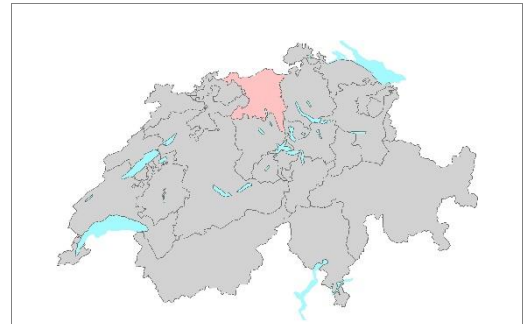
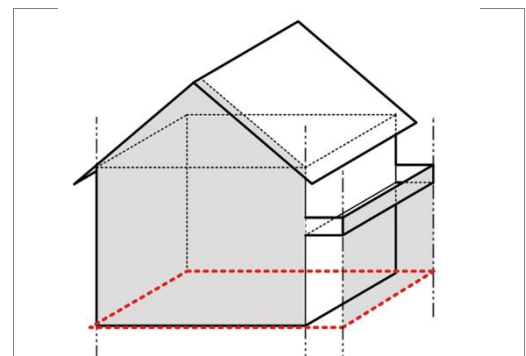
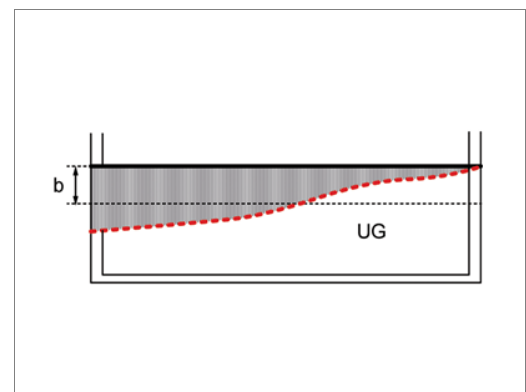
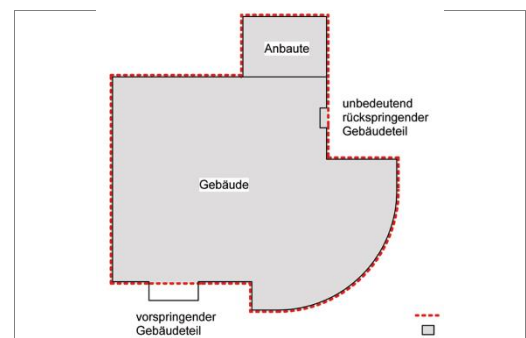


Interkantonale Vereinbarung
über die Harmonisierung
der Baubegriffe und Messweisen
(IVHB)



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

Empfehlung (§ 15 BauV)



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung, Zweck der Planungshilfe, Adressaten	1
2. Umsetzung und Verfahren	1
3. Bisheriges Recht, Übergangsbestimmungen	2
4. Übersicht und Handlungsbedarf	3
5. Erläuterung zu den einzelnen IVHB-Baubegriffen und Messweisen	4
6. Wichtige Empfehlungen zu ausgewählten Begriffen und Messweisen	39

1. Einleitung, Zweck, Adressaten

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

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

- Jeder Baubegriff aus der IVHB mit seiner zugehörigen Messweise wird im Einzelnen untersucht und es wird dargelegt, wie er umgesetzt werden kann, so dass möglichst geringe materielle Änderungen entstehen.

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

2. Umsetzung und Verfahren

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB in die BNO erfolgt primär bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung im ordentlichen Verfahren nach §§ 23 ff. BauG. Sie führt zu einer Harmonisierung im *formellen Baurecht*. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem bisherigen kantonalen und kommunalen Recht können auch *materielle Auswirkungen* entstehen.

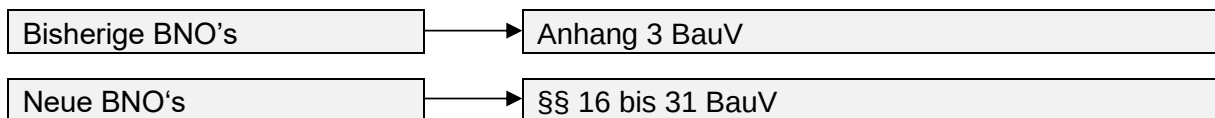
Wie im bisherigen Aargauischen Recht werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen *nur rechtssetzende Bestimmungen* aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen ist zu verzichten werden.

3. Bisheriges Recht, Übergangsbestimmungen

Mit der Übernahme der Baubegriffe wird keine neue Planungswelle zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanungen in den Gemeinden ausgelöst. Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine *Übergangsfrist von 10 Jahren* (§ 64 BauV). Die Baubegriffe sollen aber sobald als möglich übernommen werden.

