im Berechnungsbeispiel: 50 %) abstellen. Im vorliegenden Fall verlangt die Stadt Z. 1 Pflichtparkfeld für das Personal und 1 Pflichtparkfeld für die Kundschaft. 334

**b) Detailliertes Verfahren  
 (Parkfelder-Angebot für Nicht-Wohnnutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen)**

Bei Bauvorhaben, bei welchen das vereinfachte Verfahren nicht zur Anwendung kommt, kann die Parkfelderzahl nicht starr (nach Tabellen) festgelegt, sondern muss situations- und umfeldbezogen bestimmt werden. Wichtigste Grössen sind: Nutzungsart, Standort (Integration in die Siedlung), Kreis Benutzende, Verkehrsmittelwahl (Erschliessungsqualität von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr), Kundenverhalten (Einzugsgebiet, Aufenthaltsdauer), Parkplatzbewirtschaftung und Mobilitätsmanagement, kommunale Nutzungsvorschriften, Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen. 335 § 43 Abs. 2 BauV

Das detaillierte Berechnungsverfahren erfordert in jedem Fall ein Gutachten durch eine Fachperson. 336

337

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die – allerdings noch nicht erhältliche – SIA-Norm 640 283. Die Norm soll Richtwerte geben für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Parkieranlagen, der Verkehrsverteilung auf die verschiedenen Verkehrsträger und des Fahrzeugbesetzungsgrads. Die Norm dient so als Grundlage für die Ermittlung der Parkfelderzahl bei komplexen Nutzungen.

**c) Ausserhalb Bauzonen**

- 338 Die Berechnung der Parkfelderzahl nach der vorliegenden Vorschrift gilt auch für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen. Gemäss Praxis wird die Parkplatzsituation unter Berücksichtigung der bestehenden Manövrier- und Erschliessungsfläche beurteilt. Diese Praxis wird nicht geändert.

**d) Motorräder**

- 339 Für Motorräder existieren keine Vorschriften, die Zahl und Dimensionierung der Parkfelder regeln würden.

**§ 45 Grössere Parkieranlagen**

- 340 Grössere Parkieranlagen, die neu erstellt oder wesentlich erweitert werden, müssen grundsätzlich in mehrgeschossiger Bauweise errichtet werden. Als «grösser» gelten Parkieranlagen mit einer Fläche über 2'000 m<sup>2</sup> (~ 80 Parkfelder). Bei Anlagen ab 4'000 m<sup>2</sup> muss die Hälfte der Fläche auf einer zweiten Geschosebene realisiert werden. Die beanspruchbare Bodenfläche ist ferner absolut auf 7'500 m<sup>2</sup> (~ 300 ebenerdige Parkfelder) begrenzt.

**§ 46 Baureife**

§§ 32 und 13  
BauG

- 341 Der Nachweis, dass die Strassenkapazitäten ausreichen, wird nur bei Bauvorhaben verlangt, die viel Verkehr induzieren. Voraussetzung für die Baureife ist allemal eine in Hinblick auf Ausbaustandard und Verkehrssicherheit hinreichende Zufahrt.

§ 46 Abs. 2  
BauV

- 342 Das kantonale Verkehrsmodell KVM-AG ist ein mathematisches Modell zur Nachbildung des Personenverkehrs an einem durchschnittlichen Tag und in der Abendspitzenstunde. Es berechnet die Verkehrsnachfrage auf Basis der Siedlungsdaten (Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen), des Verkehrsangebots (Strassen-, öV-, Langsamverkehrsnetz) und der Gesetzmässigkeiten des Mobilitätsverhaltens. Diese Kenngrössen werden abgeleitet aus der Volkszählung und dem Mikrozensus.

- 343 Mit einem Zielwahlmodell werden die in einer Verkehrszone beginnenden Fahrten auf die für das Ausüben einer Aktivität in Frage kommenden Zielorte verteilt. Die Aufteilung der Verkehrsbeziehungen auf die verfügbaren Ver-

kehrsmittel geschieht simultan zur Zielwahl. Das KVM-AG bildet den Ist-Zustand der Strassen- und öV-Belastungen ab. Es stellt ferner Prognosewerte, aktuell bis zum Jahr 2025, zur Verfügung. Es berücksichtigt hierbei die Siedlungs-, Infrastruktur- und Verkehrsentwicklung.

► **Auskunft:**

- Abteilung Verkehr BVU

Nicht selten verfügt eine Firma für die Beurteilung der Verkehrskapazitäten über eigene Erhebungen oder Erfahrungswerte. Sind diese Daten nachvollziehbar und schlüssig, kann darauf abgestellt werden. 344

**Abs. 3:** Sind die Verkehrskapazitäten ungenügend, muss das Bauvorhaben angepasst werden, z.B. indem die Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr, das Parkregime oder das Projekt überarbeitet wird. Je nach Fall können Massnahmen des Verkehrsmanagements helfen, die Verkehrskapazitäten in den Griff zu bekommen. Absatz 3 stellt klar, dass Massnahmen zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens in der Baubewilligung verbindlich zu regeln sind. 345

## 10. Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren

### § 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

- Siehe dazu unten, Kapitel Baubewilligungspflicht [L2.b)] auf Seite 122.

### § 50 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

- Siehe dazu unten, Kapitel Vereinfachtes Verfahren [L2.a)bb)] auf Seite 121.

## 11. Baugesuch, Baubewilligung und Baukontrolle

### § 51 Inhalt des Gesuchs

#### **Energienachweis**

346

Der Energienachweis ist ebenfalls Teil des Baugesuchs. Dies stellt sicher, dass sich die Bauherrschaft rechtzeitig mit dem Thema Energie auseinandersetzt und optimale Lösungen in die Planung integrieren kann. Dies ist deshalb wichtig, weil die energetische Konzeption eines Gebäudes, insbe-

sondere was Wärmebrücken anbelangt, von der Gebäudearchitektur abhängt.

347 **Erdbebensicherheit**

- Siehe dazu unten Kapitel Erdbebensicherheit (§ 51 Abs. 1 lit. b BauV) Seite 115.

**§ 54 Publikation**

- 348 In der Publikation darf die Lage des Baugrundstücks nicht mit blossen Koordinaten angegeben, sondern muss so bezeichnet werden, dass mögliche Betroffene und die Öffentlichkeit erkennen können, um welches Baugrundstück es sich handelt.

**12 Zuständiges Departement und Rechtsschutz**

**§ 60 Einwendungsverfahren**

- 349 Für das Einwendungsverfahren bestimmt das Baugesetz die Anforderungen (§ 4 BauG). Wer Einwendungen erhebt, muss einen Antrag stellen und den Antrag begründen. Anders als im Beschwerdeverfahren kann nach der Praxis der Gemeinden eine Einwendung, die diese Voraussetzungen nicht erfüllt, innert Nachfrist verbessert werden. Die vorliegende Bestimmung übernimmt diese Praxis, stellt aber gleichzeitig klar, dass im Beschwerdeverfahren die Anträge nicht mehr erweitert werden können.
- 350 Der Bauherrschaft muss die Möglichkeit gegeben werden, zu Einwendungen gegen ihr Baugesuch Stellung zu beziehen. Die Stellungnahme wird allen Parteien zugestellt. Ein zweiter Schriftenwechsel findet nur ausnahmsweise statt. Dies alles ergibt sich aus den Grundsätzen des rechtlichen Gehörs und wird in der Verordnung nicht ausdrücklich ausgeführt.

**§ 61 Rechtsmittel**

- 351 **Abs. 3:** Personen, die im erstinstanzlichen Verfahren Einwendungen erhoben haben, sind gehalten, sich am Beschwerdeverfahren, das die Bauherrschaft gegen den Bewilligungsentscheid anstrengt, auf entsprechende Aufforderung hin zu beteiligen. Unterlassen sie dies, können sie den Beschwerdeentscheid nicht mehr anfechten. Die Vorschrift will Doppelspurigkeiten verhindern und dient der Verfahrensstraffung; sie entspricht der bisherigen Praxis.

## 13. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 63 Übergangsrecht

**Abs. 1:** Das Übergangsrecht dient dem Vertrauensschutz. Wer noch unter 352  
altem Recht das Baugesuch eingereicht hat, wird nicht verpflichtet, sein Bau-  
gesuch dem neuen Recht anzupassen. Das Baugesuch wird jedoch gänzlich  
nach neuem Recht beurteilt, wenn dieses für die Bauherrschaft günstiger ist.  
Nicht möglich hingegen ist, in der Beurteilung teilweise auf altes und teilwei-  
se auf neues Recht abzustellen.

Entsprechendes gilt für kommunale Nutzungspläne, die nach altem Recht 353  
entworfen und noch vor Inkraftsetzung des neuen Rechts dem Kanton zur  
Vorprüfung eingereicht worden sind.

## E Hinweise auf weitere Bauvorschriften

### 1. Erschliessungsanlagen

- §§ 33–38 BauG; 354 Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen.  
Art. 19 RPG  
Art. 4 und 5  
WEG 355 Für die Erstellung der Erschliessungsanlagen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beitragspflichtig. Dem Grundsatz nach ist diese Pflicht im BauG (§ 34) enthalten. Die Vorschrift bedarf allerdings der Ausführung durch kommunales Recht (Erschliessungsreglement).
- Vgl. Musterreglement Erschliessungsfinanzierung im Internet:  
[www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Musterreglement Erschliessung
- Art. 1 VWEG 356 In Bezug auf Wohnungen schreibt das Bundesrecht vor, dass der Kostenanteil der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Anlagen der Groberschliessung mindestens 30 % und für Anlagen der Feinerschliessung mindestens 70 % betragen muss.
- § 41 BauV 357 **Strassen**  
Strassen müssen in erster Linie vorhandenen Sondernutzungsplänen (Erschliessungsplänen und Gestaltungsplänen) entsprechen. Eine geringere Dimensionierung als gemäss Sondernutzungsplanung ist zulässig, wenn der Ausbaustandard der Netzfunktion der Strasse genügt. Dieser beurteilt sich nach den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
- 358 Für das Bewilligungsverfahren von Strassenbauprojekten des Kantons und der Gemeinde gilt § 95 BauG. Strassenbauvorhaben von Privaten werden nach § 59 BauG bewilligt.

### 2. Hochspannungsleitungen

- Starkstromverordnung  
Leitungsverordnung 359 Bezüglich Freihaltung sind die Vorschriften der Starkstromverordnung und des Eidgenössischen Starkstrominspektorats über Abstände zu Gebäuden und Sicherheitsmassnahmen bei Arbeiten in der Nähe solcher Leitungen massgebend.
- 360 Es gilt ein horizontaler Abstand von mind. 5 m vom äussersten Leiter (inkl. Windauslenkung) bis zum Gebäude. Für Gebäude, welche die Leitung überragen, muss der Abstand entsprechend vergrössert werden. Bei der Überquerung von Gebäuden durch Leitungen gelten besondere Vorschriften.



Bauprojekte in Leitungsnähe sind der Leitungseigentümerin oder dem Leitungseigentümer zu melden, um Massnahmen für die Sicherheit und für den Leitungsschutz abzusprechen. Die Tragwerke (Leitungsmasten) sind mit den Initialen der Eigentümerin oder des Eigentümers beschriftet. 361

► **Auskunft:**

- Leitungseigentümerin oder Leitungseigentümer
- AEW Energie AG

### 3. Bahnlinien

Bauten und Anlagen entlang bestehender oder projektierter Bahnlinien dürfen nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden, bei Nebenbahnen mit Zustimmung des BVU. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn die Betriebssicherheit der Bahn beeinträchtigt oder ein künftiger Ausbau der Bahnanlagen verunmöglicht wird. 362 **Art. 18 sowie 18n–18t EBG; § 63 lit. d BauG**

► **Auskunft:**

- Abteilung Verkehr BVU

### 4. Schutzräume

Für Wohnhäuser mit 38 und mehr Zimmern muss ein Schutzraum erstellt werden. Die Anzahl der Schutzplätze beträgt zwei Schutzplätze pro drei Zimmer. Dies ergibt ein minimales Fassungsvermögen von 25 Schutzplätzen. Für Spitäler sowie Alters- und Pflegeheime muss pro Patientenbett ein Schutzplatz vorhanden sein. 363 **§ 46 BZG Art. 17 und 18 ZSV**

Für Wohnhäuser mit weniger als 38 Zimmern oder wenn aus bautechnischen Gründen kein Schutzraum erstellt werden kann, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. 364

Die zuständige kantonale Behörde kann bei Vorliegen wichtiger Gründe ausnahmsweise die Erstellung eines Schutzraums mit weniger als 25 Plätzen bewilligen. Sie kann anordnen, dass in Gemeinden oder Beurteilungsgebieten mit weniger als 1'000 Einwohnerinnen und Einwohnern auch für Wohnhäuser mit weniger als 38 Zimmern Schutzräume erstellt werden müssen. Sie kann von der Schutzraumbaupflicht befreien, wenn die Gebäude abgelegen sind und sich darin nur zeitweise Menschen aufhalten. 365

Erstellt die Bauherrschaft keinen Schutzraum, muss sie zusammen mit dem Baugesuch einen Antrag auf Leistung einer Ersatzabgabe einreichen. 366

► **Auskunft:**

- Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz DGS ([www.ag.ch/dgs](http://www.ag.ch/dgs))

## 5. Spielplätze

§ 54 BauG  
A 5.4.3 M-BNO

367 Bei Mehrfamilienhäusern sind kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. Die Gemeinden können in ihren Nutzungsplänen präzisierende Anforderungen an Spielplätze erlassen (Mindestfläche, Gestaltung usw.). Bei der Standortwahl ist insbesondere zu beachten, dass nicht unnötig Konflikte mit der betroffenen Nachbarschaft (Lärm) provoziert werden.

368 In der «Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)» schlägt der Kanton vor, die Grösse des Spielplatzes auf 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche festzulegen. Für die Gestaltung enthalten die Richtlinien der Pro Juventute wertvolle Hinweise.

- [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Regionale & kommunale Planung > Nutzungsplanung > Dokumente und Arbeitshilfen > «Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)»

## 6. Brandschutz

§ 8 Brand-  
schutzgesetz

369 Der Gemeinderat überprüft Bauten und Anlagen im Baubewilligungsverfahren auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften. Eine kantonale feuerpolizeiliche Bewilligung ist nötig, wenn wegen der baulichen Beschaffenheit, der Zweckbestimmung oder sonstiger Verhältnisse im Brandfall Personen, Tiere oder Sachen besonders gefährdet sind. Zuständige Behörde ist die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV).

370 Die Erläuterungen zu den Brandschutzvorschriften sind im Internet veröffentlicht:

- <http://bsvonline.vkf.ch>

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Aargauische Gebäudeversicherung (AGV)

## 7. Pflanzen

Pflanzen sind keine «Bauten und Anlagen». Abstandsvorschriften für Pflanzen sind daher grundsätzlich privatrechtlicher Natur und im EG ZGB geregelt. Im Streitfall sind die Zivilgerichte zuständig, und nicht der Gemeinderat. 371 §§ 88–91  
EG ZGB

Vorzubehalten sind einzig Regelungen, die öffentlich-rechtlich begründet sind, wie z.B. Abstände gegenüber Strassen (§ 111 BauG), Freihaltung von Sichtzonen sowie Umgebungsgestaltungsvorschriften. 372

## F Denkmalschutz, archäologische Fundstellen und historische Verkehrswege

### 1. Denkmalschutz

#### a) Inventar der Baudenkmäler und Bauinventar

§ 26 KG  
§ 26 VKG

373 Die kantonale Denkmalpflege führt über die kantonal geschützten Baudenkmäler ein Inventar, das **Inventar der Baudenkmäler**. Dieses beschreibt die Baudenkmäler und gibt Informationen zum Schutzzumfang.

374 Für den Schutz von Gebäuden, die nicht unter kantonalem Schutz stehen, aber kommunal als schützenswert zu erachten sind, ist die Gemeinde besorgt. Als Grundlage dient das von der kantonalen Denkmalpflege erstellte **Bauinventar**. Das Inventar hat jedoch nicht unmittelbar rechtliche Wirkung. Ein rechtlicher Schutz ist erst dann gegeben, wenn der Allgemeine Nutzungsplan der Gemeinde das Gebäude als Schutzobjekt bezeichnet und erforderliche Schutzmassnahmen formuliert.

375 Die Inventare sind veröffentlicht im Internet:

➤ <http://dpag.scope.ch:8001/dpag/suchinfo.aspx> > Archivplansuche

#### b) Unterschutzstellung

§§ 27 und 30  
KG  
§ 27 VKG

376 Die Unterschutzstellung eines Baudenkmals von kantonalen Bedeutung erfolgt durch Verfügung des Departements Bildung, Kultur und Sport (BKS). Die Eigentumsbeschränkung wird im Grundbuch angemerkt.

377 Der Allgemeine Nutzungsplan der Gemeinde weist orientierend auf die kantonale Unterschutzstellung des Gebäudes hin (Orientierungsinhalt des Nutzungsplans).

#### c) Umgebungsschutz

§ 31 KG  
§ 29 VKG

378 Bauten und Anlagen in der näheren oder auch weiteren Umgebung eines kantonalen Denkmals können die Sicht auf das Schutzobjekt in störendem Ausmass einschränken. Auch kann eine bestimmte bauliche Gestaltung im näheren Umfeld unerwünscht sein, weil sie zu auffällig ist und eine Konkurrenzsituation zum Schutzobjekt schafft oder sonst wie den Schutzwert schmälert.

§ 32 KG

379 Deshalb dürfen Bauten, Anlagen und sonstige Vorkehrungen in der Umgebung von kantonal geschützten Baudenkmälern, die deren Wirkung beein-

trächtigen können, nur bewilligt werden, wenn das zuständige Departement ihnen zustimmt.

Damit nicht unnötige Planungskosten entstehen und sich die Planungsphase nicht verzögert, wird der Bauherrschaft empfohlen, möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen. 380

► **Auskunft:**

- Kantonale Denkmalpflege BKS

## 2. Archäologische Fundstellen

Archäologische Fundstellen sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Soweit aktenkundig sind sie in den Inventaren der Gemeinde sowie auf dem AGIS Geoportal des Kantons vermerkt. Sie werden im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen. 381 § 40b BauG  
§ 38 KG  
Richtplan  
S 1.5/5

Kulturgüter, die an archäologischen Fundstellen gefunden werden, nennt das Gesetz «archäologische Hinterlassenschaften». Eine detaillierte Auflistung findet sich in § 23 VKG. 382 § 23 KG  
§ 23 Abs. 5  
VKG

### a) Meldepflicht

Das Ziel der Kantonsarchäologie besteht darin, die Fundstellen möglichst zu erhalten. Falls ihre Zerstörung unumgänglich ist, müssen sie vorgängig durch die Kantonsarchäologie wissenschaftlich untersucht und die Funde geborgen werden. Wer eine archäologische Hinterlassenschaft findet, hat dies unverzüglich der Kantonsarchäologie zu melden. 383 § 38 KG

Die Gemeinden sind verpflichtet, vor Beginn von Bauarbeiten und Bodeneingriffen, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Werden solche bei Bau- und Grabungsarbeiten entdeckt, müssen die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort unterbrochen werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, die Kantonsarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen. 384 § 41 KG

### b) Kostenbeteiligung

Die Bauherrschaft von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen muss sich an den Kosten für archäologische Untersuchungen aktenkundiger Fundstellen beteiligen, die sie durch Erdarbeiten ausgelöst hat. Für Gemeinden und Kirchgemeinden als Bauherrschaften gilt dies auch für Bauten und Anlagen innerhalb Bauzonen. 385 § 50 KG

### c) Planung von Bauvorhaben

- 386 Nach Abschluss der archäologischen Untersuchung steht der Ausführung des Bauvorhabens aus archäologischer Sicht in der Regel nichts mehr entgegen. Personen, welche bauen möchten, wo mit archäologischen Funden zu rechnen ist, werden gebeten, möglichst frühzeitig (schon während der Projektierung) mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen, damit eine gute Lösung gefunden werden kann und das Bauvorhaben durch eine vorgängige archäologische Untersuchung nicht verzögert wird.

## 3. Historische Verkehrswege

Art. 2 und 3  
NHG  
VIVS

- 387 Der Kanton Aargau verfügt über keine eigenen Rechtsgrundlagen zum Schutz und Erhalt der historischen Verkehrswege. Doch verlangt der Bund, dass der Kanton bei der Ausführung sogenannter Bundesaufgaben (Meliorationen usw.) die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung schützt und bei bewilligten Eingriffen für eine Dokumentation besorgt ist. Auf Anweisung der Bundesbehörden gilt dies auch für Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung. Davon abhängig sind auch die Leistungen des Bundes.
- 388 Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) ist in detaillierter Form im Internet veröffentlicht:

➤ <http://ivs-gis.admin.ch>

# G Natur- und Landschaftsschutz

## 1. Artenschutz

Einige seltene und vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten sowie alle nicht jagdbaren Vögel und Säugetiere sind nach eidgenössischem oder kantonalem Recht geschützt. Geschützte Arten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Pflücken, Ausgraben, Töten, Fangen, Beschädigung von Nestern und Brutstätten, unbefugte Bejagung usw. sind untersagt. Verstösse unterliegen den gesetzlichen Strafbestimmungen. 389

Die Listen mit den geschützten Arten befinden sich in den folgenden Erlassen: 390

- Art. 7 des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG)
- Anhänge 2 und 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Anhänge A und B der Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)
- § 20 der Verordnung zum Jagdgesetz des Kantons Aargau (Jagdverordnung des Kantons Aargau, AJSV)

**JSG**  
**NHV**  
**Naturschutz-**  
**verordnung**  
**AJSV**

### ► Auskunft:

- Abteilung Landschaft und Gewässer (Sektion Natur und Landschaft) BVU
- Abteilung Wald (Sektion Jagd und Fischerei) BVU

## 2. Wildtierkorridore

Die Vernetzung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen soll gefördert werden. Das grossräumige Vernetzungssystem im Kanton Aargau besteht aus den Ausbreitungsachsen und den wichtigsten Engstellen auf diesen Achsen – den Wildtierkorridoren. Die Wildtierkorridore sind im Richtplan festgesetzt. Es geht vor allem darum, in diesen zentralen Abschnitten des gesamtkantonalen Vernetzungssystems den Lebensraum aufzuwerten und die Durchgängigkeit für Wildtiere zu erhalten, zu verbessern oder wieder zu ermöglichen. Die räumliche Sicherung erfolgt in der Nutzungsplanung über spezielle Zonen für Wildtierkorridore, Landschaftsschutzzonen mit angepassten Bestimmungen oder andere geeignete Zonen, die dem Schutzziel entsprechen. 391

**Art. 14 Abs. 3**  
**lit. e NHV**  
**Art. 14 Abs. 6**  
**lit. c NHV**  
**§ 18 AJSV**  
**Richtplan L 2.6**

► **Auskunft:**

- Abteilung Landschaft und Gewässer (Sektion Natur und Landschaft) BVU
- Abteilung Wald (Sektion Jagd und Fischerei) BVU

## **3. Biotopschutz**

### **a) Schutzobjekte**

- 392 Der Begriff «Schutzobjekte» (§ 40 Abs. 1 BauG) umfasst im Folgenden sowohl die Naturschutzzone (z.B. Schutzzone Magerwiese) wie auch die geschützten Einzelobjekte. Es geht dabei namentlich um Schutzobjekte im Kulturland. Schutzobjekte im Wald werden hier nicht näher betrachtet. Als Bewirtschaftende gelten jene Personen, die die Arbeiten selber ausführen oder ausführen lassen. Es sind dies vor allem Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie Pächterinnen und Pächter.

