





## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER WICHTIGSTEN BEGRIFFE GEMÄSS IVHB .....</b>	<b>3</b>
2.1	Gesamthöhe .....	3
2.2	Fassadenhöhe .....	4
2.3	Untergeschosse .....	4
<b>3.</b>	<b>RELEVANTE AUSWIRKUNGEN FÜR DIE BNO UERKHEIM .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regelung der Gebäudehöhe .....	5
3.1.1	Fassadenhöhe .....	5
3.1.2	Gesamthöhe .....	5
3.2	Abgrabungen .....	6

## **ANHÄNGE**

Anhang 1      Überprüfung Messweisen IVHB, Uerkheim

## 1. EINFÜHRUNG

Dieses Arbeitspapier hat informativen Charakter und dient als Grundlage für den ‚Bericht gemäss Art. 47 RPV‘. Es soll aufzeigen, welche Begriffe gemäss neuer IVHB gelten und für die BNO Uerkheim relevant sind. Die neuen Definitionen werden erläutert und die Unterschiede zum bisherigen Recht aufgezeigt.

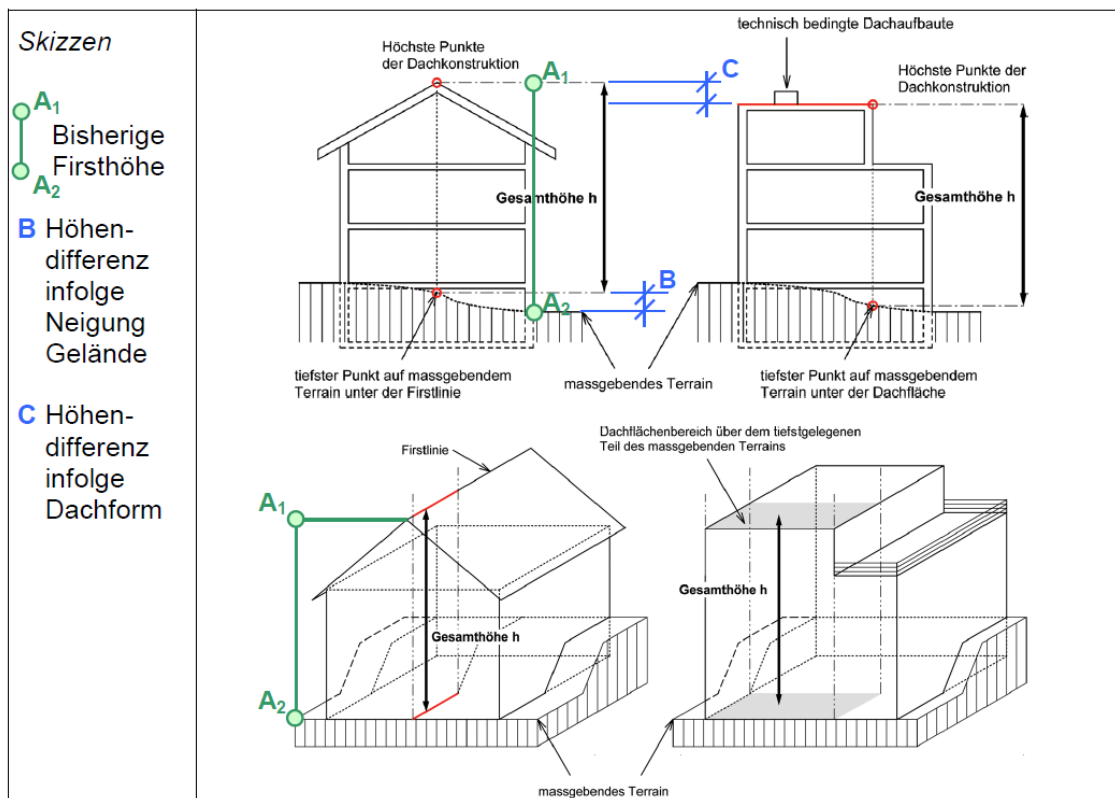
Ausserdem ist spezifisch für die Gemeinde Uerkheim die Herleitung und Interessensabwägungen aufzuzeigen, welche zur gewählten Umsetzung der IVHB geführt hat. Diese Umsetzung ist in einem separaten, Bericht gemäss Art. 47 RPV‘ ausführlich dargelegt.

## 2. ERLÄUTERUNG DER WICHTIGSTEN BEGRIFFE GEMÄSS IVHB

### 2.1 Gesamthöhe

Die bestehende Regelung der Firsthöhe wird neu durch die Gesamthöhe ersetzt. „Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.“ Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen. Die Gesamthöhe gilt für Schräg- wie auch für Flachdächer (Attikageschoss miteinbezogen).

