



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Auftrag .....	1
1.2	Auslöser .....	1
<b>2.</b>	<b>ZIELSETZUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>ABLAUF DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DES ÄNDERUNGSBEDARFS.....</b>	<b>3</b>
5.1	IVHB-Begriffe im Überblick.....	3
5.2	Änderungsbedarf in der BNO Uerkheim .....	5
5.3	Regelung der Gebäudehöhe .....	5
5.3.1	Fassadenhöhe .....	5
5.3.2	Gesamthöhe .....	5
5.3.3	Berechnung der neuen Höhenmasse .....	6
5.4	Grenzabstände .....	7
5.5	Anpassungen und Präzisierungen.....	7
<b>6.</b>	<b>MITWIRKUNGSVERFAHREN UND VORPRÜFUNG .....</b>	<b>9</b>
6.1	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung .....	9
6.2	Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens.....	10
6.3	Ergebnis der öffentlichen Auflage.....	10

## ANHÄNGE

Anhang 1 Herleitung Höhenmasse

## BEILAGEN

Beilage 1 Arbeitspapier ‚Erläuterung IVHB‘

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Auftrag

Die Gemeinde Uerkheim hat am 11. Januar 2016 die SWR INFRA AG damit beauftragt, ihre Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Gleichzeitig soll überprüft werden, ob gegebenenfalls aufgrund zeitgemässer Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen weitere Änderungen notwendig werden.

### 1.2 Auslöser

Die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe ist ein Konkordat zur schweizweiten Vereinheitlichung gängiger Definitionen und Messweisen. Der Kanton Aargau ist diesem Konkordat im Januar 2010 beigetreten. Die kantonale Bauverordnung wurde an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst, somit ist die gesetzliche Grundlage zur Übernahme der neuen Begriffe gelegt.

Bis im Jahr 2021 sollen nun alle Gemeinden des Kantons Aargau ihre Bau- und Nutzungsordnung entsprechend revidieren.

## 2. ZIELSETZUNG

Dieser Bericht soll aufzeigen, welche Begriffe der BNO anzupassen bzw. neu zu definieren sind. Die damit verbundenen Auswirkungen sind darzulegen. Ausdrücklich definiertes Ziel des Kantons ist „eine grösstmögliche Beibehaltung der materiellen Inhalte, damit möglichst geringe materielle Änderungen entstehen“<sup>1</sup>.

In einer synoptischen Darstellung werden die Änderungen der rechtskräftigen Bauordnung gegenübergestellt. Allfällige redaktionelle sowie formale Anpassungen und Präzisierungen aufgrund der Muster-Bau- und Nutzungsordnung fliessen in die Revision mit ein und werden in der Synopse ausgewiesen.

## 3. GRUNDLAGEN

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung (BauG, BauV) und der kantonalen Grundlagen (MBNO, Arbeitshilfe zur Integration der IVHB in die kommunale Bau- und Nutzungsordnung) wurden folgende kommunale Grundlagen verwendet:

- Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Uerkheim, 28. November 2008
- rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Uerkheim vom 16. Juni 2000 und den Anpassungen aufgrund des geänderten Bauzonenplans 2008

---

<sup>1</sup> Kanton Aargau, BVUARE, August 2011: Arbeitshilfe „Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Empfehlung (§15 BauV)“

#### 4. ABLAUF DER PLANUNG

1. Auftragserteilung	Januar 2016
2. Vorarbeiten, Grundlagenerhebung, Datenübernahme	Juni - Juli 2016
3. Erstellen der Entwürfe	August 2016
4. Diskussion der Entwürfe mit den Gemeindevertretern	Oktober – November 2016
5. Bereinigung der Unterlagen, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung	November – Dezember 2016
6. Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	Januar – Dezember 2017
7. Bereinigung der Dokumente anhand der kantonalen Vorprüfung	Januar 2018
8. Verabschiedung bereinigte Fassung durch den Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung bzw. Besprechung mit Kanton	Februar 2018
9. Abschliessende kantonale Vorprüfung	Feb. / März 2018
10. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage)	April/Mai 2018
11. Allfällige Einwendungsverhandlungen und Einwundungsentscheide durch den Gemeinderat	Mai 2018
12. Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, anschliessend Publikation 30 Tage	vom 8. Juni 2018 anschliessend
13. Genehmigungseingabe an den Kanton	anschliessend
14. Genehmigungsverfahren (Regierungsrat genehmigt die Teiländerungen)	Rund 2-4 Monate