### **b) Zuständigkeit**

- Kulturlandplan** 393 Im Allgemeinen bezeichnet der Kulturlandplan der Gemeinde die Schutzobjekte; nur für ausgewählte Landschaftsräume hat der Kanton einen kantonalen Nutzungsplan (Landschaftsschutzdekret) erlassen. Zuständig für die Unterschutzstellung und den Erlass von Schutzvorschriften sind damit grundsätzlich die Einwohnergemeinden (§§ 8 Abs. 1 und 11 Abs. 1 NLD).

- § 12 Abs. 2 NSV** 394 Der Allgemeine Nutzungsplan (mit den BNO-Vorschriften) enthält für die einzelnen Schutzobjekte einen Katalog der unzulässigen Eingriffe und umschreibt die schutzzielkonforme Bewirtschaftung. Seltene und ungewöhnliche Gefährdungstatbestände werden nicht namentlich aufgeführt, da generell alles untersagt ist, was die Funktion der Objekte als natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigen könnte.

### **c) Bewirtschaftung und Unterhalt**

- § 40 Abs. 3 BauG** 395 Erweist es sich als notwendig, die Schutz- und Nutzungsbestimmungen des Nutzungsplans näher zu präzisieren, kann der Gemeinderat
- (1) generelle Vollzugsrichtlinien erlassen, die den Naturschutz regeln und sich dabei auf Bestimmungen der BNO abstützen,
  - (2) Verfügungen erlassen.
- 396 Bei der Sektion Natur Landschaft BVU können entsprechende Muster bezogen werden.

397



Der Gemeinderat kann auch Ausnahmegewilligungen erteilen und geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Nutzungsplans zulassen, so zum Beispiel:

- schonende Herbstweide zulassen, wenn die BNO ein grundsätzliches Beweidungsverbot enthält,
- den ersten Schnitt um zwei Wochen vorziehen, wenn die BNO ein fixes Datum vorgibt.

Handelt es sich um ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung, ist vorher mit der kantonalen Fachstelle Rücksprache zu nehmen (Sektion Natur und Landschaft BVU). 398

#### d) Finanzierung des Unterhalts

Bei Schutzobjekten von kantonaler Bedeutung trägt der Kanton zusammen mit dem Bund die Unterhaltskosten. In den übrigen Fällen kann er die Aufwendungen von Gemeinden und Privaten auf entsprechendes Gesuch hin bis zu 50 % subventionieren. 399 § 11a Abs. 1 und 2 sowie § 16 NLD

Bewirtschaftung und Pflege der Schutzobjekte sollen wenn immer möglich durch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Die Abgeltung für Einschränkungen der bisherigen Nutzung und für Leistungen ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag kann erfolgen durch 400 Art. 18c Abs. 1 NHG

- landwirtschaftliche Direktzahlungen
- eventuell ergänzend durch jährliche Flächenbeiträge aufgrund eines Bewirtschaftungsvertrags mit dem Kanton oder der Gemeinde.

#### **Landwirtschaftliche Direktzahlungen**

In den überwiegenden Fällen bewirtschaften Landwirtinnen und Landwirte die Schutzobjekte. Sie können Magerwiesen, Hecken usw. beim Bund als ökologische Ausgleichsflächen anmelden und erhalten dafür Ökobeiträge (Bestandteil des ökologischen Leistungsnachweises [öLN]). In vielen Fällen schliesst der Kanton Bewirtschaftungsverträge und regelt darin die Abgeltung ökologischer Mehrleistungen. 401 § 40 Abs. 3 lit. c BauG § 14 NLD § 41 LwG AG

#### **Entschädigung des Aufwands anderer Personen**

Wenn nicht Landwirtinnen und Landwirte, sondern Dritte Schutzobjekte pflegen und unterhalten und der Nutzen den Aufwand nicht deckt, haben auch diese einen Anspruch auf eine angemessene Abgeltung. Bei Schutzobjekten von kantonaler Bedeutung schliesst der Kanton mit den Bewirtschaftenden den Vertrag, der die Grundlage gibt für jährliche Flächenbeiträge. In den anderen Fällen ist die Einwohnergemeinde zuständig. 402

### e) Ersatzvornahme

- Art. 18c Abs. 3 403 Wird der Unterhalt eines Schutzobjekts vernachlässigt und sind deshalb die  
NHG Schutzziele gefährdet (z.B. unterbleibende Mahd mit der Folge beginnender  
§ 11 Abs. 2 Verbuschung), kann der Gemeinderat Dritte mit der Bewirtschaftung beauf-  
NLD tragen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen solche  
Eingriffe dulden. Bei Schutzobjekten von kantonaler Bedeutung kann auch  
das BVU zu derartigen Massnahmen greifen.

► **Auskunft:**

- Abteilung Landschaft und Gewässer (Sektion Natur und Landschaft)  
BVU

### f) Gewässer und ihre Ufer

- Siehe dazu oben Kapitel Orientierungsinhalt Gewässer Seite 32.

- 404 Es sind namentlich auch die Schutzbestimmungen für die Ufervegetation und  
die Ufergehölze zu beachten.
- 405 Entlang der Gewässer und der Gehölze ist der Einsatz von Düngern und  
Pflanzenschutzmitteln verboten (siehe Seite 109).

### g) Hecken

- § 18a Abs. 1 406 Als Hecken werden alle Bestände von einheimischen Gehölzen bezeichnet,  
NLD welche nicht als Wald gelten. Der Begriff gilt auch als Oberbegriff für Feldge-  
hölze und Gebüschgruppen, nicht jedoch für Alleen, parkartige Baumbestän-  
de und flächige Verbuschungen.
- § 18c NLD 407 Der Umfang des Schutzes sowie die Voraussetzungen und das Verfahren für  
BNO Ausnahmegewilligungen sind in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und  
in § 18c NLD geregelt.

### h) Böschungen, Feldraine und Weiden

- Art. 18 Abs. 1 408 Das vorsätzliche und unberechtigte flächenhafte Abbrennen von Böschun-  
JSG gen, Feldrainen und Weiden ist strafbar.

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung  
➤ Abteilung Landschaft und Gewässer BVU

### i) Bauen in Schutzzonen

- § 49 Abs. 1 409 In Landschafts- und Naturschutzzonen sind nur Bauten und Anlagen zuläs-  
BauV sig, wenn der Nutzungsplan solche vorsieht und sie im Interesse der Schutz-

ziele stehen. Sämtliche Bauten – auch Kleinstbauten – unterliegen der Bewilligungspflicht; es gilt hier der Vorbehalt von § 49 Abs. 1 BauV. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind Informationstafeln und bauliche Massnahmen, die einen früheren Zustand wiederherstellen (z.B. Erneuerung vollständig verlandeter Weiher).

## 4. Landschaftsschutz

### a) Schonung der Landschaft

Die Landschaft ist zu schonen. Der Begriff «Landschaft» ist in einem weiten Sinn zu verstehen; das ganze Kulturland und sämtliche Wälder gehören dazu. Quantitativ bedeutet Schonung der Landschaft, dass die gewachsene, von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Kulturlandschaft weiträumig von Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

410 Art. 3 Abs. 2  
RPG

### b) Qualitativer Landschaftsschutz

In qualitativer Hinsicht bedeutet Landschaftsschutz, dass die erdgeschichtlichen, ästhetischen und kulturhistorischen Werte der Landschaft zu erhalten und wo nötig und möglich wiederherzustellen sind. Ein Landschaftsraum oder eine Landschaftskammer kann aus unterschiedlichen Gründen von besonderem Wert sein:

411 Art. 17 Abs. 1  
lit. b RPG  
Art. 1 lit. a NHG  
§ 40 Abs. 1  
lit. d BauG  
§§ 4 und 7 NLD

- erdgeschichtliche Bedeutung (z.B. Moräne),
- kulturgeschichtlicher Wert (z.B. terrassierter Hang mit Trockenmauern),
- Ungestörtheit und Naturnähe,
- reichhaltige Gliederung (Hecken, kleine Wälder, Hochstammobstbestände),
- frei oder zumindest arm an Hochbauten,
- überdurchschnittlicher Erholungswert.

### c) Landschaftsschutz und Nutzungsplanung

Für die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen im Nutzungsplan sind folgende Vorgaben des Richtplans zu beachten:

412 § 15 Abs. 1  
lit. e BauG

- Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB),
- Siedlungstrenngürtel (STG).

Für die Ausscheidung von Nutzungs- und Schutzzonen ist nebst dem Richtplan auch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Objekte) von Bedeutung.

413 VBLN

In gewissen Fällen kann es genügen, anstelle einer Landschaftsschutzzone spezifische Bestimmungen für bestimmte Räume in der Landwirtschaftszone zu erlassen.

414

- § 40 Abs. 1 BauG 415 Die Nutzungsplanung hat auch zu garantieren, dass bedeutende Aussichtspunkte langfristig von Sichtbehinderungen frei bleiben.
- 416 Schliesslich verlangt der Richtplan, dass ruhige, attraktive und gut erreichbare Räume mit hoher Erholungsqualität erhalten bleiben und mit geeigneten Massnahmen gefördert werden.

## 5. Ökologischer Ausgleich

- Art. 18b Abs. 2 NHG § 40a BauG 417 Das Bundesgesetz beauftragt die Kantone, in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für einen ökologischen Ausgleich zu sorgen. Dieser bundesrechtliche Auftrag wird in § 40a BauG konkretisiert.

- §§ 13 und 14 NSV 418 Die Umsetzung obliegt allen Körperschaften des öffentlichen Rechts bei ihren verschiedenen Tätigkeiten (Planungen, Güterregulierungen, Baubewilligungen, Unterhaltsarbeiten).

### a) Pflicht

- § 40a BauG 419 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist die Bauherrschaft zu ökologischen Ausgleichsmassnahmen verpflichtet. Die Gemeinden können anstelle konkreter Massnahmen zweckgebundene Ersatzabgaben vorsehen.

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung Landschaft und Gewässer (Sektion Natur und Landschaft) BVU

### b) Im Kulturland

- Richtplan L 3.4 §§ 41 f. LwG AG §§ 1 und 2 ÖkoV 420 Der Kanton kann mit Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern von Landwirtschaftsbetrieben oder von Naturschutzobjekten eine Vereinbarung abschliessen (gesamtbetriebliche Verträge oder solche für einzelne Objekte) und darin die Abgeltung besonderer ökologischer Leistungen vorsehen (z.B. Nutzungsextensivierung, Anlegen neuer Landschaftselemente, aufwändiger Unterhalt). Ausserhalb von Beitrags- und Aufwertungsgebieten gemäss Richtplan setzt die Abgeltung voraus, dass sich die Gemeinde finanziell beteiligt.

#### ► Auskunft:

- Landwirtschaft Aargau DFR

- Abteilung Landschaft und Gewässer (Sektion Natur und Landschaft)  
BVU
- Gemeindeverwaltung

**c) Zonenkonforme Massnahmen in der Landwirtschaftszone**

Kleinbauten für den ökologischen Ausgleich sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Weiher und Tümpel mit einer Fläche bis 100 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis 80 cm dürfen bewilligungsfrei erstellt werden, wenn es nur um Ausubarbeiten geht und keine zusätzlichen Materialien verwendet werden.

421 **Art. 16 Abs. 1**  
**RPG**  
**§ 49 Abs. 1 lit. i**  
**BauV**  
**BNO**

## H Schutz vor Immissionen

Art. 1 USG  
Art. 7 Abs. 1  
USG

422 Ziel und Zweck des Umweltschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen vor lästigen und schädlichen Einwirkungen zu schützen und die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere die biologische Vielfalt und die Fruchtbarkeit des Bodens dauerhaft zu erhalten. Was «Einwirkungen» sind, wird in Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) definiert.

EG UWR

423 Die Umweltschutzvorschriften des Bundes sind grundsätzlich direkt anwendbar. Vollzugsvorschriften hat der Kanton im «Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR)» und der dazugehörigen Verordnung erlassen. Zuständige Behörde für den Vollzug des Umweltschutzrechts ist grundsätzlich der Kanton, in gewissen Bereichen aber auch der Gemeinderat. Eine Schnittstelle zwischen kantonaler und kommunaler Zuständigkeit ergibt sich dadurch, dass die Umsetzung von Umweltschutzmassnahmen häufig im Rahmen einer Nutzungsplanung oder eines Baubewilligungsverfahrens erfolgt.

### 1. Begriffe

Art. 7 Abs. 2  
USG

424 Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen werden beim Austritt aus Anlagen als Emissionen, am Ort ihres Einwirkens als Immissionen bezeichnet.

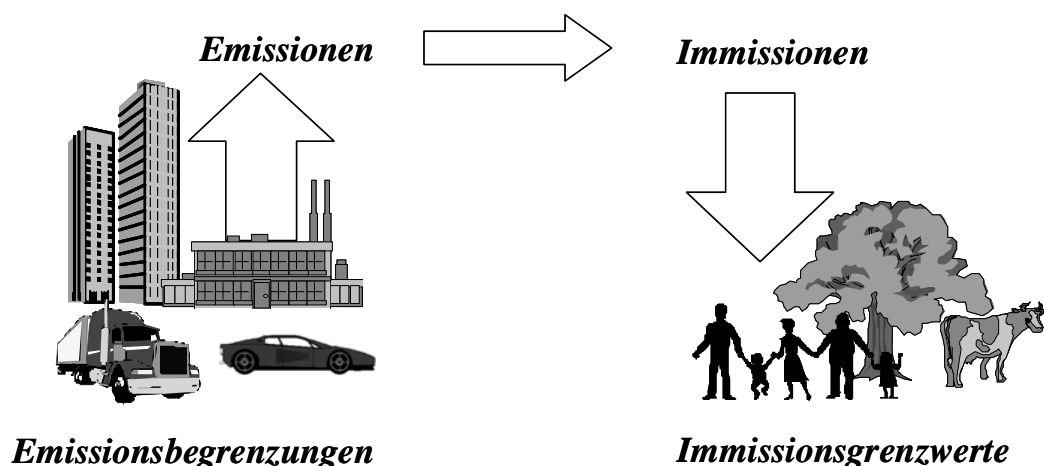


Abbildung 26 Emissionen und Immissionen

Emissionen werden vorab eingeschränkt durch Emissionsgrenzwerte. Für die Beurteilung der schädlichen und lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte (Belastungsgrenzwerte) fest.

425 Art. 12 Abs. 1  
USG  
Art. 13 Abs. 1  
USG

## 2. Grundsätze

### **Verursacherprinzip**

426 Art. 2 USG

Wer Massnahmen nach der Umweltgesetzgebung verursacht, trägt die Kosten dafür.

### **Vorsorgeprinzip (Stufe 1)**

427 Art. 11 USG

Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen (Licht, elektromagnetische Strahlung) sind durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen (Emissionsbegrenzungen). Dabei sind Emissionen – unabhängig von bestehenden Umweltbelastungen – im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### **Verschärfte Emissionsbegrenzungen (Stufe 2)**

428

Auf einer zweiten Stufe setzt das USG bei den Immissionen an: Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden.

### **Sanierungspflicht**

429 Art. 16 Abs. 1  
USG  
Art. 18 Abs. 1  
USG

Anlagen, die den Vorschriften des USG oder den Umweltschutzvorschriften anderer Bundesgesetze nicht genügen, müssen saniert werden. Eine sanierungspflichtige Anlage darf nur umgebaut oder erweitert werden, wenn sie gleichzeitig saniert wird.

### **Auskunftspflicht**

430 Art. 46 Abs. 1  
USG

Jedermann ist verpflichtet, den Behörden die für den Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und nötigenfalls Abklärungen durchzuführen oder zu dulden.

## 3. Lärmschutz

### a) Empfindlichkeitsstufen

Die Lärmschutzverordnung (LSV) sieht für die verschiedenen Zonen unterschiedliche zulässige Lärmbelastungen vor. So sind Wohnzonen besser vor Lärm zu schützen als Arbeitszonen. Diese Differenzierung erfolgt mit Hilfe von Empfindlichkeitsstufen (ES).

431 Art. 43 LSV

Art. 44 LSV  
BNO 432 Die Gemeinden ordnen die ES den einzelnen Nutzungszonen in ihren Nutzungsplänen bzw. in den Zonenvorschriften der BNO zu.

### b) Belastungsgrenzwerte

Art. 13, 19 und  
23 USG 433 Die Beurteilung von Lärmimmissionen richtet sich nach den Anhängen der LSV. Diese legen für die verschiedenen Lärmarten (Strassenlärm, Eisenbahnlärm usw.) unterschiedliche Belastungsgrenzwerte fest. Dabei wird zwischen Planungswert (tiefster d.h. strengster Grenzwert), Immissionsgrenzwert (mittlerer Wert) und Alarmwert (höchster Wert) unterschieden. Die massgebenden Werte sind in Dezibel dB(A) angegeben und sind abhängig von der zugewiesenen Empfindlichkeitsstufe. Zusätzlich wird nach Tag und Nacht unterschieden.

434 Für die Beurteilung und die Messung von Lärm müssen in der Regel Fachleute beigezogen werden. Unterlagen über die Lärmbelastung von bestehenden Anlagen sind oft schon vorhanden (Strassen-, Bahn- und Fluglärmkataster, Lärmgutachten über Schiessanlagen sowie Industrie- und Gewerbebauten usw.).

### c) Erschliessung von Bauzonen

Art. 24 Abs. 2  
USG  
Art. 30 LSV 435 Waren Bauzonen für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen bei Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) noch nicht erschlossen, darf die Erschliessung nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten werden können oder deren Einhaltung durch Änderung der Nutzungsart oder durch gestalterische oder bauliche Massnahmen möglich ist. Ausnahmen für kleine Teile solcher Bauzonen sind möglich.

436 Wird vorgängig ein Sondernutzungsplan erlassen, sind die erforderlichen Massnahmen in diesem festzulegen.

### d) Lärmvorbelastete Gebiete

Art. 22 USG  
Art. 31 LSV 437 Sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten werden können. Die Kosten für die erforderlichen Massnahmen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Können die Immissionsgrenzwerte trotz dieser Massnahmen nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn am Bauvorhaben ein überwiegendes Interesse besteht; die Bewilligung bedarf der Zustimmung durch die Abteilung für Baubewilligungen BVU.



### e) Lärmempfindliche Räume

Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen muss sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation informieren. Wenn (z.B. auf Grund der Lärmkataster) feststeht oder zu erwarten ist, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, ist nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung bei anerkannten Fachleuten ein Lärmgutachten einzuholen. Das Lärmgutachten enthält Angaben zur Nutzung der Räume, der Lärmbelastung und der Schallisolation. 438 Art. 2 Abs. 6, 34 und 36 LSV

### f) Lärmige Anlagen

(Lärmige) ortsfeste Anlagen sind alle nicht beweglichen Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen (Gewerbebetrieb, Strasse, haustechnische Anlage usw.). 439 Art. 2 Abs. 1 und 2 LSV

Die Vollzugsbehörde sorgt dafür, dass die Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip). Die von einer Anlage allein erzeugten Lärmeinwirkungen dürfen die Planungswerte nicht überschreiten. Wichtig: Als neue ortsfeste Anlagen gelten auch bestehende ortsfeste Anlagen, deren Zweck vollständig geändert wird oder die erst durch die Änderung zur lärmigen Anlage werden. 440 Art. 25 USG Art. 7 Abs. 1 LSV Art. 2 Abs. 2 LSV

Verletzt eine bestehende ortsfeste Anlage die Umweltschutzgesetzgebung, so kann grundsätzlich jederzeit die Sanierung verlangt werden (Immissionsklage). Anlagen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, müssen so weit saniert werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. 441 Art. 13 Abs. 1 und 2 LSV

Die Vollzugsbehörden können unter gewissen Bedingungen Erleichterungen gewähren, was allenfalls zur Folge hat, dass auf Kosten der Anlageninhaberin oder des Anlageninhabers bei bestehenden Gebäuden Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. 442 Art. 7 ff. LSV

### g) Baulärm

Die in der LSV enthaltenen Belastungsgrenzwerte sind für Baulärm nicht anwendbar. Da Baustellenlärm mitunter zu Konflikten führen kann, hat das BAFU im Jahr 2000 eine Baulärm-Richtlinie herausgegeben (aktualisierte Version 2006). Diese ist für Private zwar nicht direkt anwendbar, doch kann z.B. bei Submissionen auf die Richtlinie verwiesen und diese für verbindlich erklärt werden. 443 Art. 6 LSV

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung

- Abteilung für Umwelt BVU

## 4. Luftreinhaltung

444 Anders als beim Lärmschutz werden Luftverunreinigungen in erster Linie auf der Emissionsseite gemessen und beurteilt. Immissionsmessungen müssen nur in Ausnahmefällen vorgenommen werden.

### a) Vorsorgliche Emissionsbegrenzung

Art. 3 LRV  
Anhänge 1–3  
LRV

445 Das Bundesrecht legt in den Anhängen 1–3 der Luftreinhalte-Verordnung vorsorgliche Emissionsbegrenzungen fest (Vorsorgeprinzip):

- Anhang 1: Allgemeine vorsorgliche Emissionsbegrenzungen,
- Anhang 2: Ergänzende und abweichende Emissionsbegrenzungen für besondere Anlagen, z.B. Mindestabstände für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung oder Intensivtierhaltung (Ziffer 512), die nach den sogenannten «FAT-Richtlinien» der eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik in Tänikon zu ermitteln sind (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART),
- Anhang 3: Ergänzende und abweichende Emissionsbegrenzungen für Feuerungsanlagen.

