

Vollzugshilfe des Baudepartements

BNR

Handbuch zum

BAU- UND NUTZUNGSRECHT (BNR)

Informationen zum kantonalen und
eidgenössischen Recht in den Bereichen
Raumplanung, Umweltschutz, Bauwesen

Ergänzend zur Bau- und Nutzungsordnung
(BNO) der Gemeinde

Dezember 2003 (2. Auflage)

Herausgegeben und zu beziehen von der Staatskanzlei in Aarau

Einleitung

Zweck

Beim Bauen und bei der Nutzung des Bodens müssen zahlreiche Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde beachtet werden. Die Bestimmungen der Gemeinde sind im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgelegt.

Das **Handbuch** zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) fasst die wichtigsten Vorschriften des Bundes und des Kantons Aargau zusammen. Es gibt gemeinsam mit dem Zonenplan und der BNO einen **Überblick über das öffentliche Baurecht**, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Das BNR richtet sich in erster Linie an Bauherrschaften und weitere Interessierte. Es befasst sich vorwiegend mit jenen Vorschriften, die auf konkrete Bau- und Nutzungsvorhaben anwendbar sind. Für weitergehende Informationen, insbesondere zum Planungsrecht, wird auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen.

Keine Verbindlichkeit

Das BNR ist eine unverbindliche **Arbeits- und Orientierungshilfe** und hat nicht den Charakter einer Weisung oder Richtlinie und schon gar nicht den Rang eines formellen gesetzlichen Erlasses. Verbindlich sind ausschliesslich die jeweiligen Originaltexte der zitierten Erlasse.

Die vorliegende zweite Auflage berücksichtigt die Rechtslage am 1. Dezember 2003. Die in über 8000 Exemplaren verkaufte Erstausgabe von 1995 wurde u.a. in den Kapiteln Zonenvorschriften, Energiesparmassnahmen, Abstellplätze und Adressen aktualisiert. Weitere Nachführungen erfolgen nach Bedarf. Eine grundlegende Überprüfung steht bei der nächsten Revision des Baugesetzes an.

Aufbau des Handbuchs

In jedem **Sachkapitel** sind die wichtigsten Bestimmungen im Wortlaut zitiert. Wo zum Verständnis nötig, wird der **Gesetzestext** mit kurzen **Erläuterungen** versehen. Am Rand sind Hinweise auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen und auf weiterführende Kapitel des BNR angeführt. Mit dem Vermerk "BNO" (Bau- und Nutzungsordnung) wird auf die Vorschriften der Nutzungsplanung der Gemeinde hingewiesen.

Selbstverständlich gibt das BNR nicht jedes Spezialproblem eine Antwort. Für jeden Abschnitt sind deshalb **Auskunftsstellen** angegeben, welche gerne bereit sind, Sie individuell zu beraten.

Am Schluss des Handbuchs stehen die üblichen Anhänge und ein **Stichwortregister**, welche das Auffinden der gewünschten Textstelle erleichtern.

Lohnenswert ist jedenfalls der Besuch auf dem **Internet**. Die Gesetzestexte von Bund und Kanton sowie die Mehrzahl der genannten Merkblätter, Arbeits- und Vollzughilfen können auf dem Internet eingesehen und direkt heruntergeladen werden (Einstieg: www.ag.ch).

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	10
1.1	Sachlicher Geltungsbereich	10
1.1.1	Bauten und Anlagen	10
1.1.2	Nutzung und Schutz des Bodens	11
1.2	Oeffentliches Recht des Bundes und des Kantons	11
1.2.1	Oeffentliches Recht/Privatrecht	11
1.2.2	Recht des Bundes und des Kantons	12
1.2.3	Verhältnis zum Gemeinderecht	12
1.2.4	Beschränkung auf das Wichtigste	12
1.3	Zeitlicher Geltungsbereich	13
2.	Raumplanung	15
2.0	Planungspflicht	15
2.1	Gemeinde	15
2.1.1	Allgemeine Nutzungsplanung (Zonenplanung)	16
2.1.2	Sondernutzungsplanung	16
2.1.3	Reglemente	16
2.1.4	Inventare, Leitbilder	17
2.2	Kantonale Nutzungspläne	17
2.3	Beschaffung dieser Rechtsgrundlagen	18
3.	Zonenvorschriften	19
3.0	Bauzonen/Kulturland	19
3.1	Bauzonen	21
3.2	Landwirtschaftszonen	22
3.3	Schutzzonen und Schutzobjekte	24
3.4	Weitere Zonen und Gebiete	25
3.4.1	Weilerzone	25
3.4.2	Materialabbauzone	25
3.4.3	Deponiezone	26
3.4.4	Übergangszone	26
3.5	Orientierungsinhalt der Pläne	27
3.5.0	Definition, Rechtswirkung	27
3.5.1	Wald	27
3.5.2	Gewässer	29
3.5.3	Festlegungen aus anderen Nutzungsplänen	31

3.5.4	Grundwasser- und Quellschutzzonen, Grundwasserareale ...	32
3.5.5	Wanderwege	33
3.5.6	Weiterer Orientierungsinhalt.....	34
3.6	Plansicherung	34
3.6.0	Allgemeines.....	34
3.6.1	Planungszone.....	35
3.6.2	Bausperre.....	35
4.	Definitionen	37
4.0	Allgemeines	37
4.1	Ausnutzung	39
4.1.0	Allgemeines.....	39
4.1.1	Ausnutzungsziffer	39
4.1.2	Baumassenziffer.....	42
4.1.3	Grünflächenziffer	43
4.2	Länge von Gebäuden.....	43
4.3	Höhe von Gebäuden, Geschosse	44
4.3.0	Allgemeines.....	44
4.3.1	Gebäudehöhe.....	45
4.3.2	Firsthöhe	46
4.3.3	Gewachsenes Terrain	46
4.3.4	Vollgeschoss	47
4.3.5	Untergeschoss	47
4.3.6	Dachgeschoss.....	48
4.3.7	Attikageschoss	50
4.4	Abstände	51
4.4.0	Allgemeines.....	51
4.4.1	Abstandsvorschriften in Sondernutzungsplänen	52
4.4.2	Waldabstand	54
4.4.3	Gewässerabstand	55
4.4.4	Strassenabstand	55
4.4.5	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	58
4.4.6	Weitere übergeordnete Abstandsvorschriften	58
4.4.7	Grenzabstand	60
4.4.8	Gebäudeabstand.....	64
4.4.9	Vertragliche Grenz- und Gebäudeabstände.....	65
4.5	Besondere Bauformen	65
4.5.1	Mehrfamilienhaus	65
4.5.2	Arealüberbauung.....	66

5.	Bauvorschriften	68
5.1	Baureife und Erschliessung	68
5.1.1	Baureife.....	68
5.1.2	Erschliessung durch Gemeinde	69
5.1.3	Erschliessung durch Private.....	72
5.1.4	Erschliessungsanlagen	73
5.2	Technische Bauvorschriften und Wohnhygiene.....	77
5.2.1	Allgemeine Anforderungen.....	77
5.2.2	Festigkeit, Sicherheit.....	78
5.2.3	Brandschutz	78
5.2.4	Energiesparmassnahmen	79
5.2.5	Schallschutz	80
5.2.6	Weitere Vorschriften.....	81
5.3	Behindertengerechtes Bauen.....	81
5.4	Ausstattung	82
5.4.1	Abstellplätze	82
5.4.2	Spielplätze.....	87
5.4.3	Schutzräume	87
6.	Schutzvorschriften	89
6.0	Allgemeines	89
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz.....	90
6.1.1	Allgemeine Anforderungen an Bauten	90
6.1.2	Ortsbildschutz.....	91
6.1.3	Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz	91
6.1.4	Archäologische Fundstellen	92
6.1.5	Antennenverbote	93
6.2	Natur- und Landschaftsschutz	94
6.2.1	Artenschutz	94
6.2.2	Biotop- und Landschaftsschutz	94
6.2.3	Vollzug und Entschädigung.....	97
6.2.4	Oekologischer Ausgleich.....	98
6.3	Umweltschutz.....	99
6.3.1	Allgemeines	99
6.3.2	Lärmschutz	101
6.3.3	Luftreinhaltung	105
6.3.4	Umweltgefährdende Stoffe.....	107
6.3.5	Abfälle	109
6.3.6	Wassergefährdende Flüssigkeiten	111
6.3.7	Belastete Standorte (Altlasten).....	112

6.3.8	Bodenschutz.....	113
6.3.9	Elektromagnetische Strahlung	113
6.4	Schutz vor Naturgefahren	114
7.	Vollzug und Verfahren	115
7.0	Beratung und Zusammenarbeit.....	115
7.1	Baubewilligungsverfahren	116
7.1.1	Verfahrensablauf	116
7.1.2	Baubewilligungspflicht	118
7.1.3	Baugesuch	120
7.1.4	Profilierung	121
7.1.5	Formelle Prüfung, Publikation, öffentliche Auflage.....	122
7.1.6	Koordinierte Überprüfung	123
7.1.7	Einsprache	124
7.1.8	Materielle Prüfung und Entscheid	125
7.1.9	Beschwerde.....	127
7.1.10	Geltungsdauer der Baubewilligung, Baubeginn	129
7.1.11	Bauausführung, Baukontrolle	129
7.2	Andere Bewilligungsverfahren	130
7.2.1	Baubewilligung des Bundes oder des Kantons	131
7.2.2	Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden	131
7.2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	134
7.2.4	Verfahren ohne Baubewilligung	136
7.3	Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe	136
7.3.1	Baueinstellung und Wiederherstellung.....	136
7.3.2	Vollstreckung.....	137
7.3.3	Verwaltungsstrafe.....	137
7.4	Ausnahmen, Besitzstandsgarantie.....	138
7.4.1	Ausnahmen	138
7.4.2	Besitzstandsgarantie	139
8.	Anhang.....	141
8.1	Auskunftstellen.....	141
8.1.1	Adressen	141
8.1.2	Internet	143
8.2	Gesetzesregister	145
8.2.1	Bundeserlasse.....	145
8.2.2	Kantonale Erlasse	147
8.2.3	Kantonale Nutzungspläne (Schutzdekrete).....	149

8.3	Abkürzungen	151
8.4	Richtlinien und Arbeitshilfen.....	152
8.5	Muster	154
8.5.1	Muster für eine Einsprache	154
8.5.2	Muster für eine Baubeschwerde.....	155
9.	Stichwortregister	156

1. Geltungsbereich

Im BNR sind die wichtigsten Regeln aus dem öffentlichen Recht des Bundes und des Kantons Aargau in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen zusammengefasst. Sie sind insbesondere auf die Erstellung, Änderung und Benutzung von Bauten und Anlagen sowie auf Nutzung und Schutz des Bodens anwendbar.

1.1 Sachlicher Geltungsbereich

Dieser Abschnitt erläutert, für welche Gegenstände und Vorgänge die im BNR zusammengefassten Regeln und Vorschriften anwendbar sind.

1.1.1 Bauten und Anlagen

Die Errichtung und die Änderung von Bauten und Anlagen setzt eine Bewilligung der zuständigen Behörde, in der Regel des Gemeinderates, voraus (Baubewilligungspflicht, § 59 BauG)

§ 59 BauG
BNR 7.1.2

§ 6 Abs. 1 BauG

Begriffe

¹*Bauten im Sinne dieses Gesetzes sind:*

- a) *alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte;*
- b) *Tiefbauten;*
- c) *Hütten, Buden, Baracken, Kioske, Waren- und andere Automaten, Schaukästen und dergleichen;*
- d) *Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden;*
- e) *Steinbrüche, Kies- und andere Gruben;*
- f) *Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung;*
- g) *Ablagerungen und Deponien;*
- h) *Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung.*

§ 6 Abs. 1 BauG

Der Begriff "Bauten und Anlagen" ist ein Begriff des Bundesrechts. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen auch unterirdische und oberirdische Leitungen, Landeplätze für Hängegleiter (selbst ohne bauliche Einrichtungen), frei aufgestellte Strassenreklamen usw. unter diesen Begriff.

Art. 22 RPG

Die im BNR zusammengefassten Regeln beziehen sich auf die Erstellung, bauliche Änderung und die Beseitigung von Bauten und Anlagen. Auch die Benützung der Bauten und Anlagen ist in jenen Bereichen Vorschriften unterworfen, in welchen öffentliche oder nachbarliche Interessen betroffen sind (Bewilligungspflicht bei Erstellung und Zweckänderung, Umweltschutz, Sicherheit, Brandschutz, Gewerbepolizei, Fabrikation usw.).

BNR 7.1.2

1.1.2 Nutzung und Schutz des Bodens

Der Boden wird nicht nur genutzt, indem darauf Bauten und Anlagen erstellt und benützt werden. Auch auf die übrigen Nutzungen und den Schutz des Bodens (Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz, Schutz des Waldes und der Gewässer usw.) sind viele Vorschriften anwendbar, wovon die wichtigsten im BNR zusammengefasst sind.

1.2 Öffentliches Recht des Bundes und des Kantons

1.2.1 Öffentliches Recht/Privatrecht

Das BNR gibt über öffentlich-rechtliche Vorschriften Auskunft. Vereinfacht ausgedrückt sind Vorschriften dann öffentlich-rechtlicher Natur, wenn es um die Erfüllung von spezifischen öffentlichen Aufgaben geht, bzw. wenn Behörden (Gemeinderat, kantonale Verwaltung usw.) diese Vorschriften von Amtes wegen vollziehen bzw. deren Einhaltung überwachen müssen.

Über privatrechtliche Fragen, welche sich bei der Nutzung und Bebauung des Bodens stellen (Eigentum, Dienstbarkeiten, privates Nachbarrecht [z.B. Pflanzungen §§ 88 und 89 EG ZGB], Architekturvertrag, Pachtrecht usw.), gibt das BNR keine Auskunft.

§§ 88 und 89
EG ZGB

Das öffentliche Recht ist zwingend. Es kann von Privaten nur wegvereinbart werden, wo das öffentliche Recht ausdrücklich Raum für abweichende privatrechtliche Regelungen lässt (z.B. § 47 Abs. 2 BauG).

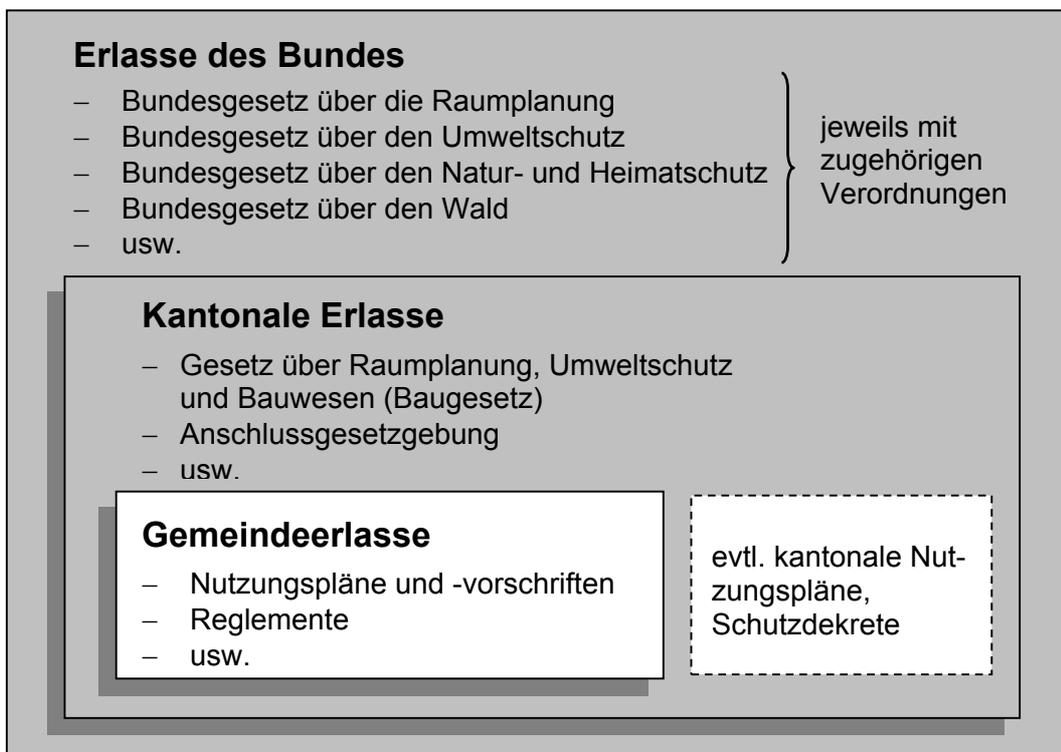
Art. 680 Abs. 3
ZGB
BNR 4.4.9

1.2.2 Recht des Bundes und des Kantons

Das BNR gibt Auskunft über das geltende übergeordnete Recht des Bundes und des Kantons Aargau. Eine Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse (mit Bezugsnachweis) befindet sich im Anhang. Über die Erlasse der Gemeinden sowie über kantonale Nutzungspläne gibt das BNR keine Auskunft.

BNR 8.2

- Über das Wichtigste aus diesen Erlassen gibt das **Handbuch** Auskunft.
- Diese Rechtsgrundlagen können in der **Gemeindeverwaltung** eingesehen bzw. bezogen werden. Hier gibt das BNR keine Auskunft.



1.2.3 Verhältnis zum Gemeinderecht

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

Art. 49 und 50 BV
§ 106 Abs. 1 KV
BNR 1.3
BNR 4.0

1.2.4 Beschränkung auf das Wichtigste

Das übergeordnete öffentliche Recht im Bereich Raumplanung, Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz sowie Bauwesen ist ausserordentlich umfangreich und kaum ohne weiteres abgrenz-

bar. Das BNR beschränkt sich deshalb auf das für einen raschen Einstieg Notwendige und Wichtige. Für spezielle Probleme müssen die einschlägigen Erlasse (Bezugsquellen sind im Anhang 8.2 angegeben) selbst beigezogen oder Fachleute (angegebene Auskunftsstelle, Anwälte, Architekten usw.) befragt werden.

BNR 8.2

1.3 Zeitlicher Geltungsbereich

Die Behörden haben grundsätzlich dasjenige Recht anzuwenden, welches im **Zeitpunkt des Beschlusses** (Verfügung, Entscheidung) in Kraft ist. Wenn eine Vorschrift erlassen wird, legt der Gesetzgeber selbst im Übergangsrecht fest, ab wann das neue Recht anzuwenden ist. Die wichtigsten übergangsrechtlichen Regeln des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) und der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) lauten:

a) Baugesuche

§ 169 Abs. 1 BauG

Übergangsrecht ¹*Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.*

§ 169 Abs. 1 BauG

Nutzungspläne können schon vor ihrem Inkrafttreten Wirkung entfalten (Planungszone, Bausperre).