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

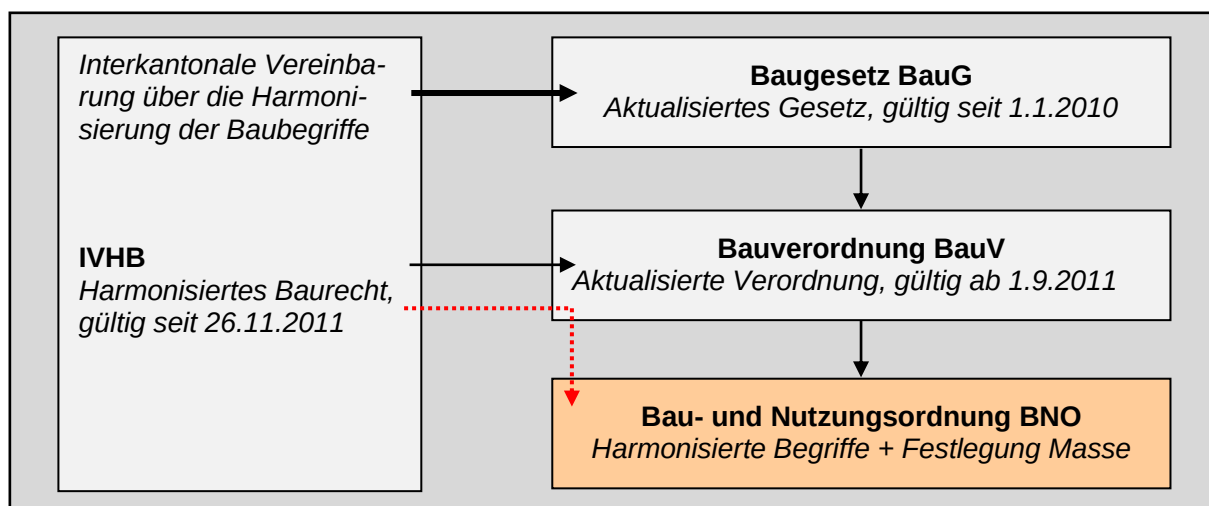
Bisherige und neue BNO's, Grundlagen in BauV



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

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

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile



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

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

4. Übersicht und Handlungsbedarf

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

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

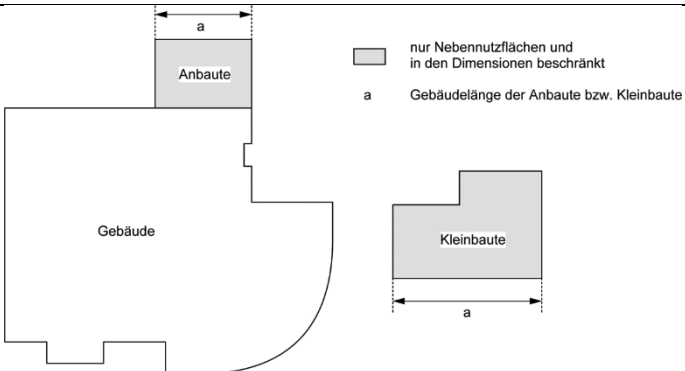
Einstufung Kommunalen Handlungsbedarf

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

5. Erläuterung zu den einzelnen IVHB-Baubegriffen und Messweisen

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

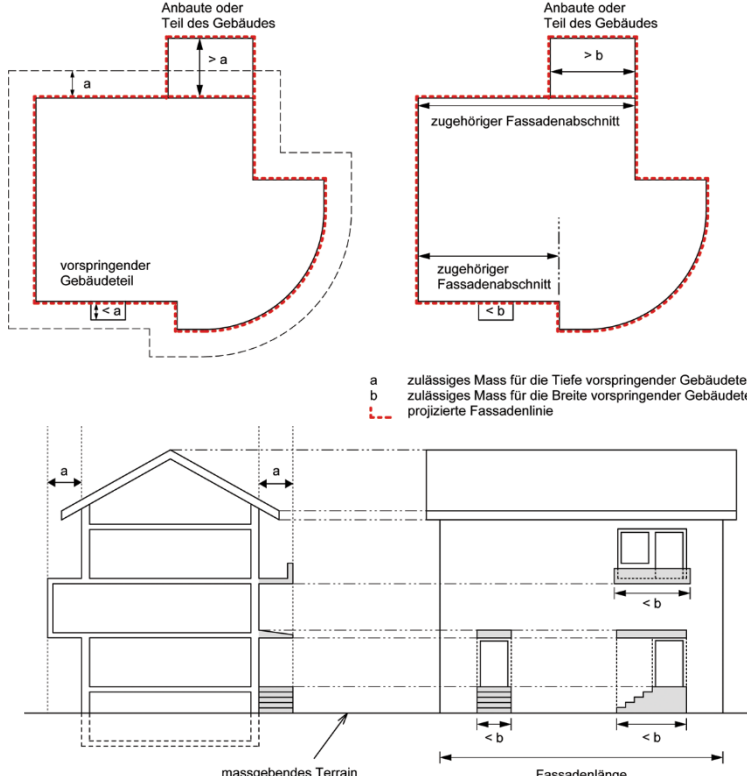
IVHB	Gebäude	2.1
<i>Verbindlicher Text</i>	<i>Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.</i>	
<i>bish. Regelung</i>	Gebäude gilt als Teilmenge von Bauten	§ 6 BauG
<i>BauG / BauV</i>	a) Abschliessendes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