## 5. ERLÄUTERUNG DES ÄNDERUNGSBEDARFS

### 5.1 IVHB-Begriffe im Überblick

Begriffe IVHB	Änderungsbedarf in der BNO Uerkheim
<b>1. Terrain</b>	
1.1 massgebendes Terrain	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
<b>2. Gebäude</b>	
2.1 Gebäude	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
2.2 Kleinbauten / 2.3 Anbauten	Kein Änderungsbedarf
2.4 Unterirdische Bauten / 2.5 Unterniveaubauten	Kein Änderungsbedarf
<b>3. Gebäudeteile</b>	
3.1 Fassadenflucht / 3.2 Fassadenlinie / 3.3 Projizierte Fassadenlinie	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
<b>4. Längenbegriffe, -masse</b>	
4.1 Gebäudelänge	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
4.2 Gebäudebreite	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
<b>5. Geschosse</b>	
5.1 Gesamthöhe	Neue Definition (früher Firsthöhe). Firsthöhe wird in der BNO Uerkheim durch die Gesamthöhe ersetzt. Die Masse werden an die neue Messweise und an die zeitgemässe Bauweise angepasst.
5.2 Fassadenhöhe	Neue Definition (früher Gebäudehöhe). Gebäudehöhe wird in der BNO Uerkheim durch die Fassadenhöhe ersetzt. Die Masse werden an die neue Messweise, die zeitgemässe Bauweise sowie an die unterschiedlichen Lagen (Ebene, Hang) angepasst.
5.3 Kniestockhöhe	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
5.4 Lichte Höhe	Neue Definition (früher lichte Raumhöhe). Begriff und Definition sind zu übernehmen. Die definierten Masse in der BNO Uerkheim werden von 2.30 m auf 2.40 m angepasst, um

	eine zeitgemässe Anpassung an die heutigen Ansprüche der Wohnhygiene und an die gängige Praxis anzupassen (MBNO).
<b>6. Geschosse</b>	
6.1 Vollgeschosse	Kein Änderungsbedarf. Die Gebäudehöhen sind weiterhin über die Fassaden- und Gesamthöhe ausreichend definiert.
6.2 Untergeschosse	Kein Änderungsbedarf
6.3 Dachgeschosse	Die Gemeinde verzichtet auf die ausdrückliche Zulassung von Mansarden- und Tonnendächern, deren Zulassung gemäss Baugesetz der Gemeinde freigestellt wäre. Demnach kein Änderungsbedarf
6.4 Attikageschosse	Für Attikageschosse, die an der Fassadenlinie hochgezogen werden, gilt neu eine um 2,2 m höhere zulässige Fassadenhöhe.
<b>7. Abstände und -bereiche</b>	
7.1 Grenzabstand	Der grosse Grenzabstand wird mit dem Ziel der Innenverdichtung gestrichen.
7.2 Gebäudeabstand	Kein Änderungsbedarf
7.3 Baulinien	Kein Änderungsbedarf, Festlegung erfolgt in Sondernutzungsplanung
7.4 Baubereiche	Kein Änderungsbedarf, Festlegung erfolgt in Sondernutzungsplanung
<b>8. Nutzungsziffern</b>	
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
8.2 Geschossflächenziffer	Bisherige Ausnützungsziffer wird gemäss kantonaler Empfehlung weiter verwendet.
8.3 Baumassenziffer	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
8.4 Überbauungsziffer	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt
8.5 Grünflächenziffer	Kein Änderungsbedarf, kant. abschliessend geregelt

## 5.2 Änderungenbedarf in der BNO Uerkheim

### 5.3 Regelung der Gebäudehöhe

Bisher wurden die Höhen der Gebäude über die Gebäude- sowie die Firsthöhe definiert. Neu sind verschiedene Kombinationen aus den zwei Kriterien Fassadenhöhe und Gesamthöhe möglich.

Für Uerkheim erscheint die Regelung über die Fassaden- und Gesamthöhe am zweckmässigsten und ergibt gegenüber der bisherigen Regelung nur geringfügige Anpassungen.

#### 5.3.1 Fassadenhöhe

Um möglichst geringe Abweichungen im Vergleich zur bestehenden Regelung zu generieren, wird die heutige Gebäudehöhe neu als „traufseitige, talseitig gemessene Fassadenhöhe“ definiert.

Um bei in flachem Gelände bei Flachdachbauten mit Attikageschoss zu ermöglichen, dass das Attikageschoss an der Fassadenlinie hochgezogen werden kann, wird eine um 2,2 m höhere Fassadenhöhe zugelassen. Das Mass von 1 m für die Brüstung ist im zulässigen Mass für die Fassadenhöhe bereits miteinberechnet worden. Mit den zusätzlichen 2,2 m wird somit ein Attikageschoss von 3.2 m ermöglicht.