Die Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich im Vergleich zur bisherigen Gebäudehöhe massgeblich darin, dass neu die Dachhaut (Differenz zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Dachkonstruktion) nicht mehr dazugezählt wird. Demnach ist die Fassadenhöhe gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um 15 bis 20 cm zu reduzieren, oder es wird bei gleichbleibendem Mass zugelassen, dass neue Gebäude um das Mass der Dachhaut höher gebaut werden dürfen.



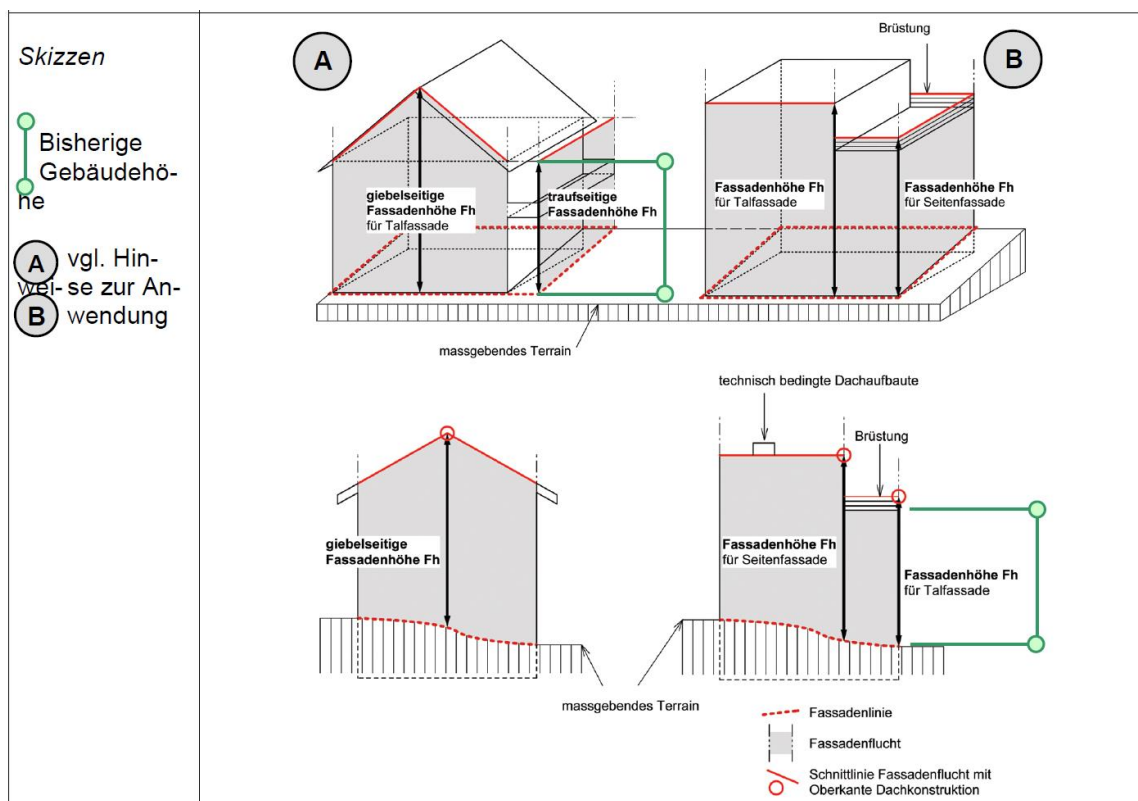
Je nach Zonentyp und örtlichem Kontext kann die Gesamthöhe eines Flachdaches stark von derjenigen eines Schrägdachs abweichen. Diese masslichen Unterschiede können entweder aufgrund der Geländeneigung oder aufgrund der Dachform auftreten.

Es steht der Gemeinde offen, in der BNO für Flach- und Schrägdächer jeweils eine unterschiedliche Gesamthöhe festzulegen.

## 2.2 Fassadenhöhe

Bisher wurde der Begriff Gebäudehöhe verwendet. Dieser wird neu von der Fassadenhöhe abgelöst. „Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.“ Dabei kann unterschieden werden in „berg- bzw. talseitige Fassadenhöhe“ bei Flachdächern und in „trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe“ bei Schrägdächern.

Die Messweise der Fassadenhöhe bezieht sich ebenfalls auf die Oberkante der Dachkonstruktion und nicht wie bis anhin auf die Oberkante der Dachfläche (Differenz rund 15 bis 20 cm). Ausserdem zählen im Gegensatz zur heutigen Praxis neu auch transparente Brüstungen und Geländer zur Fassadenhöhe, was rund 1 m ausmacht.