IVHB	Kleinbauten / Anbauten	2.2 / 2.3
Verbindlicher Text	2.2 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. 2.3 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.	
Skizzen		
bish. Regelung	Klein- und Anbauten	§ 18 Abs. 1 / 2 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 19 Abs. 1 lit. a. und b. BauV; Höchstmasse Gebäudefläche 40 m² • traufseitige Fassadenhöhe 3m; ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe (Talfassade) um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 19 Abs. 1 lit. c. BauV; Dachneigung maximal 45° ➤ § 19 Abs. 2 BauV; Grenzabstand 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.	
Vergleich bisher / neu	Die IVHB schafft zwei Begriffe mit unterschiedlichen, jedoch ähnlichen Definitionen, die bisher unter einem Begriff „Klein- und Anbauten“ geregelt waren. Wintergärten weisen im Gegensatz zum bisherigen § 2 Abs. 1b ABauV kein Abstandsprivileg mehr auf (vgl. IVHB 3.4) und müssen daher den gleichen Abstand einhalten wie das Hauptgebäude, weil sie als Hauptnutzfläche gelten. Altrechtlich galt für Kleinbauten auf derselben Parzelle kein Gebäudeabstand. Diese Bestimmung wurde im neuen § 19 Abs. 2 BauV weggelassen.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ Dachneigung, Grenzabstand; Abweichungen gegenüber § 19 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauV können in der BNO festgelegt werden.	
Planerische Empfehlung	Die Masse der BauV sind direkt anwendbar. Zwischen Kleinbauten auf derselben Parzelle sollte wenigstens ein Abstand von 2 m vorgesehen werden, damit sie für die Nachbarschaft nicht zu dominant erscheinen.	
Hinweise zur Anwendung	Die Nebennutzflächen werden gemäss den Erläuterungen zur IVHB neu über die Norm SIA 416 definiert.	

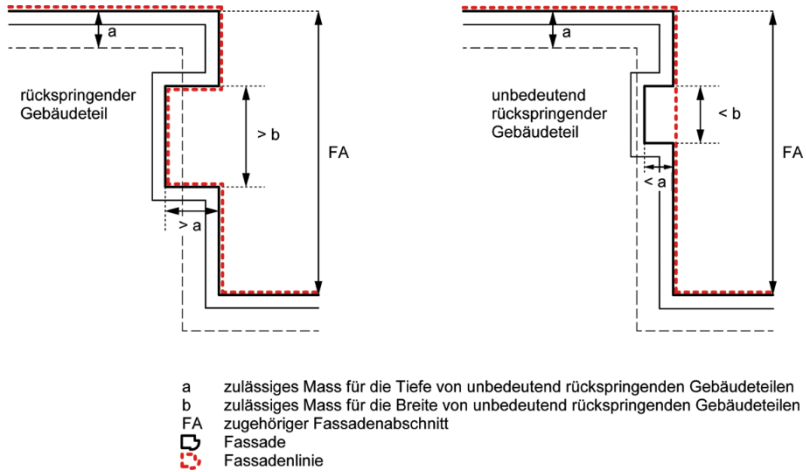
IVHB	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	2.4 / 2.5
Verbindlicher Text	2.4 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. 2.5 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.	
Skizzen	- - - - - Fassadenlinie ——— Oberkante fertig Boden □ UIB Unterirdische Bauten ▨ UNB Unterniveaubauten f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke. b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen der UNB ▨ Anteil über der Fassadenlinie	
bish. Regelung	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten fallen unter den altrechtlichen Begriff Tiefbaute	§ 18a ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 20 Abs. 1 BauV; Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm (Mass f) überragen. b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 20 Abs. 2 BauV; Grenzabstand von wenigstens 50 cm für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie für Parkierungs- und Verkehrsflächen, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.	
Vergleich bisher / neu	Tiefbauten sind neu unterteilt in unterirdische Bauten sowie in Unterniveaubauten. Unterniveaubauten sind ähnlich definiert wie Tiefbauten. Jedoch beschränken sich die neuen Begriffe auf Gebäude (§ 6 Abs. 1a BauG), fallen also nicht unter den breiter gefassten Begriff „Bauten“ gemäss § 6 Abs. 1 lit. b-h BauG. Deshalb werden Parkierungs- und Verkehrsflächen im neuen § 20 Abs. 2 BauV zusätzlich erwähnt.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ Abweichungen von § 20 Abs. 2 BauV in der BNO.	
Planerische Empfehlung	Unterschiedliche Grenzabstände sind nur in sachlich begründeten Fällen vertretbar. Wie bisher können Unterniveaubauten bis auf 50 cm, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn sogar an die Grenze erstellt werden.	

IVHB	Fassadenflucht / Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie 3.1 / 3.2 / 3.3
Verbindlicher Text	3.1 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. 3.2 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. 3.3 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Skizzen	The diagrams illustrate the concepts of facade flight and facade line in three scenarios: Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie): Shows a building on a sloped terrain. The facade flight (Fassadenflucht) is the vertical projection of the building's outer edges. The facade line (Fassadenlinie) is the intersection of the facade flight and the terrain. The projected facade line (projizierte Fassadenlinie) is the projection of the facade line onto a horizontal plane. Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie): Shows a building on a level terrain. The facade line and the projected facade line coincide. Plan View: A top-down view of a building footprint. It identifies an 'Anbaute' (extension), a 'vorspringender Gebäudeteil' (protruding part), and an 'unbedeutend rückspringender Gebäudeteil' (insignificant recessed part). The projected facade line (projizierte Fassadenlinie) is shown as a dashed red line. Legend: --- Fassadenlinie --- Fassadenflucht --- projizierte Fassadenlinie

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

IVHB	Vorspringende Gebäudeteile	3.4
Verbindlicher Text	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.	
Skizzen	 a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile - - - projizierte Fassadenlinie	
bish. Regelung	Untergeordnete Gebäudeteile	§ 2 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 21 Abs. 1 BauV; Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.5 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen - mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern - nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes (Mass b). ➤ § 21 Abs. 2 BauV; Die vorspringenden Gebäudeteile werden nicht in die Abstandsberechnung mit einbezogen. b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher / neu	Vorspringende Gebäudeteile sind neu mit Bezug auf die Fassadenflucht und nicht mehr gegenüber der Baulinie definiert. Nur Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die zulässige Breite überschreiten (IVHB 3.4). Entsprechend der bisherigen Praxis gelten neu gemäss § 21 Abs. 1 BauV bei Klein- und Anbauten Dachvorsprünge mit einer Tiefe bis max. 60 cm als vorspringende Gebäudeteile. Wintergärten, die die genannten Masse überschreiten, gelten nach neuem Recht nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile. Sie werden als Teil des Gebäudes betrachtet werden (vgl. Erläuterungen zu IVHB 3.4). Dementsprechend sind sie nicht mehr abstandsprivilegiert.	