Dazu wird § 5 der BNO wie folgt ergänzt:

*Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:*

- a) *Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die talseitig-traufseitige Fassadenhöhe massgebend.*
- b) *In Hanglagen ist bei Gebäuden mit Attikageschossen die talseitige Fassadenhöhe massgebend. In flachem Gelände ist bei Gebäuden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss an dieser Fassade eine um 2,2 m höhere Fassadenhöhe zulässig. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten.*
- c) *Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.*

#### 5.3.2 Gesamthöhe

Die heutige Firsthöhe wird neu durch die Gesamthöhe ersetzt. In der Ebene mit gleichmässigem Terrainverlauf ergeben sich praktisch keine Änderungen. Die grössten Abweichungen entstehen bei Bauten am Hang. Da hier im Gegensatz zur Firsthöhe nicht mehr zwingend die talseitige Fassade zur Bestimmung der zulässigen Höhe massgeben ist, sondern die Gesamthöhe auch innerhalb des Gebäudes eingehalten werden muss, wurden die Masse dementsprechend angepasst.

Um zu verhindern, dass aufgrund der neuen Messweise bei steilem Gelände höher gebaut werden kann, wird die Reduktionstabelle der kantonalen Arbeitshilfe in die BNO auf-

genommen. Anhand dieser Tabelle ist die Gesamthöhe, abhängig von der Gebäudebreite und der Geländeneigung, zu reduzieren.

### 5.3.3 Berechnung der neuen Höhenmasse

Die zulässigen Masse für die Fassaden- und Gesamthöhen wurden an die neuen Messweisen gemäss IVHB und an eine zeitgemässe Bauweise angepasst. Deren Herleitung ist in den Grafiken im Anhang ersichtlich.

Änderung der Höhenmasse in § 5 Abs.1 BNO:

Bauzonen		<u>Fassadenhöhe</u>	<u>Gesamthöhe</u>	Grenzabstand klein	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K Braun	<u>9 m b</u>	<u>13 m b</u>	4 m	III	§ 6
Wohnzone am Hang	WH gelb	<u>8.5 m</u>	<u>12 m</u>	4 m	II	§ 7
Wohnzone	W orange	<u>9 m</u>	<u>13 m</u>	4 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone	WG orange mit Schraffur	<u>11 m</u>	<u>13 m</u>	4 m	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	<u>11 m</u>	<u>13 m</u>	6 m	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	II	§ 12

Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle in § 5 Abs.6 BNO. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

<u>Gebäudebreite</u>	<u>≤ 8 m</u>	<u>9 m</u>	<u>10 m</u>	<u>11 m</u>	<u>12 m</u>	<u>≥ 13 m</u>
<u>Hangneigung</u>						
<u>0 % - 9 %</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>
<u>10 %</u>	<u>0.40 m</u>	<u>0.45 m</u>	<u>0.50 m</u>	<u>0.55 m</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.65 m</u>
<u>15 %</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.68 m</u>	<u>0.75 m</u>	<u>0.83 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>0.98 m</u>
<u>20 %</u>	<u>0.80 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.10 m</u>	<u>1.20 m</u>	<u>1.30 m</u>
<u>≥ 25 %</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.13 m</u>	<u>1.25 m</u>	<u>1.38 m</u>	<u>1.50 m</u>	<u>1.63 m</u>



#### 5.4 Grenzabstände

Neu wird auf den grossen Grenzabstand verzichtet und nur noch der kleine Grenzabstand festgelegt. Der Handlungsspielraum wird vergrössert. Der Mehrlängenzuschlag und die maximale Gebäudelänge bleiben bestehen.

#### 5.5 Anpassungen und Präzisierungen

Im Weiteren wurden vereinzelte Anpassungen und Präzisierungen im Sinne der Angleichung an die aktuelle Muster-Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen:

Neue oder geänderte Artikel sind insbesondere:

BNO	Änderung	Bemerkung
§ 5	Änderung von Gebäudehöhe und Firshöhe auf talseitige- traufseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe.  Anpassung der Höhen  Reduktionstabelle für die Gesamthöhe je nach Geländeneigung  Verzicht auf Festlegung grosser Grenzabstand	Neue Begriffe gemäss IVHB      Massnahmen zur Innenentwicklung
§ 11	Änderung von gewachsenem Terrain auf massgebendes Terrain	Neuer Begriff gemäss IVHB
§ 15	Änderung von Gebäudehöhe auf Fassadenhöhe und Gesamthöhe.	Präzisierung der Formulierung (baurechtliche Definition), neue Definition gemäss IVHB
§ 19	Änderung von Gebäudehöhe und Firshöhe auf Fassadenhöhe und Gesamthöhe.	Präzisierung der Formulierung (baurechtliche Definition), neue Definition gemäss IVHB
§ 32	Ersatz von „Strassenbenennung“ und „Benützung von Privateigentum“ durch „Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen“	Änderung gemäss Muster-BNO
§ 33	Ergänzung der „Allgemeinen Anforderungen“ für technische Bauvorschriften	Gemäss Muster-BNO
§ 34	Ergänzung/Ersatz „Energiesparmassnahmen“ durch „Energieeffizienz“ für technische Bauvorschriften	Gemäss Muster-BNO