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.“ (vgl. dazu Kapitel 3.2 Abgrabungen)

## 2.3 Untergeschosse

Mit der neuen Messweise 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. Neu dürfen Untergeschosse gemäss § 23 Abs. 1 BauV im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinausragen. Die Gemeinde kann abweichende Masse zur Abgrabung festlegen. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.

### 3. RELEVANTE AUSWIRKUNGEN FÜR DIE BNO UERKHEIM

#### 3.1 Regelung der Gebäudehöhe

In der rechtskräftigen BNO Uerkheim wurden die Höhen der Gebäude, über die Gebäude- sowie die Firsthöhe definiert. Neu sind folgende Kombinationen mit den vorher erläuterten Begriffen für die Definition der Gebäudehöhe möglich:

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

Es wird den Gemeinden überlassen, wie sie die Höhen der Gebäude im Einzelnen definieren. Die kantonale Fachstelle empfiehlt eine Regelung anhand der gelb markierten Varianten II und V. Über diese beiden Varianten kann die Gebäudehöhe mit nur zwei Kriterien ausreichend geregelt werden. Die Höhenregelung über drei Kriterien mit allenfalls noch unterschiedenen Fassaden- und Gesamthöhen für Flach- und Schrägdächer scheint für Uerkheim nicht zweckmässig und verkompliziert zudem die Anwendbarkeit. Insbesondere für Laien ist dies oft nur schwer interpretier- und anwendbar.

Für Uerkheim erscheint die Variante II am zweckmässigsten und ergibt gegenüber der bisherigen Regelung nur geringfügige Anpassungen. Gegenüber der bisherigen Definition wird in dieser Variante die Höhe der Gebäude über die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe definiert, was mit einer leichten Abweichung der bestehenden Bestimmung über die Begriffe Gebäude- und Firsthöhe entspricht. Mit der Fassaden- und Gesamthöhe können die Baukuben ausreichend definiert werden. Ob nun z.B. in einer Wohnzone W2 ein Gebäude baurechtlich zwei oder drei Vollgeschosse aufweist, ist nicht mehr relevant.

##### 3.1.1 Fassadenhöhe

Um möglichst geringe Abweichungen im Vergleich zur bestehenden Regelung zu generieren, ist die heutige Gebäudehöhe neu als „traufseitige, talseitig gemessene Fassadenhöhe“ zu definieren. Es wäre denkbar, die Masse der Gebäude- und Firsthöhen unverändert zu übernehmen und neu als Fassaden- und Gesamthöhe zu definieren. Es ist in jedem Fall aber eine Überprüfung der Höhenmasse anhand zeitgemässer Bauweise durchzuführen.

Im Gegensatz zur heutigen Praxis zählen neu auch transparente Brüstungen und Geländer zur Fassadenhöhe, was mind. 1 m ausmacht. Allfällige Auswirkungen sind in der Festlegung der neuen Höhenbegrenzungsmasse zu berücksichtigen.

##### 3.1.2 Gesamthöhe

Die heutige Firsthöhe soll durch die Gesamthöhe ersetzt werden. 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 massgebend ist, sondern die Gesamt-

höhe auch innerhalb des Gebäudes eingehalten werden muss, sind die Masse dementsprechend zu überprüfen.

Nachfolgende Tabellen zeigen, dass ab 10 bis 15 % Geländeneigung die Höhe B (Unterschied zwischen neuer Gesamthöhe und bisheriger Firsthöhe), je nach Gebäudebreite, rund 0.5 m ausmacht. Ab 20 bis 25 % und ab 8 m Gebäudebreite sind es rund 1.0 m und mehr.

Ausserdem beträgt die Höhe C (Höhendifferenz Flachdach zu Schrägdach) ab einer Dachneigung von 30° mehr als 1 m.