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

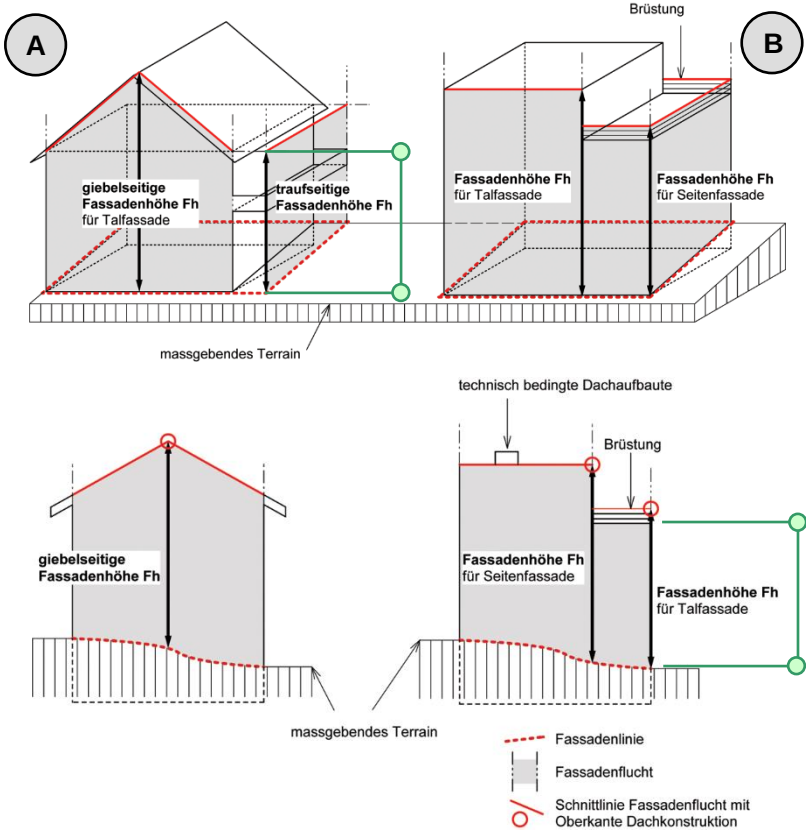
IVHB	Rückspringende Gebäudeteile	3.5
Verbindlicher Text	Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.	
Skizzen	 a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen FA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

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

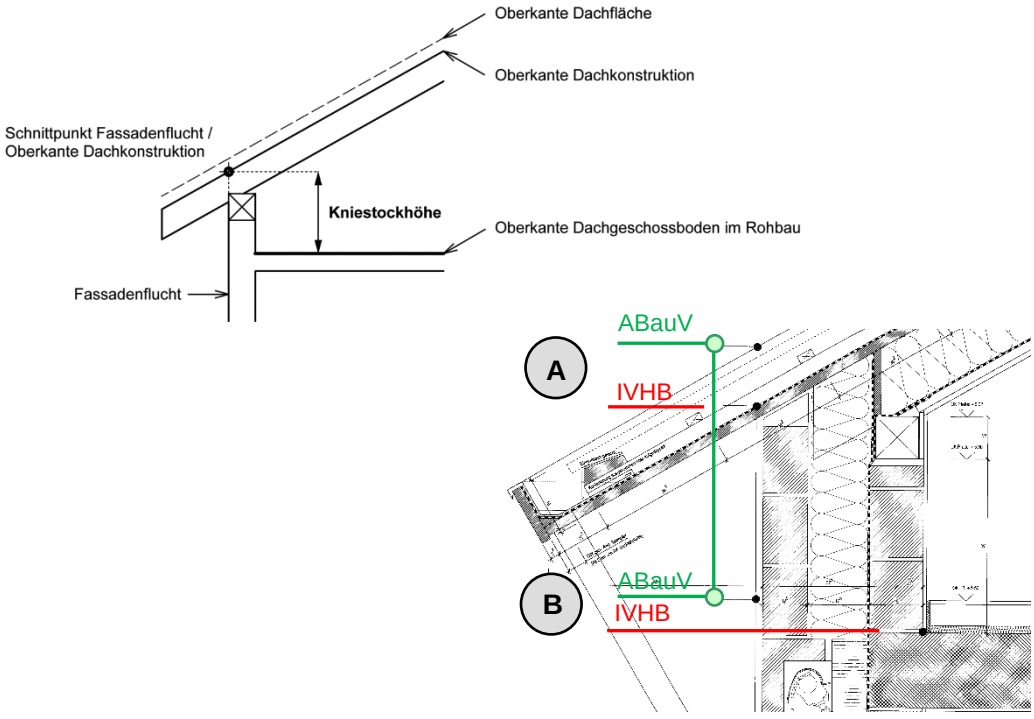
IVHB	Gebäudebreite	4.2
Verbindlicher Text	Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	
Skizzen		
bish. Regelung	---	
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 4.2	
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher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

IVHB	Gesamthöhe	5.1
Verbindlicher Text	Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	
Skizzen A_1 Bisherige Firsthöhe A_2 Umrechnung B Höhen-differenz infolge Neigung Gelände C Höhen-differenz infolge Dachform		
bish. Regelung	Entspricht zum Teil der heutigen Firsthöhe	§ 12 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 5.1 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich	Andere Messweise; Neu grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen. Die Gesamthöhe gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Eventuell als eine der Bauhöhen im Sinne von § 49 BauG zu verwenden. ➤ Sofern in der bisherigen BNO eine Firsthöhe festgelegt ist, muss diese auf die neue Messweise der Gesamthöhe umgerechnet werden oder die Bestimmung der Bauhöhen muss im Sinne von § 49 BauG anderweitig geregelt werden, so dass dieser baugesetzlichen Vorgabe in genügendem Masse Rechnung getragen wird.	