BNR 3.6

b) Nachträgliche Baugesuche

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

c) Bestehende Bauten

Für die Anwendung von neuem Recht auf bestehende Bauten gelten die Schranken der Besitzstandsgarantie. Massgebliche Vorschriften sind für bestehende Bauten § 68 BauG und ausserhalb der Bauzonen Art. 16b, 24a bis d RPG, 37a RPG sowie §§ 68 und 69 BauG.

§§ 68 und 69
BauG
Art. 16b RPG,
Art. 24a bis d RPG
Art. 37a RPG
BNR 7.4.2

d) Pläne und Vorschriften der Gemeinde

§ 168 Abs. 1, 1. Satz BauG

Wirkung auf bestehende Pläne und Vorschriften ¹Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgestellten Richt- und Nutzungspläne sowie Nutzungs- und Ausführungsvor-Pläne und Vorschriften des Kantons und der Gemeinden bleiben in Kraft, soweit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht inhaltlich nicht widersprechen.

§ 168 Abs. 1 BauG

Die Pläne und Vorschriften der Gemeinden bleiben somit grundsätzlich in Kraft. Bestimmungen des BauG, welche sich direkt an Private wenden, gehen jedoch vor, soweit sie nicht einen Vorbehalt zugunsten von abweichendem Gemeinderecht enthalten.

In der ABauV ist das Übergangsrecht noch deutlicher geregelt. Gemäss § 48 Abs. 3, 2. Satz ABauV sind Vorschriften der BNO, die dieser Verordnung widersprechen, aufgehoben. Damit richten sich das Baubewilligungsverfahren (Ausnahmen siehe BNR 7.1.2), das behindertengerechte Bauen und die Abstellplätze für Fahrzeuge neu nach den kantonalen Vorschriften.

BNR 4.0

BNR 7.1

BNR 5.3

BNR 5.4.1

- Auskunft: – Gemeindeverwaltung
– Rechtsabteilung Baudepartement (BD RA)

2. Raumplanung

Um herauszufinden, welche Vorschriften im Einzelfall gelten (wie hoch darf ich bauen? wer baut und wer finanziert die Kanalisationsleitung?), sind nebst dem BNR auch die Nutzungspläne und Erlasse der Gemeinde und gegebenenfalls auch kantonale Nutzungspläne bzw. Schutzdekrete beizuziehen. Diese Pläne und Erlasse werden in diesem Kapitel vorgestellt. Auf Erläuterungen zu weiteren Instrumenten der Raumplanung (Konzepte und Sachpläne des Bundes, Richtpläne des Kantons usw.) wird verzichtet, da sie keine direkte verbindliche Wirkung für das Grundeigentum aufweisen.

2.0 Planungspflicht

§ 13 Abs. 1 und 2 BauG

Grundsatz ¹Die Gemeinden erlassen die erforderlichen Nutzungspläne.

²Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt wie grosse Einkaufszentren und grosse Materialabbaustellen bedürfen einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan.

§ 13 Abs. 1
und 2 BauG

2.1 Gemeinde

Die Gemeinden sind verpflichtet, allgemeine Nutzungspläne zu erlassen. Diese regeln die zulässige Nutzung des Bodens eigentümerverbindlich und parzellenscharf. Bei der Ausgestaltung der Nutzungspläne sind die Gemeinden so weit frei, als die übergeordneten Pläne und Vorschriften eingehalten sind. Zu diesen gehören namentlich:

- Raumplanungsgesetz und -verordnung
- Wald-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Landwirtschafts-, Jagd- und Fischerei-, Natur- und Heimatschutzgesetzgebung des Bundes
- Kantonales Baugesetz, Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
- Kantonaler Richtplan

2.1.1 Allgemeine Nutzungsplanung (Zonenplanung)

Der allgemeine Nutzungsplan (Zonenplan) umfasst das ganze Gemeindegebiet. Aus Gründen der Darstellung (Massstab) stellen viele Gemeinden ihren Zonenplan in zwei verschiedenen Plänen dar:

- der Bauzonenplan (Massstab 1:2'000 - 1:5'000) umfasst die Bauzonen,
- der Kulturlandplan (Massstab 1:5'000) umfasst diejenigen Gemeindegebiete, welche ausserhalb der Bauzonen liegen.

Die allgemeinen Nutzungsvorschriften sind in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgehalten.

2.1.2 Sondernutzungsplanung

Über grosse Teile der Bauzonen (und ausnahmsweise auch im Kulturland) haben die Gemeinden Erschliessungs- oder Gestaltungspläne erlassen. Diese detaillierten Sondernutzungspläne sind nebst dem Zonenplan und der BNO ebenfalls beizuziehen. Sondernutzungspläne dürfen nicht unbeschränkt von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen.

BNR 5.1
BNR 4.4.1

§ 21 Abs. 2 BauG
§ 3 Abs. 2 ABauV

2.1.3 Reglemente

Einige Vorschriften, die im Zusammenhang mit der Raumplanung, dem Umweltschutz und dem Bauwesen zu beachten sind, liegen in Form von Gemeindereglementen vor, so namentlich zu:

- Erschliessung (Strassen, Abwasser, Wasser, Energie usw.)
 - techn. Vorschriften über den Anschluss;
 - Beiträge, Gebühren;
- Gebühren, Ersatzabgaben
 - Baugesuchsbehandlungsgebühr (inkl. Brandschutz, Zivilschutz usw.);
 - Gebühr für Vollzugsaufgaben im Bereich des Umweltschutzgesetzes;
 - Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht;
 - Gebühren (und evtl. Bewilligungspflicht) für Parkieren auf öffentlichem Grund;
- Polizeireglement
 - Ruhe und Ordnung, Nachtruhe;
- Quell- und Grundwasserschutzreglement
 - Nutzung in Quell- und Grundwasserschutzzonen.

§§ 34 und 35
BauG

§ 5 Abs. 2 BauG

§ 6 Abs. 2 USD

BNR 5.4.1 lit. c
EPR

§ 103 Abs. 3 BauG

§ 37 Abs. 1 lit. f
GG

§ 36 EG GSchG

2.1.4 Inventare, Leitbilder

Viele Gemeinden haben Bestandesaufnahmen (Inventare) über schutzwürdige Landschaften, Lebensräume von schutzwürdigen Pflanzen und Tieren, Naturobjekte (Findlinge usw.), schutzwürdige Ensembles, Bauten und Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen usw.) und weiteres erarbeitet.

§ 6 NLD

Die Lärmimmissionen bestehender Strassen, Eisenbahnanlagen und Flugplätzen sind in Lärmbelastungskatastern festgehalten. Belastete Standorte (stillgelegte Abfalldponien usw.) werden im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Art. 37 LSV

BNR 6.3.7

Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung haben einige Gemeinden (evtl. beschränkt auf einzelne Themen oder Gebiete) in Leitbildern, Massnahmeplänen, kommunalen Richtplänen usw. festgehalten. Im Erschliessungsprogramm legt der Gemeinderat fest, welche Gebiete in welchem Zeitraum erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen.

§ 1 BauG

§ 33 Abs. 2 BauG

Wo die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde dies nicht besonders erwähnt, haben Inventare und Leitbilder usw. keine direkte Rechtswirkung für das Grundeigentum. Sie sind bei der Sondernutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beizuziehen.

BNR 7.0

► Auskunft: – Gemeindeverwaltung

2.2 Kantonale Nutzungspläne

Die für das Grundeigentum direkt verbindlichen, gebietsbezogenen Vorschriften des Kantons sind in den kantonalen Nutzungsplänen enthalten.

§ 10 Abs. 1 BauG

Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften

¹Der Grosse Rat kann kantonale Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften erlassen, soweit kantonale oder regionale Interessen es erfordern, namentlich zum Schutz von Landschaften, Gewässern und Kulturdenkmälern, Gebäuden oder Anlagen, zur längerfristigen Festlegung von Abbaugebieten für Rohmaterialien wie Kies oder Kalkstein sowie zur Erstellung von öffentlichen Werken wie für den Verkehr, die Ver- und Entsorgung.

§ 10 Abs. 1 BauG

Der grösste Teil der heute bestehenden kantonalen Nutzungspläne wurde im Hinblick auf den Bau oder die Änderung von Anlagen des Kantons bzw. von kantonalem Interesse (Kantonsstrassen, Gewässerkorrekturen, Deponien) erlassen. Ihre Festlegungen beschränken sich auf die Anlage selbst oder die unmittelbare Umgebung (Strassenlinien, Baulinien, Sichtzonen usw.)

BNR 4.4.1

Im weiteren bestehen acht kantonale Nutzungspläne zum Schutz von Landschaften usw. mit grossflächigem Geltungsbereich. Diese Nutzungspläne (Schutzdekrete) und die jeweils betroffenen Gemeinden sind im Anhang 8.2.3 aufgelistet. Schliesslich werden Grundwasserschutzareale mit kantonalen Nutzungsplänen gesichert.

BNR 8.2.3

BNR 3.5.4

► Auskunft: – Gemeindeverwaltung

2.3 Beschaffung dieser Rechtsgrundlagen

Die erwähnten Gemeindevorschriften sowie die kantonalen Nutzungspläne können während den Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Soweit möglich können die Dokumente nach Absprache mit dem Personal und gegen Bezahlung der Selbstkosten kopiert werden. Die BNO und in der Regel ein verkleinerter Zonenplan können gedruckt bezogen werden. Im Zweifel ist die Übereinstimmung mit den unterzeichneten Originalen zu prüfen.

Das Gemeindepersonal kann Ihnen beim Auffinden der einschlägigen Bestimmungen behilflich sein. Nutzen Sie die Chance für eine Beratung und informieren Sie offen über Ihr Anliegen.

BNR 7.0

Verschiedene Gemeinden bieten Dokumente bereits auf dem Internet an; ferner sind die Zonenpläne der Gemeinden in vereinfachter Darstellung einsehbar auf:

BNR 8.1.2

www.ag.ch/raumentwicklung.

► Auskunft: – Gemeindeverwaltung

3. Zonenvorschriften

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

3.0 Bauzonen-Kulturland

Art. 14 RPG

Begriff ¹Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.
²Sie unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutz-
 zonen.

Art. 14 RPG

Um die Zersiedelung der Landschaft einzudämmen und den Verlust an Landwirtschaftsflächen und Schutzgebieten aufzuhalten, werden Bauzonen in ihrer Grösse beschränkt und vom Kulturland (Landwirtschaftszonen, Schutzzone, weitere Zonen und Gebiete) abgegrenzt. Dabei darf in der Bauzone gebaut werden, im Kulturland - in der Regel - jedoch nicht.

Art. 3 RPG
Art. 15 RPG

Was innerhalb der Bauzone gebaut werden darf, bestimmt die BNO der Gemeinde (zusätzlich gelten die Vorschriften des Kantons und des Bundes zu Feuerpolizei, Gewässerschutz usw.). Was ausserhalb der Bauzonen zulässig ist, richtet sich nach dem Bundesrecht (mit ergänzenden Regelungen des Kantons und der Gemeinden in Weilerzonen, zu Schutzgebieten, zur Gestaltung und Einordnung der Bauten usw.).

BNR 3.2

BNR 3.4.1

Art. 22 RPG

Baubewilligung ¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.
²Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass
 a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und
 b. das Land erschlossen ist.
³Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 22 RPG

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

Art. 24 RPG

Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ¹ Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn

a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und

b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24 RPG

Ausserhalb der Bauzone können zonenfremde Bauten und Anlagen ausnahmsweise dann bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen und somit "standortgebunden" sind (Art. 24 RPG).

Bestehende und rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind in ihrem Bestand geschützt, auch wenn sie den Zonenvorschriften widersprechen. Sie können im Rahmen des Bundesrechts unterhalten, erneuert und teilweise geändert werden (Art. 24a - 24d sowie 37a RPG). Der häufigste Fall betrifft die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Wohnbauten und die Zweckänderung geschützter Bauten und Anlagen (Art. 24d RPG; § 69 BauG). Jedes Bauvorhaben muss selbstverständlich alle übrigen baurechtlichen Anforderungen erfüllen (Umweltschutz, Landschaftsschutz, Erschliessung usw.).

BNR 7.4.2
Art. 24a - 24d RPG
Art. 37a RPG
§ 68 BauG

Die "Interne Vollzugshilfe zum Bauen ausserhalb der Bauzone" der Koordinationsstelle Baugesuche gibt zu diesem Thema weitere Auskunft.

BNR 8.4

§ 63 lit. e BauG

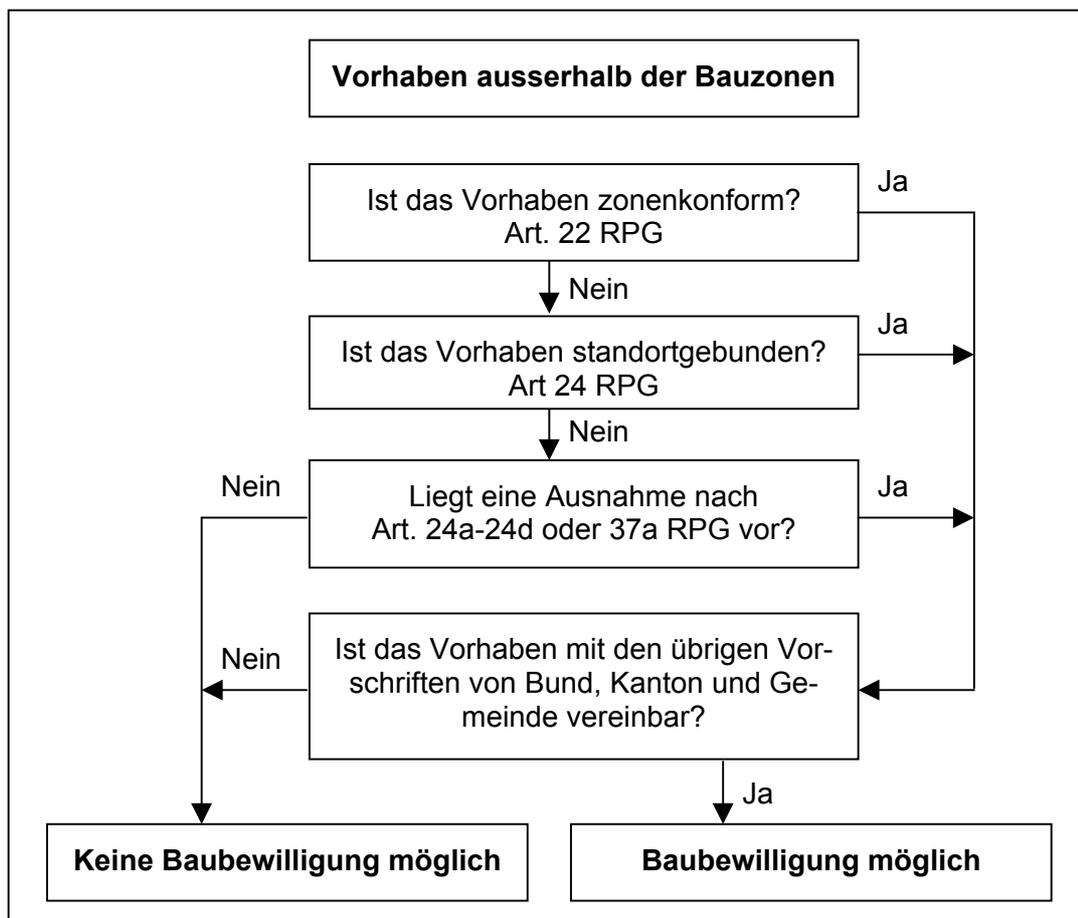
Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden Der Gemeinderat hat Gesuche vor seiner Entscheidung dem zuständigen kantonalen Departement vorzulegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, sofern sie zum Gegenstand haben:

e) Bauten ausserhalb von Bauzonen

§ 63 lit. e BauG
Art. 25 RPG

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bedürfen in jedem Fall der Zustimmung durch die Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartements.

BNR 7.2



Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (vereinfacht)

- ▶ Auskunft: – Gemeindeverwaltung
- Koordinationsstelle Baugesuche (BD KB)

3.1 Bauzonen

Art. 15 RPG

Bauzonen Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- a. weitgehend überbaut ist oder*
- b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.*

Art. 15 RPG

Bauzonen sind dort ausgeschieden, wo dafür ein Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b RPG vorliegt und wo keine übergeordneten Plänen (insbesondere kantonaler Richtplan) und Vorschriften (z.B. Lärmschutzvorschriften gemäss Umweltschutzgesetzgebung) entgegenstehen.

Art. 24 USG
Art. 29 LSV

Die Art und das Mass der zulässigen Nutzung in den Bauzonen legt die BNO der Gemeinde fest. Für bestehende Bauten, welche den geltenden Vorschriften widersprechen, gelten die Vorschriften über die Besitzstandsgarantie.

BNO

BNR 7.4.2

Grünzonen sind Zonen innerhalb der Bauzonen (Art. 15 RPG), auf welchen jedoch nicht oder nur sehr eingeschränkt gebaut werden darf (Siedlungsgrün, Uferschutzzonen, Freihaltezonen usw.).

Art. 15 RPG

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

► Auskunft: – Gemeindeverwaltung

3.2 Landwirtschaftszonen

Das Bauen in den Landwirtschaftszonen richtet sich - zusammen mit ergänzenden kantonalen oder kommunalen Weiler-, Schutz-, Gestaltungs- oder Einordnungsvorschriften - nach dem Raumplanungsgesetz (RPG). Nebst dem landwirtschaftlichen Nutzungszweck dienen sie der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden.

BNR 3.0

BNO

Art. 16 Abs.1 RPG

Art. 16a RPG

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

¹Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Art. 16 Absatz 3.

Art. 16a RPG

²Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, bleiben in jedem Fall zonenkonform.

³Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Art. 16b RPG

*Benutzungs-
verbot* Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Art. 24-24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

Art. 16b RPG

Herkömmliche landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsbauten, Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung und in der Regel auch Gewächshäuser gelten in der "normalen" Landwirtschaftszone als zonenkonform (Art. 16, 16a Abs. 1 und 2 RPG). In bestimmten Gebieten können zum Schutz der Landschaft und des Erholungsraums solche Bauten jedoch untersagt sein (z.B. in Landschaftsschutzzonen).

Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG

Art. 34, 36 und 37 RPV

BNO

Bauten und Anlagen bzw. Betriebe, welche überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produzieren, können in "Intensiv-Landwirtschaftszonen" (Art. 16a Abs. 3 RPG) zugelassen werden. Solche Zonen können nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie nach Massgabe des kantonalen Richtplanes und des übrigen übergeordneten Rechts ausgeschieden werden.