Art. 7 LRV

446 Die Bestimmungen über die vorsorgliche Emissionsbegrenzung bei neuen stationären Anlagen gelten auch für bestehende stationäre Anlagen.

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt BVU
- Landwirtschaft Aargau DFR

### b) Verschärfte Emissionsbegrenzungen

Art. 11 Abs. 3  
USG  
§ 24 EG UWR

447 Die Emissionsvorschriften werden über die vorsorgliche Emissionsbegrenzung hinaus verschärft, falls auf der Immissionsseite übermässige Immissionen auftreten. Bei grossräumigen Überbauungen hat der Regierungsrat die nötigen Vorkehren im «Massnahmenplan Luft des Kanton Aargau vom Februar 2009» (MPL 2009) festgelegt. Bei übermässigen Immissionen legt die zuständige Vollzugsbehörde Emissionsbegrenzungen im Einzelfall fest.

### c) Baustellen

Die Emissionen von Baustellen sind insbesondere durch Emissionsbegrenzungen bei den eingesetzten Baumaschinen und Geräten sowie durch geeignete Betriebsabläufe so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip). Dabei müssen Art, Grösse und Lage der Baustelle sowie Dauer der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Massgebend ist die vom BAFU publizierte und im Kanton Aargau verbindlich erklärte Vollzugshilfe «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Stand: 1. Januar 2009).

448 Art. 11 Abs. 3  
USG  
§ 24 EG UWR  
§ 51 Abs. 1 V  
EG UWR

Die lufthygienischen Anforderungen an Baumaschinen und deren Partikelfiltersysteme sind nicht in der genannten Richtlinie, sondern in der LRV geregelt: Auf einer Baustelle müssen alle Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren mit einer Leistung > 18 kW mit einem funktionierenden Partikelfilter ausgerüstet sein (Übergangsfristen beachten).

449 Art. 19a LRV  
Anhang 4 Ziffer  
3 LRV

### d) Kiesgruben

Die Emissionen von Kieswerken sind insbesondere durch Emissionsbegrenzungen bei den eingesetzten Maschinen und Geräten sowie durch geeignete Betriebsabläufe so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip). Nähere Auskunft gibt die vom BAFU erlassene Mitteilung Nr. 14 «Kieswerke, Steinbrüche und ähnliche Anlagen».

450 Art. 11 Abs. 3  
USG  
§ 51 Abs. 2  
V EG UWR

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt BVU

### e) Abdeckung neuer Jauchegruben

Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Jauche sind so emissionsarm wie möglich einzurichten und zu betreiben (Art. 4 LRV), z.B. durch Abdeckung, kontrollierte Lüfterneuerung, keine säurebindenden Zusätze, dosierte Luftzufuhr (fachliche Hinweise: z.B. Cercl'Air-Empfehlung Nr. 21-A; [www.cerclair.ch](http://www.cerclair.ch)).

451 Art. 11 Abs. 2  
USG  
§ 44 V EG UWR

Im Rahmen des kantonalen Ressourcenprojekts Ammoniak wird die Abdeckung von offenen Güllebehältern vom Bund und Kanton bis 2015 finanziell unterstützt.

452 [www.ag.ch/landwirtschaft](http://www.ag.ch/landwirtschaft)

► **Auskunft:**

- Landwirtschaft Aargau DFR

## 5. Elektromagnetische Strahlung (NISV)

- § 31 EG UWR 453 Freileitungen und erdverlegte elektrische Leitungen sowie Sendeanlagen (z.B. Mobilfunkantennen) erzeugen elektromagnetische Felder (nichtionisierende Strahlung). Um eine schädigende Wirkung auszuschliessen, müssen Linienführung, Standorte und Betrieb solcher Anlagen die Mindestanforderungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV) erfüllen. Die Bewilligung zur Errichtung und Änderung solcher Bauten und Anlagen erfordert in jedem Fall die vorherige Zustimmung des Kantons.
- 454 Nutzungspläne können besondere Abstände gegenüber solchen Anlagen vorschreiben. Entlang von Hochspannungsleitungen erfolgt dies mit Baulinien, besonderen Abstandsvorschriften oder Nutzungsbeschränkungen. Nutzungspläne können eine Positiv- oder Negativplanung von Mobilfunkanlagen enthalten.
- 455 **Rechtsprechung:**
- Zonenkonformität von Mobilfunkantennen  
Die Gemeinde ist befugt, im Nutzungsplan zu regeln, dass Mobilfunkantennen in erster Linie in den Arbeitszonen, in zweiter Linie in den übrigen gemischten Bauzonen, in dritter Priorität in den Wohnzonen und nur ganz ausnahmsweise in Schutzgebieten zulässig sind (sog. Kaskadenmodell).
- **Auskunft:**
- Gemeindeverwaltung
  - Sendeanlagen und Leitungen: Abteilung für Umwelt BVU
  - Leitungen: Abteilung Energie BVU

BGer  
1C\_449/2011  
und  
1C\_451/2011  
vom 19. März  
2012

# I Schutz der Gewässer und des Bodens

## 1. Umweltgefährdende Stoffe

Die Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) enthält Vorschriften über die Abgabe, Verwendung und Entsorgung von Produkten mit umweltgefährdenden Stoffen. Im Bereich des Bau- und Raumplanungsrechts muss vor allem auf die umweltgerechte Verwendung von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln hingewiesen werden. Gesetzliche Anforderungen gelten auch bei der Verwendung besonderer Baumaterialien.

456 Art. 26 ff. USG

### a) Bahnschwellen

Alte Bahnschwellen dürfen im Siedlungsbereich nicht mehr eingesetzt werden, weil sie einen zu hohen Schadstoffgehalt (Teeröl) aufweisen. Ausnahmen gelten für Gleisanlagen, Sockelbereiche von Leitungsmasten und ausserhalb von Wohnsiedlungen für Lärmschutzwände und Strassenbefestigungen. Vom Verbot ausgenommen sind Bahnschwellen, welche höchstens 30 g wasserlösliche Phenole und 50 mg Benzo[a]pyren je Kilogramm enthalten. Im Weiteren ist der Einsatz von Holzschutzmitteln sowie von Holz, welches mit solchen Mitteln behandelt worden ist, in den Zonen S1 und S2 von Trinkwasserfassungen verboten.

457 Anhang 2.4  
ChemRRV

### b) Dünger (Ziff. 3.3.1 ChemRRV)

<sup>1</sup> Dünger dürfen nicht verwendet werden:

- a. in Gebieten, die gestützt auf eidgenössisches oder kantonales Recht unter Naturschutz stehen, soweit die massgebenden Vorschriften oder Vereinbarungen nichts anderes bestimmen;
- b. in Riedgebieten und Mooren, soweit für diese nicht bereits Regelungen nach Buchstabe a gelten;
- c. in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von Hecken und Feldgehölzen;
- d. in oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von oberirdischen Gewässern;
- e. in der Zone S1 von Grundwasserschutz zonen (Art. 29 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Okt. 1998; GSchV); ausgenommen ist das Liegenlassen von Mähgut.

458 Ziff. 3.3.1 Anhang 2.6  
ChemRRV

<sup>2</sup> Flüssige Hof- und Recyclingdünger dürfen in der Zone S2 von Grundwasserschutz zonen (Art. 29 Abs. 2 GSchV) nicht verwendet werden.

<sup>3</sup> Für die Verwendung von Düngern in den Zuströmbereichen  $Z_u$  und  $Z_o$  (Art. 29 Abs. 1 Bst. c und d GSchV) legt die kantonale Behörde über die Absätze 1 und 2 hinausgehende Einschränkungen fest, soweit dies zum Schutz der Gewässer erforderlich ist.

<sup>4</sup> Klärschlamm darf nicht verwendet werden; vorbehalten bleibt Ziffer 5.

## I Schutz der Gewässer und des Bodens

### 1. Umweltgefährdende Stoffe

---

<sup>5</sup> Die Verwendung von Düngern im Wald sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang der Bestockung ist verboten.

- 459 Die zu schützenden Gebiete (z.B. Grundwasserschutzzonen, Gewässer) sind in der Regel im Kulturlandplan der Gemeinde zumindest orientierend dargestellt.

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt BVU
- Amt für Verbraucherschutz DGS

### c) Pflanzenschutzmittel

Ziffer 1.1 Anhang 2.5 ChemRRV

- 460 <sup>1</sup> Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden:
- a. in Gebieten, die gestützt auf eidgenössisches oder kantonales Recht unter Naturschutz stehen, soweit die dazugehörigen Vorschriften nichts anderes bestimmen;
  - b. in Riedgebieten und Mooren;
  - c. in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von Hecken und Feldgehölzen;
  - d. im Wald sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang der Bestockung;
  - e. in oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von oberirdischen Gewässern;
  - f. in der Zone S1 von Grundwasserschutzzonen (Art. 29 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Okt. 1998; GSchV);
- <sup>2</sup> Pflanzenschutzmittel, die dazu bestimmt sind, unerwünschte Pflanzen oder Pflanzenteile zu vernichten oder auf ein unerwünschtes Pflanzenwachstum Einfluss zu nehmen, dürfen zudem nicht verwendet werden:
- a. auf Dächern und Terrassen;
  - b. auf Lagerplätzen;
  - c. auf und an Strassen, Wegen und Plätzen;
  - d. auf Böschungen und Grünstreifen entlang von Strassen und Gleisanlagen.
- <sup>3</sup> Für die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln in der Zone S2 von Grundwasserschutzzonen (Art. 29 Abs. 2 GSchV) gilt die Pflanzenschutzmittelverordnung vom 18. Mai 2005.
- <sup>4</sup> Für die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln in den Zuströmbereichen  $Z_u$  und  $Z_o$  (Art. 29 Abs. 1 Bst. c und d GSchV) legen die Kantone, unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Ziffer 1.2 Absätze 2, 4 und 5, über die Absätze 1 und 2 hinausgehende Einschränkungen fest, soweit dies zum Schutz der Gewässer erforderlich ist. Insbesondere schränken sie die Verwendung eines Pflanzenschutzmittels im Zuströmbereich  $Z_u$  ein, wenn dieses in einer Trinkwasserfassung festgestellt wird und die Anforderungen an genutztes oder zur Nutzung vorgesehenes Grundwasser wiederholt nicht erfüllt werden.
- <sup>5</sup> Für die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf und an Gleisanlagen ausserhalb der Zonen S1 und S2 von Grundwasserschutzzonen legt das Bundesamt für Verkehr im Einvernehmen mit dem BAFU die zum Schutz der Umwelt erforderlichen

## I Schutz der Gewässer und des Bodens

### 1. Umweltgefährdende Stoffe

---

*Einschränkungen und Verbote fest. Es berücksichtigt dabei die örtlichen Verhältnisse und hört vor dem Entscheid die betroffenen Kantone an.*

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt BVU
- Amt für Verbraucherschutz DGS

### d) Abfälle

Abfälle sind bewegliche Sachen. Die Grundsätze ihrer Erzeugung und Verwertung bzw. Entsorgung sind bundesrechtlich geregelt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung setzt die verursachergerechte Finanzierung der Entsorgung von Kehricht eine Sackgebühr voraus. 461 **Art. 7 Abs. 6 und 6<sup>bis</sup> sowie Art. 30 USG**

Anlagen zur Entsorgung von Abfällen benötigen eine Betriebsbewilligung des Kantons. Ansprechpartnerin ist die Abteilung für Umwelt BVU. 462 **§ 6 EG UWR**

Der Bundesrat hat in den Verordnungen zum USG detaillierte Vorschriften über das Behandeln von Abfällen (inkl. Sonderabfällen) sowie das Betreiben von Abfallanlagen (Deponien, Verbrennungsanlagen, Kompostieranlagen usw.) erlassen. 463 **TVA**

### e) Wassergefährdende Flüssigkeiten

<sup>1</sup> Die Inhaber von Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten müssen dafür sorgen, dass die zum Schutz der Gewässer erforderlichen baulichen und apparativen Vorrichtungen erstellt, regelmässig kontrolliert und einwandfrei betrieben und gewartet werden. Bewilligungspflichtige Lageranlagen (Art. 19 Abs. 2) müssen mindestens alle zehn Jahre kontrolliert werden; je nach Gefährdung der Gewässer legt der Bundesrat Kontrollintervalle für weitere Anlagen fest. 464 **Art. 22 GSchG**

<sup>3</sup> Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten dürfen nur von Personen erstellt, geändert, kontrolliert, befüllt, gewartet, entleert und ausser Betrieb gesetzt werden, die auf Grund ihrer Ausbildung, Ausrüstung und Erfahrung gewährleisten, dass der Stand der Technik eingehalten wird.

<sup>5</sup> Werden Lageranlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten erstellt, geändert oder ausser Betrieb gesetzt, so müssen die Anlageinhaber dies dem Kanton nach dessen Anordnungen melden.

Als Anlage gelten Behälter (Gebinde, Tanks) und Rohrleitungen für wassergefährdende Flüssigkeiten (Heizöl, Kältemittel usw.) sowie Betriebsanlagen und Kreisläufe mit wassergefährdenden Flüssigkeiten, die dem Wasser oder dem Boden Wärme entziehen oder abgeben (Erdsonden usw.). Massgeblich sind Art und Grösse der Anlage, Art der Flüssigkeit sowie die Zonenzugehörigkeit (Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen). 465 **Art. 19 GSchG, Art. 29, 32 und 32a GSchV**

466 Der Bund hat 2006 die Vorschriften über die Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten vereinfacht. Anlagen bis 2'000 Liter sind nur noch in der Grundwasserschutzzone S3 bewilligungspflichtig, ansonsten reicht die Meldung an die kantonale Fachstelle. Grössere Anlagen benötigen auch im Zuströmbereich Z und im Gewässerschutzbereich A eine Bewilligung.

► **Auskunft:**

➤ Abteilung für Umwelt BVU

## f) Belastete Standorte und Altlasten

**Art. 32c USG** 467 **Belastete Standorte** sind durch frühere Abfallablagerungen und durch die Versickerungen von Flüssigkeiten auf Industriearealen oder nach Unfallereignissen entstanden. Das USG verpflichtet die Kantone, einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte zu führen. Belastete Standorte werden zu **Altlasten**, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt führen. Altlasten müssen saniert werden.

**Art. 3 AltIV** 468 In der Altlasten-Verordnung (AltIV) ist festgelegt, unter welchen Umständen ein Bauvorhaben auf einem belasteten Standort ausgeführt werden darf. Eine frühzeitige Kenntnis darüber, ob ein Standort im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist, ist bei Bauvorhaben massgebend. Die weitaus meisten belasteten Standorte sind keine Altlasten, d.h. bei Bauvorhaben sind keine Sanierungsmassnahmen notwendig. Einzig das projektbedingt anfallende verunreinigte Aushub- und Abbruchmaterial muss fachgerecht entsorgt werden. Die Abteilung für Umwelt BVU hat das Vorgehen umfassend im Merkblatt «Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten» beschrieben. Die Gemeindebehörde holt bei jedem Bauvorhaben auf belasteten Standorten eine kantonale Zustimmung ein, welche einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung bildet.

► **Auskunft:**

➤ Gemeindeverwaltung

➤ Abteilung für Umwelt BVU

➤ Kataster der belasteten Standorte: [www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch)

## 2. Bodenschutz

### a) Schonender Umgang

**Art. 6 VBBo** 469 Boden bildet die Grundlage für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion. Von grosser Bedeutung ist zudem seine Fähigkeit, Wasser zu speichern und zu versickern und dabei Schadstoffe zu filtern, zu speichern und umzuwandeln. Die Bautätigkeit kann zu einer Versiegelung und Verdichtung der



Böden führen. Ein schonender Umgang mit dem Boden während des Bauens ist darum wichtig und bringt auch Vorteile: Der Boden bleibt fruchtbar und leicht zu bearbeiten, die Kosten für die Entwässerung sind geringer und die Gefahr von überschwemmten Kellern und Garagen sinkt.

## b) Schadstoffbelasteter Boden

Wer Boden aushebt, muss damit so umgehen, dass dieser wieder als Boden 470 **Art. 7 VBBo** verwendet werden kann. Dabei muss die Gefahr minimiert werden, dass schadstoffbelasteter Boden unkontrolliert verfrachtet wird und in der Folge bis anhin unbelastete Standorte verunreinigt werden. Bei Verdacht ist der Boden vorgängig zu untersuchen. Belastete Böden befinden sich beispielsweise auf (ehemaligen) Kugelfängen, entlang von stark befahrenen Strassen und Eisenbahnlinien, unter korrosionsgeschützten Anlagen wie Strommasten, in (früheren) Rebbergen oder in der Nähe von Einzelemittenten. Die Wegleitung «Verwertung von ausgehobenem Boden» (BUWAL, 2001) gibt weitere Hinweise.

### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt BVU

## c) Invasive Neophyten

Als Neophyten werden Pflanzenarten bezeichnet, die in Gebiete eingeführt 471 worden sind, in denen sie natürlicherweise nicht vorkommen. Einige von ihnen breiten sich rasant aus, verdrängen heimische Pflanzenarten und gefährden die biologische Vielfalt. Sie werden als **invasive Neophyten** bezeichnet.

Wird Boden ausgehoben, auf dem invasive Neophyten wachsen, darf der 472 **Art. 15 Abs. 3 FrSV** Boden nur wieder am Entnahmeort verwendet werden. Invasive Neophyten, die den Boden biologisch belasten und daher auf der Verbotsliste stehen, sind z.B. die asiatischen Knötericharten und der Essigbaum.

Grüngut und Boden müssen fachgerecht entsorgt werden. 473

### ► Auskunft:

- Koordinationsstelle Neobiota Aargau (Amt für Verbraucherschutz DGS)
- Abteilung für Umwelt (Sektion Boden und Wasser) BVU

## J Schutz vor Naturgefahren

### 1. Hochwasserschutz

§§ 13 Abs. 2<sup>ter</sup>  
und 15 BauG

474 Die Gemeinden sind verpflichtet, bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten Hochwasser mit den Massnahmenplanungen zu berücksichtigen und umzusetzen.

475 Sie legen die zum Schutz vor Hochwasser notwendigen Vorschriften in den Nutzungsplänen fest; sie scheiden Hochwassergefahrenzonen oder das hochwassergefährdete Gebiet aus. Die Abteilung Raumentwicklung BVU hat hierzu eine Arbeitshilfe erlassen: «Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung».

➤ [www.ag.ch/hochwasserschutz](http://www.ag.ch/hochwasserschutz) > Gefahrenkarte Hochwasser > Merkblätter / Publikationen

Art. 15 RPG  
§ 32 Abs. 1  
BauG

476 Bei Einzonungen ist das Schutzdefizit im Einzelfall abzuklären; die Gefahrenkarte ist gegebenenfalls nachzuführen. Es darf nur Land, das sich zur Überbauung eignet, einer Bauzone zugeteilt werden. Gebiete oder Parzellen, die durch Hochwasser bedroht sind, erfüllen diese Grundvoraussetzung nur in begrenztem Masse oder gar nicht. Neue Bauzonen sind also möglichst ausserhalb der Überschwemmungsbereiche auszuscheiden. Bereits eingezonte Gebiete dürfen nur dann erschlossen werden, wenn mit den im Nutzungsplan vorgesehenen Massnahmen eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

§ 23 BauV;  
Ziff. 5.1, 5.2, 6.2  
IVHB

477 Entstehen aufgrund von Fliesstiefen von über 80 cm Probleme hinsichtlich der Höhenvorschriften für Bauten und Anlagen, ist im Nutzungsplan eine angepasste Regelung vorzusehen.

#### a) Hochwassergefahrenzonen

478 Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und eine Änderung der Gefährdung mittelfristig nicht absehbar ist. Aufgrund der Fliesstiefen der einzelnen Gefahrenstufen bietet es sich an, im Bauzonenplan drei Hochwassergefahrenzonen zu unterscheiden. Die Hochwassergefahrenzonen überlagern die jeweilige Bauzone. Im Nutzungsplan werden für jede Hochwassergefahrenzone direktanwendbare Bauvorschriften formuliert (**Vorschriftenmodell**).

479 Es wird empfohlen, im Bauzonenplan die Flächen mit einer Restgefährdung (Gefahrenstufen ohne Schutzdefizit) als Orientierungsinhalt aufzunehmen.

Dies macht eine Bauherrschaft auf die Gefährdung aufmerksam und veranlasst sie, vorbeugende Massnahmen zu treffen.

### b) Hochwassergefährdetes Gebiet

Führen wasserbauliche Massnahmen oder andere Umstände mittelfristig (in einem Zeithorizont von 5 Jahren) zu einer Änderung der Gefahrensituation, so dass anschliessend eine Neuüberprüfung angezeigt ist, muss keine Hochwassergefahrenzone ausgeschieden werden. Stattdessen werden im Nutzungsplan allgemeine Bestimmungen formuliert, die eine Bauherrschaft verpflichten, projektspezifische Massnahmen auf Stufe Baugesuch auszuweisen (**Delegationsmodell**). 480

Es wird empfohlen, die Fläche der hochwassergefährdeten Gebiete im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt aufzunehmen. 481

### c) Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, das sich während starker Niederschläge an Hängen und in Mulden sammelt und in Geländemulden abfließt, ist angemessenen Rechnung zu tragen. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser in der BNO speziell zu regeln. 482 **§§ 32 Abs. 1 und 52 Abs. 1 BauG**

### d) Weilerzone

Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde auch für die Weilerzonen erstellt. Auch für diese sind Hochwassergefahrenzonen auszuscheiden (Vorschriftenmodell) beziehungsweise Regelungen für hochwassergefährdete Gebiete aufzunehmen (Delegationsmodell). 483

Die Empfehlung, das Oberflächenwasser in der BNO speziell zu regeln, gilt auch hier. 484

## 2. Erdbebensicherheit (§ 51 Abs. 1 lit. b BauV)

Alle Bauten und Anlagen müssen genügend sicher vor Erdbeben sein. 485 **§ 52 Abs. 1 BauG**

«Erdbebensicher» heisst, dass ein Gebäude bei einem Erdbeben nicht einstürzt und Personen und Tiere sicher aus dem Gebäude evakuiert werden können. Dabei kann allerdings das Beben das Tragwerk derart stark beschädigen, dass das Gebäude fortan nicht mehr benutzt werden kann. 486

Strengere Anforderungen gelten für Gebäude mit grosser Personenbelegung (Gebäude der Bauwerksklasse II) und **Lifeline-Bauten** (Gebäude der Bauwerksklasse III). Lifeline-Bauten müssen auch noch nach einem Erdbeben 487

für die Rettungskräfte und für die Versorgung der Bevölkerung funktionstüchtig bleiben (z.B. Feuerwehrgebäude, Akutspital).