### Geländeneigung

Höhendifferenz B		Annahmen gleichmässiges Satteldach, Firstrichtung parallel zu Höhenkurven Berechnungsformel: %-Satz Hangneigung / 100 x ½ Gebäudebreite						
Gebäudebreite		7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m
Neigung	0%	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m
	5%	0.18m	0.20m	0.23m	0.25m	0.28m	0.30m	0.33m
	10%	0.35m	0.40m	0.45m	0.50m	0.55m	0.60m	0.65m
	15%	0.53m	0.60m	0.68m	0.75m	0.83m	0.90m	0.98m
	20%	0.70m	0.80m	0.90m	1.00m	1.10m	1.20m	1.30m
	25%	0.88m	1.00m	1.13m	1.25m	1.38m	1.50m	1.63m

### Dachform

Höhendifferenz C		Gebäude mit Attika im Vergleich Satteldach; Kniestockhöhe 1.20 m, Geschosshöhe Attika 2.8m Formel Tangens (Dachneigung) x ½ Gebäudebreite minus 1.6 m						
Gebäudebreite		7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m
Dachneigung	20°	-0.33m	-0.15m	+0.04m	+0.22m	+0.40m	+0.58m	+0.76m
	30°	+0.42m	+0.71m	+1.00m	+1.29m	+1.58m	+1.86m	+2.15m
	40°	+1.34m	+1.76m	+2.18m	+2.60m	+3.02m	+3.44m	+3.55m

Es ist abzuwägen, ob für Uerkheim die Differenzen aufgrund der Geländeneigung und der Dachform in der Berechnung der neuen festzulegenden Höhenmasse zu berücksichtigen sind.

## 3.2 Abgrabungen

Vor allem in Hangsituationen muss die zulässige Abgrabung genauer betrachtet werden. Allein durch die Definition der talseitigen Fassadenhöhe wird noch nicht festgelegt, in welchem Ausmass die talseitige Fassade effektiv in Erscheinung tritt, da sich die Fassadenhöhe auf den gewachsenen Boden bezieht.

In der BNO Uerkheim ist zurzeit bezüglich Abgrabungen nichts geregelt. Um das Mass der Abgrabungen baurechtlich korrekt und unmissverständlich festzulegen und überhohe Gebäude zu vorzubeugen, wäre folgende Formulierung geeignet:

„In der Zone Wohnzone am Hang (WH) darf an Hanglagen das Untergeschoss talseits ganz in Erscheinung treten, wobei die talseitig gemessene Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden muss.“

## 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		Kommunaler Handlungsbedarf
				Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit	
<b>1. Terrain</b>			<b>IVHB / BauG / BauV</b>			<b>BNO Uerkheim</b>
1.1 massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain	§ 13 ABauV	IVHB 1.1 abschliessend	Keiner	Abweichendes massgebendes	-
<b>2. Gebäude</b>						
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	§ 20 BauV: Grenzabstand	Keiner	Dachneigung, Grenzabstand	Wintergärten neu Hauptnutzfläche, kein Abstandsrisiko mehr § 5 BNO
2.4 Unterirdische Bauten	-	-	§ 20 BauV: zulässiges Mass f, Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand	-
2.5 Unterniveaubauten	Tiefbauten	§ 18a ABauV		Keiner	Grenzabstand	-
<b>3. Gebäudeteile</b>						
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	§ 5 BNO Abs. 6
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	-	IVHB 3.5	Keiner	Möglich sind Tiefe (a), Breite (b)	-
<b>4. Längenbegriffe, -masse</b>						
4.1 Gebäudelänge	Gebäudelänge	§ 11 ABauV	IVHB 4.1 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich	? nur Begriffsdefinition ?
4.2 Gebäudebreite	-	-	IVHB 4.2 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich	? nur Begriffsdefinition ?
<b>5. Höhenbegriffe, Höhenmasse</b>						
5.1 Gesamthöhe	entspr. teilw. Firsthöhe	§ 12 ABauV	IVHB 5.1 abschliessend	vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG	Firsthöhe auf Gesamthöhe ändern
5.2 Fassadenhöhe	entspr. teilw. Gebäudehöhe	§ 12 ABauV	IVHB 5.2 abschliessend	vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG	Gebäudehöhe auf Fassadenhöhe ändern
5.3 Kniestockhöhe	Kniestockhöhe	§ 16 ABauV	IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3	Keiner	Höhenmass abweichend festleg-	- aktuell nicht in BNO, ev. neue Regelung um Putzdächer einzuschränken?
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	? § 36 BNO Abs. 6 Raumhöhe auf lichte Höhe anpassen?
<b>6. Geschosse</b>						
6.1 Vollgeschosse	Vollgeschosse	§ 14 ABauV	§ 22 BauV Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass	vgl. § 49 BauG	Höhenmass Voll- und Attikageschosse	§ 36 BNO Abs. 6 Raumhöhe Vollgeschoss / Dachgeschoss
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	Ev. neue Regelung der zulässigen Attikageschosshöhe
<b>7. Abstände und -bereiche</b>						
7.1 Grenzabstand	Grenzabstand	§ 17 ABauV	§ 26 BauV Grosser Grenzabstand	Abstand nötig, vgl. § 47 BauG	Grosser Grenzabstand	§ 5 BNO überprüfen
7.2 Gebäudeabstand	Gebäudeabstand	§ 20 ABauV	§ 27 BauV präzisiert (Abstand intern)	Keiner	Abstand auf gleichem Grundstück	§ 30 BNO überprüfen
7.3 Baulinien	Baulinien	§ 1b ABauV	§ 30 BauV besondere Baulinien	Keiner	Keine	-
7.4 Baubereiche	-	-	(für SNP) IVHB 7.4 abschliessend	Keiner	Keine	-
<b>8. Nutzungsziffern</b>						
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		§ 27+ 34 Abs. 2 BNO überprüfen
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	§ 10 Abs. 2 + 11 Abs. 5 BNO überprüfen