Art. 16 Abs. 3 RPG
Art. 38 RPV

Die Abstände, Höhe und Gestaltung der Bauten richten sich nach den Vorschriften der BNO der Gemeinde. Für die Anschlusspflicht an die Kanalisation gelten für Landwirtschaftsbetriebe spezielle Vorschriften.

BNO
BNR 5.1.4

Zu beachten ist im Weiteren das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), welches Bestimmungen enthält über:

Art. 1 Abs. 2 BGBB

- a) den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken;
- b) die Verpfändung von landwirtschaftlichen Grundstücken;
- c) die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und die Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke.

Es legt insbesondere fest, dass zur Teilung oder zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) eine kantonale Bewilligung (Abteilung Landwirtschaft des Finanzdepartements) erforderlich ist. Die Bewilligung zum Erwerb wird in der Regel nur an Personen erteilt, welche den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeiten und das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich leiten (Selbstbewirtschafter). Zudem findet eine Preiskontrolle statt.

Art. 61 ff BGBB
§ 2 V BGBB
BNR 7.2.2
Art. 9 Abs. 1 BGBB

Art. 66 BGBB

Über die in der Landwirtschaftszone zulässigen Bauten und Anlagen gibt die "Interne Vollzugshilfe zum Bauen ausserhalb der

BNR 8.4

Bauzone" der Koordinationsstelle Baugesuche vertieft Auskunft.

- ▶ Auskunft: – Gemeindeverwaltung
- Abteilung Landwirtschaft (FD AL)
- Koordinationsstelle Baugesuche (BD KB)

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 17 Abs. 1 RPG

Schutzzonen ¹*Schutzzonen umfassen*

- a. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;*
- b. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;*
- c. bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;*
- d. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.*

Art. 17 Abs. 1 RPG

Der bundes- und kantonrechtlich geforderte Schutz (z.B. von Hecken; § 18 Abs. 1 NLD) und die demnach zulässige Nutzung sind dem Zonenplan und den zugehörigen Vorschriften der BNO zu entnehmen.

NHG
NLD
BNO

Schutzzonen können als Grundnutzungszone (z.B. Naturschutzzone) oder als überlagerte Zone (z.B. Landschaftsschutzzone) ausgeschieden werden. Dabei kann eine Schutzzone durchaus auch eine Bauzone überlagern (z.B. Ortsbildschutzperimeter). Nutzung und Schutz in den Schutzzonen ergeben sich aus den Zonenvorschriften der BNO.

Schutzobjekte sind regelmässig kleinräumige Objekte (wie Hecken, Einzelbäume, geologische Objekte oder Kulturobjekte wie Gebäude, Wegkreuze, Grenzsteine, historische Verkehrswege). Sie sind in der Regel zu klein, als dass sie im Zonenplan massstäblich dargestellt werden könnten. Der flächige Umfang des Schutzes ergibt sich deshalb aus dem Objekt selbst (und nicht aus dem Plan).

Schutzzonen und Schutzobjekte werden regelmässig auf Grund einer vorgängigen Bestandaufnahme (Inventar) ausgeschieden. Aus dem Inventar ergeben sich wertvolle Hinweise auf Ziel und Umfang des Schutzes sowie auf den Unterhalt und die Pflege der Schutzzone und des Schutzobjektes. Unterhalt und Pflege von Schutzzonen und -objekten werden vom Kanton und von der Gemeinde oft mit Beiträgen unterstützt.

BNR 2.1.4

BNR 6.1.3 und
6.2.3

- Auskunft: – Gemeindeverwaltung
 – Abteilung Hochbauten
 Fachstelle Ortsbildpflege (BD AHB)
 – Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)

3.4 Weitere Zonen und Gebiete

3.4.1 Weilerzone

§ 45 BauG

Weilerzonen Die Gemeinden können in den Weilerzonen Bauten und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind, oder die im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung von traditionellen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone liegen.

§ 45 BauG

Die Ausscheidung von Weilerzonen ist dort zulässig, wo es der kantonale Richtplan vorsieht. Weilerzonen dienen der Erhaltung der Kleinsiedlungen und des Ortsbildes. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten. Da Weilerzonen keine Bauzonen sind, sind nichtlandwirtschaftliche Neubauten nur in Ausnahmefällen und in Übereinstimmung mit dem Zweck der Weilerzone zulässig. Die zulässigen baulichen Massnahmen und Nutzungen sowie die Schutzbestimmungen richten sich nach den Zonenvorschriften in der BNO.

BNO

Weilerzonen sind Zonen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG. Baugesuche dürfen deshalb nur mit Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche des Kantons bewilligt werden.

Art. 18 Abs. 1 RPG
BNR 3.0

3.4.2 Materialabbauzone

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

BNO

Ausserhalb von Materialabbauzonen ist der Abbau von Rohmaterial in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen werden nur im kleinen Umfang oder für den Eigengebrauch der Gemeinde (z.B. Wegunterhalt) bewilligt. Die Gemeinden können für bestimmte Zonen eine Abbaupflicht vor der Überbauung verlangen.

BNR 2.0
BNO

Der Abbau von Materialien wie Kies, Sand, Steine, Erden und dergleichen kann nur mit Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartements bewilligt werden. Als Materialabbau gilt auch ein grosser Baustellenaushub (gemäss kant. Praxis ab ca. 30'000 m³).

Art. 44 GSchG
§ 63 lit. a BauG

Die Bewilligung für den Materialabbau richtet sich unter anderem nach der Gewässer- und Umweltschutzgesetzgebung. Materialabbau mit einem Gesamtvolumen von mehr als 300'000 m³ untersteht der UVP-Pflicht. Weitere notwendige Bewilligungen, z.B. eine Rodungsbewilligung für Materialabbauzonen und Abbaustellen im Wald, sind gleichzeitig zu beantragen.

GSchG, USG,
BNR 7.2.3
BNR 3.5.1

Art. 25a RPG
BNR 3.5.1

Abgebaute Flächen sind entsprechend den Vorschriften der BNO und der Abbaubewilligung etappenweise zu rekultivieren.

§ 12a NLD

3.4.3 Deponiezone

Art. 17 TVA

Standorte von Abfallanlagen Die Kantone bestimmen entsprechend der Abfallplanung die Standorte der Abfallanlagen, insbesondere der Deponien und der wichtigen anderen Abfallanlagen. Sie weisen die vorgesehenen Standorte in ihren Richtplänen aus und sorgen für die Ausscheidung der erforderlichen Nutzungszonen.

Art. 17 TVA

Deponiezone können mit kommunalen und kantonalen Nutzungsplänen ausgedehnt werden. Massgeblich ist die "Technische Verordnung über Abfälle" (TVA). Inertstoffdeponien mit einem Deponievolumen von mehr als 500'000 m³ sowie Reaktor- und Reststoffdeponien unterstehen der UVP-Pflicht. Bei Inanspruchnahme von Wald ist ein Rodungsgesuch koordiniert mit dem Leitverfahren zu bearbeiten.

BNR 2.2
BNR 6.3.5

BNR 7.2.3
BNR 3.5.1

3.4.4 Übergangszone

§ 170 Abs. 2 BauG

Übergangsrecht zur Nutzungsplanung ²Die Gemeinden können Grundstücke, die zur Anpassung an das Bundesgesetz über die Raumplanung von der Bauzone ausgeschlossen werden müssen, in eine Übergangszone einweisen, wenn sie nicht aus überwiegenden Interessen einer anderen Zone zuzuordnen sind. Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 ⁽¹⁾ des Bundesgesetzes über die Raumplanung zulässig. Die Eigentümer können frühestens zehn Jahre nach der

§ 170 Abs. 2 BauG

BNR 3.0

Genehmigung des allgemeinen Nutzungsplanes (Zonenplanes) eine Überprüfung der Zoneneinteilung verlangen.

(¹) heute Art. 24 – 24d und 37a RPG

Die Bodennutzung in der Übergangszone richtet sich in diesem Rahmen nach dem Zonenplan und der BNO der Gemeinde.

BNO

- ▶ Auskunft: – Gemeindeverwaltung
 - Abteilung Raumentwicklung (BD ARE)
 - Abteilung für Umwelt (BD AfU)
 - Koordinationsstelle Baugesuche (BD KB)

3.5 Orientierungsinhalt der Pläne

3.5.0 Definition, Rechtswirkung

Der Orientierungsinhalt entfaltet keine grundeigentümergebundene Wirkung und ist nicht Gegenstand des Beschlusses durch die Gemeindeversammlung oder der kantonalen Genehmigung. Er wird im Gegensatz zum Genehmigungsinhalt nicht durch den betreffenden Nutzungsplan rechtsverbindlich festgelegt, sondern lediglich zur Information darin abgebildet. Es handelt sich oft um Verweise auf andere Pläne. Eine allfällige Rechtswirkung ergibt sich ausschliesslich aus den massgeblichen Grundlagen, auf welche sich der Orientierungsinhalt abstützt (z.B. kantonales Schutzdekret). Die Gemeinden sind weitgehend frei, was sie als Orientierungsinhalt in ihre Nutzungs- und Sondernutzungspläne aufnehmen wollen. Dementsprechend ist das folgende Kapitel nicht abschliessend.

- ▶ Auskunft: – Gemeindeverwaltung

3.5.1 Wald

a) Begriff

Das Waldareal ist durch die Waldgesetzgebung umschrieben und geschützt. Für den Naturschutz im Wald sind die Vorgaben des Richtplanes (Naturschutzgebiete von kantonalem Interesse im Wald) sowie kommunale Interessen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wald im Kulturlandplan und in der BNO zu konkretisieren.

Art. 18 Abs. 3 RPG
BNO

§ 5 Abs. 1-3 AWaG

Art. 2 Abs. 1 WaG

Begriff des Waldes ¹Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend.

Art. 2 Abs. 1 WaG

b) Abgrenzung Wald – Bauzonen

Art. 10 Abs. 2 WaG

Waldfeststellung ²Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen ist durch die Gemeinden in jenem Bereich eine Waldfeststellung anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Art. 10 Abs. 2 WaG

Art. 13 Abs. 2 WaG

Abgrenzung von Wald und Bauzonen ²Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Art. 13 Abs. 2 WaG

Die gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG entlang der bestehenden oder neuen Bauzonengrenzen rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen werden als Orientierungsinhalt in die Nutzungspläne übertragen. Die so festgestellte Waldgrenze gilt als "statisch" und stellt sicher, dass neu entstehende Bestockungen innerhalb der Bauzonen nicht mehr zu Wald werden können.

Art. 13 Abs. 1 WaG

§§ 1ff. AWaV

c) Wald im übrigen Gemeindegebiet

Ausserhalb des Baugebietes ist der Wald in den Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt eingetragen. Diese Waldgrenzen entfalten keine Rechtswirkung. Somit kann in diesen Gebieten Wald auch neu entstehen. Auf Begehren hin legt das Kreisforstamt entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen die Waldgrenze fest (Waldfeststellungsverfahren).

Art. 2 Abs. 1 WaG

§§ 1–11 WaG

d) Rodung

Rodungen (dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden) sind grundsätzlich verboten. Ausnahmebewilligungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Für eine bewilligte Rodung ist in derselben Gegend Realersatz zu leisten (Ersatzaufforstung).

Art. 3 - 9 WaG

Ausnahmebewilligungen sind an ein Leitverfahren (Nutzungsplan-, Baubewilligungs-, Plangenehmigungsverfahren) gekoppelt. Bei kantonalen Entscheiden über Rodungsgesuche ist das BUWAL anzuhören, wenn die Rodungsfläche mehr als 5'000 m² beträgt oder in mehreren Kantonen liegt. Bei beabsichtigten Rodungen ist jedenfalls frühzeitig mit der Abteilung Wald Kontakt aufzunehmen.

BNR 7.2.2

e) Bewirtschaftung

Der Wald ist nach den Vorschriften des Forstdienstes zu bewirtschaften. Das Betreten von Wald und Weide sowie die Aneignung wildwachsender Beeren, Pilze und dergleichen sind in ortsüblichem Umfang jedermann gestattet. Hingegen dürfen Wald und Waldstrassen nur zu forstlichen Zwecken mit Motorfahrzeugen befahren werden.

Art. 20 ff WaG

BNR 6.3.4

Art. 699 ZGB

Art. 15 WaG

Für den Waldabstand siehe BNR 4.4.2.

BNR 4.4.2

- ▶ Auskunft: – Gemeindeverwaltung
- Kreisforstamt (KFA)
- Abteilung Wald (FD AW)

3.5.2 Gewässer

a) Begriff und Eigentum

§ 114 Abs. 1 BauG

Begriff

¹Jedes dauernd oder periodisch Wasser führende Gerinne gilt, wenn es das Grundstück seines Ursprungs verlassen hat, als öffentliches Gewässer, sofern an ihm nicht privates Eigentum nachgewiesen ist. Streitigkeiten darüber, ob ein Gewässer öffentlicher oder privater Natur sei, entscheiden die Zivilgerichte.

§ 114 Abs. 1 BauG

Öffentliche Gewässer sind nebst Seen, Flüssen, Kanälen und Bachquellen auch Grundwasserströme und andere wichtige Grundwasservorkommen.

§ 114 Abs. 2 BauG

§ 115 Abs. 2 BauG

²Natürliche oder künstliche Veränderungen des Laufes, namentlich das Eindolen, sind ohne Einfluss auf die Rechtsnatur eines öffentlichen Gewässers.

§ 115 Abs. 2 BauG

§ 116 Abs. 1 BauG

<i>Eigentum</i>	<p>¹Alle öffentlichen Gewässer sind Eigentum des Kantons, soweit an ihnen nicht Eigentum Dritter nachgewiesen oder das Eigentum von Gemeinden durch den Regierungsrat nicht ausdrücklich anerkannt worden ist.</p> <p>²Das Eigentum an einem Gewässer erstreckt sich auf dessen sämtliche Bestandteile, nicht aber auf Bauten, die einer bewilligten Nutzung am Gewässer dienen und im Eigentum der Berechtigten stehen.</p>	§ 116 Abs. 1 und 2 BauG
-----------------	--	-------------------------

b) Gewässernutzung**§ 5 Abs. 1 VV GNG**

<i>Bewilligungspflicht</i>	<p>¹Nutzungen, die den Gemeingebrauch übersteigen, sind bewilligungspflichtig.</p>	§ 5 Abs. 1 VV GNG
----------------------------	---	-------------------

Gesuche für Bewilligungen für die Gewässernutzung sind gegebenenfalls gemeinsam mit dem Baugesuch beim Gemeinderat einzureichen. Gesuche für bewilligungspflichtige Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit einem Baugesuch stehen, sind beim Baudepartement einzureichen.

BNR 7.2.2

§ 9 VV GNG

Berechtigte dürfen die Ufergrundstücke zur Ausübung der Fischerei und zur fischereilichen Bewirtschaftung des Reviers betreten.

§ 27 FV

c) Wasserbau, Eindolungen**Art. 4 Abs. 2 WBG**

<i>Anforderungen</i>	<p>²Bei Eingriffen in das Gewässer muss dessen natürlicher Verlauf möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass:</p> <p>a. sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können;</p> <p>b. die Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischen Gewässern weitgehend erhalten bleiben;</p> <p>c. eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann.</p>	Art. 4 Abs. 2 WBG
----------------------	--	-------------------

§ 119 BauG

<i>Eindolungen von Gewässern</i>	<p>¹Eingedolte Gewässer sind, wenn es nach Abwägung aller Interessen zumutbar ist, wieder offen zu legen und nach den Grundsätzen über die Beschaffenheit der Gewässer zu gestalten.</p>	§ 119 BauG § 13 NLD Art. 37 GSchG Art. 4 WBG
----------------------------------	---	---

²Neue Eindolungen von Gewässern darf der Gemeinderat im Rahmen des eidgenössischen und kantonalen Rechts mit Zustimmung des Baudepartements nur bewilligen, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Die Bewilligung ist nach Möglichkeit davon abhängig zu machen, dass im gleichen Gebiet ein entsprechendes Gewässer offen gelegt wird. Vorbehalten bleiben die Bewilligungen für Wasserbau und Gewässernutzung.

Art. 38 GSchG

BNR 7.2.2

d) Gewässerschutz

Art. 6 GSchG

Grundsatz ¹Es ist untersagt, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, mittelbar oder unmittelbar in ein Gewässer einzubringen oder sie versickern zu lassen.

Art. 6 GSchG

²Es ist auch untersagt, solche Stoffe ausserhalb eines Gewässers abzulagern oder auszubringen, sofern dadurch die konkrete Gefahr einer Verunreinigung des Wassers entsteht.

Für die Abwasserbeseitigung vgl. BNR 5.1.4 lit. c. Einleitungen in Gewässer sind bewilligungspflichtige Nutzungen (vgl. oben lit. b). Sie müssen insbesondere der Gewässerschutzverordnung (GSchV) entsprechen.

BNR 5.1.4
Art. 7 GSchG
GSchV

Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an oberirdischen Gewässern ist verboten. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von oberirdischen Gewässern verwendet werden.

BNR 6.3.4

StoV

Der Uferschutz richtet sich in erster Linie nach der Nutzungsplanung der Gemeinde. Für den Gewässerabstand von Bauten vgl. BNR 4.4.3. Für den Schutz der Ufervegetation vgl. BNR 6.2.2 lit. d.

BNO
BNR 4.4.3
BNR 6.2.2

- Auskunft: – Gemeindeverwaltung
– Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)
– Abteilung für Umwelt (BD AfU)

3.5.3 Festlegungen aus anderen Nutzungsplänen

a) im Allgemeinen Nutzungsplan (Zonenplan)

Die Zonenabgrenzungen von kantonalen Nutzungsplänen (z.B.

BNR 2.2

die Sperrzone gemäss Hallwilerseeschutzdekret oder die Schutzzone eines Grundwasserschutzareals) werden in der Regel im Kulturlandplan der Gemeinde als Orientierungsinhalt abgebildet. Für den Grundeigentümer in einem solchen Gebiet ist neben der Nutzungsplanung der Gemeinde auch der kantonale Nutzungsplan verbindlich und zu beachten.

BNR 3.5.4

Wo die Gemeinde ihren Zonenplan in verschiedene Teilpläne (z.B. Bauzonenplan und Kulturlandplan) aufgeteilt hat, ist die gemeinsame Grenze im einen Plan Genehmigungsinhalt, im anderen bloss Orientierungsinhalt.