- 488 Die strengsten Anforderungen gelten für Bauten und Anlagen mit besonders hohem Risikopotenzial (z.B. Kernkraftwerke sowie Talsperren, die Stauseen aufstauen).

### **a) Neubauten**

- 489 Für das erdbebensichere Bauen von neuen Bauwerken sind die Tragwerksnormen SIA 260 bis 267 (aus dem Jahre 2003) einschlägig. Für alle Bauten, auch für kleinere Einfamilienhäuser, müssen Bauherrschaft und Projektverfassende zusammen mit dem Baugesuch eine Selbstdeklaration abgeben, worin sie erklären, dass sie die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss den SIA-Tragwerksnormen erfüllen.
- 490 Die Anforderungen an die Erdbebensicherheit hängen dabei ab von folgenden fünf Faktoren:
- (1) Bauwerksklasse,
  - (2) Erdbebenzone,
  - (3) Baugrundklasse,
  - (4) Bauweise,
  - (5) Schwingungsverhalten des Bauwerks.
- 491 Eine fachgerechte Planung setzt den frühen Einbezug der Bauingenieurin oder des Bauingenieurs voraus und bewirkt, dass die Mehrkosten für erdbebensicheres Bauen unwesentlich sind. Bei ein- bis zweistöckigen Gebäuden sollten keine Mehrkosten entstehen.
- 492 Bei Fertiggaragen und anderen Klein- und Anbauten (§ 19 BauV) wird aus Gründen der Verhältnismässigkeit keine Selbstdeklaration verlangt.

### **b) Bestehende Bauten**

- 493 Auch bei einem Umbau oder bei einer Änderung der Nutzung müssen Bauherrschaft und Projektverfassende eine Selbstdeklaration zum Baugesuch beilegen, worin sie bestätigen, dass sie die Erdbebensicherheit anhand des Merkblatts SIA 2018 (2004) «Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben» beurteilt haben und nötige Massnahmen umsetzen werden. Eine erdbebensichere Nachrüstung wird aus Gründen der Verhältnismässigkeit allerdings nur bei grösseren Sanierungen verlangt; gemeint sind damit Eingriffe (Veränderungen) am Tragwerk.

494

Bedeutendere Bauwerke (Gebäude mit grosser Personenbelegung und Life-line-Bauten) sollten unabhängig von einem Bauvorhaben systematisch auf ihre Erdbebensicherheit überprüft und falls erforderlich ertüchtigt werden.

► **Weitere Hinweise:**

- [www.bafu.admin.ch/erdbeben](http://www.bafu.admin.ch/erdbeben) > Erdbebensicheres Bauen > Neubauten
- [www.ag.ch/umwelt](http://www.ag.ch/umwelt) > Bauen & Umwelt > Geologie > Seismische Baugrundklassen

**c) Formulare**

Die Formulare zur Selbstdекlaration einer erdbebengerechten Bauweise bei Neubauten und Umbauten (Umnutzungen) sind unter der nachfolgenden Internetadresse zu finden. Es handelt sich dabei um Formulare, die der Bund kreiert und die der Kanton übernommen hat: 495

- [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Bauverordnung.
- [www.bafu.admin.ch/erdbeben](http://www.bafu.admin.ch/erdbeben) > Mögliche Ansätze für Baubehörden

Die Verantwortung zur Überprüfung der Erdbebensicherheit bleibt allerdings bei der Bauherrschaft und den Projektverfassenden. 496

## **K Landumlegungsverfahren**

**Art. 20 RPG**  
**Art. 7 ff. WEG**  
**Art. 703 ZGB**

497 Eine Landumlegung ist sowohl innerhalb wie ausserhalb Bauzonen zulässig und kann allenfalls von Amtes wegen angeordnet und durchgeführt werden. Grundlegendes Ziel ist, die Nutzbarkeit des Grundeigentums (Lage, Grösse, Aufteilung, Form und Qualität der Parzelle) im Hinblick auf bestimmte Vorhaben zu verbessern. Eine Landumlegung dient namentlich dazu, ungünstig abgegrenztes Gebiet zu arrondieren und besser zu platzieren.

498 Die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer der Landumlegung bilden eine gesetzliche Zwangsgemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

### **1. Innerhalb Bauzonen**

**§ 72 BauG**

499 Innerhalb Bauzonen bezweckt die Landumlegung vor allem, die Bauparzellen so zu formen, dass eine zweckmässige, flächensparende und effiziente Erschliessung, Überbauung und Nutzung sowie die Realisierung öffentlicher Werke möglich werden. Die Landumlegung wird von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, durch den Gemeinderat oder durch das zuständige Departement eingeleitet. Der Allgemeine Nutzungsplan, aber auch ein vom Gemeinderat erlassener Sondernutzungsplan kann dazu verpflichten, dass eine Landumlegung durchgeführt werden muss, bevor das Gebiet überbaut wird.

500 Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen das für die Erreichung des Umlegungszwecks notwendige Land zur Verfügung stellen. Geht es um den Bau von Erschliessungsanlagen, erfolgen die Landabzüge nach den Grundsätzen des Beitragsverfahrens (§ 35 BauG): der Landabzug gilt dabei als Vorausleistung für die Erstellung der Erschliessungsanlagen. Der Vorteil eines solchen Landerwerbs über das Umlegungsverfahren liegt darin, dass alle Beteiligten real zur notwendigen Fläche beitragen. Mit dem Bau der Erschliessungsanlagen kann aber grundsätzlich erst begonnen werden, wenn die Landumlegung abgeschlossen ist.

### **2. Ausserhalb Bauzonen**

**§ 72 Abs. 1 lit. e BauG**

501 Ausserhalb Bauzonen geht es darum, mit einer Landumlegung (früherer Begriff: Güterregulierung) eine rationelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu ermöglichen und ökologische Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft umzusetzen (Bodenverbesserung).

**§ 11 LwG AG**

502 Für das landwirtschaftliche Landumlegungsverfahren gelten ebenfalls die baugesetzlichen Bestimmungen (§§ 72 ff. BauG und Verordnung über die

## **K Landumlegungsverfahren**

### 2. Ausserhalb Bauzonen

---

Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994 [LEV].

## L Bewilligungsverfahren und Vollzug

- 503 In diesem Kapitel werden die verschiedenen Verfahren und Vollzugsfragen erläutert. Sie sind weitgehend abschliessend im kantonalen Recht geregelt. Die Schwerpunkte bilden das Baubewilligungsverfahren und die speziellen Bewilligungsverfahren. Alle Verfahrensbeteiligten sind daran interessiert, den Verfahrensaufwand möglichst niedrig zu halten.

### 1. Beratung und Zusammenarbeit

- 504 Nutzen Sie das Angebot der persönlichen Beratung. Erkundigen Sie sich schon vor der Projektierung bei der Gemeindeverwaltung und allenfalls bei den im BNR angegebenen Auskunftsstellen, ob und unter welchen Randbedingungen Ihr Vorhaben bewilligt werden kann. Ergreifen Sie spätestens beim Bezug der Baugesuchsformulare die Gelegenheit, die Behörden über Ihr Vorhaben zu informieren sowie allfällige Fragen zu stellen. Nutzen Sie das Fachwissen der Verwaltungsstellen. Mit einer rechtzeitigen Anfrage können Sie sich viel Zeit, Geld und Ärger ersparen. Die Zusammenarbeit der am Baubewilligungsverfahren Beteiligten ist das einfachste und beste Mittel zur **Verfahrensbeschleunigung**. Da sich die Beurteilung eines Bauprojekts vor der Einleitung eines formellen Baugesuchsverfahrens notwendigerweise auf Grundsatzfragen beschränkt, sind entsprechende Stellungnahmen und Auskünfte unverbindlich.

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung

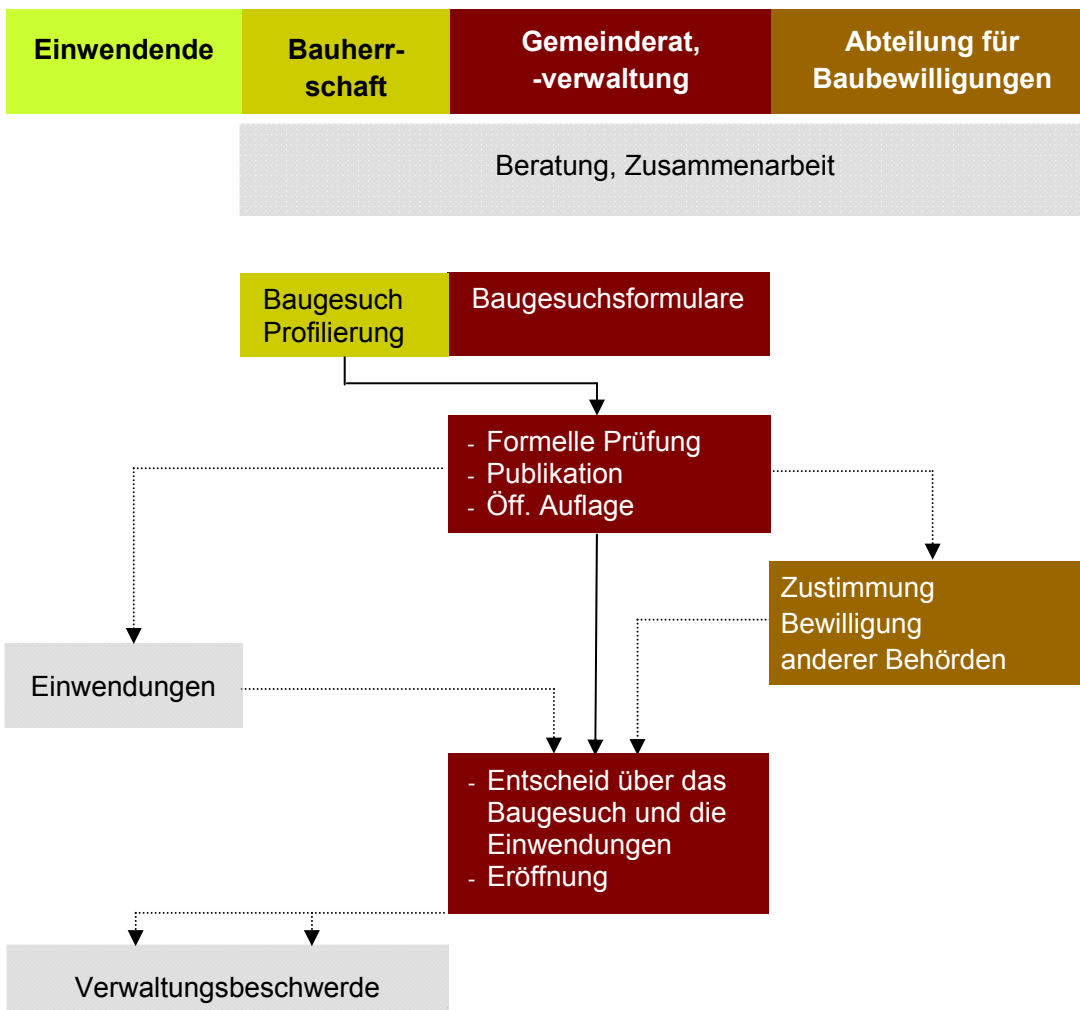
### 2. Baubewilligungsverfahren

#### a) Verfahrensablauf

- aa) Ordentliches Verfahren

505





bb) Vereinfachtes Verfahren

Der Gemeinderat kann ein vereinfachtes Verfahren durchführen, wenn das Bauvorhaben von geringer Bedeutung ist und höchstens die direkten Anstös-  
 ser vom Vorhaben betroffen sind. In diesem Verfahren kann er das Bauprojekt nach schriftlicher Mitteilung an die direkten Anstös-  
 ser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. Im vereinfachten Verfahren werden namentlich Klein- und Anbauten innerhalb der Bauzonen, Aussenwär-  
 medämmungen sowie – unter gewissen Voraussetzungen – Solaranlagen bis 200 m<sup>2</sup> Fläche beurteilt.

506 § 61 BauG  
 § 50 BauV

Die schriftliche Mitteilung an die direkten Anstös-  
 ser schliesst die 30-tägige Einwendungsfrist nicht aus. Bauwillige können jedoch diese Frist sparen, in-  
 dem sie die Zustimmung der Anstös-  
 ser direkt auf dem Baugesuch unter-  
 schriftlich bestätigen lassen.

507

cc) Vorentscheid

- § 62 BauG 508 Der Vorentscheid ist ein Teilentscheid. Er berechtigt allein noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten, sondern dient dazu, wichtige Einzelaspekte zu einem Vorhaben (Zonenkonformität, Anzahl Parkfelder, genügende Erschliessung usw.) vorweg verbindlich zu entscheiden, ohne dass ein komplettes Projekt ausgearbeitet werden muss. Im Gesuch ist entsprechend anzugeben, um welche Punkte es geht. Es muss jene Angaben, Unterlagen und Begründungen enthalten, die zur Beantwortung der gestellten Fragen nötig sind. Der Vorentscheid gilt wie eine Baubewilligung für zwei Jahre. In-ner dieser Frist entfaltet er im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren verbindliche Wirkung, soweit die Verhältnisse gleich bleiben.

**b) Baubewilligungspflicht**

- Art. 22 RPG 509 Das Bundesrecht unterstellt Bauten und Anlagen der Bewilligungspflicht. Das §§ 6 und 59 BauG prägt diese Begriffe. Allerdings kann auch eine Nutzung ohne bau-liche Einrichtungen bewilligungspflichtig sein, wenn sie erhebliche Auswir-kungen auf das umgebende Gebiet und die vorhandene Infrastruktur hat.  
§ 49 Abs. 5 BauV

- AGVE 2001, 510 Die Rechtsprechung definiert die Baubewilligungspflicht wie folgt:  
S. 288 f.

*Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilli-gungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem ge-wöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle be-steht. ... Das Luzerner Verwaltungsgericht hat in einem Urteil ... festgehalten, bei der Beurteilung der Baubewilligungspflicht für einen Modellflugplatz würden weniger die baulichen Einrichtungen als vielmehr der Betrieb des Modellflugplatzes als sol-cher und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung ins Gewicht fal-len. Bewilligungstatbestand bildet in derartigen Fällen somit weniger die konstruktive Anlage als die organisierte Nutzung.*

- 511 Unbedeutende innere Umgestaltungen wie z.B. Unterteilung eines Raums oder Einbau von Haushaltapparaten sind ebenso wie der reine Unterhalt von Gebäuden nicht baubewilligungspflichtig (ausgenommen bei Kulturobjekten unter kantonalem Denkmalschutz; § 31 Abs. 2 und 3 KG).

- § 49 Abs. 1, 2 512 Gewisse, weniger bedeutende Bauten und Anlagen sind von der Baubewilli-gungspflicht ausdrücklich ausgenommen. § 49 BauV zählt die Bauten und Anlagen auf, die keiner Bewilligung bedürfen.  
und 3 BauV

- § 49 Abs. 4 513 Die Tatsache, dass eine Baute oder Anlage nach § 49 BauV nicht bewilli-gungspflichtig ist, bedeutet nicht, dass für sie keine Vorschriften gelten. Auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen haben sämtliche materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Strassen-, Wald- und Gewässerabstandsvor-schriften) einzuhalten. Deshalb ist es auch bei solchen Vorhaben sinnvoll, die  
BauV

Gemeindeverwaltung im Voraus (z.B. telefonisch) zu informieren. Damit können viele Missverständnisse vermieden werden.

Gewisse Kleinanlagen, wie namentlich **Luft-Wasser-Wärmepumpen**, können hohe Lärmimmissionen verursachen. Aus dem Vorsorgeprinzip der Umweltschutzgesetzgebung ergibt sich, dass solche Anlagen so zu platzieren sind, dass die Immissionen möglichst gering sind. Für solche Anlagen ist daher eine baupolizeiliche Prüfung erforderlich, bevor die Anlage erstellt wird und vollendete Tatsachen geschaffen werden. Die Anlage ist daher trotz ihrer geringen Grösse baupolizeilich bewilligungspflichtig. 514

### c) Baugesuch

Das Baugesuch und die weiteren Gesuche, die sich auf das Bauvorhaben beziehen (z.B. Rodungsbewilligung, fischereirechtliche Bewilligung), sind beim Gemeinderat (Gemeindeverwaltung) einzureichen. Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, ist unbedingt auf Vollständigkeit der Unterlagen zu achten. Die Checkliste auf dem Baugesuchsumschlag ist hierfür sehr hilfreich. 515 § 60 Abs. 1 BauG § 51 BauV

#### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Baubewilligungen BVU

Die Gemeindeverwaltung prüft das Baugesuch formell (Vollständigkeit der Pläne und Unterlagen, korrekte Einzeichnung von Baulinien usw.) und verlangt allenfalls fehlende Unterlagen nach. 516

Zeigt sich, dass ein Baugesuch von vornherein nicht bewilligt werden kann, kann der Gemeinderat dieses ohne vorgängige Publikation und Profilierung abweisen. Die Gesuchstellenden können in diesem Fall innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangen. 517 § 54 Abs. 4 BauV

### d) Profilierung, öffentliche Auflage

Vor der Publikation und Auflage sind Bauprofile aufzustellen. Die Gemeindeverwaltung prüft diese auf Übereinstimmung mit den Plänen. 518 § 60 Abs. 3 BauG § 53 BauV

Die Bauprofile sollen in erster Linie die Nachbarschaft und andere Interessierte auf das geplante Bauvorhaben aufmerksam machen und eine Vorstellung der künftigen Umrisse des Gebäudes vermitteln. Die Profile müssen Höhen, Umrisse, Dachneigung, Erdgeschosskote und Terrainveränderungen korrekt erkennen lassen. 519

520 Bestimmte Bauvorhaben können nicht oder nur schwer profiliert werden (z.B. Umbauten und Zweckänderungen ohne äusserlich sichtbare Veränderungen des Baukörpers, Hochkamine, unterirdische Bauten). In solchen Fällen trifft der Gemeinderat abweichende Anordnungen.

§ 60 Abs. 2  
BauG  
§ 54 BauV

521 Der Gemeinderat publiziert das Baugesuch im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und legt es während 30 Tagen öffentlich auf. Sind zusätzlich zum Baubewilligungsverfahren weitere Verfahren erforderlich (Umweltverträglichkeitsprüfung, Rodungsbewilligung usw.), sind die dafür geltenden speziellen Publikationsvorschriften zu beachten.

### e) **Koordinierte Überprüfung**

Art. 25a RPG  
§§ 63 und 64  
BauG

522 Für viele Bauvorhaben ist zusätzlich zur gemeinderätlichen Baubewilligung eine Zustimmung oder Bewilligung einer Behörde des Bundes oder des Kantons erforderlich. Der Gemeinderat leitet die bei ihm einzureichenden Baugesuchsunterlagen mit einer Stellungnahme an die Abteilung für Baubewilligungen BVU weiter. Diese holt die Beurteilungen der zuständigen Stellen ein, stimmt diese in einer kantonalen Verfügung inhaltlich ab und stellt sie zur Eröffnung mit dem kommunalen Entscheid dem Gemeinderat zu.

523 Zustimmungen und Bewilligungen anderer Behörden und zuständiger Fachstellen werden in der Regel gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage eingeholt.

#### ► **Auskunft:**

➤ Abteilung für Baubewilligungen BVU

### f) **Einwendung**

#### aa) **Legitimation**

§ 4 Abs. 1 und  
2 BauG i.V.m.  
§ 42 Abs. 1  
VRPG

524 Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann, ist befugt, Einwendung zu erheben. Als Faustregel muss bei Gebäuden mindestens ein Sichtkontakt zum eigenen Grundstück oder zur eigenen Wohnung bestehen und bei Immissionen eine eigene Betroffenheit vorliegen, die grösser ist als diejenige der Allgemeinheit.

Art. 55 ff. USG  
Art. 12 Abs. 1  
und 2 NHG  
§ 4 Abs. 3 und  
4 BauG  
§ 27 Abs. 1  
VKG

525 Gesamtkantonale und allenfalls auch regionale Organisationen können unter gewissen Voraussetzungen (Natur- und Heimatschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung) ebenfalls Einwendung erheben. Ihre Einwendungs- und Beschwerdelegitimation ist u.a. im Umweltschutzgesetz (USG) und im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) geregelt.

Art. 12b NHG

526 Damit die berechtigten Organisationen von ihrer Einwendungs- und Beschwerdebefugnis nach Art. 12 NHG Gebrauch machen können, werden sie

über die entsprechenden Gesuche durch Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt in Kenntnis gesetzt, wenn vor Erlass der erstinstanzlichen Entscheidung ein Einwendungsverfahren durchgeführt wird.

bb) Formelle Anforderungen

Einwendungen sind während der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Die Einwendung muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die Anträge können später nicht mehr erweitert werden. 527 § 4 Abs. 2 BauG § 60 Abs. 2 BauV

cc) Einwendungsverfahren

Die Einwendung wird der Baugesuchstellerin oder dem Baugesuchsteller zur Beantwortung unterbreitet. Die Beantwortung wird den Einwendenden zur Kenntnisnahme zugesandt. In der Regel führt der Gemeinderat eine Einwendungsverhandlung durch. Allenfalls nimmt auch eine Vertretung der kantonalen oder eidgenössischen Amtsstellen teil. 528

dd) Einwendungsentscheid

Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen und das Baugesuch gleichzeitig. Das Einwendungsverfahren ist kostenlos; es werden auch keine Parteikosten vergütet (siehe aber die spezielle Regelung betreffend Kosten für Expertisen in § 30 VRPG). 529

► **Auskunft:**

➤ Gemeindeverwaltung

**g) Baubewilligungsentscheid**

Der Gemeinderat kann sich bei der materiellen (inhaltlichen) Prüfung von Kommissionen (Baukommission, Altstadtkommission usw.), Verwaltungsstellen (z.B. Bauverwaltung) oder externen Fachleuten beraten lassen. Bei Arealüberbauungen und wo der Nutzungsplan dies vorschreibt, ist eine fachliche Beratung obligatorisch. Der Gemeinderat kann ein Gutachten anordnen, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen voraussetzt. Dies kann vor allem im Bereich Umwelt-, Natur- und Heimatschutz sowie bei technischen Fragen der Fall sein. 530 § 56 BauV § 24 VRPG

Zu Einwendungen, welche kantonale oder eidgenössische Zuständigkeiten betreffen, holt der Gemeinderat vor seinem Entscheid die Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU ein. 531

Der Gemeinderat kann per Reglement seine Entscheidungsbefugnisse an eines seiner Mitglieder, an Kommissionen oder an Mitarbeitende der mit der entsprechenden Aufgabe betrauten Verwaltungsstelle übertragen. Sind die Betroffenen mit deren Verfügung nicht einverstanden, können sie innert 10 Ta- 532 § 39 Gemeindegesezt

gen schriftlich erklären, dass sie einen Entscheid des Gemeinderats verlangen. Die Erklärung muss nicht begründet werden.