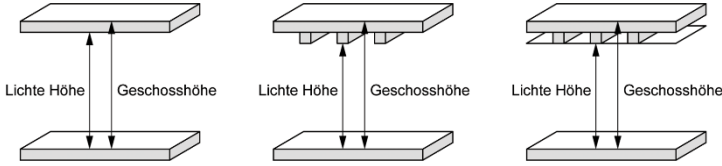
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung anhand der vorhandenen Geländeneigung und der möglichen Dachformen, welche Masse der Gesamthöhe anstelle der bisherigen Firsthöhe in den jeweiligen Bauzonen zur Anwendung kommen sollen. Für unterschiedliche Dachformen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

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

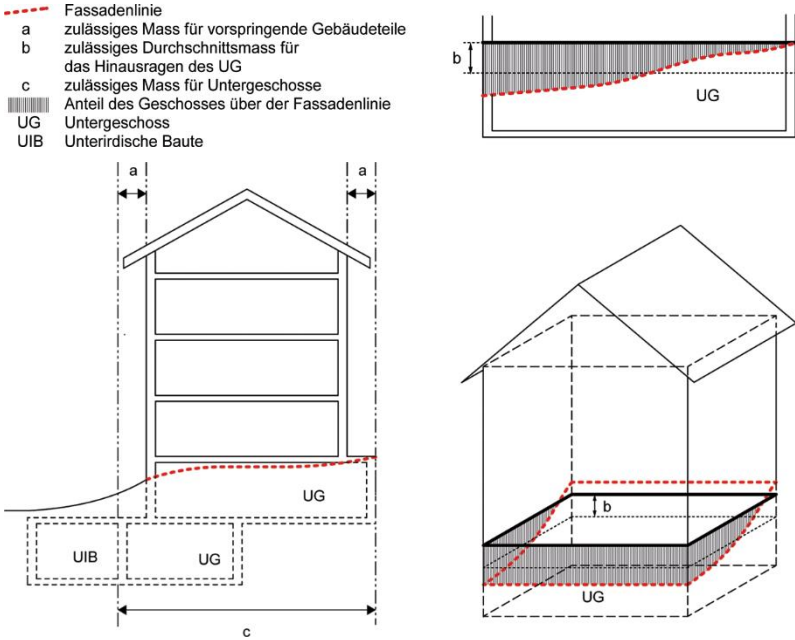
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Eventuell als eine der Bauhöhen im Sinne von § 49 BauG zu verwenden. ➤ Sofern in der bisherigen BNO eine Gebäudehöhe festgelegt ist, muss diese auf die neue Messweise der Fassadenhöhe umgerechnet werden oder die Bestimmung der Bauhöhen muss im Sinne von § 49 BauG anderweitig geregelt werden, so dass der baugesetzlichen Bestimmung in genügendem Masse Rechnung getragen wird.
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden prüfen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung, welche Masse für die Fassadenhöhe anstelle der bisherigen Gebäudehöhen in den jeweiligen Bauzonen zur Anwendung kommen sollen.
<i>Planerische Empfehlung</i>	Um gegenüber dem heutigen Recht möglichst geringe Abweichungen zu erhalten, sollte eine traufseitige (für Schrägdächer) und ein talseitige (für Flachdächer) Fassadenhöhe mit demselben Mass festgelegt werden.
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	A Bei der traufseitigen Fassadenhöhe von Schrägdächern ergibt sich lediglich eine minimale Differenz aus den unterschiedlichen Messpunkten; „höchster Punkt der Dachkonstruktion“ (IVHB 5.2) bzw. „höchster Punkt der Dachoberfläche“ (§ 12 Abs. 1 ABauV). Der Unterschied beträgt in der Regel ca. 15 cm bis 20 cm. Dies bedeutet, dass die bisherige Gebäudehöhe um dieses Mass reduziert werden muss, um die gleiche Wirkung zu erhalten. B Die Erläuterungen zur IVHB weisen darauf hin, dass die Brüstungen bei einer Zurückversetzung um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht nicht angerechnet werden. Damit werden jedoch Anreize für architektonisch unbefriedigende Lösungen geschaffen. Deshalb ist im Aargauischen Recht keine solche Festlegung enthalten. Da die Definition in der IVHB abschliessend ist, können die Gemeinden kein solches Mass festlegen. Bei der talseitigen Fassadenhöhe (für Flachdächer) kann gegenüber dem altrechtlichen Mass ein Zuschlag von rund 1 m gemacht werden. Für gestaffelte und terrassierte Bauten gilt die bisherige Praxis weiterhin. Ergänzend zur Regelung der Fassadenhöhe sind Überlegungen zur Dachgestaltung nötig. Gemäss den Erläuterungen und Skizzen der IVHB kann eine Unterscheidung von „traufseitigen“ und „giebelseitigen“ sowie von „bergseitigen“ und „talseitigen“ Fassaden gemacht werden. Weil vor allem das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes von öffentlichem Interesse ist, soll von der Talseite betrachtet eine Vermassung vorgenommen werden. Es steht den Gemeinden offen, solche Masse festzulegen. Sollen möglichst geringe massliche Abweichungen entstehen, so ist die bisherige Gebäudehöhe in der BNO als talseitige gemessene, traufseitige Fassadenhöhe zu bezeichnen.