BNR 2.1.1

b) in Sondernutzungsplänen

Zum Verständnis von Sondernutzungsplänen ist es oft unerlässlich, die Zonierung gemäss allgemeinem Nutzungsplan als Orientierungsinhalt einzuzeichnen. Ebenso sind die Bau- und Strassenlinien von Sondernutzungsplänen in angrenzenden Gebieten, allenfalls auch Bau- und Strassenlinien gemäss kantonalen Nutzungsplänen (ehem. kant. Überbauungspläne) als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

BNR 2.1.1

BNR 2.1.2

BNR 2.2

c) bei Planänderungen

Werden Nutzungs- und Sondernutzungspläne geändert, sind nur die Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage Gegenstand des Verfahrens - also Genehmigungsinhalt. Werden nur diese Änderungen auf einen Plan gezeichnet, ist dies in der Regel nicht verständlich. Die zum besseren Verständnis der Vorlage dargestellten gleichbleibenden Festlegungen sowie der zum Vergleich dargestellte bisherige Zustand sind ebenfalls Orientierungsinhalt.

► Auskunft: – Gemeindeverwaltung

3.5.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen, Grundwasserschutzareale

Art. 20 Abs. 1 GSchG

Grundwasserschutz- ¹Die Kantone scheiden Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen aus; sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest.

Art. 20 Abs. 1 GSchG

§ 8 Abs. 3 VEG GSchG

Ausscheidung von Schutzzonen ³Der Gemeinderat erlässt die Einzelverfügungen über die Zuweisung der Grundstücke in die Schutzzone mit den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen. Nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügungen sind die Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

§ 8 Abs. 3 VEG
GSchG

Rechtskräftig verfügte Schutzzonen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingezeichnet. Für die genauen Abgrenzungen und die Eigentumsbeschränkungen (v.a. Bau- und Düngebeschränkungen) sind die Schutzzonenreglemente massgebend. Sie können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

BNR 2.1.3

Grundwasserschutzareale für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen werden in kantonalen Nutzungsplänen festgesetzt. Sie werden in den Nutzungsplänen der Gemeinde ebenfalls als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

Art. 21 GSchG
§ 35 EG GSchG
BNR 2.2

- Auskunft: – Gemeindeverwaltung
– Abteilung für Umwelt (BD AfU)

3.5.5 Wanderwege

Das Wanderwegnetz wird in seiner grundsätzlichen Lage in der kantonalen Richtplanung vom Grossen Rat festgesetzt und periodisch nachgeführt. Im Zonenplan der Gemeinde sind die Wanderwege als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

§ 10 Abs. 1
V FW**§ 3 Abs. 1 und 3 V FW**

Beschaffenheit ¹Die Wanderwege sind ausserhalb des Baugebietes auf Naturwegen anzulegen. In Ausnahmefällen kann das Baudepartement das Einbringen von Hartbelägen bewilligen. Bestehende Wanderwege auf Festbelagsstrecken sind nach Möglichkeit durch Verlegen auf Naturwege zu verbessern.

§ 3 Abs. 1 und 3
V FW

³Die Kennzeichnung für Fuss- und Wanderwege auf privatem Grund ist zu dulden. Die Eigentümer sind vorher anzuhören.

Nebst dem Einbringen von Hartbelägen (Verteerung) sind auch Änderungen in der Wegführung nur mit Zustimmung des Baudepartements (bzw. der Vereinigung Aargauer Wanderwege, welche unter anderem mit der Planung der Wegführung betraut wurde) zugelassen. Änderungen werden dem zuständigen Bundesamt zur Kenntnis gebracht.

BNR 7.2.2

- Auskunft: – Gemeindeverwaltung
 – Abteilung Raumentwicklung (BD ARE)
 – Vereinigung Aargauer Wanderwege (AWW)

3.5.6 Weiterer Orientierungsinhalt

Im Orientierungsinhalt ihrer Nutzungspläne können die Gemeinden weitere Gegenstände einzeichnen, insbesondere:

- a) besonders schutzwürdige Landschaften, Natur- und Kulturobjekte (BLN, historische Verkehrswege usw.) gemäss den Inventaren des Bundes und Richtplan des Kantons; sie haben keine direkte grundeigentümergebundene Wirkung;
- b) Rebbaukataster des Bundes, in welchem die der rebbaulichen Gesetzgebung des Bundes unterstellten Grundstücke eingezeichnet sind;
- c) Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz sowie archäologische Fundstellen;
- d) Gemeinde-, Kantons- und Landesgrenze;
- e) besondere Bauten und Anlagen (bestehende und projektierte National-, Kantons- und Gemeindestrassen, Bahnen, Hochspannungsleitungen, kantonale Radrouten, Fuss- und Radwege, Altlasten, Bauten und Anlagen der Armee usw.);
- f) Naturobjekte (Quellen, Aussichtspunkte, Hochstammobstbäume, Rebberge, usw.), denen die Gemeinde eine besondere Bedeutung zumisst, bei welchen sie aber von einer verbindlichen Unterschutzstellung im Nutzungsplan absieht.

BNR 6.1.3 und
6.1.4

BNR 4.4.4,
BNR 4.4.6
BNR 6.3.7

- Auskunft: – Gemeindeverwaltung

3.6 Plansicherung

3.6.0 Allgemeines

Neue oder geänderte Nutzungspläne und -vorschriften treten erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die bisherige Rechtslage für die Beurteilung von Baugesuchen allein massgebend.

Art. 26 Abs. 3 RPG

BNR 1.3

Um nötigenfalls zu verhindern, dass "im letzten Moment" noch Bauten bewilligt werden müssen, welche im Widerspruch zu den neuen oder geänderten Nutzungsvorschriften stehen, können der Gemeinde- oder der Regierungsrat eine Planungszone oder eine Bausperre verfügen.

Art. 27 RPG
§§ 29 bis 31 BauG

3.6.1 Planungszone

§ 29 BauG

Planungs- *zonen* ¹Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften vorbereitet wird, können Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehrungen zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen und -vorschriften. § 29 BauG

²Planungszone werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne und -vorschriften, deren Zweck sie sichern, längstens fünf Jahre. Bewilligungen für Bauten in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne und Vorschriften nicht erschweren. Die Bewilligungen bedürfen der Zustimmung der Behörde, welche die Planungszone erlassen hat. BNR 7.2.2

³Gegen die Festlegung von Planungszone kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide des Regierungsrates können an das Verwaltungsgericht, solche des Gemeinderates an das Baudepartement weitergezogen werden. Einsprachen und Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung. BNR 7.1.9

3.6.2 Bausperre

§ 30 BauG

Bausperre Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsordnungen vorbereitet wird, kann die zuständige Behörde die Gesuche für die Bewilligung von Bauten in den von den neuen Plänen oder Vorschriften betroffenen Gebieten für die Dauer von höchstens zwei Jahren zurückstellen. Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass diese die Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht erschweren. § 30 BauG

§ 31 BauG

Anrechnung von Fristen Die Dauer, während ein Baugesuch zurückgestellt wird, darf zusammen mit der Dauer einer für das gleiche Gebiet angeordneten Planungszone fünf Jahre nicht überschreiten. § 31 BauG

- ▶ Auskunft: – Gemeindeverwaltung
– Rechtsabteilung Baudepartement (BD RA)

4. Definitionen

Dieses Kapitel widmet sich den Themen Ausnutzung, Länge und Höhe von Bauten, Abstände sowie besondere Bauformen. Bei diesen Fragen ist es regelmässig Sache der Gemeinden, die konkreten Masszahlen in ihren Nutzungsplänen festzulegen. Diese Masszahlen befinden sich - in der Regel in einer Tabelle - in der Bau- und Nutzungsordnung oder in Gestaltungsplänen. Dem gegenüber definiert das kantonale Recht die in diesem Abschnitt verwendeten Begriffe und legt die Messweise fest.

4.0 Allgemeines

§ 51 BauG

Begriffe, Messweise Der Regierungsrat umschreibt die in diesem Abschnitt verwendeten Begriffe näher und legt die Messweise fest. § 51 BauG

Der Regierungsrat ist seinem Auftrag in den §§ 8-21 ABauV nachgekommen. Dabei lässt die Verordnung den Gemeinden an verschiedenen Stellen Raum für eigene Regeln:

- Einige Begriffe und Messweisen sind in der ABauV **abschliessend** umschrieben. Für diese Begriffe darf die Gemeinde keine abweichenden Regelungen einführen. § 8 ABauV
- In anderen Bereichen bietet die ABauV eine **subsidiäre** Vorschrift an. Diese gilt, soweit die Gemeinde nichts anderes festgelegt hat.
- Wo die ABauV **keine** Vorschrift enthält, steht es der Gemeinde frei, Begriffe einzuführen und selbst zu definieren.

b) Übergangsrecht

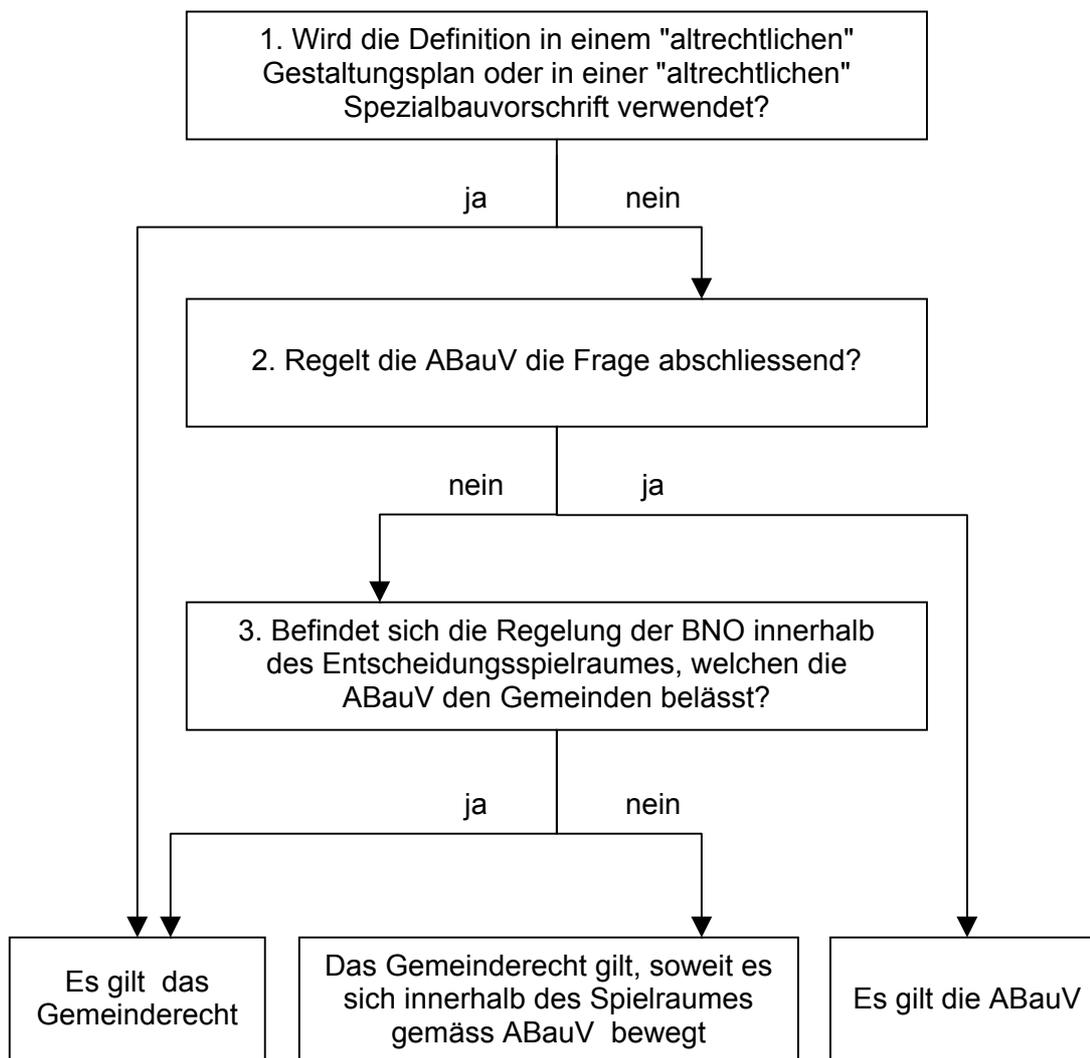
Unter dem Regime des alten Baugesetzes von 1971 waren die meisten Definitionen und Messweisen in jeweiligen Bauordnungen der Gemeinden geregelt. Wo die Gemeinde ihre BNO noch nicht an das neue BauG und die ABauV angepasst hat, ergeben sich scheinbar Doppelspurigkeiten und Widersprüche. BNR 1.2.3

§ 48 Abs. 3 ABauV

Übergangsrecht ³Die §§ 8-21 dieser Verordnung finden keine Anwendung auf Gestaltungspläne und Spezialbauvorschriften, die vor Inkrafttreten des Baugesetzes vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossen worden sind. Im übrigen sind dieser Verordnung widersprechende Bestimmungen der kommunalen Nutzungsvorschriften aufgehoben.

§ 48 Abs. 3 ABauV

Ob eine Definition einer "altrechtlichen" BNO oder eines "altrechtlichen" Gestaltungsplanes überhaupt noch anwendbar ist, kann mittels folgender drei Testfragen geprüft werden:



- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Rechtsabteilung Baudepartement (BD RA)

4.1 Ausnutzung

4.1.0 Allgemeines

§ 50 Abs. 1, 1. Satz BauG

Ausnutzung ¹Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzba-
ren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücks-
flächen festlegen.

§ 50 Abs. 1 BauG

Ausnutzungsziffern regeln die **Dichte der Überbauung** unab-
hängig von Form und Grösse der Parzellen. Unter den Sammel-
begriff "Ausnutzungsziffern" (oder nur "Nutzungsziffern") gehören
die Instrumente: Ausnutzungsziffer (AZ), Baumassenziffer (BZ),
Überbauungsziffer (ÜZ) und Grünflächenziffer (GZ). Eine Ver-
wandtschaft besteht auch zum Wohnanteil/Gewerbeanteil, wel-
cher gegebenenfalls in der BNO definiert ist.

BNO

§ 50 Abs. 3 BauG

Ausnutzung ³Die Gemeinden können vorschreiben, dass in bestimmten
Nutzungszonen nur Bauten errichtet werden dürfen, die hin-
sichtlich Art und Mass dem Zonenzweck entsprechen.

§ 50 Abs. 3 BauG

In der BNO der Gemeinde kann z.B. in Mehrfamilienhauszonen
der Bau von Einfamilienhäusern untersagt sein. Damit wird ge-
währleistet, dass die betreffende Bauzone auch zweckentspre-
chend überbaut wird.

BNO

4.1.1 Ausnutzungsziffer

a) Begriffsdefinition

§ 9 Abs. 1 ABauV

Ausnützungsziffer ¹Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen
der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenba-
(§ 50 BauG) ren Grundstücksfläche:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (Nettobaufläche NBF)}}$$

b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

§ 9 Abs. 2 und 3 ABauV

²Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- oder unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

§ 9 Abs. 2 und 3
ABauV

Nicht angerechnet werden:

a) Alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel:

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume;
- technische Räume für Heizung, Wasser, Elektroversorgung, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen;
- angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;
- Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone;
- Dachgeschossflächen unter 1,50 m lichter Raumhöhe;

b) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen;

BNR 4.5.1

c) gewerbliche Lagerräume in den Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr.

³Die Gemeinden können die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln. Sie können bestimmte Bauweisen (freiwillige Aufwendungen für das behindertengerechte oder energiesparende Bauen, Wintergärten usw.) mit einem Ausnutzungszuschlag fördern.

BNR 4.3.5 - 4.3.7

Die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) richtet sich damit ausschliesslich nach kantonalem Recht. Die BNO ist nur anwendbar, soweit sie die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen ausdrücklich regelt. Damit sind z.B. Wintergärten unabhängig davon, ob die BNO diese privilegiert oder nicht, voll als BGF anzurechnen.

BNR 4.0

BNR 4.3.5 - 4.3.7

Die genutzten Flächen in den Dach-, Attika- und Untergeschossen zählen damit - entgegen einem weitverbreiteten Missverständnis - weiterhin für die AZ-Berechnung, sofern die BNO nicht ausdrücklich festlegt, dass sie nicht angerechnet werden. Dies gilt grundsätzlich für Neubauten. Für bestehende Bauten ist § 50 Abs. 2 BauG zu beachten.

BNR 4.1.1.e

c) Anrechenbare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 4 und 5 ABauV

Ausnützungsziffer

⁴Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb der Bauzone. Flächen bestehender und projektierte öffentlicher Strassen und ihrer Bestandteile werden nicht angerechnet.

§ 9 Abs. 4 und 5 ABauV

⁵Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen ist die Ausnützungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstückes in Einzelparzellen, einzuhalten.

BNR 4.5.2

Auch die anrechenbare Grundstücksfläche (NBF) ist abschliessend in der ABauV definiert. Als NBF kann eine Fläche selbstverständlich nur gelten, wenn auf ihr das Bauen erlaubt ist. Sie darf also nicht ausserhalb der Bauzone, in einer Grün- oder Uferschutzzone liegen oder eine öffentliche Strasse sein (alle dem Gemeingebrauch offenstehenden Strassen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen).

BNR 4.0

§ 80 BauG

d) Ausnutzungsverschiebung

§ 9 Abs. 6 ABauV

Ausnützungsziffer

⁶Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann der Gemeinderat die Ausnutzungsverschiebung zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn diese Zonen zugehören, die die gleiche Nutzung gestatten, und wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird.

§ 9 Abs. 6 ABauV

Die Ausnutzungsverschiebung besteht darin, dass auf einem Grundstück auf die Realisierung der BNO-gemässen BGF zugunsten des benachbarten Grundstückes ganz oder teilweise verzichtet wird. Die Ausnutzungsverschiebung setzt selbstverständlich voraus, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer beider beteiligten Grundstücke einverstanden sind. In diesem Zusammenhang gelten als benachbarte Grundstücke nur solche, die aneinander grenzen oder höchstens durch einen Fuss- oder Radweg voneinander getrennt sind.

Mit Ausnahme von Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen (siehe oben lit. c) ist die Ausnutzungsverschiebung über mehrere Grundstücke hinweg (Kettenreaktion) unzulässig. Hingegen ist sie selbst über die Zonengrenze hinweg möglich, allerdings nur bezüglich Nutzungen, welche in beiden Zonen zugelassen sind.

BNR 4.5.2

BNO

Das zulässige Mass der AZ-Verschiebung ist in der ABauV nicht fix begrenzt. Es muss im Einzelfall beurteilt werden, ob das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird (z.B. durch ein den Zonencharakter sprengendes Gebäude oder durch Kumulierung mit dem Arealüberbauungszuschlag).

Die Ausnutzungsverschiebung ist auf Begehren des Gemeinderates, des Baudepartements oder des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken. Abweichende Regeln über die Ausnutzungsverschiebung in der BNO bleiben vorbehalten.