§ 26 Abs. 1 und 533 Der Gemeinderat teilt seinen Entscheid den Gesuchstellenden und Einwen-  
2 lit. a VRPG denden schriftlich mit. Er ist zu begründen und hat eine Rechtsmittelbeleh-  
rung zu enthalten.

534 Im Baubewilligungsverfahren fallen Gebühren an. Diese richten sich nach dem Gebührentarif (Gebührenreglement) der Gemeinde. Ist eine kantonale Zustimmung erforderlich, fallen zusätzlich kantonale Gebühren an. Diese sind in einer Verordnung geregelt (Verordnung über die vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt für Entscheide über Baugesuche zu erhebenden Gebühren).

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Baubewilligungen BVU

## h) Beschwerde

### aa) Formelle Anforderungen, Legitimation

§ 42 f. VRPG 535 Die Entscheide des Gemeinderats sind mit einer Rechtsmittelbelehrung ver-  
§ 61 BauV sehen; aus dieser sind die formellen Anforderungen an eine Beschwerde er-  
sichtlich. Es gelten im Übrigen dieselben Legitimationsvorschriften und for-  
mellen Anforderungen an die Beschwerdeschrift wie bei der Einwendung.  
Beschwerde kann grundsätzlich nur erheben, wer bereits im Einwendungs-  
verfahren Partei gewesen ist.

536 Gegen Entscheide des Gemeinderats kann beim BVU Beschwerde geführt werden. Beruht der Entscheid des Gemeinderats auf einem Entscheid des BVU oder eines anderen Departements, entscheidet der Regierungsrat über die Beschwerde, wenn sich der Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid richtet.

### bb) Vertretung

§ 14 VRPG 537 Baugesuchstellende und Einwendende können sich durch eine handlungsfähige Person verbeiständen oder vertreten lassen. Vor den Verwaltungsjustizbehörden (Verwaltungsgericht, Spezialverwaltungsgerichte) dürfen nur Anwältinnen oder Anwälte eine Partei vertreten oder verbeiständen.

### cc) Aufschiebende Wirkung

§ 46 VRPG 538 Einer Beschwerde kommt grundsätzlich aufschiebende Wirkung zu, wenn  
§ 65 Abs. 2 BauG nicht aus wichtigen Gründen im angefochtenen Entscheid oder durch besondere Vorschrift etwas anderes bestimmt wird. Die aufschiebende Wirkung hat

zur Folge, dass von der angefochtenen Bewilligung noch nicht Gebrauch gemacht und der angefochtene Entscheid noch nicht vollstreckt werden kann.

dd) Beschwerdeverfahren und Entscheid

Beschwerdeverfahren sind nicht unentgeltlich. Die Verfahrenskosten und die Parteikosten (Anwaltskosten) werden im Beschwerdeentscheid in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Die Vorinstanz hat im Beschwerdeverfahren ebenfalls die Rechte und Pflichten einer Partei. 539

ee) Weiterzug an das Verwaltungsgericht des Kantons

Die Entscheide des BVU oder des Regierungsrats über Baubeschwerden können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. 540 § 54 VRPG

► **Auskunft:**

- Rechtsabteilung BVU

ff) Geltungsdauer der Baubewilligung, Baubeginn

Die Geltungsdauer einer Baubewilligung beträgt 2 Jahre ab Rechtskraft. Sie verliert die Gültigkeit, wenn nicht innert dieser Zeit mit den Bauarbeiten begonnen wird. Beim Materialabbau beträgt die Geltungsdauer 5 Jahre und kann in begründeten Fällen um weitere 5 Jahre verlängert werden. 541 § 65 BauG § 57 BauV

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. Dies ist der Fall, wenn die in der Rechtsmittelbelehrung angegebene Rechtsmittelfrist unbenützt abgelaufen ist. 542

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung

gg) Bauausführung, Baukontrolle

In verschiedenen Stadien der Bauausführung sind Baukontrollen vorzunehmen; der Gemeinderat bzw. die zuständige Baukontrollinstanz ist jeweils rechtzeitig zu informieren. Ebenfalls ist der Gemeinderat über Abweichungen von den ursprünglichen Plänen in Kenntnis zu setzen. Sind diese geringfügig, können sie, allenfalls mit Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen BVU, formlos bewilligt werden. 543 § 58 BauV § 52 BauV

Den zuständigen Behörden ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren, damit sie die ausgeführten Arbeiten auf Übereinstimmung mit der Baubewilligung prüfen können. 544

Das Recht des Bundes und des Kantons sieht weitere Bau- und Abnahme-  
kontrollen vor. Solche zusätzlichen Kontrollen werden in der Baubewilligung  
aufgeführt.

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Baubewilligungen BVU

### 3. Andere Bewilligungsverfahren

#### a) Direkte Bewilligung durch den Bund (Plangenehmi- gung) oder den Kanton

546 Folgende Bauten und Anlagen bewilligt direkt der Bund (sog. Plangenehmi-  
gung) oder die kantonale Behörde, und nicht der Gemeinderat. Die **Plange-  
nehmung** des Bundes stützt sich ab auf das entsprechende Infrastruktur-  
gesetz des Bundes und entspricht funktionell der Baubewilligung.

547

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
– Militärische Bauten und An- lagen	Art. 126–130 MG	Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölke- rungsschutz und Sport (VBS)
– Atomanlagen	KEG	Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)
– Rohrleitungsanlagen	RLG	UVEK
– Flugplätze (ausg. Neben- anlagen)	Art. 37a–37t LFG	Bundesamt für Zivilluft- fahrt
– Eisenbahnbauten (ausge- nommen bahnbetriebs- fremde und gemischte Bau- ten)	Art. 18a–Art. 18w EBG	Abteilung Verkehr BVU
– Schwach- und Starkstrom- anlagen (ausg. Hausinstal- lationen)	EleG	Eidg. Starkstrominspekto- rat
– Nationalstrassen	Art. 26 NSG	Bundesamt für Strassen (ASTRA UVEK) Abteilung Tiefbau BVU
– Kantonsstrassen, kantonale Radrouten und Wander- wege	§§ 86 und 95 BauG	Abteilung Tiefbau BVU
– Wasserbau	§ 120 BauG	Abteilung Landschaft und



**L Bewilligungsverfahren und Vollzug**

3. Andere Bewilligungsverfahren

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
		Gewässer BVU

**b) Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden**

Nachfolgend werden Vorhaben aufgelistet, für welche neben einer Baubewilligung des Gemeinderats noch weitere Bewilligungen oder Zustimmungen von anderen Behörden erforderlich sind. 548

aa) Mit der Baubewilligung koordiniert

Gesuche für Zustimmungen und Bewilligungen, die mit der Baubewilligung koordiniert werden, sind mit dem Baugesuch beim Gemeinderat einzureichen. Für die Gesuchsunterlagen gelten die Formulare der Abteilung für Baubewilligungen BVU. 549

550

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
<b>Bauen ausserhalb Bauzonen</b>	§ 63 lit. e BauG	Abteilung für Baubewilligungen BVU
<b>Wald</b>		
– Rodung	Art. 4 ff. WaG	Abteilung Wald BVU
– Unterschreitung des Waldabstands	§ 63 lit. c BauG	Abteilung Wald BVU
– (evtl. inkl. Waldfeststellung)	Art. 10 Abs. 1 WaG	Abteilung Wald BVU
<b>Gewässer, Gewässerschutz</b>		
– bauliche Veränderungen, Eindolung	Art. 37 GSchG Art. 8 Abs. 3 lit. c + d BGF §§ 119 Abs. 2 und 120 BauG	Abteilung Landschaft und Gewässer BVU Abteilung Wald (Sektion Jagd und Fischerei) BVU
– Unterschreitung des Gewässerabstands	§ 63 lit. c BauG	Abteilung Landschaft und Gewässer BVU Abteilung Wald (Sektion Jagd und Fischerei) BVU
– Gewässernutzung, die den Gemeingebrauch übersteigt	§ 5 WnG Art. 8 Abs. 3 BGF	Abteilung Landschaft und Gewässer BVU Abteilung Wald (Sektion Jagd

## L Bewilligungsverfahren und Vollzug

### 3. Andere Bewilligungsverfahren

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
		und Fischerei) BVU
– Versickerung oder Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in ein Gewässer	Art. 7 Abs. 2 GSchG Art. 8 BGF	Abteilung für Umwelt BVU Abteilung Wald (Sektion Jagd und Fischerei) BVU
– Abwasseranlagen	§§ 17 ff. EG UWR §§ 31 ff. V EG UWR	Abteilung für Umwelt BVU
– Abwasserbeseitigung ohne Kanalisation	Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 GSchG	Abteilung für Umwelt BVU
– Abwasservorbehandlungsanlage	§ 35 V EG UWR	Abteilung für Umwelt BVU
– Materialabbau	§ 63 lit. b BauG	Abteilung für Umwelt BVU
<b>Kantonsstrassen</b>		
– Bauten im Bereich projektierter Kantonsstrassen	§ 63 lit. b BauG	Abteilung Verkehr BVU
– Bauten, die die Verkehrsverhältnisse wesentlich beeinflussen können	§ 63 lit. b BauG	Abteilung Verkehr BVU
– Anschlüsse an Kantonsstrassen	§ 113 Abs. 1 BauG	Abteilung Tiefbau (Kreisingenieurin / Kreisingenieur) BVU
– Unterschreitung des Strassenabstands	§ 63 lit. c BauG	Abteilung Verkehr BVU
– Benutzung, welche den Gemeingebrauch übersteigt	§§ 103 ff. BauG § 47 Abs. 3 BauV	Abteilung Tiefbau (Kreisingenieurin / Kreisingenieur) BVU
– Reklamewesen	§ 63 BauG § 49 Abs. 3 BauV Richtlinie über Strassenreklamen	Abteilung Tiefbau BVU
<b>Wanderwege</b>		
– Einbringen von Hartbelägen – Änderung der Wegführung	§§ 3 Abs. 1 und 10 Abs. 3 VFW	Verein Aargauer Wanderwege
<b>Bahnlinien</b>		
– Bauten an bestehenden oder projektierten Bahnlinien und Nebenbahnen	Art. 18n–18t EBG § 63 lit. d BauG	Abteilung Verkehr BVU
<b>Denkmalschutz</b>		
– Baugesuche, die sich auf ge-	§§ 23 ff. KG	Kantonale Denk-

## L Bewilligungsverfahren und Vollzug

### 3. Andere Bewilligungsverfahren

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
geschützte Denkmäler beziehen oder auswirken können	§§ 23 ff. VKG	malpflege BKS
<b>Archäologische Fundstellen</b>		
– Baugesuche, die sich auf archäologische Fundstellen beziehen oder auswirken können	§§ 38 ff. KG	Kantonsarchäologie BKS
<b>Naturschutz</b>		
– Rodung Ufergehölz – Beseitigung von Ufervegetation	§ 117 Abs. 2 BauG § 13 Abs. 2 NLD Art. 22 Abs. 2 NHG	Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
<b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</b>		
– Alle Bauten und Anlagen, die der UVP unterliegen	§§ 32 ff. EG UWR § 64 V EG UWR Art. 10a–10d USG UVPV	Abteilung für Baubewilligungen BVU
<b>Lärmschutz</b>		
– Bauten bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte	Art. 31 Abs. 2 LSV § 25 EG UWR § 54 V EG UWR	Abteilung für Baubewilligungen BVU
– Lärmschutz entlang von Kantonsstrassen oder Eisenbahnlinien	Art. 31 Abs. 2 LSV	Abteilung für Umwelt BVU
<b>Luftreinhaltung</b>		
– Erlass eines Massnahmenplans – Emissionsmessungen durch die Gemeinden nach den Weisungen des Kantons; Kontrolle spezieller Feuerungsanlagen.	§ 24 EG UWR § 53 V EG UWR	Abteilung für Baubewilligungen BVU
<b>Brandschutz</b>		
	§§ 1–4 BSV	Aargauische Gebäudeversicherung Gemeindeverwaltung / Brandschutzbeauftragte
<b>Weitere Bauten</b>		
– Bei Erlass einer Planungszone durch den Kanton: Baubewilligung während der Dauer der Planungszone nur mit Zustimmung des Kantons möglich.	§ 29 Abs. 2 BauG	Abteilung Raumentwicklung BVU Abteilung für Baubewilligungen BVU
– Sendeanlagen, Mobilfunkantennen	Art. 17 NISV § 26 EG UWR	Abteilung für Baubewilligungen BVU
– Tankanlagen, Wärmepumpen	Art. 22 GSchG §§ 49 Abs. 2 lit. b und 55 Abs. 3 BauV	Abteilung für Baubewilligungen BVU

**L Bewilligungsverfahren und Vollzug**

**3. Andere Bewilligungsverfahren**

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
– Zivilschutzbauten	§§ 28 ff. BZV-AG	Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz DGS

bb) Nicht mit der Baubewilligung koordiniert

551 Die folgenden Bewilligungen werden nicht mit der Baubewilligung koordiniert. Sie werden in einem vom Baubewilligungsverfahren unabhängigen Verfahren beurteilt. Die Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschliessend. Die Gesuche sind direkt bei der zuständigen Behörde einzureichen.

552

Vorhaben / Bewilligung	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
– Betriebsbewilligung für gewerbliche und industrielle Betriebe	Arbeitsgesetz	Amt für Wirtschaft und Arbeit DVI
– Bewilligungen für Handänderungen bei landwirtschaftlichen Gewerben und landw. Grundstücken, Verpfändung und Zerstückelung landw. Grundstücke, Teilung landw. Gewerbe	Landwirtschaftsgesetz, BGGB	Landwirtschaft Aargau DFR
– Verkehrsanordnungen, Signalisation und Markierung auf Strassen usw. (soweit sie nicht Bestandteil eines Strassenbauprojekts sind)	SVG, Gesetz über den Vollzug des Strassenverkehrsrechtes	Abteilung Tiefbau (Unterabteilung Verkehrsmanagement) BVU
– Erdsonden	§ 15 EG UWR	Abteilung für Umwelt BVU

**c) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

553 Der UVP unterstellt sind Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können. Die UVP-pflichtigen Anlagen sind im Anhang der UVPV aufgelistet. Solche Anlagen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des BVU.

**Art. 10a Abs. 1 und 2 USG**

554 Die UVP will die Anwendung des Umweltschutzrechts sicherstellen. Sie ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, allenfalls eines Konzessions- oder Plangenehmigungsverfahrens (sog. Leitverfahren).

555 Das Prinzip der UVP besteht darin, dass der Gesuchstellende in Zusammenarbeit mit und nach der Weisung der Behörden die voraussehbaren Auswirkungen seines Vorhabens auf die Umwelt untersucht und im **Umweltverträglich-**

**Umweltlichkeitsbericht** (UVB) darlegt. Prüfung und Entscheid sind in den Art. 17–22 UVPV geregelt.

Überlässt das Bundesrecht die Festsetzung des massgeblichen Verfahrens (Leitverfahren) für die Durchführung der UVP dem Kanton, wird die Umweltverträglichkeit in demjenigen Verfahren geprüft, in dem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, erfolgt die erste Stufe der UVP bereits in diesem Verfahren. Für Nutzungspläne, die nur eine Freihaltung bezwecken, ist keine UVP erforderlich. 556

Wird das Vorhaben in mehreren Verfahren öffentlich aufgelegt, wird die UVP möglichst frühzeitig und in jedem Verfahren so weit durchgeführt, wie die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt beurteilbar sind. Einwände gegen UVP-pflichtige Anlagen sind nur so weit zulässig, als sie nicht im vorangegangenen Verfahrensstadium hätten vorgebracht werden können. Auf eine mehrstufige UVP darf verzichtet werden, wenn in der ersten Stufe das Vorhaben im Hinblick auf das Umweltrecht bereits umfassend beurteilt werden kann. 557 § 64 V EG UWR

Bei Vorhaben, die der UVP unterliegen, publiziert die Prüfbehörde das Gesuch im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde unter Hinweis auf die öffentliche Auflage. Entscheide über Vorhaben, die der UVP unterliegen, werden in denselben Publikationsorganen veröffentlicht. 558 § 34 EG UWR

► **Auskunft:**

- Abteilung für Umwelt BVU

## 4. Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe

### a) Baueinstellung und Wiederherstellung

Werden Bauten ohne Bewilligung oder abweichend von einer erteilten Bewilligung ausgeführt, kann die Einstellung der Bauarbeiten verfügt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden. Für die Einstellung von Bauarbeiten reicht eine summarische Prüfung, ob widerrechtlich Arbeiten ausgeführt werden. Eine Abbruch-, Beseitigungs- oder Änderungsanordnung kann aber erst erfolgen, wenn die materielle (inhaltliche) Prüfung – aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs oder aufgrund einer vorfrageweisen Beurteilung – ergeben hat, dass das Vorhaben nicht bewilligungsfähig ist. 559 § 159 BauG

§ 24 Abs. 1 NLD 560 Landschaftselemente, die nach den Bestimmungen von §§ 4 ff. Dekrets über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD) unter Schutz gestellt worden sind, sind bei Zerstörung von Gesetzes wegen wiederherzustellen.

- **Auskunft:**  
➤ Gemeindeverwaltung

### b) **Vollstreckung**

§ 76 Abs. 1 VRPG 561 Ist ein Entscheid nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel anfechtbar und also rechtsgültig geworden, kann er vollstreckt werden.

§§ 80 und 81 VRPG 562 Verfügungen werden durch Fristansetzung, Androhung einer Strafe, Ersatzvornahme oder durch unmittelbaren polizeilichen Zwang vollstreckt. Geldzahlungen und Sicherheitsleistungen werden nach den Vorschriften des SchKG eingebracht.

§ 83 VRPG 563 Ein Vollstreckungsentscheid, der sich auf einen rechtskräftigen Entscheid abstützt, kann **innert 10 Tagen** beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Dieses entscheidet innert kurzer Zeit.

### c) **Verwaltungsstrafe**

§ 160 Abs. 1 BauG 564 Bei Zuwiderhandlungen gegen das Baugesetz können Verwaltungsstrafen bis maximal Fr. 50'000.– auferlegt werden. Der Gemeinderat darf Bussen bis Fr. 2'000.– durch bedingten Strafbefehl aussprechen. Für höhere Bussen muss er Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft erstatten.

- **Auskunft:**  
➤ Gemeindeverwaltung  
➤ Bezirksstaatsanwaltschaft

## 5. **Ausnahmbewilligungen und Besitzstandsgarantie**

### a) **Ausnahmbewilligungen**

§ 67 BauG 565 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den kommunalen Nutzungsplänen gestatten. Für eine Ausnahmbewilligung wird einerseits – unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen – die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze und andererseits das Vorliegen entweder ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls verlangt. Es sollen Härten im Einzelfall und offensichtliche Unzweckmässigkeiten vermieden werden, die bei strikter Anwen-

derung der einschlägigen Rechtssätze entstehen würden. Für Ausnahmen von kantonalen Nutzungsplänen ist die Zustimmung des zuständigen Departements erforderlich.

Ausnahmsweise bewilligte Bauten und Anlagen vor einer Baulinie oder mit geringeren als den vorgeschriebenen Abständen müssen, falls die Ausnahmegewilligung mit einem Beseitigungsrevers versehen worden war, auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers entfernt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werks dies erfordern. 566

Für Ausnahmen von kantonalen und eidgenössischen Vorschriften sind zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung zu beachten. Gesuche für Ausnahmegewilligungen sind nachvollziehbar zu begründen. 567

## b) Erleichterte Ausnahmegewilligungen

Für untergeordnete Bauten und Anlagen kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung im Unterabstand einer Strasse erteilt werden, wenn kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht. Bei Kantonsstrassen ist die Zustimmung des BVU erforderlich. 568 § 67a BauG

Erleichterte Ausnahmegewilligungen nach § 67a BauG dürfen nur erteilt werden, wenn die Bauten und Anlagen im Bedarfsfall ohne grösseren Aufwand wieder beseitigt werden können. Das trifft zum Beispiel zu für freistehende Reklametafeln, kleine Gartenhäuschen und Einfriedungen sowie Parkfelder, die nicht zum Pflichtbedarf zählen. 569

### ► Auskunft:

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Baubewilligungen BVU

## c) Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen richtet sich nach den besonderen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hat eine «Interne Vollzugshilfe des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zum Bauen ausserhalb der Bauzone» herausgegeben. 570 Art. 24, 24a–24d RPG § 69 BauG

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb Bauzonen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungspläne können für bestimmte Schutz-zonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten. Besitzstandsgeschützte Bauten können angemessen erweitert, umgebaut oder in 571 § 68 BauG

## L Bewilligungsverfahren und Vollzug

### 5. Ausnahmewilligungen und Besitzstandsgarantie

---

ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Bauten gelten dann als «rechtmässig erstellt», wenn sie gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung errichtet wurden oder wenn für das Vorhaben im damaligen Zeitpunkt keine Bewilligung erforderlich war.

§§ 112 und 128  
BauG

572 Wenn die öffentlichen Interessen es erfordern oder aus Gründen der Sicherheit können die Eigentümerinnen und Eigentümer von Strassen und Gewässern die Besitzstandsgarantie einschränken und die Anpassung oder Beseitigung von Bauten, Einfriedungen, Bäumen und anderen Pflanzen verlangen, welche den Vorschriften widersprechen.