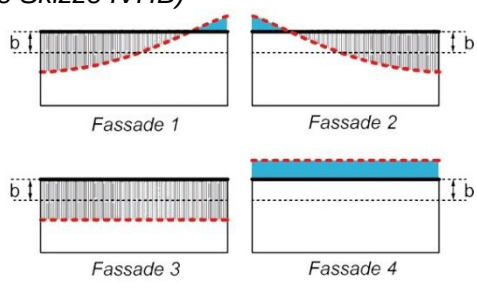
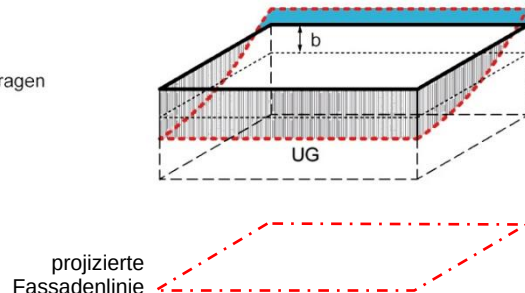
IVHB	Kniestockhöhe	5.3
Verbindlicher Text	Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.	
Skizzen  Bisherige Kniestockhöhe		
bish. Regelung	Entspricht in etwa der heutigen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

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

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

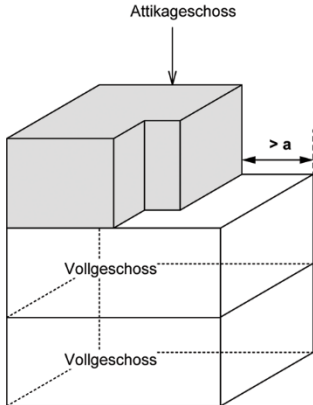
IVHB	Vollgeschosse	6.1
Verbindlicher Text	<i>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.</i> <i>Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezah für jeden Gebäudeteil bzw. für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

IVHB	Untergeschosse	6.2
Verbindlicher Text	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.	
Skizzen		
bish. Regelung	Untergeschosse	§ 15 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 23 Abs. 1 BauV; Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen. b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 23 Abs. 2 BauV; Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.	
Vergleich bisher / neu	Mit der Messweise gemäss IVHB 6.2 gelten für die Überschreitung der Untergeschosse nicht mehr die beiden Masse von 80 cm in der Ebene und von 1.20 m am Hang gemäss altrechtlichem § 15 Abs. 1 ABauV, sondern ein Durchschnittsmass.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ In der BNO können abweichende Masse für die Abgrabungen festgelegt werden.	

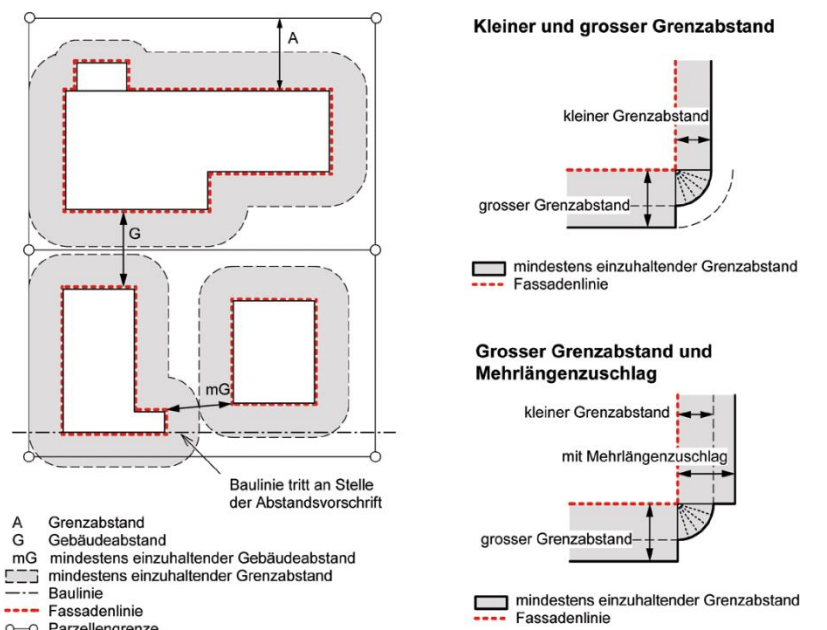
Planerische Empfehlung	Die Definition der IVHB 6.2 und von § 23 Abs. 1 BauV sind abschliessend und so anzuwenden.
Hinweise zur Anwendung	Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile (also 1.5 m gemäss § 21 BauV) über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.
Hinweise zur Anwendung	Das Durchschnittsmass b wird wie folgt berechnet: Die Flächenanteile der Fassade des Untergeschosses, die oberhalb der Fassadenlinie liegen, werden addiert. Dieses Flächenergebnis wird dividiert durch die Gesamtlänge der Fassadenlinie. Das heisst die Flächenanteile unterhalb der Fassadenlinie bleiben bei der Berechnung des Masses b unberücksichtigt (siehe auch BNR 3.1, Rz. 229–231). <i>Berechnung Durchschnittsmass b (ergänzte Skizze IVHB)</i> $b \leq \frac{\text{Fassadenfläche über der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie (Abwicklung)}}$  Fassadenlinie Oberkante fertig Boden UG Untergeschoss b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG Anteil über der Fassadenlinie Anteil unter der Fassadenlinie 