§ 163 BauG

BNO

e) Übergangsrecht

§ 50 Abs. 2, 1. und 2. Satz BauG

Ausnutzung ²Dach- und Untergeschoss dürfen bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bauten auch dann genutzt werden, wenn die Ausnutzungsziffer dadurch überschritten wird. Dabei sind die übrigen Bauvorschriften, insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Ortsbildschutz, einzuhalten.

§ 50 Abs. 2 BauG

Diese Vorschrift ermöglicht den Ausbau von bestehenden und bisher noch nicht genutzten Flächen in Dach- und Untergeschossen ungeachtet einer Überschreitung der Ausnutzungsziffer. Sämtliche übrigen Bauvorschriften müssen jedoch eingehalten werden. Eine zusätzliche Befensterung im Dachgeschoss ist z.B. nur dann zulässig, wenn die höchstzulässige Anzahl Vollgeschosse eingehalten bleibt und die Vorschriften bezüglich Ortsbildschutz eingehalten sind. Als bestehende Bauten gelten solche, deren Rohbau am 1.4.1994 abgeschlossen war.

BNR 4.3.5

§§ 15 und 16 Abs. 1 - 3 ABauV

BNR 4.3.6

BNR 6.1

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.1.2 Baumassenziffer

§ 10 Abs. 1 ABauV

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

§ 10 Abs. 1 ABauV

(§ 50 BauG)

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

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

Die kantonale Definition der Baumassenziffer (BZ) ist abschliessend. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in § 9 Abs. 4 ABauV umschrieben, das gewachsene Terrain ist in § 13 ABauV definiert.

BNR 4.0
BNR 4.1.1 lit. c
BNR 4.3.3

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.1.3 Grünflächenziffer

§ 10 Abs. 2 ABauV

Baumassenziffer, Grünflächenziffer (§ 50 BauG) ²*Die Grünflächenziffer (GZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche:*

§ 10 Abs. 2 ABauV

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

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

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in § 9 Abs. 4 ABauV definiert. Weitere Elemente (Bäume usw.) und Flächen werden nach Massgabe der BNO zur anrechenbaren Grünfläche gezählt. Um die Grünflächenziffer zu berechnen, müssen die ABauV und die BNO herangezogen werden.

BNR 4.1.1 lit. c
§ 10 Abs. 2 ABauV
BNO

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.2 Länge von Gebäuden

§ 11 ABauV

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

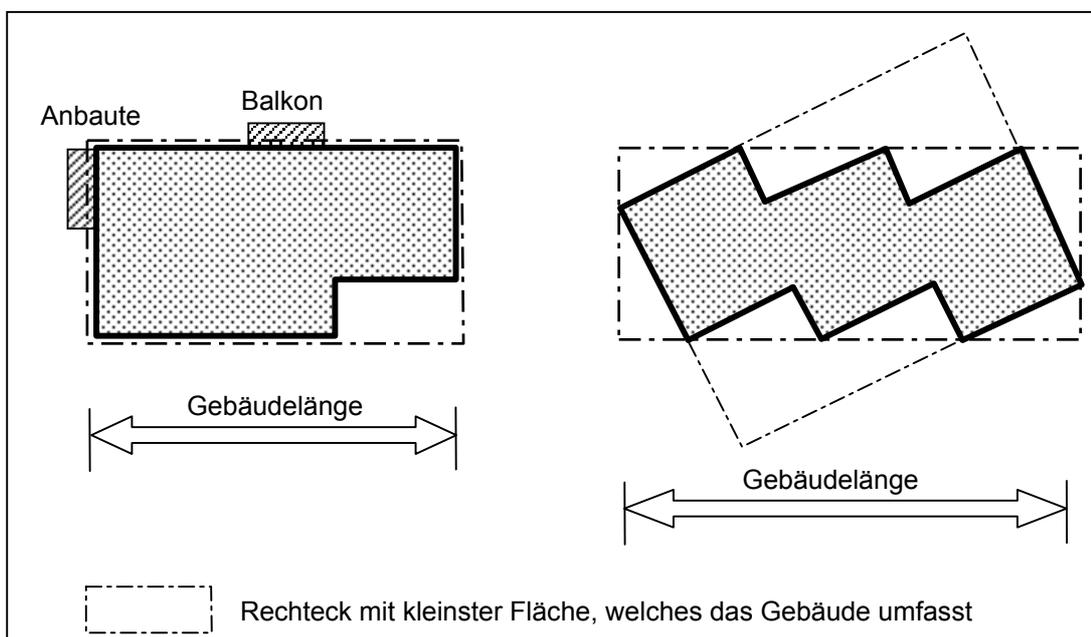
§ 11 ABauV

Die kantonale Definition der Gebäudelänge ist abschliessend. Das Mass der Gebäudelänge (Höchst- oder Mindestmass) wird von den Gemeinden in Nutzungsplänen festgelegt. Anbauten und vorspringende Gebäudeteile sind in den §§ 2 und 18 Abs. 1 ABauV definiert. Der Begriff Gebäudelänge ist nicht zu verwechseln mit der Fassadenlänge, welche in der ABauV nicht definiert ist.

BNR 4.0
BNO
BNR 4.4.1 lit. b
BNR 4.4.7 lit. b

Die Gemeinden können z.B. aus Gründen des Ortsbildschutzes in bestimmten Zonen auch das Mass der Gebäudebreite festlegen, welches der kürzeren Seite des kleinsten umfassenden Rechtecks entspricht.

BNO



► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.3 Höhe von Gebäuden, Geschosse

4.3.0 Allgemeines

§ 49 BauG

Bauhöhe Die Gemeinden bestimmen die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosszahlen.

§ 49 BauG

Wo die Nutzungspläne nichts anderes festlegen, dürfen diese Maximalhöhen durch notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Antennen, Blitzableiter usw.) überschritten werden.

BNO

4.3.1 Gebäudehöhe

§ 12 Abs. 1 und 3 ABauV

Gebäudehöhe, Firsthöhe (§ 49 BauG)

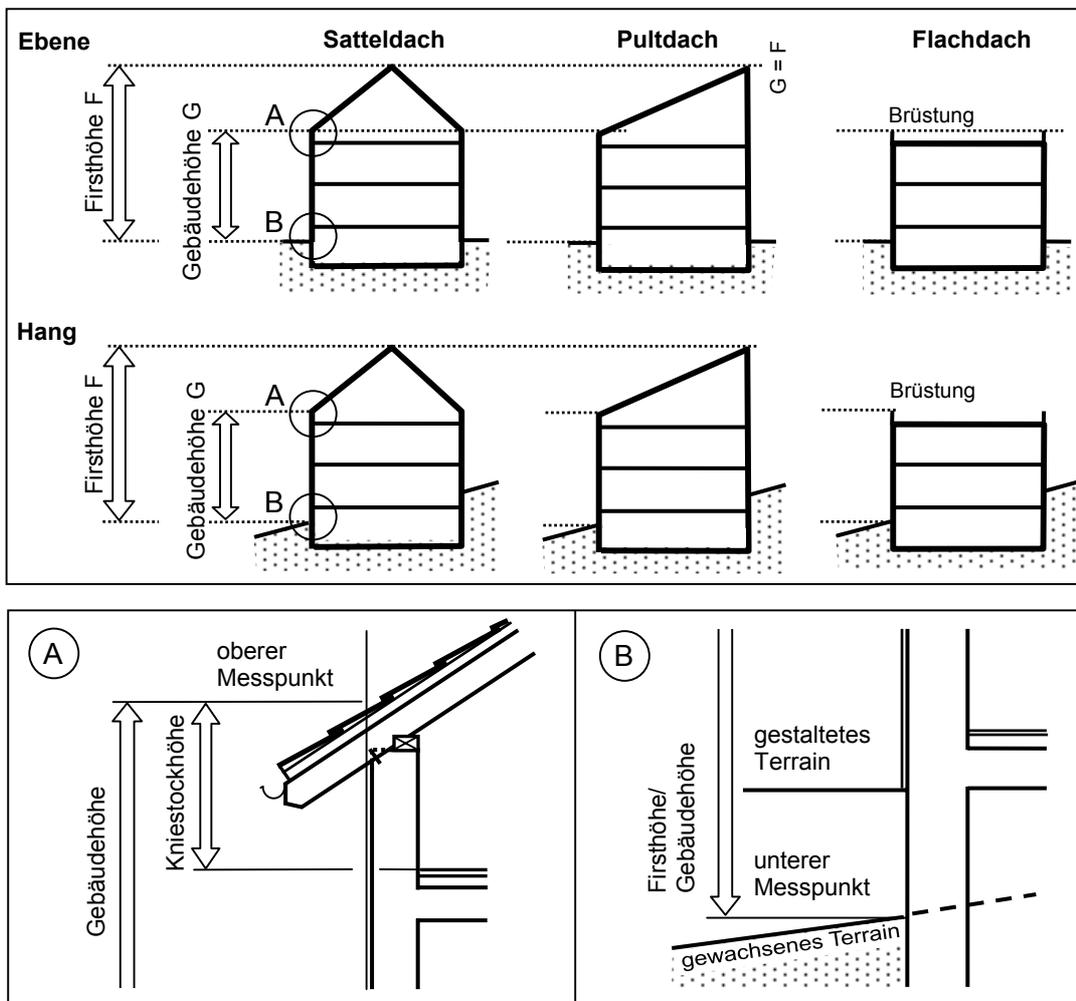
¹Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.

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

§ 12 Abs. 1 und 3 ABauV

Das gewachsene Terrain ist in § 13 ABauV definiert (siehe BNR 4.3.3). Die Messweise der Gebäudehöhe wird in der ABauV abschliessend geregelt.

BNR 4.3.3
BNR 4.0



Von einer Staffelung wird dann gesprochen, wenn ein Bauteil optisch selbständig in Erscheinung tritt, etwa bei markant unterschiedlichen Gebäudeformen, Proportionen oder versetzter Anordnung der verschiedenen Gebäudeteile.

BNO

Als terrassierte Bauten gelten der Hangneigung nach zurückversetzte Gebäudestufen von mehreren übereinanderliegenden Geschossen. Jede Stufe bildet in der Regel eine selbständige Wohneinheit. Der Raum über der unteren Stufe dient üblicherweise als Terrasse, Vorplatz oder Garten.

BNO

Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe an der giebelseitigen Fassade der Firsthöhe. Oft gewährt die BNO für solche Fälle einen speziellen Zuschlag zur zonengemässen Gebäudehöhe. Attikageschosse werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet (siehe BNR 4.3.7).

BNO

BNR 4.3.7

4.3.2 Firsthöhe

§ 12 Abs. 2 ABauV

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

§ 12 Abs. 2 ABauV

Die kantonale Definition ist abschliessend. Das gewachsene Terrain ist in § 13 ABauV definiert. Für die Messweise bei gestaffelten und terrassierten Bauten sowie am Hang gilt § 12 Abs. 3 ABauV (siehe BNR 4.3.1).

BNR 4.0

BNR 4.3.3

BNR 4.3.1

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.3.3 Gewachsenes Terrain

§ 13 ABauV

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

§ 13 ABauV

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

§ 12a ABauV

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

§ 12a ABauV

Die kantonale Definition ist abschliessend. Auf den Rückgriff auf frühere Verhältnisse gemäss § 13 Abs. 2 ABauV wird beispielsweise bei einem Materialabbau mit Rekultivierung auf einem anderen Niveau verzichtet. In diesem Fall wird vom neuen Terrain aus gemessen.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.3.4 Vollgeschoss

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird in den Nutzungsplänen der Gemeinden (Zonenvorschriften, Tabelle) festgelegt.

§ 14 ABauV

Vollgeschoss (§ 49 BauG) ¹Untergeschoss, Dach- und Attikageschoss gelten nicht als Vollgeschoss.

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

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

Untergeschoss, Dach- und Attikageschoss sind in den §§ 15, 16 und 16a ABauV definiert.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.3.5 Untergeschoss

§ 15 ABauV

Untergeschoss (§ 49 BauG) ¹Als Untergeschoss gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

Das gewachsene Terrain ist in § 13 ABauV definiert. Wie viel von diesem gewachsenen Terrain abgegraben werden darf - um wie viel also das Untergeschoss freigelegt werden darf - richtet sich in erster Linie nach der BNO. Wo diese keine Regel enthält, darf die Abgrabung pro Fassade höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

Entspricht ein Geschoss diesen kantonal abschliessend definierten Anforderungen nicht (übersteigt beispielsweise die Abgrabung das zulässige Mass), dann gilt es als Vollgeschoss.

BNR 4.0

BNR 4.3.4

Für die Anrechnung von Untergeschossen in die Ausnützungsziffer sowie für den Ausbau des Untergeschosses bei Bauten, die am 1.4.94 bestanden, gilt § 50 Abs. 2 BauG.

BNR 4.1.1 lit. e

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.3.6 Dachgeschoss

a) Definition

§ 16 Abs. 1 ABauV

Dach- und Attikagegeschoss (§ 49 BauG) ¹Als Dachgeschoss gelten Flächen unter zulässigen Schrägdächern, sofern die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird. Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0.5 m², die vereinzelt auf anderen Dachgeschossebenen platziert sind, beeinflussen die Beurteilung der Geschossigkeit nicht.

§ 16 Abs. 1 ABauV

Diese kantonale Definition ist abschliessend. Allfällige Vorschriften der Gemeinde über die Dachgestaltung (z.B. stärkere Einschränkung oder Verbot von Dachdurchbrüchen unabhängig von der Geschossigkeit) bleiben vorbehalten.

BNR 4.0

BNR 4.3.4

BNO

b) Dachdurchbrüche

§ 16 Abs. 2 ABauV

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

§ 16 Abs. 2 ABauV

Auch diese kantonale Definition ist abschliessend. Spezielle Giebelkonstruktionen sind in dieser Definition erwähnt, um Missbräuche zu verhindern.

BNR 4.0

Dachausbau gilt als Dachgeschoss

Giebelgaube max. 0.5 m²

Dachflächenfenster Schleppgaube Dacheinschnitt

a+b+c = max. 1/3 Fassadenlänge

Anbaute

Breite dreieckiger Dachaufbauten

Dachausbau gilt als Vollgeschoss

auf 2 Geschossen grösser als 1/3 der Fassadenlänge

c) Zulässiges Schrägdach

§ 16 Abs. 1^{bis} ABauV

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

§ 16 Abs. 1^{bis} ABauV

45° *)
1.2 m *)

zulässiger Querschnitt eingehalten
→ zählt als Dachgeschoss

zulässiger Querschnitt überschritten
→ zählt als Vollgeschoss

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

BNO

d) Kniestockhöhe

Das zulässige Mass der Kniestockhöhe ergibt sich aus der BNO oder - falls diese keine Regel enthält - aus § 16 Abs. 1^{bis} ABauV (vgl. oben lit. c) und der Gebäudehöhe. Hingegen ist die Messweise der Kniestockhöhe kantonal abschliessend geregelt (siehe Skizze unter BNR 4.3.1).

BNO
BNR 4.0
BNR 4.3.1

§ 16 Abs. 3 ABauV

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

§ 16 Abs. 3 ABauV

e) Übergangsrecht

Für die Anrechnung von Dachgeschossen an die Ausnützungsziffer sowie für den Ausbau des Dachgeschosses bei Bauten, die am 1.4.94 bestanden, gilt § 50 Abs. 2 BauG.

BNR 4.1.1

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.3.7 Attikageschoss

§ 16a ABauV

Attikageschoss

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

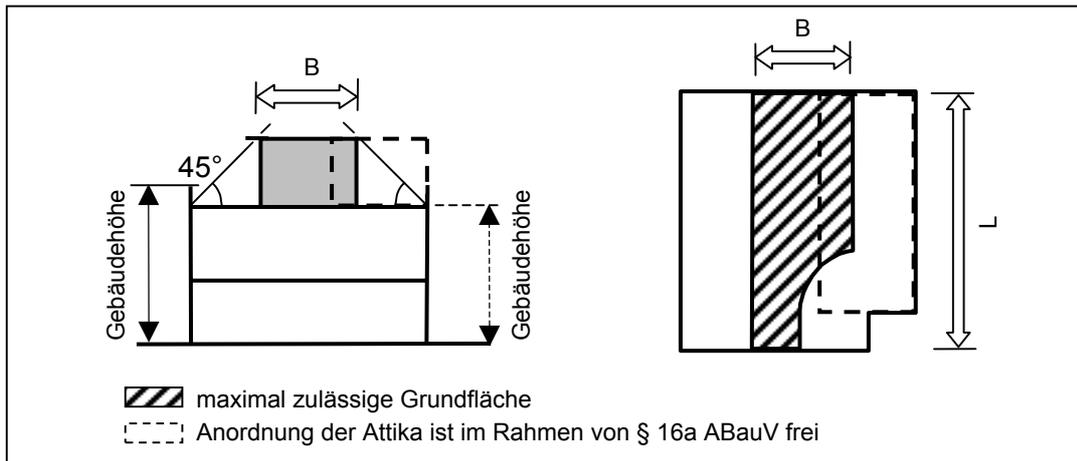
§ 16a ABauV

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

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

Diese kantonale Definition ist abschliessend. Wird das zulässige Mass der Grundfläche überschritten, handelt es sich um ein Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe hängt, mit Ausnahme der Brüstung, nicht von der Lage des Attikageschosses ab. Übliche Dachvorsprünge dürfen die massgebliche Attikagrundfläche überschreiten. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lichtentzug und Schattenwurf muss im Einzelfall - nötigenfalls auf Grund eines Vergleichsprojektes mit Giebeldach - beurteilt werden.

BNR 4.0
BNR 4.3.4



► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.4 Abstände

4.4.0 Allgemeines

a) Arten und Zweck von Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften verfolgen die verschiedensten Ziele. Gewässerabstände schützen die Gewässer vor den Auswirkungen der Nutzung und Bebauung der angrenzenden Grundstücke. Strassenabstände dienen unter anderem der Freihaltung, der Verkehrssicherheit und dem Schutz der Bewohner der angrenzenden Gebäude. Der Waldabstand dient u.a. dem Schutz vor fallenden Bäumen sowie der Waldbewirtschaftung. Mit Grenz- und Gebäudeabständen werden die Anstösser vor Beschattung, Lichtentzug und Immissionen geschützt. Abstandsvorschriften verfolgen aber auch gestalterische und siedlungsökologische Zwecke.