► **Auskunft:**

- Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Baubewilligungen



# M Erläuterungen zum Anhang 3 BauV

## 1. Einleitung

Der Kanton Aargau ist dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beigetreten und hat die Bestimmungen des Konkordats in der Bauverordnung (BauV) kantonalrechtlich umgesetzt. Mit Inkraftsetzung der BauV ist die alte Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) aufgehoben worden. 573

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bestimmungen der IVHB auch im kommunalen Recht umzusetzen und die Allgemeinen Nutzungspläne innert zehn Jahren anzupassen. Solange diese Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen des 3. Titels der BauV (§§ 16–31 BauV) weiterhin die altrechtlichen Bestimmungen (ABauV), wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind. Nachfolgend werden diese Begriffe erläutert. 574 § 64 Abs. 1 BauV

## 2. Erläuterungen

### a) Baulinien (§ 1b ABauV)

Baulinien werden in Sondernutzungsplänen festgelegt; sie gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Die Legende des Sondernutzungsplans führt aus, welche Art von Baulinie gemeint ist. Für Ausnahmen gegenüber Baulinien gelten die §§ 67 und 67a BauG. 575

### b) Vorspringende Gebäudeteile (§ 2 ABauV)

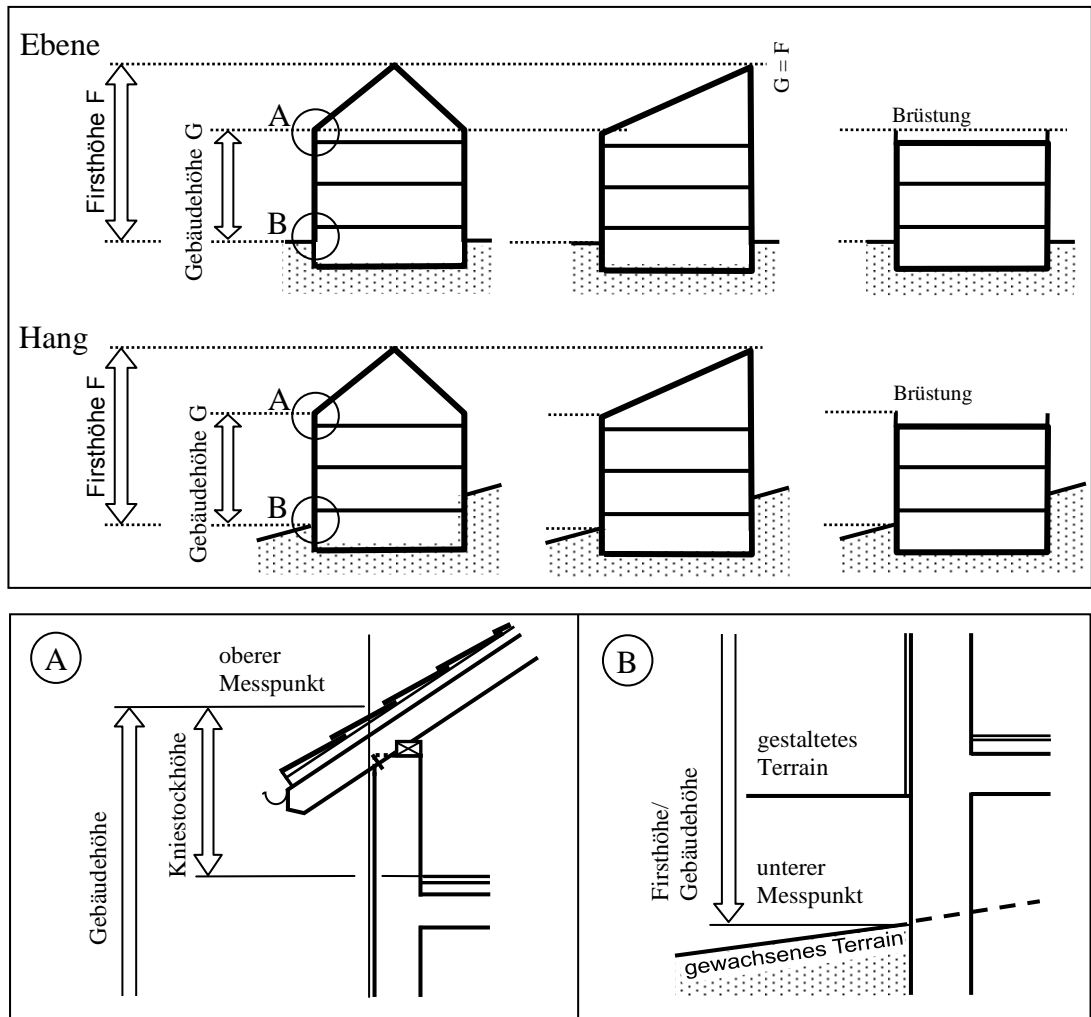
Bei Vordächern – anders als bei Dachvorsprüngen – sind Abstützungen zulässig. Auch Balkone dürfen abgestützt werden. Bei Klein- und Anbauten darf der Dachvorsprung, der als Witterungsschutz dient, nicht mehr als 60 cm betragen (analog § 21 BauV). 576

### c) Baumassenziffer, Grünflächenziffer (§ 10 ABauV)

Das massgebende Terrain ist in § 13 ABauV definiert (Seite 139). Der Begriff «anrechenbare Grundstücksfläche» wird in § 32 Abs. 4 BauV erklärt (Seiten 70 und 76). 577

### d) Gebäudehöhe, Firsthöhe (§ 12 ABauV)

578



**Abbildung 27 Messweise Gebäude- und Firsthöhe (ABauV)**

- 579 Bei Pultdächern in der Ebene ist die Gebäudehöhe gleich der Firsthöhe. Die Gemeinden können aber einen Zuschlag zur zonengemässen Gebäudehöhe vorsehen.
- 580 Ob eine Staffelung vorliegt, entscheidet sich nach dem äusseren Erscheinungsbild (markant unterschiedliche Gebäudeformen, Proportionen, versetzte Anordnung von Gebäuden oder Gebäudeteilen).
- 581 Die Praxis, was als terrassierte Baute anzusehen ist, ist in § 17 BauV wiedergegeben (Seite 42).

**e) Hang (§ 12a ABauV)**

- 582 Grundsätzlich muss der gesamte Gebäudegrundriss eine Neigung von mehr als 10 % aufweisen.

### f) Gewachsenes Terrain (§ 13 ABauV)

Mit «gewachsenem Terrain» ist die effektive Oberfläche des Baugrundstücks gemeint, so wie sie sich im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung präsentiert. Ist gestützt auf eine frühere Bewilligung der Terrainverlauf verändert worden, wird ein neuer Terrainverlauf geschaffen, der auch für allfällige Neubauten gilt. 583 AGVE 2005, S. 189

### g) Vollgeschoss (§ 14 ABauV)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse legen die Gemeinden – nach Bauzonen differenziert – im Allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan mit BNO) fest. 584

### h) Untergeschoss (§ 15 ABauV)

Wie viel das gewachsene Terrain abgegraben und also das Untergeschoss freigelegt werden darf, richtet sich nach der BNO. Enthält diese keine Regelung, darf die Abgrabung pro Fassade höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. 585

Gemäss Baugesetz dürfen Untergeschosse von Bauten, die bereits am 1. April 1994 (Inkrafttreten BauG) im Rohbau bestanden haben, ausgebaut werden, auch wenn dadurch die Ausnutzungsziffer überschritten würde. 586 § 50 Abs. 2 BauG

### i) Dachgeschoss (§ 16 ABauV)

Die Gemeinden können die zulässige Dachneigung und das Mass der Kniestockhöhe abweichend regeln, ansonsten gilt § 16 ABauV abschliessend. Bei zusammengebauten Gebäuden (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) ist für die Berechnung des Drittels die Fassadenlänge der gesamte Bau, nicht die einzelne Wohneinheit, massgebend. Die speziellen Giebelkonstruktionen sind erwähnt, um Missbräuche zu verhindern. Bei auskragenden Dächern ist für die Kniestockhöhe die Fassade des darunterliegenden Geschosses massgebend. 587

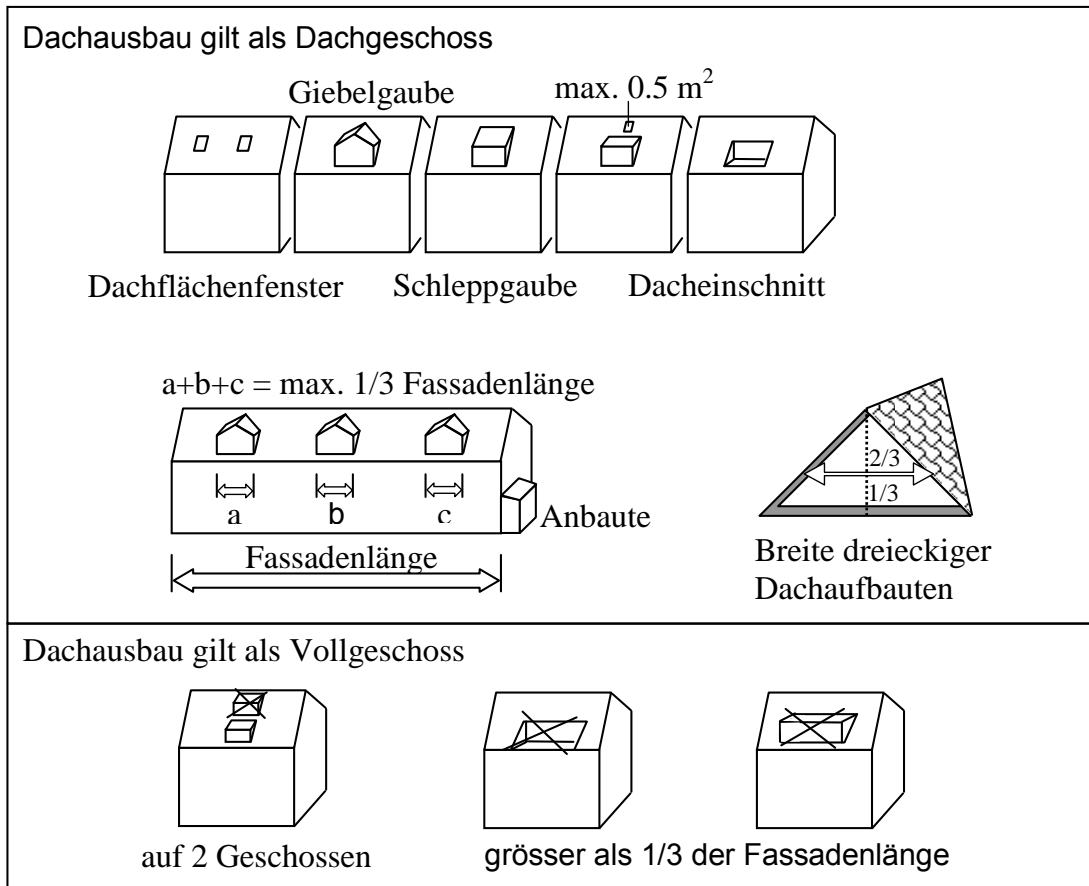
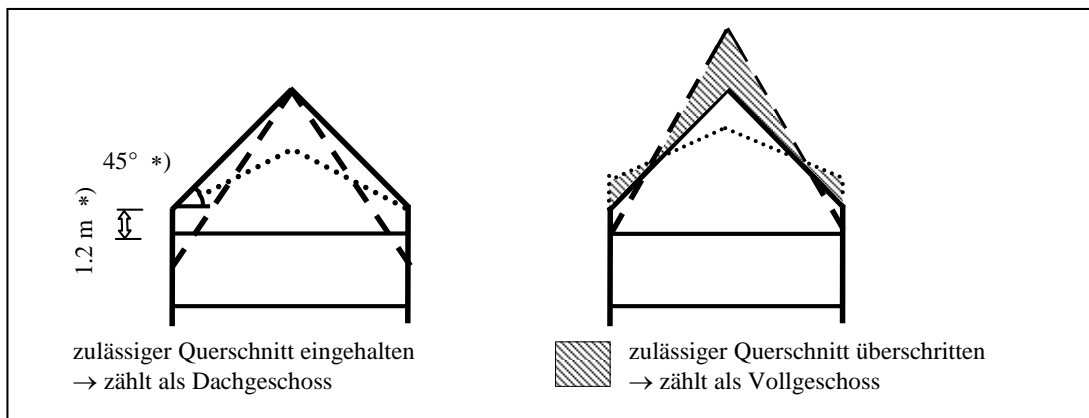


Abbildung 28 Dachdurchbrüche (ABauV)



\*) In erster Linie legt die BNO fest, welche Schrägdächer zulässig sind. Wo diese keine Regel enthält, ist eine Dachneigung bis 45° und eine Kniestockhöhe bis 1.20 m zugelassen.

Abbildung 29 Zulässige Schrägdächer (ABauV)

§ 50 Abs. 2 BauG

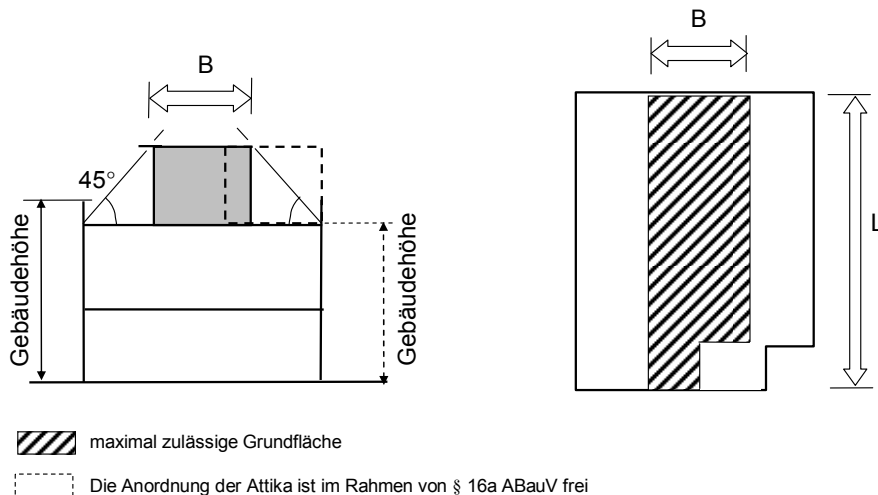
588 Gleich wie Untergeschosse dürfen auch Dachgeschosse von Bauten, die bereits am 1. April 1994 (Inkrafttreten des BauG) im Rohbau bestanden haben, ausgebaut werden, auch wenn dadurch die Ausnutzungsziffer überschritten würde.

589

Zusätzlich sind die kommunalen Vorschriften über die Dachgestaltung aus Ortsbildgründen zu beachten. Solche Gestaltungsvorschriften liegen im Ermessensbereich der Gemeinde.

**j) Attikageschoss (§ 16a ABauV)**

590



**Abbildung 30 Attikageschoss (ABauV)**

Zulässig sind Dachvorsprünge bis maximal 60 cm (analog § 25 BauV). Wird das zulässige Mass überschritten, gilt die ganze überdachte Fläche als Attikageschossfläche. 591

Attikageschosse werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, wohl aber Brüstungen (vgl. § 12 Abs. 1 ABauV). 592

Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lichtentzug und Schattenwurf muss im Einzelfall – allenfalls aufgrund eines Vergleichsprojekts mit Giebeldach – beurteilt werden. 593

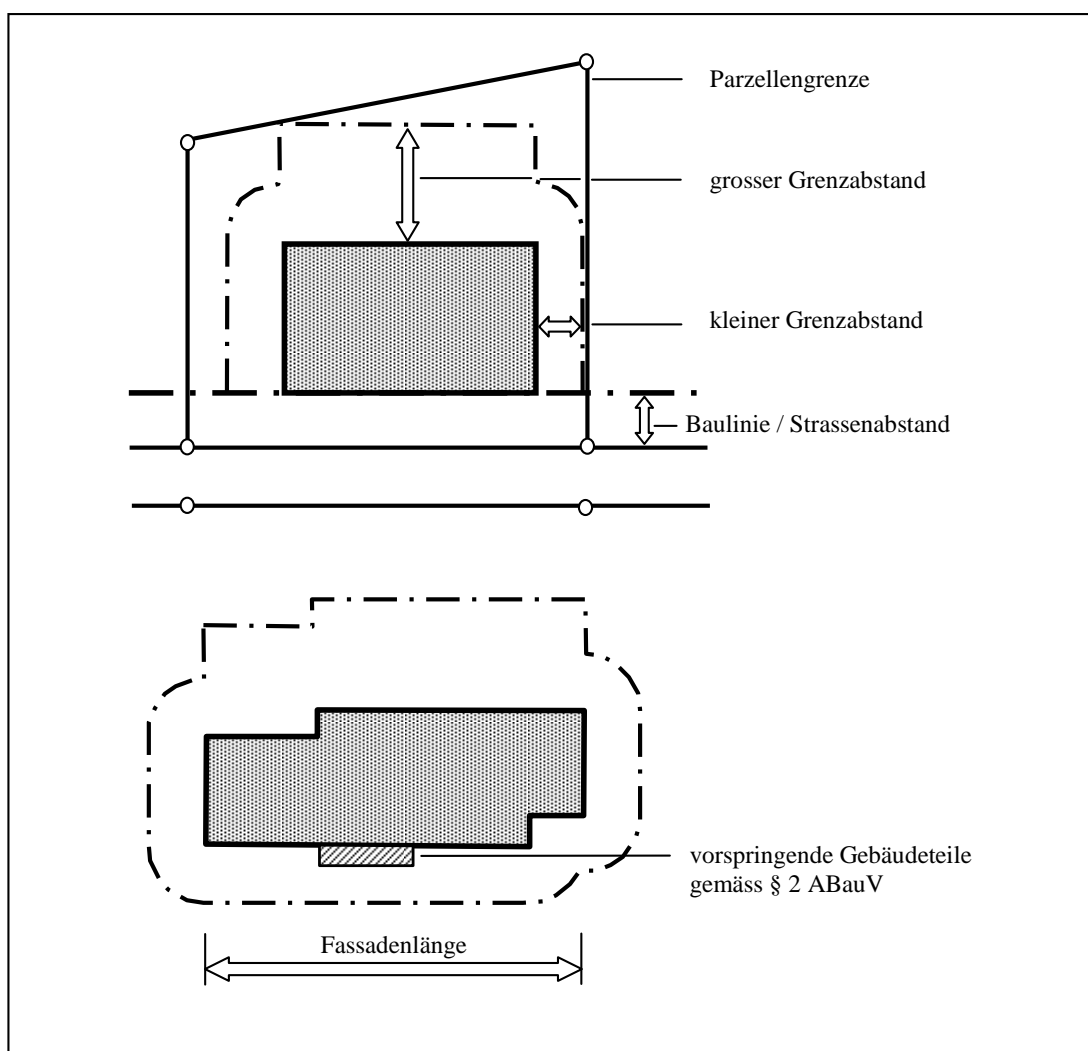
Der Schattenwurf lässt sich erforderlichenfalls anhand eines Schattendiagramms beurteilen. Gemäss kantonaler Praxis wird im Schattendiagramm der mittlere Wintertag – das sind der 29. Oktober und der 9. Februar – mit der 2-Stunden-Schattengrenze abgebildet. Grundsätzlich sollte die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an diesen beiden Tagen nicht länger als zwei Stunden dauern. Geländeunebenheiten beeinflussen den Schattenwurf. Die Höhenkurven sind daher in die Berechnung einzubeziehen. 594

**k) Grenzabstand (§ 17 ABauV)**

595

Die Messweise ist kantonal abschliessend geregelt, das Mass legen die Gemeinden im Nutzungsplan (BNO) fest. Die Gebäudeteile nach § 2 ABauV dürfen den Grenzabstand unterschreiten. Für abweichende Abstandsregelungen zwischen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gilt § 47 Abs. 2 und 3 BauG. Die frühere Einschränkung, dass Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern durch Private nicht reduziert werden dürfen, gilt nicht mehr.

- 596 Spezielle (verminderte) Grenzabstände gelten für Klein- und Anbauten, Tiefbauten, Einfriedungen und Stützmauern sowie für Böschungen. Gegenüber öffentlichen Strassen, Gewässern und Wäldern gelten andere Abstandsvorschriften.



**Abbildung 31 Grenzabstand von Gebäuden (ABauV)**

**I) Klein- und Anbauten (§ 18 ABauV)**

- 597 Diese Vorschrift bestimmt abschliessend, ab welchen Massen keine Kleinbaute bzw. Anbaute mehr vorliegt. Sitzplätze müssen auf mindestens einer

Seite vollständig offen sein. Tierhaltungen in Klein- und Anbauten machen diese nicht zu bewohnten Bauten. Die Nutzung von Flachdächern als Terrasse ist zulässig, soweit die Nutzung selber den ordentlichen Grenzabstand einhält bzw. soweit sie die Voraussetzungen für vorspringende Gebäudeteile erfüllt.