IVHB	Dachgeschoss	6.3
Verbindlicher Text	<i>Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.</i>	
Skizzen	b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen	
bish. Regelung	Dachgeschoss	§ 16 Abs. 1, 1bis, 2 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 24 Abs. 2 BauV; Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, sowie Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen. b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 24 Abs. 1 BauV; Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, - darf die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1.2 m betragen, - darf die grosse Kniestockhöhe bei Pultdächern (Mass d) nicht mehr als 3.5 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassade fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen. - darf die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadelänge durchbrochen werden. Auf weiteren Dachgeschossebenen sind Belüftung nur vereinzelte Dachflächenfenster zulässig, die eine Einbaugrösse von höchstens 0.5 m² haben. - darf die Dachneigung nicht steiler sein als 45 Grad. ➤ § 24 Abs. 3 BauV; Mansarden- / Tonnendächer dürfen nur erstellt werden, wenn die Gemeinden sie ausdrücklich zulassen.	

<i>Vergleich bisher / neu</i>	Die IVHB 6.3 definiert die Dachgeschosse lediglich über das Mass der Kniestockhöhe. Hinweise zur Grösse und Definition von Dachdurchbrüchen wie im bisherigen Recht fehlen jedoch im verbindlichen IVHB-Text gänzlich. Einzig in den Erläuterungen IVHB 6.3 wird ein Hinweis gemacht, dass die Dachfläche nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden kann.
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Grundsätzlich sind keine Regelungen nötig. b) Regelungsmöglichkeit ➤ In der BNO können gestützt auf § 24 Abs. 1 BauV abweichende Festlegungen zur Dachgestaltung formuliert werden, die jedoch fachlich zu begründen sind. ➤ Wollen die Gemeinden Mansarden- / Tonnendächer zulassen, ist dies in der BNO ausdrücklich zuzulassen.
<i>Planerische Empfehlung</i>	Die Masse der BauV können in der Regel übernommen werden, so dass in der BNO keine Anpassungen nötig sind. Soll die BNO mit speziellen Bestimmungen zu den Pultdächern sowie zu den Mansarden- und Tonnendächern ergänzt werden, so ist darauf zu achten, dass für diese Dachformen keine unerwünschten Vorteile entstehen.
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	Im Gegensatz zur „spärlichen“ Definition der IVHB hat sich in der Praxis gezeigt, dass die bisherigen Definitionen zum Dachgeschoss gemäss § 16 ABauV in jedem Fall beibehalten werden müssen. Nur so kann verhindert werden, dass die architektonische Vielfalt im Interesse gut gestalteter Ortsbilder und anschaulicher Quartiere einigermassen „im Rahmen“ bleibt. Entsprechend ist die Definition des Dachgeschosses ergänzend zur IVHB im § 24 BauV im Sinne der bisherigen Formulierungen präzisiert worden. Zudem wurden spezielle Bestimmungen zu den Pultdächern sowie zu den Mansarden- und Tonnendächern aufgenommen, damit für diese Dachformen klare Regelungen bestehen und auch keine Vorteile gegenüber anderen Dachformen entstehen. Eine Problematik ergibt sich, weil die Dachgeschosse im harmonisierten Recht in Ergänzung zur Kniestockhöhe nicht wie bisher zusätzlich über eine Dachneigung von 45° definiert werden dürfen. Deshalb dürfen gemäss neuer BauV Mansarden- und Tonnendächer nur erstellt werden, wenn sie die Gemeinden ausdrücklich zulassen (§ 24 Abs. 3 BauV).

IVHB	Attikageschoss	6.4
Verbindlicher Text	Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.	
Skizze	 Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses	
bish. Regelung	Attikageschoss	§ 16a ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ § 25 Abs. 1 BauV; Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss so platziert sein, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei. ➤ § 25 Abs. 2 BauV; Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung der Grundfläche zulässig. b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
Vergleich bisher / neu	Mit der IVHB wird eine neue Definition der Attikageschosse eingeführt, die materiell vom bisherigen § 16a ABauV abweicht. Wesentlich ist, dass die ermittelte Fläche neu nicht mehr frei angeordnet werden kann: Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegendem Geschoss um das festgelegte Mass zurückgesetzt sein.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner b) Regelungsmöglichkeit ➤ Keine	
Planerische Empfehlung	Die neue Definition zum Attikageschoss bildet abschliessendes kantonales Recht und ist so anzuwenden.	