Abstandsvorschriften sind in Erlassen des Bundes, in kantonalen Gesetzen, Dekreten, Verordnungen und Nutzungsplänen, aber auch im Zonenplan, in der Bau- und Nutzungsordnung sowie in Sondernutzungsplänen der Gemeinde enthalten. Auf demselben Grundstück sind meist gleich mehrere öffentlich-rechtliche Abstandsvorschriften zu beachten.

b) Information über die Abstandsvorschriften

Um herauszufinden, welche Abstandsvorschriften zu beachten sind, geht man zweckmässigerweise folgendermassen vor:

- 1.) Im Zweifel beim Grundbuchamt nachfragen, ob für das Baugrundstück (Parzellennummer) entsprechende Rechte, Lasten oder Anmerkungen usw. vorliegen.
- 2.) Bei der Gemeindeverwaltung anfragen, ob im Gebiet des Baugrundstücks ein Sondernutzungsplan besteht und diesen gegebenenfalls beiziehen.
- 3.) In der Nähe von Wald, Gewässern, Strassen, der Grenze zum Kulturland, Starkstrom-, Rohrleitungen sowie von lärmigen oder geruchsintensiven Anlagen die entsprechenden BNR-Ziffern konsultieren (Stichwortverzeichnis).
- 4.) An Hand der BNO und ggf. Sondernutzungsvorschriften die Grenz- und Gebäudeabstände sowie abweichende und ergänzende Abstandsvorschriften prüfen (BNR 4.4.7 bis 4.4.9).
- 5.) Bei Vorhaben, welche einer kantonalen Brandschutzbewilligung bedürfen, sind die entsprechenden Brandschutzvorschriften zu konsultieren (BNR 5.2.3).

BNR 9
BNO

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.4.1 Abstandsvorschriften in Sondernutzungsplänen

Abstandsvorschriften in Sondernutzungsplänen werden in der Regel mit Baulinien und Sichtzonen dargestellt; im Weiteren können auch die Sondernutzungsvorschriften Bestimmungen über Abstände enthalten.

BNR 2.1.2

a) Baulinien

§ 18 Abs. 1 und 2 BauG

Baulinien ¹Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von Erschliessungsanlagen, Gewässern, Wäldern und Schutzzonen.

§ 18 Abs. 1
und 2 BauG

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

Aus der Legende des Sondernutzungsplanes ist ersichtlich, welche Art von Baulinien festgelegt wurde.

b) Vorspringende Gebäudeteile

§ 2 ABauV

Vorspringende Gebäudeteile (§ 18 Abs. 3 BauG) ¹Die Baulinie darf um höchstens 1,50 m überschritten werden durch
 a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie
 b) Wintergärten und Windfänge.

§ 2 ABauV

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

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

Im Weiteren können je nach Zweck und Art der Baulinie auch Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen, Terrainveränderungen usw. mit geringeren Abständen bewilligt werden. Für Ausnahmen gegenüber Baulinien gilt § 67 BauG, wobei diese Ausnahmebewilligung mit der Auflage verbunden werden kann, dass die Baute nötigenfalls wieder entfernt werden muss.

BNR 7.4.1

§ 67 BauG

Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften in aller Regel vor.

c) Sichtzonen

§ 45 Abs. 1 ABauV

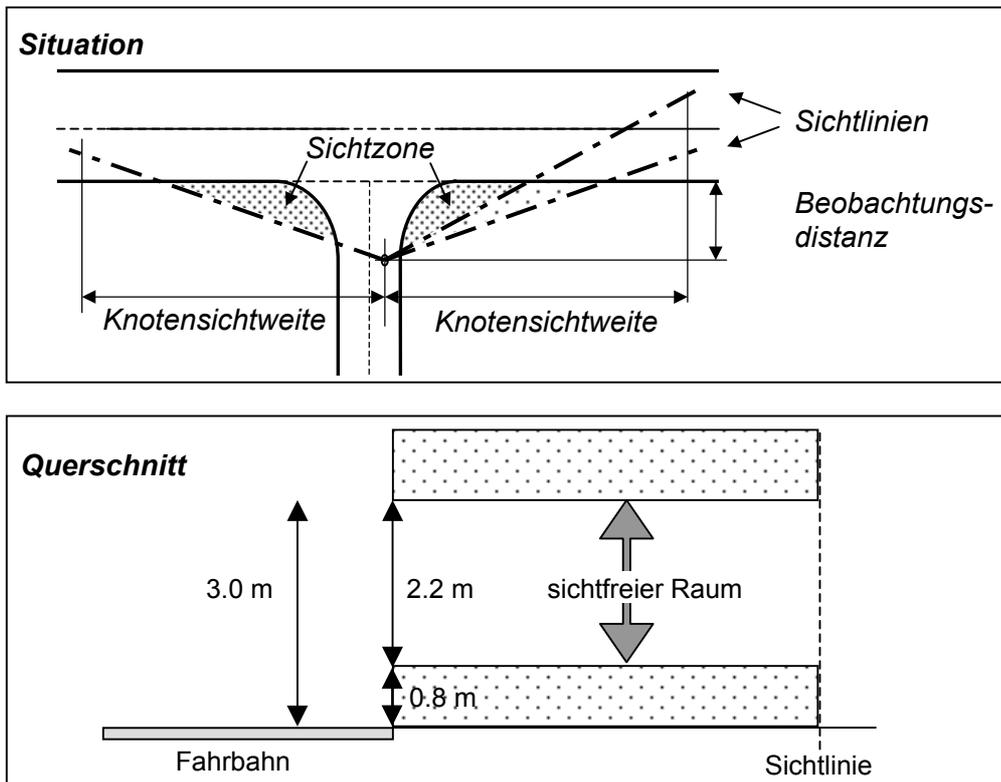
Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG) ¹In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen einer Höhe von 80 cm und einer solchen von 3 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.

§ 45 Abs. 1 ABauV

Ausser mit Sondernutzungsplänen können Sichtzonen im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen auch im Einzelfall oder im Bauprojekt vom Gemeinderat oder vom Baudepartement angeordnet werden. Zur Dimensionierung von Sichtzonen siehe "Sicht an Knoten und Ausfahrten" (BNR 8.4).

BNR 8.4
§ 95 BauGBNR 8.1.2
BNR 8.4

Die Sichtzone ist die Fläche ausserhalb der Verkehrsfläche zwischen dem Fahrbahnrand und der Sichtlinie.



Die Gemeinden und in bestimmten Fällen der Kanton sind verpflichtet, die dauernde Freihaltung der Sichtzonen durchzusetzen (§ 45 Abs. 2 ABauV).

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Abteilung Tiefbau (BD ATB)
 - Abteilung Verkehr (BD AVK)

4.4.2 Waldabstand

§ 48 BauG

Waldabstand ¹Gegenüber Wäldern gelten folgende Abstände:

a) für Gebäude, gebäudeähnliche Bauten, Tankstellen, oberirdische Tanks und dergleichen mindestens 18 m;

b) für Kleinbauten, Kies- und andere Gruben, Steinbrüche und unterirdische Tanks mindestens 8 m.

§ 48 BauG

²Die Nutzungsvorschriften können grössere, gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzone auch kleinere Waldabstände vorsehen.

³Die Waldabstände werden ab Waldgrenze gemessen und sind mit allen Bauteilen, ausgenommen denjenigen, welche die Baulinien überschreiten dürfen, einzuhalten.

§ 1 Abs. 1 AWaV

Waldgrenze ¹Die Aussenseite der äussersten Baumstämme und -strünke, die ein Mindestalter von 15 Jahren aufweisen, bestimmt den Verlauf der Stockgrenze. An die Stockgrenze schliesst ein Waldsaum von in der Regel 2 m Breite an, dessen Aussenrand die Waldgrenze bildet. Bei Sträuchern liegt die Waldgrenze in der Regel 1 m ausserhalb der äussersten Stockausschläge.

§ 1 Abs. 1 AWaV

BNR 3.5.1

Kleinbauten sind in § 18 Abs. 1 ABauV umschrieben. Der Waldabstand gilt auch für unterirdische, funktionell zum Hauptgebäude gehörenden Bauteile. Die Bauteile, welche die Baulinie überschreiten dürfen, sind in § 2 ABauV definiert.

BNR 4.4.7 lit. b

BNR 4.4.1 lit. b

► Auskunft: - Kreisforstamt (FD KFA)

4.4.3 Gewässerabstand**§ 127 BauG**

Abstände ¹Bauten haben einen Abstand von 12 m von Flüssen und einen solchen von 6 m von Bächen einzuhalten. Die Nutzungspläne und -vorschriften können vorsehen, dass die Abstände herauf- oder herabgesetzt oder aufgehoben werden.

§ 127 BauG

²Die Abstände werden von der Grenze der Gewässer gemessen. Wenn diese nicht vermarktet sind, gelten die Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand als Grenze.

Als Flüsse gelten Aare, Reuss, Limmat und Rhein. Öffentliche Gewässer dürfen durch Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der öffentlichen Gewässer sind namentlich Terrainveränderungen im Grundsatz unzulässig. Die Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV dürfen auch den Gewässerabstand unterschreiten.

BNR 4.4.1 lit. b

§ 125 BauG

► Auskunft: - Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)

4.4.4 Strassenabstand**§ 109 Abs. 2, 1. Satz BauG**

Grundsatz ²Die Anstösser dürfen die öffentlichen Strassen und den Verkehr auf ihnen weder durch Bauten, Einfriedigungen, Bäume, Sträucher und sonstige Objekte noch durch Zuleiten von Wasser oder andere Vorkehrungen beeinträchtigen.

§ 109 Abs. 2 BauG

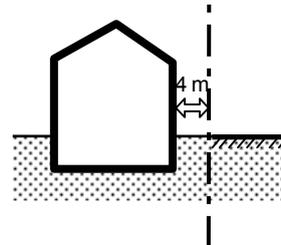
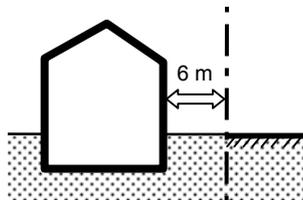
- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung Tiefbau (BD ATB)
bei Kantonsstrassen

Strassenabstand

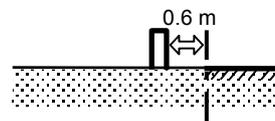
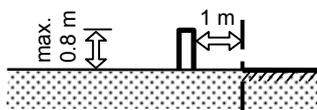
Kantonsstrassen

Gemeindestrassen

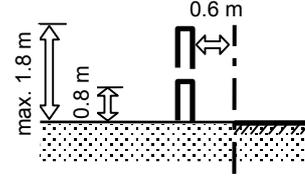
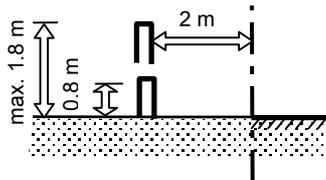
Bauten



Einfriedigungen (bis 0.8 m Höhe)

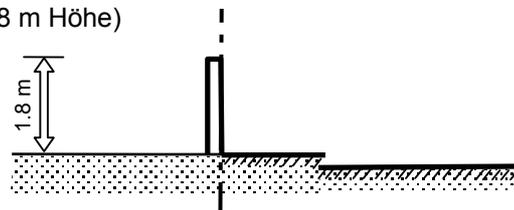


Einfriedigungen/Lärmschutzeinrichtungen (0.8 m bis 1.8 m Höhe)

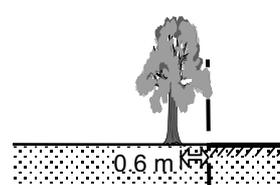
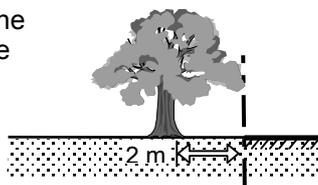


Einfriedigungen (bis 1.8 m Höhe)

mit Geh-/Radweg

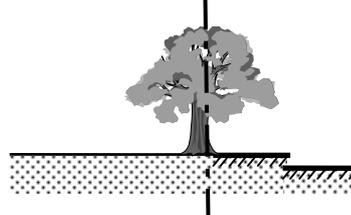
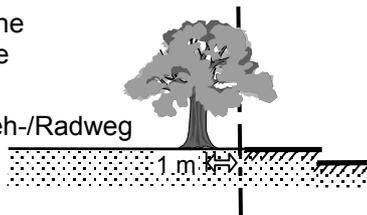


einzelne
Bäume



einzelne
Bäume

mit Geh-/Radweg



Strassenmark (in der Regel Strassenparzellengrenze)

4.4.5 Abstand gegenüber dem Kulturland

Der Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze zum Kulturland ergibt sich aus der BNO der Gemeinde.

BNO

Selbst wenn die Gemeinde keinen festen Bauabstand vorschreibt, müssen Gebäude soweit vom Kulturland zurückgesetzt werden, dass sämtliche Bauteile inklusive Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Gartengestaltung, Terrainveränderungen, Sandkasten usw.) innerhalb der Bauzone angeordnet werden. Zu beachten sind ferner die Bestimmungen des EG ZGB über Pflanzungen und Einfriedigungen.

§§ 88 und 89
EG ZGB

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.4.6 Weitere übergeordnete Abstandsvorschriften

a) Bahnlinien

Wenn Baulinien keine anderen Abstände vorschreiben, gelten grundsätzlich die Abstandsvorschriften gemäss BNO und Baugesetz. Liegt die Bahn auf dem Grundstück einer Kantonsstrasse, sind die gesetzlichen Kantonsstrassenabstände zu beachten (§ 111 BauG). Erfordert die Betriebssicherheit oder ein künftiger Ausbau der Bahnanlage einen grösseren Abstand, können die Bahnen dies verlangen.

BNR 7.2.2

BNR 4.4.4

Bauten entlang bestehender oder projektierter Bahnlinien dürfen deshalb nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden (Art. 18 Eisenbahngesetz [EBG] vom 20. Dezember 1957), bei Nebenbahnen mit Zustimmung des Baudepartements. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn die Betriebssicherheit der Bahn beeinträchtigt oder ein künftiger Ausbau der Bahnanlagen verunmöglicht wird.

Art. 18n bis Art. 18t
EBG

§ 63 lit. d BauG

Fehlinvestitionen lassen sich vermeiden, wenn die Abstände vor der Projektierung mit dem Bahnunternehmen abgesprochen werden. Dies ist vor allem dort ratsam, wo keine Baulinien vorhanden sind und auch die Strassenabstandsvorschriften nicht gelten.

► Auskunft: - Abteilung Verkehr (BD AVK)

b) Hochspannungsleitungen

Bezüglich Freihaltung sind die Vorschriften der Starkstromverordnung und des Eidgenössischen Starkstrominspektorats über Abstände zu Gebäuden und Sicherheitsmassnahmen bei Arbeiten in der Nähe solcher Leitungen massgebend.

StarkstromV

Es gilt ein horizontaler Abstand von mind. 5 m vom äussersten Leiter (inkl. Windauslenkung) bis zum Gebäude. Für Gebäude, welche die Leitung überragen, muss der Abstand entsprechend vergrössert werden. Bei der Überquerung von Gebäuden durch Leitungen gelten besondere Vorschriften.

Art. 38 LeV

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

BNR 6.3.9

Die Gemeinden können Abstände zum Schutz vor übermässiger Immissionen durch elektromagnetische Strahlen entlang von Hochspannungsleitungen vorschreiben (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV).

BNO

- ▶ Auskunft: - Leitungseigentümer
- evtl. Aargauisches Elektrizitätswerk (AEW)

c) Abstandsvorschriften der Umweltschutzgesetzgebung

Abstandsvorschriften können sich auch aus der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes ergeben (Vorsorgeprinzip, Überschreitung der massgeblichen Lärmgrenzwerte, Geruchsabstände, Schutz vor elektromagnetischer Strahlung usw.). In der Regel sind sie in der BNO durch besondere Vorschriften oder in Sondernutzungsplänen durch Baulinien festgelegt.

BNR 6.3

- ▶ Auskunft: - Abteilung Verkehr (BD AVK)
- Abteilung für Umwelt (BD (AfU))

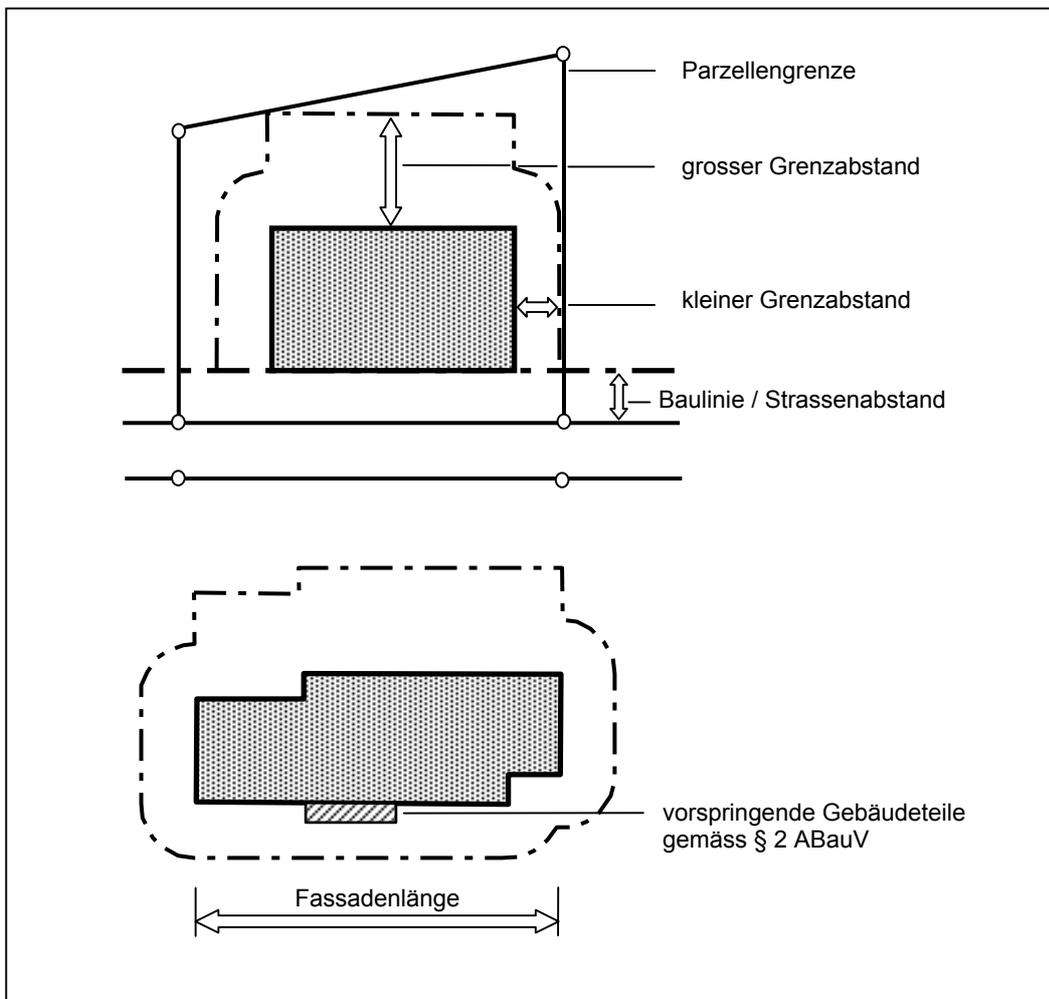
4.4.7 Grenzabstand

a) Grenzabstand von Gebäuden

§ 17 ABauV

Grenzabstand *¹Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Parzellengrenze. Bei anderen Bauten (§ 47 BauG) gilt diese Regel sinngemäss.* § 17 ABauV

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



Das Mass des Grenzabstandes ergibt sich vorbehältlich § 47 Abs. 2 BauG aus den Zonenvorschriften der BNO (Tabelle). Wo die Gemeinde zwischen dem grossen und dem kleinen Grenzabstand unterscheidet, ist der grosse Grenzabstand senkrecht vor der massgeblichen Fassade (Hauptwohnseite) und der kleine

BNR 4.4.9
BNO

BNR 4.0

auf allen übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Die Definition und die Messweise der Grenzabstände sind im kantonalen Recht abschliessend geregelt. Die Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV dürfen den Grenzabstand unterschreiten.