### Einstufung Kommunaler 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).



Beschreibung Handlungsbedarf:

Thema	Arbeitshilfe Kt. Aargau		BNO Uerkheim	
	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit	Anpassungsbedarf	Anpassungsmöglichkeit
Kleinbauten / Anbauten	Keiner	Dachneigung, Grenzabstand; Abweichungen gegenüber § 19 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauV können in der BNO festgelegt werden.	§ 5 BNO: Wintergärten zählen neu zur Hauptnutzfläche, sind nicht mehr abstandsprivilegiert.	Grenzabstand grösser als 2m Dachneigung geringer als 45°
Vorspringende Gebäudeteile	§ 21 Abs. 2 BauV; Die vorspringenden Gebäudeteile werden nicht in die Abstandsberechnung mit einbezogen.	keine	Geltende Regelung § 5 BNO Abs. 6 entspricht BauV	
Gesamthöhe (Alt Firsthöhe)	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.	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.	Siehe Planerische Empfehlung Arbeitshilfe S. 16  § 5 BNO	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).  -> Firsthöhe auf die neue Messweise der Gesamthöhe umrechnen.
Fassadenhöhe (Alt Gebäudehöhe)	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.	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.	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.  § 5 BNO	
Lichte Höhe	Keiner	In der BNO können wie bisher die lichten Höhen von Vollgeschossen und Keller-	§ 36 BNO Begriffsanpassung	Wenn wechsel auf Geschossflächenziffer, dann das Mass der lichten Höhe auf 1.50m festlegen?

		geschossen festgelegt werden (wohnhygienische Bestimmung).		
Grenzabstand	Die Gemeinden schreiben Grenz- und Gebäudeabstände vor (§ 47 BauG).	Ø Die Gemeinden können in ihrer BNO wie bisher einen grossen Grenzabstand einführen und das Mass festlegen. Ø Die Gemeinden können den Abstand gegenüber dem Kulturland anders regeln.	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. <b>Wintergärten gelten nach neuem Recht nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile (vgl. IVHB 3.4). Entsprechend entfällt die altrechtliche Abstandsprivilegierung.</b>
Gebäudeabstand	Keiner	Die Gemeinden können in ihrer BNO den Gebäudeabstand anders regeln, was jedoch begründet werden muss.	Die Gebäudeabstände können ohne Änderungen übernommen werden.	Die Reduktion des Gebäudeabstandes ist wie bisher möglich.
Ausnutzungsziffer - Geschossflächenziffer?				Vereinfachung der Flächenberechnung. Individuelle Betrachtung bei Umrechnung. Je nach Definition der Ausnutzungsziffer gibt es keine feste Formel. Je nach Definition der Ausnutzungsziffer, der Befreiung von Dach- und Untergeschossen sowie örtlichen und zonenspezifischen Gegebenheiten kann die Grösse der nicht anrechenbaren Flächen, welche in der Geschossflächenziffer zu integrieren gilt, unterschiedlich ausfallen. Bestehende Gebäude sollen nicht rechtswidrig werden.
Grünflächenziffer	Bisherige Grünflächenziffern sind in die „neue“ Grünflächenziffer zu überführen.	Festlegung primär in Industrie-, Gewerbe- oder Arbeitszonen zweckmässig.	Die Grünflächenziffer kann in der BNO gemäss neuer Definition der IVHB angewendet werden.	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.

\*\*\*\*\*

## Anhang 1: Überprüfung Messweisen IVHB, Uerkheim

Für die Überprüfung der Messweisen wurde folgender Ausschnitt aus der BNO Holziken als Grundlage verwendet.

### § 4

...

<sup>2</sup> Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- a) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, sofern es sich nicht um Attikageschosse gemäss § 25 BauV handelt.
- 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 %.

<sup>3</sup> Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. 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>

<sup>4</sup> In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.