Hinweise zur Anwendung	Vor allem bei kleineren Grundrissen werden grössere Attikageschossflächen realisierbar als bisher. Gleichzeitig wird der prozentuale Flächenanteil des Attikas für unterschiedliche Gebäudeformen und -grössen ausgeglichen. In Zukunft stehen so der ortbauliche Kontext und die Frage der Einpassung bei der Wahl der Architektursprache im Vordergrund.
bisher	Die im neuen § 25 BauV enthaltenen Masse sehen, neben der Beschränkung der Attikafläche auf 60% eines Vollgeschosses, die Zurücksetzung auf einer Längs- oder Breitseite vor. Die möglichen Auswirkungen auf unterschiedliche Grundrissformen sind in den nachfolgenden Skizzen dargelegt: § 16a ABauV, Anordnung frei Attikafläche 17 m² / 20% Gebäudegrundfläche 84 m² Attikafläche 26 m² / 30% Gebäudegrundfläche 88 m² Attikafläche 44 m² / 44% Gebäudegrundfläche 100 m² Attikafläche 160 m² / 63% Gebäudegrundfläche 255 m² Attikafläche 114 m² / 36% Gebäudegrundfläche 316 m² neu IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses Attikafläche 50 m² / 60% Gebäudegrundfläche 84 m² Attikafläche 53 m² / 60% Gebäudegrundfläche 88 m² Attikafläche 60 m² / 60% Gebäudegrundfläche 100 m² Attikafläche 153 m² / 60% Gebäudegrundfläche 255 m² Attikafläche 190 m² / 60% Gebäudegrundfläche 316 m² Nach altem Recht war die Realisierung eines Attikageschosses auf Gebäuden mit schmalen Grundriss nicht möglich oder nicht rentabel, da die BGF zu klein war. Nach altem Recht (Praxis) musste der Dachvorsprung eines Attikageschosses, der grösser war als 30 cm, an die Grundfläche angerechnet werden. Neu soll das zulässige Mass sowohl für Attikageschosse wie auch für Klein- und Anbauten einheitlich 60 cm betragen.

IVHB	Grenzabstand	7.1
Verbindlicher Text	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.	
Skizzen	 Kleiner und grosser Grenzabstand kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag kleiner Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag grosser Grenzabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie A Grenzabstand G Gebäudeabstand mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Baulinie Fassadenlinie Parzellengrenze Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift	
bish. Regelung	Grenzabstand	§ 17 ABauV
BauV	a) Abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 7.1 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 26 BauV; Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind namentlich Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume. ➤ § 29 BauV; Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, - der für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht. - für Stützmauern und Einfriedigungen 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die höher sind als 2.40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.	
Vergleich	Ähnliche Definition für die „normalen“ Grenzabstände. Gemäss Erläuterungen und Skizzen zur IVHB 7.1 werden der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag senkrecht zur Fassade gemessen und gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Die Gemeinden schreiben Grenz- und Gebäudeabstände vor (§ 47 BauG). b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden können in ihrer BNO wie bisher einen grossen Grenzabstand einführen und das Mass festlegen. ➤ Die Gemeinden können den Abstand gegenüber dem Kulturland anders regeln.	

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

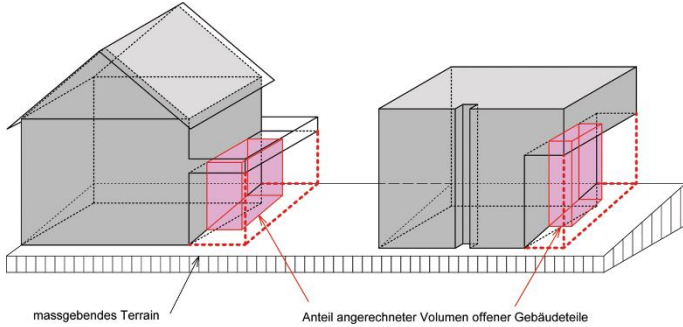
IVHB	Gebäudeabstand	7.2
Verbindlicher Text	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
Skizzen	Kleiner und grosser Grenzabstand kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag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

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

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

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

IVHB	Anrechenbare Grundstückfläche	8.1
<i>Verbindlicher Text</i>	<i>Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.</i> <i>Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.</i> <i>Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</i>	
<i>bish. Regelung</i>	anrechenbare Grundstückfläche	§ 9 Abs. 4 ABauV
<i>BauV</i>	a) abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 8.1	
	b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ Keiner	
<i>Vergleich</i>	ähnliche Definition	
Anpassung BNO	a) Regelungsbedarf ➤ Keiner	
	b) Regelungsmöglichkeit ➤ Keine	
<i>Planerische Empfehlung</i>	Die Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche kann wie bisher angewendet werden.	
<i>Hinweise zur Anwendung</i>	wie bisher	

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

IVHB	Überbauungsziffer	8.4
Verbindlicher Text	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.	
Skizze		
bish. Regelung	---	
BauV	a) abschliessendes kantonales Recht ➤ IVHB 8.4 b) Handlungsspielraum Gemeinde ➤ § 34 BauV; Nutzungsverschiebung in Analogie zur Ausnützungsziffer	
Vergleich	Im kantonalen Recht neu eingeführte Definition.	
Anpassung BNO	a) Handlungsbedarf ➤ Wo bisher eine Überbauungsziffer festgelegt wird, ist diese in die „neue“ Überbauungsziffer zu überführen. b) Regelungsmöglichkeit ➤ Die Gemeinden können die Nutzungsverschiebung in der BNO in Analogie zur Ausnützungsziffer abweichend regeln. ➤ Die Festlegung einer Überbauungsziffer ist primär in Industrie-, Gewerbe- oder Arbeitszonen zweckmässig.	
Planerische Empfehlung	Die Überbauungsziffer muss in der BNO, sofern eine solche festgelegt ist, gemäss neuer Definition der IVHB angewendet werden.	
Hinweise zur Anwendung	Der Begriff wurde bisher vereinzelt in den kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen angewandt. Es ist keine eigentliche Dichteziffer.	

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

6. Wichtige Empfehlungen in ergänzender Arbeitshilfe

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

Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird.

Diese Aspekte werden in der ergänzenden Arbeitshilfe "Höhenbestimmung nach IVHB – auch gestalterisch eine Herausforderung" eingehend beleuchtet.