

Bauverordnung (BauV)

Änderung vom 29. Oktober 2014

Der Regierungsrat des Kantons Aargau

beschliesst:

I.

Der Erlass SAR [713.121](#) (Bauverordnung [BauV] vom 25. Mai 2011) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:

§ 21 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)

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

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

³ In den Abstandsraum von Strassen dürfen ragen:

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

⁴ Abweichende Bestimmungen in Sondernutzungsplänen und Strassenbauprojekten bleiben vorbehalten.

§ 24 Abs. 1, Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu)

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf

- c) *Aufgehoben.*

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

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

§ 25 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu)

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

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

§ 36 Abs. 1 (geändert)

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

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

§ 37 Abs. 1 (geändert)

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

¹⁾ Siehe dazu § 63 Abs. 3

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

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

§ 41 Abs. 1 (geändert)

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

Aufzählung unverändert.

§ 42 Abs. 1 (geändert)

¹ Für die Beurteilung der Sichtzonen gilt als Richtlinie das «Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011. ²⁾

§ 43 Abs. 1 (geändert), Abs. 4 (geändert)

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

Aufzählung unverändert.

⁴ Für Velos und Mofas gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011. ¹⁾

§ 44 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

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

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

§ 49 Abs. 2

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

- d) **(geändert)** Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Gerätehäuschen und Fahrradunterstände,

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

²⁾ Das Merkblatt ist veröffentlicht unter www.ag.ch/verkehr > Strasseninfrastruktur > Strassennetz > Sicht an Knoten und Ausfahrten.

§ 49a (neu)

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

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

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

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

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

§ 50 Abs. 1

¹ Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden namentlich beurteilt
c) *Aufgehoben.*

§ 63 Abs. 3 (neu)

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

Anhänge

03 Anhang 3 713.121 (geändert)

II.

Keine Fremdänderungen.

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

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

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

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderung unter Ziff. I. tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.

Aarau, 29. Oktober 2014

Regierungsrat Aargau

Landammann
BROGLI

Staatsschreiber
GRÜNENFELDER

Anhang 3 ¹⁾

(zu § 64 Abs. 1)

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

§ 1b ABauV Baulinien

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

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

§ 2 ABauV Vorspringende Gebäudeteile (§ 18 BauG)

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

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

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

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

§ 8 ABauV Geltungsbereich (§ 51 BauG)

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

§ 10 ABauV Baumassenziffer, Grünflächenziffer (§ 50 BauG)

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

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

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

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

²⁾ SAR [713.111](#)

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

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

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

§ 11 ABauV Gebäudelänge

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

§ 12 ABauV Gebäudehöhe, Firsthöhe (§ 49 BauG)

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

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

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

§ 12a ABauV Hang

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

§ 13 ABauV Gewachsenes Terrain (§ 49 BauG)

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

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

§ 14 ABauV Vollgeschoss (§ 49 BauG)

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

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

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

§ 15 ABauV Untergeschoss (§ 49 BauG)

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

§ 16 ABauV Dachgeschoss (§ 49 BauG)¹

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

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

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

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

§ 16a ABauV Attikageschoss (§ 49 BauG)

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

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

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

§ 17 ABauV Grenzabstand (§ 47 BauG)

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

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

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

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

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

§ 18a ABauV Tiefbauten

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

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

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

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

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

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

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

§ 20 ABauV Gebäudeabstand (§ 47 BauG)

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

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

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