Mehrere zusammengebaute Kleinbauten auf dem gleichen Grundstück dürfen insgesamt die Fläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Vereinbaren Nachbarn die Aufhebung des Grenzabstands, dürfen auf beiden Grundstücken je 40 m<sup>2</sup> realisiert werden. 598

### **m) Tiefbauten (§ 18a ABauV)**

Die Definition ist abschliessend. Dagegen können die Gemeinden im Nutzungsplan (BNO) den Grenzabstand abweichend regeln. 599

### **n) Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen (§ 19 ABauV)**

Die zulässige Höhe von Einfriedungen und Stützmauern richtet sich in erster Linie nach den Vorschriften des Nutzungsplans (BNO); § 19 Abs. 1 ABauV gilt insofern subsidiär. Mit «niedriger gelegenem Terrain» ist das gewachsene Terrain beim Fuss der Stützmauer oder Einfriedung gemeint. 600

Einfriedungen aus Pflanzen (z. B. Thuja- oder Buchshecken) sind keine Bauten und fallen daher grundsätzlich nicht unter die Baugesetzgebung; sie werden im EG ZGB (§§ 88–91) geregelt. Ausgenommen sind namentlich Abstandsvorschriften für Einfriedungen und einzelne Bäume gegenüber Strassen (§ 111 BauG), Vorschriften für Sichtzonen sowie Bepflanzungsvorschriften für die Umgebungsgestaltung. 601

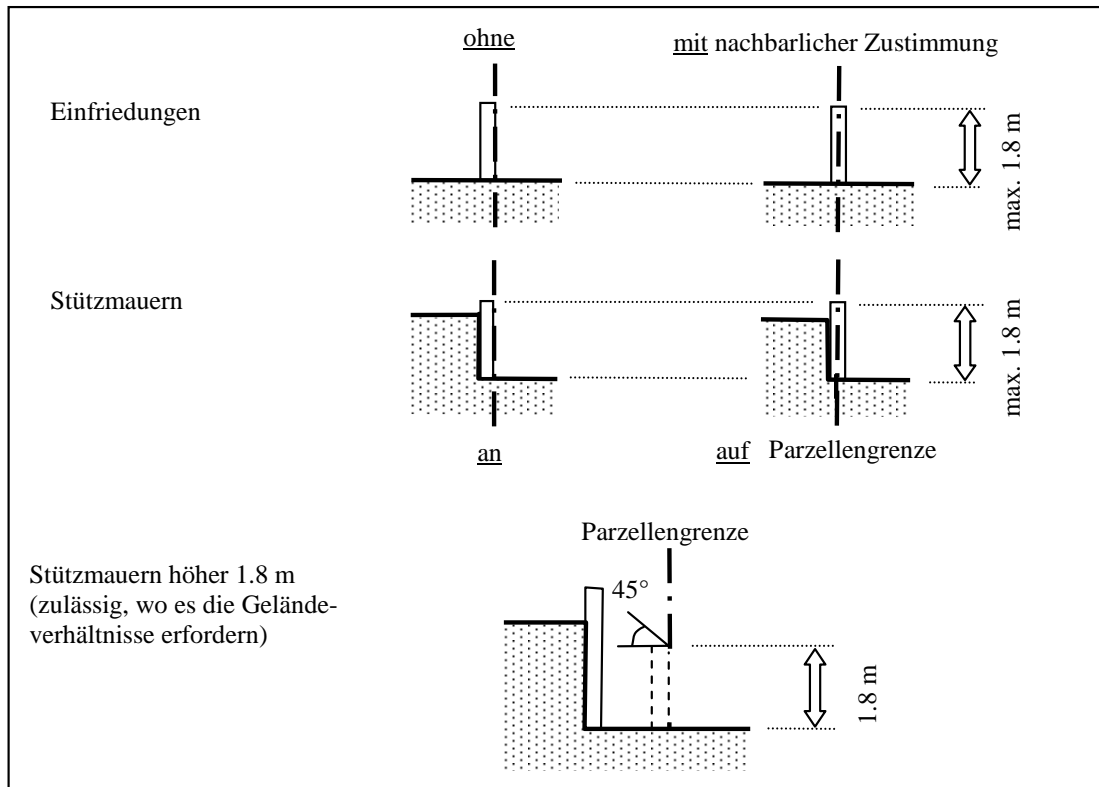


Abbildung 32 Einfriedungen und Stützmauern (ABauV)

VGE III/7  
vom 24.4.08

602 **Abs. 2:** "Wo es die Gelände-Verhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern (über 1,80 m) zulässig." Das Verwaltungsgericht hat dazu Folgendes ausgeführt:

" Wo es die Gelände-Verhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig, die allerdings um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden müssen (§ 19 Abs. 2 ABauV). ... Im Vordergrund steht dabei naturgemäss die Überbaubarkeit eines Grundstücks; könnte wegen ungünstiger Topographie die Baureife gemäss § 32 BauG sonst nicht hergestellt werden, dürfen zu diesem Zweck überhohe Stützmauern erstellt werden. Denkbar ist auch, dass eine solche Stützmauer benötigt wird, um in einem Extremfall einen Vorplatz, Garten usw. anlegen zu können; soll § 19 Abs. 2 Satz 1 ABauV nicht ausgehöhlt werden, müssen derartige Bedürfnisse aber objektiv begründet werden können, d. h. auf persönliche Zweckmässigkeit usw. darf nicht abgestellt werden (siehe VGE III/157 vom 30. November 1999 [WBE.99.00010], S. 8)."

603 Böschungen müssen eigenstabil sein. Sind Verstärkungen erforderlich, handelt es sich nicht mehr um eine Böschung.



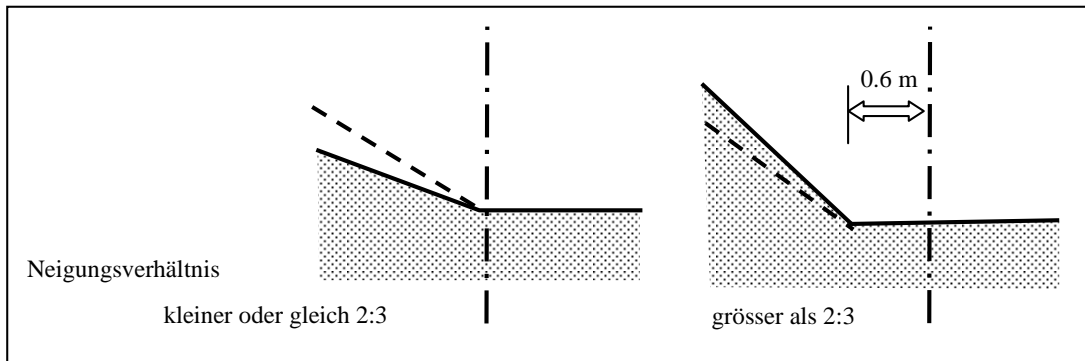


Abbildung 33 Böschungen (ABauV)

### o) Gebäudeabstand (§ 20 ABauV)

Mit «besonderen Vorschriften» (Abs. 2) sind insbesondere Bestimmungen in 604 kommunalen Nutzungsplänen gemeint.

Die architektonischen und gesundheitspolizeilichen Anforderungen richten 605 sich nach den §§ 42 und 52 BauG. Für die feuerpolizeilichen Anforderungen ist die Brandschutzgesetzgebung massgebend. Neu gilt die Möglichkeit zur Reduktion oder Aufhebung des Gebäudeabstands auch für Mehrfamilienhäuser.

## Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

### Erläuterungen IVHB

606

Geschossfläche GF <i>Surface de plancher SP</i>	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in <ul style="list-style-type: none"><li>– Nettogeschossfläche NGF und</li><li>– Konstruktionsfläche KF.</li></ul>
Nettogeschossfläche NGF <i>Surface de plancher nette SPN</i>	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in <ul style="list-style-type: none"><li>– Nutzfläche NF,</li><li>– Verkehrsfläche VF und</li><li>– Funktionsfläche FF.</li></ul>
Nutzfläche NF <i>Surface utile SU</i>	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in <ul style="list-style-type: none"><li>– Hauptnutzfläche HNF und</li><li>– Nebennutzfläche NNF</li></ul>
Hauptnutzfläche HNF <i>Surface utile principale SUP</i>	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche NNF <i>Surface utile secondaire SUS</i>	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des

	<p>Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Waschküchen</li><li>– Estrich- und Kellerräume,</li><li>– Abstellräume,</li><li>– Fahrzeugeinstellräume,</li><li>– Schutzräume und</li><li>– Kehrtrräume.</li></ul>
<p>Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i></p>	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
<p>Funktionsfläche FF <i>Surface des installations SI</i></p>	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Räume für Haustechnikanlagen,</li><li>– Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,</li><li>– Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und</li><li>– Tankräume.</li></ul>
<p>Konstruktionsfläche KF <i>Surface de construction SC</i></p>	<p>Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.</p> <p>Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.</p> <p>Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessen-</p>

	den oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in – Konstruktionsfläche tragend KFT und – Konstruktionsfläche nichttragend KFN.
Grundstücksfläche GSF <i>Surface de terrain</i> ST	Das betrachtete Grundstück kann umfassen – eine einzelne Parzelle, – mehrere Parzellen und – Teile einer oder mehrerer Parzellen Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in – Gebäudegrundfläche GGF und – Umgebungsfläche UF.
Umgebungsfläche UF <i>Surface des abords</i> SA	Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung. Flächen über ganz oder teilweise im Erreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen. Die Umgebungsfläche gliedert sich in – Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und – Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

## Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) (nicht mehr in Kraft)
AGVE	Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide
AJSV	Verordnung zum Jagdgesetz des Kantons Aargau vom 23.09.2009 (Jagdverordnung des Kantons Aargau, AJSV); SAR 933.211
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (Altlasten-Verordnung, AltIV); SR 814.680
ART	Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon
ASTRA	Bundesamt für Strassen UVEK
AWaG	Waldgesetz des Kantons Aargau vom 1. Juli 1997 (AWaG); SAR 931.100
AWaV	Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau vom 16. Dezember 1998 (AWaV); SAR 931.111
AWW	Verein Aargauer Wanderwege
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG); SAR 713.100
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV); SAR 713.121
BGGB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGGB); SR 211.412.11
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (Amtliche Sammlung)
BGer	Bundesgericht
BGF	Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF); SR 923.0

## Abkürzungen

---

BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BKS	Departement Bildung, Kultur und Sport
BNO	Bau- und Nutzungsordnung (Teil des Allgemeinen Nutzungsplans der Gemeinde)
BNR	Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz ( <a href="http://www.bpuk.ch">www.bpuk.ch</a> )
Brandschutzgesetz	Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz vom 21.02.1989 (Brandschutzgesetz); SAR 585.100
BSV	Brandschutzverordnung vom 23. März 2005 (BSV); SAR 585.113
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt
BZG	Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG); SR 520.1
ChemRRV	Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen vom 18. Mai 2005 (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV); SR 814.81
dB(A)	Dezibel (A-bewerteter Schallpegel)
DFR	Departement Finanzen und Ressourcen
DGS	Departement Gesundheit und Soziales
DVI	Departement Volkswirtschaft und Inneres
EBG	Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG); SR 742.101
EleG	Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, EleG; SR 734.0)
EG UWR	Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt

## Abkürzungen

---

	und Gewässer vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht, EG UWR); SAR 781.200
ES	Empfindlichkeitsstufe
FAT	Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (heute: ART)
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung, FrSV); SR 814.911
Gemeindegesezt	Gesetz über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Gemeindegesezt); SAR 171.100
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG); SR 814.2
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. August 1998 (GSchV); SR 814.201
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB); SAR 713.010
JSG	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG); SR 922.0
KEG	Kernenergiegesetz vom 21. März 2009 (KEG); SR 732.1
KG	Kulturgesetz vom 31. März 2009 (KG); SAR 495.200
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr
Leitungsverordnung	Verordnung über elektrische Leitungen vom 30. März 1994 (Leitungsverordnung, LeV); SR 734.31
LEV	Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994 (LEV); SAR 713.112
LFG	Bundesgesetz vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz, LFG);

## Abkürzungen

---

	SR 748.0
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG); SR 221.213.2
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV); SR 814.318.142.1
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV); SR 814.41
LwG AG	Landwirtschaftsgesetz des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011 (LwG AG) (neu)
M-BNO	Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)
Naturschutzverordnung	Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume vom 17. September 1990 (Naturschutzverordnung); SAR 785.131
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG); SR 451
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV); SR 451.1
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV); SR 814.710
NKBW	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald
NLD	Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 (NLD); SAR 785.110
NSG	Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG); SR 725.11
ÖkoV	Verordnung über die Abgeltung ökologischer Leistungen vom 26. Mai 1999 (Öko-Verordnung, ÖkoV); SAR 910.131
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung



## Abkürzungen

---

	des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. März 1911 (Fünfter Teil: Obligationenrecht); SR 220
RLG	Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz, RLG); SR 746.1
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG); SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV); SR 700.1
Rz.	Randziffer
Starkstromverordnung	Verordnung über elektrische Starkstromanlagen vom 30. März 1994 (Starkstromverordnung); SR 734.2
S1, S2, S3	Grundwasserschutzbereiche gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SchKG); SR 281.1
SVG	Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958 (SVG); SR 741.01
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA); SR 814.600
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1893 (Umweltschutzgesetz, USG); SR 814.01
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVEK	Eidgenössisches Departement für Verkehr, Energie und Kommunikation
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV); SR 814.011
VBBö	Verordnung über Belastungen des Bo-

## Abkürzungen

---

	dens vom 1. Juli 1998 (VBBo); SR 814.12
VBLN	Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN); SR 451.11
VBS	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS); SR 451.13
VKG	Verordnung zum Kulturgesetz vom 4. November 2009 (VKG); SAR 495.211
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG); SAR 271.200
VSV	Verordnung über die Strukturverbesserungen (noch nicht in Kraft)
VWEG	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 (VWEG); SR 843.1
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG); SR 921.0
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG); SR 843
ZSV	Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (Zivilschutzverordnung, ZSV); SR 520.11

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Grundgerüst des planerischen Stufenbaus (Planung und Abstimmung)	15
Abbildung 2	Kantonaler Richtplan, Kartenausschnitt Raum Möhlin	16
Abbildung 3	Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen	22
Abbildung 4	Gestaffelte Bauweise: Terrassenhaus	42
Abbildung 5	Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (IVHB)	44
Abbildung 6	Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (IVHB)	45
Abbildung 7	Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (IVHB)	47
Abbildung 8	Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie (IVHB)	48
Abbildung 9	Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht) (IVHB)	49
Abbildung 10	Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (IVHB)	51
Abbildung 11	Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite (IVHB)	52
Abbildung 12	Figur 5.1 Gesamthöhe (IVHB)	53
Abbildung 13	Figur 5.2 Fassadenhöhe (IVHB)	55
Abbildung 14	Figur 5.3 Kniestockhöhe (IVHB)	56
Abbildung 15	Figur 5.4 Lichte Höhe (IVHB)	57
Abbildung 16	Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl (IVHB)	58
Abbildung 17	Figur 6.2 Untergeschosse (IVHB)	59
Abbildung 18	Figur 6.3 Dachgeschosse (IVHB)	61
Abbildung 19	Figur 6.4 Attikageschosse (IVHB)	64
Abbildung 20	Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche (IVHB)	68
Abbildung 21	Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich (IVHB)	69
Abbildung 22	Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB)	70
Abbildung 23	Figur 8.2 Geschossflächenziffer (IVHB)	72
Abbildung 24	Figur 8.3 Baumassenziffer (IVHB)	73
Abbildung 25	Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (IVHB)	74

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 26	Emissionen und Immissionen	102
Abbildung 27	Messweise Gebäude- und Firsthöhe (ABauV)	138
Abbildung 28	Dachdurchbrüche (ABauV)	140
Abbildung 29	Zulässige Schrägdächer (ABauV)	140
Abbildung 30	Attikageschoss (ABauV)	141
Abbildung 31	Grenzabstand von Gebäuden (ABauV)	142
Abbildung 32	Einfriedungen und Stützmauern (ABauV)	144
Abbildung 33	Böschungen (ABauV)	145

# Sachregister

Die Zahlen verweisen auf die Randziffern/Seitenzahlen.

## A

Aargauische Gebäudeversicherung 369/90  
Abbruchmaterial verunreinigt 468/112  
Abfall 461/111, 463/111  
  belasteter Standort 467/112  
  Sonderabfall 463/111  
Abgrabung 210/55, 585/139  
Abstand 247/65  
  Baulinie 264/68, 575/137  
  bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 513/122  
  Einfriedung, Stützmauer, Böschung 257/67  
  Gebäudeabstand 254/66, 605/145  
  Gewässerabstand 120/34, 550/129  
  Grenzabstand (ABauV) 595/142, 596/142  
  Grenzabstand (IVHB) 248/65  
  grosser Grenzabstand 248/65  
  Hochspannungsleitung 454/108  
  Immissionen 252/66  
  Klein- und Anbauten 170/44  
  Kulturland 260/67  
  Mehrlängenzuschlag 262/67  
  Pflanzen 9/12, 371/91, 601/143  
  projizierte Fassadenlinie 186/48  
  Strassenabstand 251/65, 550/130  
  vorspringender Gebäudeteil 192/50  
  Waldabstand 94/29, 95/29  
Abteilung für Baubewilligungen 522/124  
Abwasser 69/25, 550/130  
Abweisung 517/123  
Agglomerationsprogramm 23/16  
Alarmwert 433/104  
Allee 406/98  
Allgemeiner Nutzungsplan 30/18, 41/21  
  unwesentliche Änderung 148/39  
  wesentliche Änderung 149/39  
Altlast 127/35, 467/112  
Ammoniak 452/107  
Anbaute *Siehe* Klein- und Anbauten  
Anlage *Siehe* Bauten und Anlagen  
Anmerkung im Grundbuch 122/34  
Anrechenbare Grundstücksfläche  
  *Siehe* Grundstücksfläche

Anschluss an Kantonsstrasse *Siehe* Kantonsstrasse  
Anstösser direkter 507/121  
Antrag 527/125  
Anwaltskosten 539/127  
Anwendbares Recht 12/13  
Arbeitsplatz hindernisfrei 311/79  
Arbeitszone 431/103  
Archäologische Fundstelle 127/35, 381/93, 382/93, 550/131  
Arealüberbauung 301/77, 314/80, 530/125  
Armee 127/35  
ART *Siehe* FAT-Richtlinie  
Artenschutz 389/95  
Attikageschoss 181/46, 223/57, 242/64, 592/141  
Auflage öffentliche *Siehe* Öffentliche Auflage  
Aufschiebende Wirkung 538/126  
Aufwertungsgebiet *Siehe* Beitrags- und Aufwertungsgebiet  
Aushub 468/112, 470/113  
Ausnahmebewilligung 66/25, 407/98, 565/134  
  erleichterte 568/135  
Ausnützungsziffer 273/72, 290/76, 586/139, 588/140  
  anrechenbare Geschossfläche 297/77  
Aussenlärm 439/105  
Aussentreppe 188/49  
Aussenwärmedämmung 506/121  
Aussichtspunkt 127/35, 415/100  
Auswirkung erhebliche 509/122

## B

Bahn 127/35, 362/89, 547/128  
  Bahnlinie 362/89, 550/130  
  Bahnschwelle 457/109  
  Gleisanlage 460/110  
  Lärm 433/104, 550/131  
Balkon 188/49  
Bau- und Nutzungsordnung 31/18, 148/39  
  Muster-BNO 368/90  
Baubeginn 541/127  
Baubewilligung 423/102, 437/104, 503/120, 508/122, 542/127, 544/127

- Baubewilligungspflicht 4/11, 409/99  
bewilligungsfreie Baute 421/101,  
512/122  
Geltungsdauer 541/127  
ordentliches Verfahren 504/120  
vereinfachtes Verfahren 506/121  
Verfahrensbeschleunigung 504/120  
Baueinstellung 559/133  
Bauen ausserhalb Bauzonen 47/21,  
67/25, 570/135  
Bäuerliches Bodenrecht 70/25  
Baugesuch 515/123, 530/125  
Formular 504/120  
nachträgliches 14/13  
Baugrundklasse 490/116  
Bauinventar 374/92  
Baukontrolle 543/127  
Baulinie 192/50, 264/68, 270/69,  
575/137  
für Einfriedungen 140/38  
Pflichtbaulinie 268/69  
Sockelbaulinie 141/38  
Baumaschine 448/107  
Baumassenziffer 279/74, 577/137  
Baumaterial 456/109  
Bauprofil 518/123  
Baurichtlinie Luft 448/107  
Bausperre 13/13, 129/35, 131/36  
Baustelle 448/107, 544/127  
Baustellenlärm 443/105  
Luftreinhaltung 448/107  
Baute mit lärmempfindlichen Räumen  
435/104  
Bauten und Anlagen 4/11  
ortsfeste Anlage 439/105, 441/105  
sanierungspflichtige Anlage 429/103  
stationäre Anlage 446/106  
Bauvorschrift 61/24  
Bauwerksklasse 487/115, 490/116  
Bauzone 30/18, 42/21, 43/21, 45/21,  
51/22, 476/114  
Ausscheidung neuer Bauzonen  
56/23  
Bauzonenplan 31/18, 478/114  
Begründung 527/125  
Behindertengerechte Bauweise *Siehe*  
Hindernisfreies Bauen  
Behördenverbindliche Wirkung  
21/16, 24/16, 26/17  
Beitrag kantonaler 106/31  
Beitrags- und Aufwertungsgebiet  
420/100  
Beitragspflicht 355/88  
Belasteter Standort 467/112  
Belastungsgrenzwert *Siehe* Lärm  
Benachbart 299/77  
Beratung 504/120  
Beschwerde 535/126  
Anforderungen an die  
Beschwerdeschrift 535/126  
Legitimation 525/124, 535/126  
Verfahren 351/86, 539/127  
Beseitigungsrevers 566/135  
Besitzstandsgarantie 15/13, 49/22,  
53/23, 570/135, 571/135  
Bestockung 458/110, 460/110  
Betriebsablauf geeigneter 448/107  
Betriebsbewilligung 462/111  
Bewilligungsfreie Baute *Siehe*  
Baubewilligung  
Biomasse 64/24  
Biotop 417/100  
Biotopschutz 392/96  
BLN-Objekt 413/99  
BNO *Siehe* Bau- und Nutzungsordnung  
Boden 7/12, 469/112  
Verwertung Aushub 470/113  
Bodenabhängige Produktion 64/24  
Bodenrecht *Siehe* Bäuerliches  
Bodenrecht  
Bodenverbesserung 501/118  
Bonus 300/77  
Geschossflächenzifferbonus 277/73  
Böschung 408/98, 460/110, 600/143,  
603/144  
Brandschutz 369/90, 550/131  
Brüstung 172/45  
Bundesaufgabe 387/94  
Bundesinventar *Siehe* Inventar
- C**
- Checkliste 515/123  
Chemikalien-Risikoreduktions-  
Verordnung 456/109
- D**
- Dach 460/110  
Dachaufbaute 203/54, 206/54,  
212/55, 234/62  
Dachdurchbruch 234/62  
Dachgeschoss 214/56, 232/60,  
233/61, 587/139  
Dachgestaltung 589/141  
Dachkonstruktion 217/56  
Dachneigung 587/139  
Dachvorsprung 163/42, 576/137  
Flachdach 202/53, 208/55, 597/143  
Mansardendach 236/62  
Pulldach 218/57, 233/61  
Schrägdach 587/140  
Tonnendach 236/62  
Delegation 532/125  
Delegationsmodell 480/115, 483/115

Denkmalschutz 127/35, 372/92,  
511/122, 550/130  
Deponiezone 86/28  
Dezibel 433/104  
Dichteziffer 276/73  
Dienstbarkeitsvertrag 262/67  
Dieselmotor 449/107  
Dispositives Recht 257/67  
Dünger 119/33, 405/98, 456/109,  
458/109  
Durchschnittsmass 175/45, 229/60

### E

EG ZGB 601/143  
Eigentumsbeschränkung 123/34  
Eindolung 112/32, 114/33, 550/129  
Einfriedung 140/38, 257/67, 596/142,  
600/143  
Einwendung 519/123, 524/124,  
527/125, 531/125  
Entscheid 529/125  
Frist 507/121  
Kosten 529/125  
Verfahren 349/86, 528/125  
Einwirkung 422/102  
Einzonung 476/114  
Eisenbahn *Siehe* Bahn  
Emission 424/102, 444/106, 450/107  
Emissionsbegrenzung 427/103,  
450/107  
Emissionsgrenzwert 425/103  
verschärfte Emissionsbegrenzung  
428/103, 447/106  
vorsorgliche Emissionsbegrenzung  
445/106  
Empfindlichkeitsstufe 431/103,  
433/104  
Energiebonus *Siehe* Bonus  
Energiegewinnung 64/24  
Energienachweis 346/85  
Entscheid 540/127  
Delegation der  
Entscheidungsbefugnis 532/125  
Entsorgung 461/111, 468/112  
Erdbeben  
Erdbebensicherheit 485/115  
Erdbebenzone 490/116  
Erdsonde 465/111, 552/132  
Erfahrungswert 344/85  
Erholung 416/100  
Erker 188/49  
Erleichterungen 442/105  
Erneuerung zeitgemässe 571/135  
Eröffnung 522/124  
Ersatzabgabe 364/89, 419/100  
Ersatzaufforstung 101/30