§ 36	Ersatz der Raumhöhe durch Vollgeschosshöhe und Dachgeschosshöhe	Neue Definition gemäss IVHB Anpassung Minimalmass lichte Höhe (gemäss Muster-BNO)
§ 39	Ersatz Bruttogeschossfläche durch Geschossfläche und Ergänzung: Sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.	Gemäss Muster-BNO
§ 47b	Neuer Artikel „Oberflächenwasserschutz“	Bei Neu-, Um- und Anbauten in bzw. unterhalb von Hangflächen ist der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) zu berücksichtigen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefahrenkarte (grün schraffierte Flächen).

Die Überprüfung der kommunalen Schutzobjekte hat eine Streichung zur Folge:

Nr. Plann (Nr. Kurzinventar)	Ge-bäude Nr.	Par-zellen Nr.	Objekt	Grund der Streichung
7 / 909	136	448	Speicher (18. Jh.)	Existiert nicht mehr

Weitere Sachthemen sind Gegenstand einer späteren Gesamtrevision.

## 6. MITWIRKUNGSVERFAHREN UND VORPRÜFUNG

### 6.1 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Am 6. Dezember 2017 verfasste die Abteilung Raumentwicklung des DBVU eine fachliche Stellungnahme zur eingereichten Teilrevision, in der empfohlen wird auf die Teilrevision zu verzichten und eine Gesamtrevision in Angriff zu nehmen. Mit Beschluss vom 18. Dezember 2017 entscheidet sich der Gemeinderat die Teilrevision, beschränkt auf die Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (IVHB) durchzuführen.

- Die Ausnützungsziffer kann nicht ohne vertiefte Überprüfung und flankierenden Ersatzmassnahmen in der BNO gestrichen werden. Die Streichung der Ausnützungsziffer wird in der nächsten Gesamtrevision erneut geprüft.
- Die substanzgeschützten Gebäude „Ehemaliges Schulhaus (Wohnhaus), Hinterwilerstrasse 36 (Vers.-Nr. 145) UEH 902“ und „Rudolfhaus (Villa), Hauptstrasse 52 (Vers.-Nr.29) UEH907“ können nicht aus dem Schutz entlassen werden. Es fehlt die hinreichende Begründung. Die fachliche Einschätzung der kantonalen Behörde zeigt auf, dass der Schutz weiterhin bestehen soll.
- Im § 2 BNO muss der Passus „insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten“ gestrichen werden.
- Im § 5 Abs. 5 lit. a wurde die Erwähnung des Attikageschosses gestrichen, da sich Schrägdächer und Attikageschoss gegenseitig ausschliessen.
- Im § 26 Abs. 7 wurden die Neubauten gestrichen, da Neubauten in den Weilerzonen nicht mehr möglich sind.
- § 47 wurde gestrichen, da er dem übergeordneten Recht widersprochen hat. Eine vorsorgliche Begrenzung kann nur bei den Emissionen verlangt werden, nicht aber auf der Immissionsseite.
- § 52 Es wurde eine Bestimmung hinsichtlich des Inkrafttretens der vorliegenden Teiländerung aufgenommen.

Am 27. März 2018 verfasste die Abteilung Raumentwicklung des DBVU den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur eingereichten Teilrevision, in der empfohlen wird möglichst zeitnah eine Gesamtrevision in Angriff zu nehmen.

Des Weiteren wurde empfohlen formelle Anpassungen in der synoptischen Darstellung der BNO bei der Betitelung und der Nummerierung vorzunehmen. Die Vorlage wurde dementsprechend angepasst.

## 6.2 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren hat vom 27. Februar 2017 bis am 28. März 2017 stattgefunden und wurde im Landanzeiger vom 23. Februar 2017 und im kantonalen Amtsblatt vom 24. Februar 2017 publiziert. Es sind 2 Mitwirkungen eingegangen. Die Behandlung der Mitwirkungen ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

## 6.3 Ergebnis der öffentlichen Auflage

...

\*\*\*\*\*

SWR INFRA AG



Matthias Räber  
Abteilungsleiter Raumentwicklung / Baurecht



Monika Rüsi  
Projektleiterin



## Anhang 1: Herleitung Höhenmasse



## **Anhang 2: Überprüfung der Messweise IVHB**