BNR 4.4.1 lit. b

Spezielle (verminderte) Grenzabstände gelten für Klein- und Anbauten, Tiefbauten, Einfriedigungen und Stützmauern sowie für Böschungen.

b) Klein- und Anbauten

§ 18 Abs. 1 ABauV

Klein- und Anbauten, Tiefbauten (§ 47 BauG) ¹Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

§ 18 Abs. 1 ABauV

Die Definition der Klein- und Anbauten ist in der ABauV abschliessend geregelt. Hingegen richtet sich die Masszahl des Grenzabstandes in erster Linie nach der BNO. Enthält diese keine Aussage, dann gilt:

BNR 4.0

BNO

§ 18 Abs. 2, 1. Satz ABauV

²Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 18 Abs. 2 ABauV

c) Tiefbauten

§ 6 Abs. 2 BauG

Begriffe ²Tiefbauten sind unterirdische oder oberirdische Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen, Parkplätze, Pisten und Gleise.

§ 6 Abs. 2 BauG

§ 18 Abs. 3 ABauV

Klein- und Anbauten, Tiefbauten ³Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, müssen Tiefbauten einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 18 Abs. 3 ABauV

Die Definition des Begriffs "Tiefbauten" ist kantonal abschliessend geregelt. Demgegenüber richtet sich der Grenzabstand in erster Linie nach der BNO. Enthält diese keine Aussage, dann gilt § 18 Abs. 3 ABauV.

BNR 4.0
BNO
§ 6 BauG

d) Einfriedigungen und Stützmauern

Die zulässige Höhe und der Grenzabstand von Einfriedigungen und Stützmauern richten sich in erster Linie nach der BNO. Enthält diese keine Aussage, dann gilt:

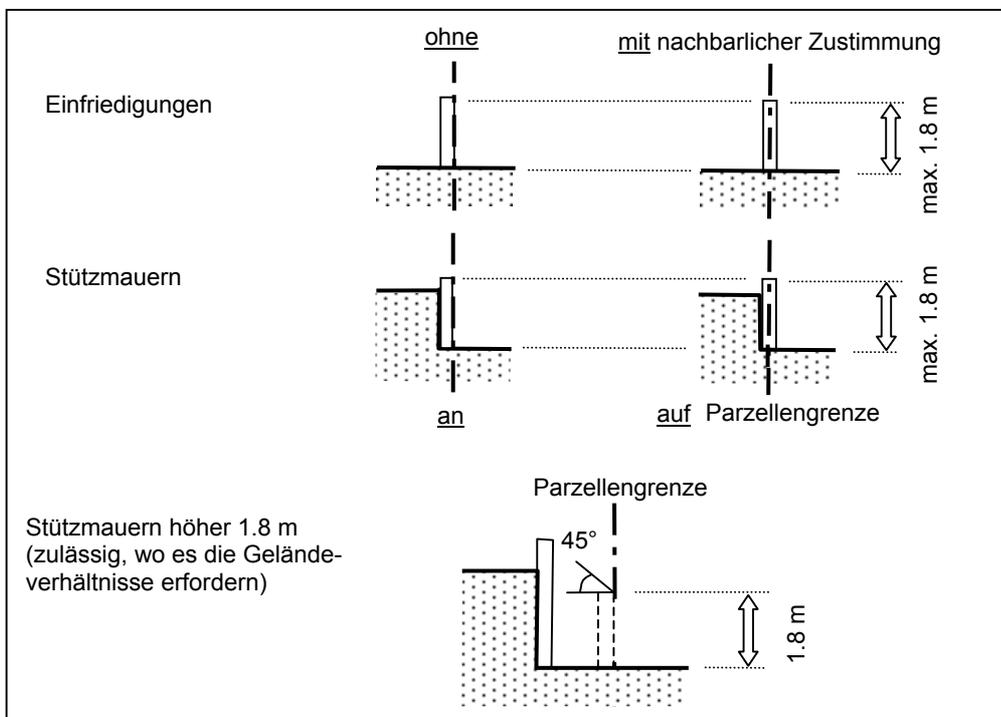
BNO

§ 19 Abs. 1 und 2 ABauV

Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungen (§ 47 BauG) ¹Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Einfriedigungen und Stützmauern
 a) nicht höher sein als 1,80 m ab niedriger gelegenem Terrain, und
 b an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden.

§ 19 Abs. 1 und 2 ABauV

²Wo es die Geländebeziehungen erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.



e) Böschungen

§ 19 Abs. 3 ABauV

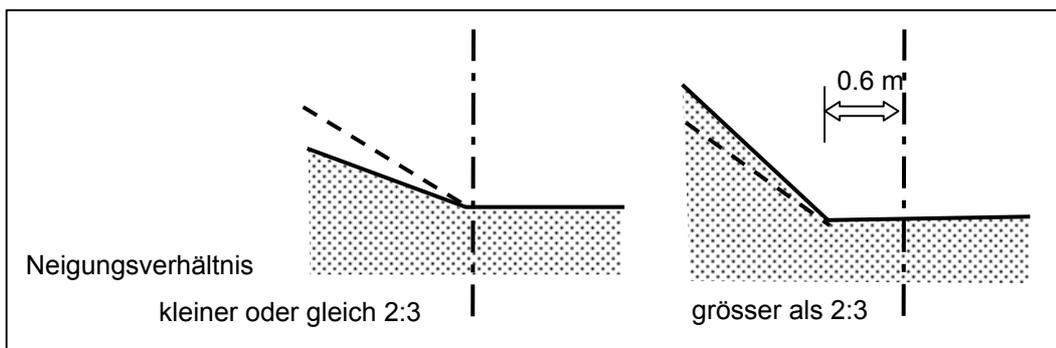
³Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe : Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

§ 19 Abs. 3 ABauV

Diese kantonale Grenzabstandsregelung ist abschliessend. Für flachere Böschungen (wie auch für Stellriemen, Gartenwege, Leitungen usw.) gelten keine Abstandsvorschriften. Soweit das Privatrecht nicht entgegensteht (Grabungen, Art. 685 ZGB), dürfen sie an der Grenze errichtet werden.

BNR 4.0

Art. 685 ZGB



► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

f) Pflanzungen

§ 88 Abs. 2 EG ZGB

²Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nuss- und Kastanienbäume dürfen nur in einer Entfernung von 6 m, andere Obstbäume nur in einer Entfernung von 3 m, Zwergbäume, Zierbäume und Sträucher, die nicht höher sind als 3 m, nur in einer solchen von 1 m und Reben nur in einer solchen von ½ m von der Grenze gepflanzt werden. Zierbäume dürfen bis auf die Entfernung von 3 m gepflanzt werden, sofern sie eine Höhe von 6 m nicht übersteigen.

§ 88 EG ZGB

Für den Vollzug dieser privatrechtlichen Vorschrift ist nicht der Gemeinderat, sondern – im Streitfall – die Gerichte zuständig.

4.4.8 Gebäudeabstand

a) Allgemein

§ 20 Abs. 1 und 2 ABauV

Gebäudeab- ¹*Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen*
stand, Mehr- *zwei Fassaden.*

§ 20 Abs. 1 und 2
ABauV

familien- ²*Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand*
häuser *gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.*
(§ 47 BauG)

Die Definition des Gebäudeabstandes in § 20 Abs. 1 ABauV ist kantonal abschliessend. Unter "besonderen Vorschriften" sind Festlegungen in den Nutzungsplänen der Gemeinde (z.B. geschlossene Bauweise erlaubt), § 47 Abs. 2 BauG, allenfalls Brandschutzvorschriften usw. zu verstehen. Bei der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude seitlich an die Grenze gestellt und so zusammengebaut.

BNR 4.0
BNR 2.1
BNR 4.4.9
BNR 5.2.3

b) Gebäude auf dem gleichen Grundstück

§ 20 Abs. 3 ABauV

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

§ 20 Abs. 3 ABauV

Mehrfamilienhäuser sind in § 20 Abs. 4 ABauV definiert. Die architektonischen und gesundheitspolizeilichen Anforderungen richten sich nach den §§ 42 und 52 Abs. 2 BauG. Die feuerpolizeilichen Anforderungen sind in BNR 5.2.3 umschrieben.

BNR 4.5.1
BNR 6.1
BNR 5.2.1
BNR 5.2.3

c) Klein- und Anbauten

§ 18 Abs. 2, 2. Satz ABauV

²*Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.*

§ 18 Abs. 2 ABauV

Diese Regel gilt nur, falls die Gemeinde nichts anderes festlegt. Für die Anforderungen vgl. oben unter lit. b.

BNO
BNR 4.4.7 lit. b

Klein- und Anbauten sind in § 18 Abs. 1 ABauV definiert.

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.4.9 Vertragliche Grenz- und Gebäudeabstände

§ 47 Abs. 2 BauG

²*Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, können die Abstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.*

§ 47 Abs. 2 BauG

Die vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände ist in den folgenden Schranken möglich:

- a) unzulässig gegenüber Mehrfamilienhäusern (ausser die BNO der Gemeinde lasse die Ungleichverteilung zu);
- b) die Schranken der Nutzungspläne der Gemeinde (Gebäudelänge usw.) sind zu beachten;
- c) die Anforderungen des Ortsbild- und Gesundheitsschutzes (§§ 42 und 52 Abs. 2 BauG) sowie des Brandschutzes sind einzuhalten.

BNR 4.5.1

BNO

BNR 6.1
BNR 5.2.1
BNR 5.2.3

Der Dienstbarkeitsvertrag bedarf der Beurkundung durch einen Notar oder einen urkundsberechtigten Gemeindegemeinschreiber.

Art. 680 Abs. 2
ZGB

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Notar

4.5 Besondere Bauformen

4.5.1 Mehrfamilienhaus

§ 20 Abs. 4 ABauV

⁴*Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terrassenhäuser und dergleichen gelten nicht als Mehrfamilienhäuser.*

§ 20 Abs. 4 ABauV

Die kantonale Definition ist abschliessend. Für Mehrfamilienhäuser gelten die besonderen Vorschriften der BNO und der übergeordneten Gesetzgebung (vgl. Stichwortregister).

BNR 4.0
BNO
BNR 9

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung

4.5.2 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind Überbauungen nach einem einheitlichen Konzept, welche auf Grund ihrer hohen architektonischen Qualität in bestimmten Punkten von der Regelbauweise (Einzelbauweise nach den Massvorschriften der BNO) abweichen dürfen.

Sie sind ein hervorragend geeignetes Mittel für die verdichtete Bauweise und zur Nachverdichtung in teilweise überbauten Gebieten. Bestehende Bauten dürfen deshalb in die Arealüberbauung einbezogen werden, soweit die Anforderungen gemäss § 21 Abs. 2 ABauV gesamthaft eingehalten werden.

§ 21 ABauV

Arealüberbauungen (§§ 46, 50 BauG)

¹Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.

§ 21 ABauV

²Arealüberbauungen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume;
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen;
- e) gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme, gemeinsame Entsorgungseinrichtungen;
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen;
- g) behindertengerechtes Bauen.

³Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

⁴Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform);
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist;
- c) die Ausnützungsziffer um 15 %.

⁵Die Gemeinden können ein zusätzliches Geschoss zulassen.

§ 21a ABauV

Fachbericht Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

§ 21a ABauV

Die Voraussetzungen für die Arealüberbauung sind in den Absätzen 2 und 3 abschliessend geregelt. Um die Beratung und Zusammenarbeit zu gewährleisten, sollen Arealüberbauungen dem Gemeinderat möglichst frühzeitig gemeldet werden.

BNR 4.0

BNR 7.1

Bei der Arealüberbauung ist das Einholen eines Fachberichtes obligatorisch. Dies gilt nicht nur für die "Stammbewilligung", sondern auch für die späteren einzelnen Bauvorhaben oder Änderungen. Die Beurteilungskriterien richten sich auch in diesem Fall nach § 21 ABauV.

§ 21a ABauV

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

5. Bauvorschriften

In diesem Kapitel werden die technischen Anforderungen an die Überbauung (Erschliessung) bzw. an die Bauten selber (Sicherheit, Wohnhygiene, Isolation, Brandschutz, behindertengerechtes Bauen usw.) erläutert. Ein weiterer Abschnitt widmet sich den nötigen Nebenanlagen (Abstellplätze, Spielplätze und Schutzräume). Ein grosser Teil dieser technischen Anforderungen ist im eidgenössischen und kantonalen Recht vorgegeben. Hingegen sind die Bestimmungen zur Wohnhygiene im engeren Sinn (Raumhöhe, Fenstergrössen, Nebenräume usw.) weitgehend in der BNO der Gemeinde festgelegt.

5.1. Baureife und Erschliessung

5.1.1 Baureife

a) Technische Baureife

§ 32 BauG

Baureife

¹*Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es*

- a) nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist, und*
- b) erschlossen ist, d.h. wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Baute genügen, und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden.*

²*Bei Bauten mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr kann überdies verlangt werden, dass sie mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind.*

§ 32 BauG

Art. 22 RPG

Unter lit. a fallen auch Kriterien wie Hochwassersicherheit, Beschaffenheit des Untergrundes (z.B. Hangneigung, Rutschgefahr) usw.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichts kann eine Baubewilligung für publikumsintensive Einrichtungen gestützt auf eine entsprechende kantonale Vorschrift wie § 32 Abs. 2 BauG verweigert werden, wenn das geplante Bauvorhaben nicht mit einem öffentlichen Verkehrsmittel genügend erschlossen ist.

§ 32 BauG

b) Rechtliche bzw. planerische Baureife

§ 33 Abs. 1, 2. Satz BauG

Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.

§ 33 Abs. 1 BauG

BNR 2.1.2

§ 16 Abs. 3 BauG

³*Die Gemeinden können in den allgemeinen Nutzungsvorschriften vorsehen, dass im allgemeinen Nutzungsplan bezeichnete Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn von bestimmten Instrumenten der Sondernutzungsplanung Gebrauch gemacht oder eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt worden ist.*

§ 16 Abs. 3 BauG

BNR 5.1.2 lit.c und
5.1.3 lit.b

Die Gemeinden können diese Instrumente auch in Gebieten einsetzen, welche im Zonenplan nicht speziell bezeichnet sind. Bei der Sondernutzungsplanung sind die besonderen Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung zu beachten. Hierzu gehören namentlich die lärmschutzrechtlichen Anforderungen, welche verlangen, dass noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen grundsätzlich nur bei eingehaltenen Planungswerten erschlossen werden dürfen.

§ 16 Abs. 1 BauG

Art. 24 Abs. 2 USG
Art. 30 LSV

BNR 6.3.2 lit.c

Landumlegung und Grenzbereinigung richten sich nach den §§ 72 - 79 BauG sowie nach der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV).

§§ 72 - 79 BauG

LEV

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

5.1.2 Erschliessung durch die Gemeinde

a) Erschliessungspflicht

§ 33 Abs. 1, 1. Satz BauG

Erschliessung durch die Gemeinden ¹*Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen.*

§ 33 Abs. 1 BauG

Für die Erschliessung durch Private vgl. BNR 5.1.3

BNR 5.1.3

b) Zeitpunkt der Erschliessung

§ 33 Abs. 2, 1. Satz BauG

²Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in dem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert werden sollen.

§ 33 Abs. 2 BauG

BNR 2.1.4

c) Erschliessungsplanung

§ 16 Abs. 1 BauG

Erschliessung ¹Die Gemeinden stellen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sowie entsprechende Vorschriften sicher. Soweit Landumlegungen und Grenzbereinigungen für die Erschliessung und Überbauung notwendig sind, werden sie in die Sondernutzungsplanung einbezogen.

§ 16 Abs. 1 BauG

BNR 2.1.2

§ 132 Abs. 1 BauG

Erteilung des Enteignungsrechts ¹Mit der Genehmigung von kantonalen Nutzungsplänen sowie von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen ist das Enteignungsrecht für die darin mit genügender Bestimmtheit festgelegten, im öffentlichen Interesse liegenden Werke erteilt. Bei der Auflage der Planentwürfe ist auf diese Rechtsfolge aufmerksam zu machen.

§ 132 Abs. 1 BauG

Das Enteignungsverfahren richtet sich nach den §§ 130 - 158 BauG sowie nach der LEV.

§§ 130 - 158 BauG
LEV

d) Bau der Erschliessungsanlagen

Der Bau von Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde setzt neben den nötigen Bewilligungen (vgl. BNR 5.1.4) einen Kreditbeschluss des zuständigen Gemeindeorgans voraus. Wenn die Gesamtkosten innerhalb der Finanzkompetenz des Gemeinderates liegen oder bei Bevorschussung durch die Grundeigentümer (§ 36 BauG) und bei Erschliessung durch Private (§ 37 BauG) ist ein Beschluss der Gemeindeversammlung (bzw. des Einwohnerrates) nicht erforderlich.

BNR 5.1.4

BNR 5.1.2 lit.f

§§ 36 und 37
BauG

Die Vergabe der Arbeiten richtet sich nach dem Submissionsdekret.

BNR 8.2.2
SubmD

e) Finanzierung der Erschliessungsanlagen

§ 34 BauG

Beiträge und Gebühren von Grundeigentümern ¹ Die Gemeinden sind im Sinne des Bundesrechts verpflichtet, von den Grundeigentümern – nach Massgabe der diesen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile – Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben.

² Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von den Grundeigentümern – nach Massgabe der diesen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile – Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben.

§ 34 BauG

Die Beiträge der Grundeigentümer werden für Strassen im Beitragsplanverfahren erhoben. Die Gemeinden können in ihren Reglementen auch die Erneuerung von Strassen der Beitragspflicht unterstellen.