Ersatzvornahme 403/98  
Erschliessung 435/104, 476/114  
Erschliessungsanlage 38/19, 355/88  
Erschliessungsplan 34/19, 357/88  
Erschliessungsprogramm 38/19  
Erschliessungsreglement 355/88  
Grund-, Grob- und Feinerschliessung  
294/76, 356/88  
Erschütterung 424/102  
Erweiterung angemessene 571/135  
ES *Siehe* Empfindlichkeitsstufe  
Expertise 529/125

### F

Fachwissen 530/125  
Fassade  
Fassadenflucht 177/46, 180/46,  
208/55, 243/64, 287/75  
Fassadenlinie 181/46, 183/47  
projizierte Fassadenlinie 186/48,  
265/68, 287/75  
FAT-Richtlinie 445/106  
Feinerschliessung 271/70, 295/76  
Feldgehölz 406/98, 458/109,  
460/110  
Feldrain 408/98  
Feuerpolizeiliche Bewilligung 369/90  
Feuerungsanlage 550/131  
Finanzierung verursachergerechte  
461/111  
Firsthöhe 202/53, 579/138  
Fischerei 113/33  
Flachdach *Siehe* Dach  
Fliesstiefe Hochwasser 477/114,  
478/114  
Freihaltezone 54/23  
Funktionsfläche 606/147  
Fussweg 127/35

### G

Gartenbauliche Produktion 64/24  
Gebäude 160/42, 183/47, 199/52  
Abstand *Siehe* Abstand  
anrechenbare Fläche 285/75  
Breite 199/52  
Grundfläche 287/75  
Höhe 579/138, 592/141  
Länge 197/51, 199/52  
mit grosser Personenbelegung  
487/115  
mit lärmempfindlichen Räumen  
437/104  
rückspringender Gebäudeteil 194/51  
vorspringender Gebäudeteil 96/30,  
169/44, 188/49, 227/60, 576/137,  
597/143

Gebührentarif 534/126  
Gefahrenkarte Hochwasser 474/114,  
483/115  
Gefahrenstufe 478/114  
Geländer 172/45, 208/55  
Gemeindegrenze 127/35  
Gemeinderecht 11/12  
Gemeindestrasse  
Darstellung im Nutzungsplan 127/35  
Strassenabstand *Siehe* Abstand  
Gemeingebrauch 550/130  
Genehmigungsinhalt 89/28  
Geoportal 325/82, 381/93  
Geruch 252/66  
Gesamthöhe 204/54  
Gesamtkantonale Organisation  
525/124  
Gesamtplan Verkehr *Siehe*  
Kommunaler Gesamtplan Verkehr  
Geschoss 225/59  
Geschosshöhe 222/57  
Geschossfläche 606/146  
Geschossflächenziffer 273/72,  
290/76  
Gestaffelte Baute 205/54  
Gestaltungsplan 35/19, 142/38,  
302/77, 315/80  
Gestaltungsplanpflicht 61/24  
Gewachsenes Terrain 577/137  
Gewässer 111/32, 458/109, 460/110,  
550/129  
Abstand *Siehe* Abstand  
Einleitung 117/33  
Nutzung 113/33, 550/129  
Schutz 117/33, 464/111  
Schutzbereich 465/111  
Verschmutzung 118/33  
Gewässerraum 120/34  
Giebedach 202/53, 233/61  
spezielle Giebelkonstruktion  
587/139  
Gleisanlage *Siehe* Bahn  
Grenzabstand *Siehe* Abstand  
Grundeigentumsverbindliche Wirkung  
24/17, 89/28  
Grundstücksfläche 606/148  
anrechenbare 271/69, 294/76,  
577/137  
Grundwasserschutzareal 122/34,  
124/34  
Grundwasserschutzzone 122/34,  
458/109, 460/110, 465/111  
Grünflächenziffer 288/75, 577/137  
Grünstreifen 460/110  
Grünzone 54/23  
Güllegrube 451/107  
Gutachten 529/125, 530/125

Güterregulierung 501/118

## H

Hang 582/138  
Harmonisierung der Baubegriffe  
*Siehe* Interkantonale Vereinbarung  
über die Harmonisierung der  
Baubegriffe (IVHB)  
Hartbelag 550/130  
Hauptnutzfläche 606/146  
Hauszufahrt 294/76  
Hecke 256/67, 406/98, 458/109,  
460/110  
Heizöl 465/111  
Hindernisfreies Bauen 304/78,  
305/78, 312/80  
Hochspannungsleitung 127/35,  
359/88, 454/108  
Hochstammobstbaum 127/35  
Hochwassergefahr 158/41  
Hochwassergefährdetes Gebiet  
475/114  
Hochwassergefahrenzone 475/114,  
478/114, 483/115  
Hochwasserschutz 474/114  
Hofdünger flüssig 458/109  
Hygiene 247/65

## I

Immission 252/66, 424/102, 444/106  
Immissionsgrenzwert 425/103,  
433/104, 437/104, 438/105,  
441/105  
Immissionsklage 441/105  
Industrieareal 467/112  
Inertstoffdeponie 86/28  
Innere Aufstockung 64/24  
Instrumente der Raumplanung 16/14  
Interesse überwiegendes 437/104  
Interkantonale Vereinbarung über die  
Harmonisierung der Baubegriffe  
(IVHB) 150/40, 573/137  
Vorbehalt zur IVHB 275/72  
Intertemporales Recht 12/13, 352/87  
Invasive Neophyten 471/113  
Inventar 39/20, 77/26  
der Baudenkmäler 373/92  
des Bundes 127/35  
IVHB *Siehe* Interkantonale  
Vereinbarung über die  
Harmonisierung der Baubegriffe  
(IVHB)



### J

Jauchegrube *Siehe* Güllegrube

### K

Kältemittel 465/111  
Kamin 203/54  
Kanalisationsanschluss 69/25  
Kantonaler Nutzungsplan 36/19,  
124/34  
Kantonsarchäologie 383/93  
Kantonsgrenze 127/35  
Kantonsstrasse 550/130  
Anschluss 550/130  
Darstellung im Nutzungsplan 127/35  
Strassenabstand *Siehe* Abstand  
Kapazitätsnachweis *Siehe* Strasse  
Kaskadenmodell 455/108  
Kataster der belasteten Standorte  
467/112  
KGV *Siehe* Kommunaler Gesamtplan  
Verkehr  
Kiesgrube 450/107  
Kieswerk 450/107  
Klärschlamm 458/109  
Klein- und Anbauten 190/50,  
506/121, 596/142, 597/142  
Abstand 170/44  
Anbaute 169/44, 189/50  
Erdbebensicherheit 492/116  
Kleinbaute 165/43, 421/101  
zusammengebaute Kleinbauten  
598/143  
Kleinsiedlung 79/27  
Kleinstbaute 409/99  
Kniestockhöhe 214/56, 587/139  
grosse 218/57, 233/61  
Kommission 530/125, 532/125  
Kommunaler Gesamtplan Verkehr  
18/14, 26/17  
Konkordat *Siehe* Interkantonale  
Vereinbarung über die  
Harmonisierung der Baubegriffe  
(IVHB)  
Konstruktionsfläche 606/147  
Koordination 522/124, 549/129,  
551/132  
Kostentragung 437/104  
Kulturland 410/99  
Abstand *Siehe* Abstand  
Kulturlandplan 31/18, 459/110  
Kulturobjekt 127/35

### L

Lagerplatz 460/110

Landesgrenze 127/35  
Landschaft  
Schutz 389/95, 410/99  
Schutzdekret 393/96  
schutzwürdige 127/35  
Schutzzone 63/24, 74/26, 409/98  
von kantonaler Bedeutung 412/99  
Landumlegung 497/118  
Landwirtschaft  
Entwicklungsstandort 68/25  
landwirtschaftliche Direktzahlung  
401/97  
landwirtschaftliche Produktion 64/24  
landwirtschaftliches Gewerbe 71/25,  
552/132  
landwirtschaftliches Grundstück  
552/132  
Landwirtschaftsbetrieb 69/25,  
420/100  
Landwirtschaftszone 30/18, 42/21,  
62/24, 78/27, 257/67, 421/101  
Speziallandwirtschaftszone 68/25  
Lärm 424/102  
Abstandsvorschriften *Siehe* Abstand -  
Immissionen  
Aussenlärm 439/105  
Baustellenlärm 443/105  
Belastungsgrenzwert 425/103,  
433/104, 443/105  
Gutachten 434/104, 438/105  
Immissionsgrenzwert 438/105  
Kataster 434/104  
lärmempfindlicher Raum 438/105  
Lärmschutz 550/131  
Lärmschutzverordnung 431/103  
ortsfeste Anlage 439/105  
Planungswert 433/104, 435/104,  
440/105  
Schallschutzfenster 442/105  
Vorbelastung 437/104  
Vorsorgeprinzip 440/105  
Lebhag 256/67  
Legitimation 524/124  
Leitung *Siehe* Hochspannungsleitung  
Leitverfahren UVP 554/132  
Lichte Höhe 220/57  
Lifeline-Baute 487/115  
Lift 297/77  
Luftreinhaltung 444/106, 550/131  
Luftverschmutzung 252/66, 424/102  
Luft-Wasser-Wärmepumpe 514/123

### M

Magerwiese 392/96  
Mansardendach *Siehe* Dach  
Markierung 552/132

Massgebendes Terrain 157/41,  
202/53, 577/137  
Massnahmen bauliche 435/104  
Massnahmen bei der Quelle 427/103  
Massnahmen gestalterische 435/104  
Massnahmenkonzept 59/23  
Massnahmenplan Luft 447/106,  
550/131  
Materialabbau 83/27, 541/127,  
550/130  
Abbauzone 81/27  
Mehrfamilienhaus 308/79, 367/90,  
595/142, 605/145  
Mehrlängenzuschlag 248/65, 262/67  
Mindestabstand für Tierhaltung  
445/106  
Minergie 303/77  
Minergie-P 303/77  
Mitwirkungsverfahren 135/37  
Mobilfunkantenne 453/108, 455/108,  
550/131  
Mobilitätskonzept 26/17  
Mobilitätsmanagement 59/23  
Moor 458/109, 460/110  
Motorrad 339/84  
Muster-BNO 368/90

### N

Nachbarliche Interessen 6/12  
Nachfrist 349/86  
Nationalstrasse 547/128  
Darstellung im Nutzungsplan 127/35  
Natur- und Heimatschutz 525/124  
Natur- und Landschaftsschutz 75/26  
Naturobjekt 127/35  
Naturschutz 389/95  
Naturschutzobjekt 420/100  
Naturschutzvertrag 108/31  
Naturschutzzone 74/26, 392/96,  
409/98  
im Wald 108/31  
Nebennutzfläche 166/43, 606/146  
Neophyt 471/113  
Nettogeschossfläche 606/146  
Niemandsländ 140/38  
Nutzfläche 606/146  
Nutzung 509/122  
Nutzungsänderung 6/12  
Nutzungsart 58/23  
Nutzungsbonus *Siehe* Bonus  
Nutzungsextensivierung 420/100  
Nutzungsplan 28/17, 432/104,  
454/108, 565/134  
Allgemeiner *Siehe* Allgemeiner  
Nutzungsplan  
Nutzungsplanung 423/102, 556/133

Nutzungsübertragung 298/77

### O

Oberflächenwasser 482/115,  
484/115  
Öffentliche Auflage 518/123,  
556/133  
Auflagefrist 527/125  
Öffentliche Interessen 6/12  
Öffentliches Recht 8/12  
Ökologischer Ausgleich 401/97,  
417/100, 421/101  
Organisation regionale 525/124  
Orientierungsinhalt 89/28, 123/34,  
124/34, 125/34, 127/34, 381/93,  
479/114, 481/115  
Ortsbild 61/24, 72/26  
Schutzperimeter 74/26

### P

Parkfelder 569/135  
Anzahl 319/81  
detailliertes Verfahren 335/83  
rollstuhlgerechte 306/78  
unterirdische 277/73  
vereinfachtes Verfahren 320/81  
vereinfachtes Verfahren  
Berechnungsbeispiel 329/82  
Parkierungsanlage grössere 340/84  
Parkplatzbewirtschaftung 26/17  
Parteikosten 529/125, 539/127  
Partikelfilter 449/107  
Pflanzen 9/12, 258/67, 371/91,  
601/143  
Abstand *Siehe* Abstand  
Pflanzenschutzmittel 119/33,  
405/98, 456/109, 460/110  
Schutz 389/95  
Pflichtbaulinie 268/69  
Pflugwendestreifen 257/67  
Planabweichung 543/127  
Planerischer Stufenbau 19/15  
Plangenehmigung 546/128  
Plansicherungsinstrumente *Siehe*  
Planungszone, Bausperre  
Planungsorgan 18/14  
Planungswert *Siehe* Lärm  
Planungszone 13/13, 129/35, 130/35  
Privatrecht 9/12, 256/67  
Pro Juventute 368/90  
Procap 313/80  
Profilierung *Siehe* Bauprofil  
Projizierte Fassadenlinie *Siehe*  
Fassade

Publikation 348/86, 518/123,  
526/125  
Pultdach *Siehe* Dach

### Q

Quelle 127/35  
Quellschutzzone 122/34

### R

Radroute 127/35, 547/128  
Radweg 127/35  
Raumentwicklung 17/14  
Raumhöhe 221/57  
Rebbaukataster 127/35  
Rebberg 127/35  
Recht  
    anwendbares *Siehe* Anwendbares  
    Recht  
    dispositives *Siehe* Dispositives Recht  
    öffentliches *Siehe* Öffentliches Recht  
    privates *Siehe* Privatrecht  
Rechtskraft 542/127  
Rechtsmittelbelehrung 533/126,  
535/126  
Rechtsmittelfrist 542/127  
Rechtswidrigkeit 571/136  
Reduit 292/76  
Regelbauweise 35/19, 144/38,  
301/77, 314/80  
Regionaler Sachplan 18/14, 23/16  
Reglement 37/19  
Reklame 550/130  
    Reklametafel 569/135  
Rekultivierung 85/28  
Restgefährdung 479/114  
Richtplan 18/14, 20/15, 79/27,  
125/34, 127/35  
Riedgebiet 458/109, 460/110  
Rodung 101/30, 550/129  
    Rodungsbewilligung 84/27, 521/124  
    Rodungsgesuch 86/28  
Rohrleitungsanlage 547/128  
Rollstuhlgerechte Toilette 307/78,  
311/79  
Rückspringender Gebäudeteil *Siehe*  
Gebäude

### S

Sachplan 18/14  
    regionaler *Siehe* Regionaler Sachplan  
Sackgebühr 461/111  
Sanierungspflicht 429/103  
Säugetier 389/95  
Schadstoffgehalt 457/109

Schallschutzfenster *Siehe* Lärm  
Schattenwurf 593/141  
    Schattendiagramm 594/141  
Schrägdach *Siehe* Dach  
Schriftenwechsel zweiter 350/86  
Schutzdefizit 476/114, 478/114  
Schutzgeländer 255/66  
Schutzobjekt 76/26, 392/96  
Schutzplatz *Siehe* Schutzraum  
Schutzraum 363/89, 550/132  
    Baupflicht 365/89  
Schutzzone 30/18, 42/21, 72/26  
    Reglement 123/34  
Schwingungsverhalten des Bauwerks  
490/116  
Seitenfreiheit 140/38  
Selbstdeklaration 489/116, 495/117  
SIA-Norm  
    Norm 2018 493/116  
    Norm 260–267 489/116  
    Norm 416 166/43, 274/72, 287/75,  
605/146  
    Norm 421 289/76, 296/76  
    Norm 500 305/78  
    Norm 640 283 337/84  
    SIA-Tragwerksnormen 489/116  
Sichtzone 317/80  
Siedlungs- und Strassenraum  
146/39  
Siedlungsentwässerung 158/41  
Siedlungsgebiet 42/21  
Siedlungsqualität 61/24  
Siedlungstrenngürtel 412/99  
Signalisation 552/132  
Sitzplatz 597/142  
Sockelbaulinie *Siehe* Baulinie  
Solaranlage 506/121  
Sonderabfall 463/111  
Sondernutzungsplan 32/18, 53/23,  
357/88, 436/104, 575/137  
Sonnenkollektor 206/54  
Speziallandwirtschaftszone *Siehe*  
Landwirtschaft  
Spezialverwaltungsgericht 537/126  
Spielplatz 367/90  
Staffelung 580/138  
Standortgebundenheit 48/22  
Standort-Typ 324/82  
Stark- und Schwachstromanlage  
547/128  
Starkstrominspektorat 359/88  
Steinbruch 450/107  
Strafbestimmung 389/95  
Strahlen 252/66, 424/102  
    elektromagnetische 453/108  
    nichtionisierende 453/108  
Strasse 357/88, 460/110

## Sachregister

---

Abstand *Siehe* Abstand  
Kapazitätsnachweis 138/38, 139/38,  
341/84  
Lärm 433/104  
Strassenbauprojekt 296/77  
Strassenmark 251/65  
Unterschreitung des  
Strassenabstands 550/130  
Stützmauer 255/66, 261/67,  
596/142, 600/143, 602/144  
Submission 443/105

### T

Tankanlage 550/131  
Teilentscheid 508/122  
Terrain *Siehe* Massgebendes Terrain  
Terraingestaltung 602/144  
Terrainveränderung 519/123  
Terrasse 460/110, 597/143  
Terrassenhaus 162/42, 292/76,  
581/138  
Thuja 256/67  
Tiefbaute 599/143  
Tierart 389/95  
Tierhaltung 597/143  
Tonnendach *Siehe* Dach  
Tragwerk 486/115, 493/116  
Treppenhaus 297/77  
Treppenlift 309/79  
Trinkwasserfassung 460/110  
Tümpel 421/101

### U

Überbauungsziffer 183/47, 283/75  
Übergangsrecht 12/13  
Übergangszone 87/28  
Ufer  
Schutzzone 54/23  
Vegetation 404/98, 550/131  
Umgebungsfläche 606/148  
Umgebungsschutz 377/92  
Umweltgefährdender Stoff 456/109  
Umweltschutz 422/102, 525/124  
Auskunftspflicht 430/103  
Umweltverbände 525/124  
Umweltverträglichkeitsprüfung  
521/124, 550/131, 553/132  
Deponien 86/28  
Materialabbau 84/27  
mehrstufiges Verfahren 557/133  
Umweltverträglichkeitsbericht  
555/133  
UVP-pflichtige Anlagen 553/132  
Umzonung 56/23  
Unfall 467/112

Untergeschoss 183/47, 227/60,  
585/139  
Unterhalt 511/122, 571/135  
Unterirdische Baute 172/45, 227/60  
Unterniveaubaute 177/46, 227/60  
UVP *Siehe*  
Umweltverträglichkeitsprüfung

### V

Verbeiständung 537/126  
Vereinfachtes Verfahren *Siehe*  
Baubewilligung  
Verfahrensbeschleunigung 504/120  
Verfahrenskosten 539/127  
Verfügung gemeinderätliche  
Kommission 532/125  
Verkehrsbindung 56/23  
Verkehrsanlage 439/105  
Verkehrsordnung 552/132  
Verkehrsfläche 606/147  
Verkehrsintensive Nutzung 58/23  
Verkehrskapazität 344/85  
Verkehrsmodell kantonales 342/84  
Verkehrsverhältnisse 550/130  
Verkehrsweg historischer 127/35,  
387/94  
Vernetzung 391/95  
Veröffentlichung *Siehe* Publikation  
Versickerung 118/33, 467/112,  
550/130  
Vertretung 537/126  
Verursacherprinzip 426/103  
Verwaltungsgericht 537/126  
Verwaltungsstrafe 564/134  
Verwaltungszwang 559/133  
Vogel 389/95  
Vollgeschoss 223/57, 224/58,  
234/62, 584/139  
Vollstreckung 561/134  
Volumendichte 279/74  
Vordach 188/49, 286/75, 576/137  
Vorentscheid 508/122  
Vorprüfung kommunaler  
Nutzungspläne 353/87  
Vorschriftenmodell 478/114, 483/115  
Vorsorgeprinzip 427/103, 440/105,  
446/106, 450/107  
Vorspringender Gebäudeteil *Siehe*  
Gebäude  
Vorwirkung 13/13  
negative 129/35  
VSS-Norm SN 640 281 318/81,  
319/81

### W

Wald 90/29, 458/110, 460/110,  
550/129  
Abstand *Siehe* Abstand  
Betriebsplan 110/32  
dynamische Grenze 99/30  
Naturschutzgebiet 110/32  
Naturschutzprogramm 106/31  
Naturschutzzone 108/31  
Nutzung und Bewirtschaftung  
104/31  
ökologisch wertvoller Waldrand  
108/32  
statische Grenze 93/29  
Vertragsarten 106/31  
Waldausscheidung 99/30  
Waldentwicklungsplan 110/32  
Waldgrenze 96/30  
Waldstrasse 104/31  
Wanderweg 126/34, 547/128,  
550/130  
Wärmebrücke 346/86  
Wärmepumpe 514/123, 550/131  
Wasch- und Trockenräume 291/76  
Wasserbau 114/33, 547/128  
Wassergefährdende Flüssigkeit  
464/111  
Weg 460/110  
Weide 408/98  
Weilerzone 78/27, 80/27, 483/115  
Weiterzug 540/127

Wiederherstellung des rechtmässigen  
Zustands 559/133  
Wildtierkorridor 391/95  
Wintergarten 189/50  
Wohnhygiene 220/57  
Wohnnutzung 320/81  
Wohnzone 431/103

### Z

Zersiedelung 43/21  
Zertifizierungsstelle 303/77  
Zielwahlmodell 343/84  
Zivilschutzbaute *Siehe* Schutzraum  
Zivilschutzraum *Siehe* Schutzraum  
Zone für öffentliche Bauten und  
Anlagen 55/23  
Zonenkonformität 44/21, 455/108  
Zonenplan *Siehe* Allgemeiner  
Nutzungsplan  
Zonenvorschrift 432/104  
Zustand früherer 409/99  
Zustimmung Bund 522/124  
Zustimmung kantonale 83/27,  
437/104, 468/112, 522/124,  
531/125  
Zuströmbereich 458/109, 460/110  
Zutrittsrecht zu Wald und Weide  
104/31  
Zweckänderung 440/105