§ 35 Abs. 1 BauG

Verfahren ¹ Der Gemeinderat, bei Gemeindeverbänden der Vorstand, bestimmt die Beitragspflichtigen und deren einzelne Beiträge an die Grob- und Feinerschliessung in einem Beitragsplan.

§ 35 Abs. 1 BauG

Die Erschliessungsanlagen werden durch die Gemeinde sowie durch Beiträge und Gebühren der Grundeigentümer finanziert. Die Beiträge der Grundeigentümer bemessen sich nach den Vorteilen, die sich aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung der Erschliessungsanlagen ergeben. Der Kostenanteil der Grundeigentümer beträgt nach Bundesrecht mindestens 30 % (Anlagen der Groberschliessung) bzw. 70 % (Anlagen der Feinerschliessung). Die Beiträge sind mit dem Bau der Anlagen zu entrichten.

Die Höhe der Beiträge und der Kreis der Beitragspflichtigen werden in einem Beitragsplan festgelegt. Der Beitragsplan wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Dagegen kann Einsprache erhoben werden. Die Einspracheentscheide können bei der Schätzungskommission, deren Entscheid beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

f) Bevorschussung durch Grundeigentümer

§ 36 BauG

Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer

Wenn ein entsprechender Sondernutzungsplan vorliegt, kann der Gemeinderat Erschliessungsanlagen vor der Bewilligung der entsprechenden Kredite durch das zuständige Organ erstellen, sofern Grundeigentümer sämtliche Kosten zinslos vorschliessen.

§ 36 BauG

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Rechtsabteilung Baudepartement (BD RA)

5.1.3 Erschliessung durch Private

a) Öffentlich-rechtlicher Vertrag

§ 37 Abs. 3 BauG

³Der Gemeinderat ist befugt, die Einzelheiten der Durchführung und Finanzierung der Erschliessung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern zu regeln.

§ 37 Abs. 3 BauG

b) Sondernutzungsplanung

§ 17 Abs. 3 BauG

³Private können in Zusammenarbeit mit der Gemeinde den Entwurf zu einem Erschliessungsplan selber erstellen.

§ 17 Abs. 3 BauG

§ 21 Abs. 3 BauG

³Private können den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen. Bei Entwürfen des Gemeinderates können die Grundeigentümer ihren Interessen entsprechend zu Beiträgen verpflichtet werden.

§ 21 Abs. 3 BauG

Private, die den Entwurf für einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan selber erstellen möchten, nehmen bereits in der Startphase mit dem Gemeinderat Kontakt auf, damit das Vorgehen abgesprochen und die kommunalen (und allenfalls kantonalen) Grundlagen erhoben werden können.

BNR 2.1.2
BNR 7.0

c) Erstellung von Erschliessungsanlagen

§ 37 Abs. 1 und 2 BauG

Erschliessung durch Grundeigentümer

¹Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

²Die Gemeinde übernimmt die Erschliessungsanlagen in der Regel spätestens im Zeitpunkt, in dem sie nach dem Erschliessungsprogramm hätten erstellt werden müssen. Der Gemeinderat verteilt die im Zeitpunkt der Erstellung entstandenen Kosten in einem Beitragsplan auf die Grundeigentümer.

§ 37 Abs. 1 und 2 BauG

BNR 5.1.2 lit. b

Die Bevorschussung der Kosten der Erschliessung durch Private erfolgt zinslos.

BNR 5.1.2 lit. f

d) Benutzung von privaten Erschliessungsanlagen

§ 38 BauG

Benutzung der durch Grundeigentümer erstellten

¹Eigentümer von Grundstücken, die im Einzugsgebiet der durch andere Grundeigentümer erstellten Erschliessungsanlagen liegen, sind zur Mitbenutzung berechtigt. Über die Ausgestaltung des Anspruchs auf Mitbenutzung entscheidet der Gemeinderat.

§ 38 BauG

Erschliessungsanlagen

²Auf Begehren der Grundeigentümer setzt die Schätzungskommission die Höhe der vorläufigen Kostenbeteiligung bis zur Übernahme der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde fest.



Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Rechtsabteilung Baudepartement (BD RA)
- Abteilung Raumentwicklung (BD ARE)

5.1.4 Erschliessungsanlagen

a) Allgemeine Anforderungen

Erschliessungsanlagen müssen genügend dimensioniert, d.h. auf den Vollausbau des ganzen Einzugsgebietes ausgerichtet werden. Diese Anforderungen müssen auf ihrer ganzen Länge (bei Strassen bis zum Anschluss an die Sammel- oder Hauptverkehrsstrasse; bei der Kanalisation bis zur Kläranlage; bei der

Wasserleitung bis zum Reservoir usw.) erfüllt werden. Ein Anschluss an ein überlastetes Netz oder an eine überlastete Kläranlage ist keine genügende Erschliessung.

Erschliessungsanlagen sind Bauten und unterliegen deshalb der Bewilligungspflicht. Sie müssen ihrerseits die massgeblichen Vorschriften, insbesondere die Umweltschutzvorschriften einhalten und zwar ebenfalls auf ihrer ganzen Länge.

b) Strassen

Strassen müssen in erster Linie vorhandenen Erschliessungsplänen (EP) oder Gestaltungsplänen (GP) entsprechen. Eine geringere Dimensionierung als im EP oder GP vorgesehen ist zulässig, solange der Ausbaustandard der Netzfunktion der Strasse genügt.

BNR 2.1.2

§ 92 Abs. 1 und 4 BauG

Beschaffenheit ¹Strassen, Wege und Plätze sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend und möglichst flächensparend zu erstellen, zu ändern und zu erneuern. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf Anwohner, Natur, Landschaft und Ortsbild sowie wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

§ 92 Abs. 1 BauG

⁴Der Regierungsrat kann durch Verordnung die Beschaffenheit von Strassen, Wegen und Plätzen näher umschreiben.

Wo Sondernutzungspläne fehlen oder nicht erforderlich sind, ist der Ausbaustandard an Hand des Erschliessungsprogramms, des Verkehrsrichtplanes und der funktionalen Bedeutung der Strasse im Strassennetz zu bestimmen.

BNR 8.4

Als Richtlinien für die Beschaffenheit der Strassen sind die Normen der Schweizerischen Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) zu verwenden. Weitere Arbeitshilfen und Empfehlungen bei der Abteilung Verkehr bezogen werden. Das Verfahren für die Bewilligung von Strassen richtet sich nach § 95 BauG.

§ 44a ABauV

§ 95 BauG

§ 113 Abs. 1 BauG

Zugänge, Zufahrten ¹Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung der Strasseneigentümer, bei dem Gemeindegebrauch zugänglichen Privatstrassen auch derjenigen des Gemeinderates. Die Bewilligungen sind zu versagen, wenn die Verkehrssicherheit erheblich gestört würde.

§ 113 Abs. 1 BauG
BNR 7.2.2

Die Planung neuer Grundstückzufahrten sowie die Erweiterung oder gesteigerte Benutzung bestehender Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen sind frühzeitig mit der Abteilung Tiefbau abzusprechen. Bei Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch ist frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen. Auch hier gelten die VSS-Normen als Richtlinien. Entsprechende Vorhaben bedürfen der Bewilligung durch den Strasseneigentümer. Für Parkierungsfragen vgl. BNR 5.4.1

BNR 7.1.2

BNR 8.1

BNR 5.4.1

- Auskunft: - Gemeinderat (Gemeindestrassen)
- Kreisingenieur (BD ATB) bei Kantonsstrassen

c) Abwasserbeseitigung

Art. 11 Abs. 1 GSchG

Anschluss- und Abnahmepflicht ¹Im Bereich öffentlicher Kanalisationen muss das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

Art. 11 Abs. 1
GSchG

Unter gewissen Voraussetzungen können Landwirtschaftsbetriebe in der Landwirtschaftszone vom Kanalisationsanschluss dispensiert werden.

Art. 12 Abs. 4 und
14 GSchG

§ 6c Abs. 1 VEG GSchG

Baugesuche für Industrie- und Gewerbebetriebe ¹Fallen in einem Industrie- oder Gewerbebetrieb Abwasser aus Produktion oder Reinigung an, so muss der Gesuchsteller vor der Einleitung in die Kanalisation im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gegenüber dem Gemeinderat den Nachweis erbringen, dass er die Vorschriften über Abwassereinleitungen einhalten kann. Der Nachweis kann mit dem Hinweis auf belegte Erfahrungswerte im eigenen Betrieb, auf erprobte Modellfälle oder mittels Fachgutachten erfolgen.

§ 6c Abs. 1 VEG
GSchG

²Sind zur Einhaltung der Einleitungsbedingungen betriebseigene Anlagen zur Abwasservorbehandlung notwendig, so ist dafür eine Baubewilligung des Gemeinderates notwendig, welche vom Gemeinderat nach Zustimmung des Baudepartements erteilt wird.

Abwasserbehandlungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Bewilligung von Abwasservorbehandlungsanlagen setzen eine kantonale Zustimmung voraus.

GSchV

BNR 7.2.2

Art. 13 Abs. 1 GSchG

Besondere Verfahren der Abwasserbeseitigung ¹*Ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisationen ist das Abwasser entsprechend dem Stand der Technik zu beseitigen.*

Art. 13 Abs. 1
GSchG**Art. 7 Abs. 2 GSchG**

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Art. 7 Abs. 2
GSchG

§ 118 BauG

BNR 3.5.2

Die Erstellung von Abwasserleitungen richtet sich nach dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) sowie dem Abwasserreglement der Gemeinde. Es sind die einschlägigen technischen Richtlinien zu beachten. Alle Abwasseranlagen bedürfen einer Bau- und Anschlussbewilligung durch den Gemeinderat. Mit Ausnahme der Hausanschlüsse und der hausinternen Anlagen im kanalisationstechnisch erschlossenen Baugebiet ist die Zustimmung der kantonalen Fachstelle erforderlich.

BNR 2.1.3

BNR 7.2.2

§ 20 EG GSchG

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (AfU)
- Abteilung Landwirtschaft (FD AL)
- Abteilung Wald, Jagd und Fischerei (FD AW)

d) Trinkwasser, Löschwasser, Energie, Telefon, Gemeinschaftsantenne

Die Versorgung mit Wasser und leitungsgebundener Energie wird von der Gemeinde, von Anstalten der Gemeinde, beziehungsweise des Kantons oder von weiteren öffentlich- oder privatrechtlich organisierten Trägern übernommen. Die Erschliessungsanlagen werden in der Regel von den Trägern selbst oder unter ihrer Aufsicht erstellt. Die Erschliessung richtet sich nach dem Erschliessungsplan, der BNO sowie nach den Reglementen der Gemeinde und der Träger.

BNO

BNR 2.1.2 und
2.1.3

§ 15 Abs. 1 Energiegesetz

Leitungen ¹*Gemeinden und private Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von leitungsgebundenen Energien auf ihrem Gebiet zu dulden.*

§ 15 Abs. 1 EnG

Für den Anschluss ist bei der Gemeinde (zusammen mit dem Baugesuch) oder beim Träger ein Anschlussgesuch einzureichen. Die Installationen sind in der Regel von den Trägern selbst oder von konzessionierten Unternehmen zu erstellen oder abzunehmen.

Es empfiehlt sich, die Erschliessung mit Wasser, Energie usw. frühzeitig mit den Trägern abzusprechen.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

e) Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung mit einem öffentlichen Verkehrsmittel kann bei Bauten mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr verlangt werden.

BNR 5.1.1 lit. a
§ 32 Abs. 2 BauG

Für Anschlussgleise sind das Anschlussgleisgesetz und die dazugehörige Verordnung massgebend. Die Erschliessungsanlage richtet sich nach einem Erschliessungsplan sowie nach dem Anschlussvertrag mit der Bahn.

AnG und AnV

Für den öffentlichen Personennahverkehr ist frühzeitig mit der Abteilung Verkehr und der konzessionierten Transportunternehmung Kontakt aufzunehmen.

► Auskunft: Abteilung Verkehr (BD AVK)

5.2 Technische Bauvorschriften und Wohnhygiene**5.2.1 Allgemeine Anforderungen****§ 52 Abs. 1 und 2 BauG**

Allgemeine Anforderungen ¹*Alle Bauten müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Vorschriften des Brandschutzes entsprechen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet werden.*

§ 52 Abs. 1 und 2
BauG

²Alle Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in Bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärmedämmung und Schallschutz.

Beispielsweise müssen Schrägdächer gegenüber öffentlichen Strassen wo nötig mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

5.2.2 Festigkeit, Sicherheit

Die anerkannten Regeln der Baukunst im Bereich Festigkeit und Sicherheit sind in den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA festgehalten. Die Sicherheitsvorkehrungen (Geländer, Brüstungen usw.) sind in der SIA-Norm 358 umschrieben. Ergänzende Sicherheitsvorschriften befinden sich allenfalls in der BNO der Gemeinde.

BNR 8.4

BNO

Für Schäden, die durch Gebäude verursacht werden, welche den Sicherheitsvorschriften nicht entsprechen, haften die Eigentümer.

Art. 679 ZGB

Art. 58 OR

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

5.2.3 Brandschutz

a) Brandschutzvorschriften

Die Errichtung, Umgestaltung oder Zweckänderung aller feuerpolizeilich bedeutsamen Bauten bedarf einer Brandschutzbewilligung des Gemeinderates. Einer kantonalen Brandschutzbewilligung des Aarg. Versicherungsamts (AVA) bedürfen zudem Bauten und Anlagen, bei denen im Brandfall Personen, Tiere in grosser Zahl oder Sachen besonders gefährdet sind.

§ 8 BSG

§ 4 BSV

Die Massnahmen des baulichen und betrieblichen Brandschutzes richten sich nach dem Brandschutzgesetz und der Brandschutzverordnung. Die massgeblichen Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Dort können auch übersichtlich gestaltete Vollzugshilfen des AVA über den kommunalen Brandschutz bezogen werden.

§§ 2 bis 10 BSG

BNR 8.4

Sämtliche Gesuche um Erteilung einer kommunalen oder kantonalen Brandschutzbewilligung sind beim Gemeinderat einzureichen. Die Bewilligungen werden, soweit es sich um baubewilligungspflichtige Bauten, Anlagen oder Einrichtungen handelt, zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

§§ 2 ff BSV

BNR 7.2.2

BNR 7.1.8

Nach der Fertigstellung der Bauten (bei Feuerungsanlagen vor dem Anbringen des Verputzes) führt der Gemeinderat eine Baukontrolle durch. Später führen die Baubewilligungsbehörden periodisch oder nach Bedarf eine Feuerschau durch.

BNR 7.1.11

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Aargauisches Versicherungsamt (AVA)

5.2.4 Energiesparmassnahmen

Die Energiesparmassnahmen richten sich nach dem Energiegesetz (EnG), dem kantonalen Energiegesetz (EnergieG) sowie der dazugehörigen Vollzugsverordnung.

EnG
EnergieG
EnergiesparVO

§ 5 Abs. 1 und 2 EnergieG

BNR 8.4

Anlagen und Bauten ¹Neue Anlagen oder Bauten, die geheizt oder gekühlt werden, sind so zu erstellen, dass der Energiebedarf gering ist.

§ 5 Abs. 1 und 2
EnergieG

²Bestehende Bauten sind bei eingreifender Umgestaltung entsprechend anzupassen.

Sowohl beim Bau als auch bei der Sanierung von Gebäuden kommt der Wärmeisolation grosse Bedeutung zu.

§ 7 EnergieG

Abwärmennutzung Bei der Erstellung und Erneuerung von Anlagen, in denen grosse Mengen von Abwärme anfallen, sind dem Stand der Technik angepasste Einrichtungen zur rationellen Nutzung einzubauen, sofern eine sinnvolle Weiterverwendung der Abwärme gewährleistet ist.

§ 7 EnergieG

§ 8 Abs. 1 und 3 EnergieG

Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ¹Zentral beheizte Neubauten mit mindestens fünf Wärmebezugern sind mit den nötigen Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs (Heizenergie und Warmwasser) auszurüsten.

§ 8 Abs. 1 und 3
EnergieG

³Soweit Einrichtungen gemäss Abs. 1 und 2 vorgeschrieben werden, sind die Heizenergie- und Warmwasserkosten unter Berücksichtigung des Verbrauchs und der baulichen Gegeben-

heiten auf die einzelnen Bezüger zu verteilen.

Die Gemeinden können in ihren Nutzungsplänen weitere Energiesparmassnahmen festlegen.

BNO

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Fachstelle Energie (BD FE)

5.2.5 Schallschutz

Art. 32 LSV

Anforderungen

¹Der Bauherr eines neuen Gebäudes sorgt dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten beim Lärm der zivilen Flugplätze mit Verkehr von Grossflugzeugen insbesondere die erhöhten Anforderungen und beim Lärm der übrigen ortsfesten Anlagen insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins.

Art. 32 LSV

BNR 8.4

²Sind zwar die Immissionsgrenzwerte überschritten, jedoch die Voraussetzungen nach Artikel 31 Absatz 2 für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt, so verschärft die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen.

BNR 6.3.2 lit. d

³Die Anforderungen gelten auch für Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen, die umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Die Vollzugsbehörde gewährt auf Gesuch hin Erleichterungen, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist.

Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen muss sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation informieren und diese in erster Linie durch eine geeignete Grundrissdisposition (Wohn- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite) im Sinne der Vorsorge berücksichtigen. Im weiteren sind die Anforderungen an die Schalldämmung bereits gemäss SIA-Norm 181 abhängig von der Aussenlärmbelastung. Der Anhang 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) nennt die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Fenstern. Für den Nachweis der Einhaltung der Schallschutzvorschriften müssen in der Regel Fachleute beigezogen werden.

Art. 1 Abs. 2 USG

BNR 6.3.2

Anhang 1 LSV

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung Hochbauten (BD AHB)

5.2.6 Weitere Vorschriften

Die Gemeinde legt die nötigen Vorschriften über Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Neben- und Abstellräume, Beson- nung, Belichtung und Belüftung in ihrer BNO fest. Sie kann in ihren Nutzungsplänen auch weitere Vorschriften über die Wohnhygiene festlegen.

BNO

Für die Gestaltung von Arbeitsplätzen in Betrieben (Arbeitshy- giene, Gesundheitsvorsorge, Unfallverhütung) sind die Vor- schriften der Arbeitsgesetzgebung sowie des Unfallversiche- rungsgesetzes massgebend.

BNR 8.2.1

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Kant. Amt für Wirtschaft und Arbeit (DI AWA)

5.3 Behindertengerechtes Bauen

Hinweis: Die unten zitierten Vorschriften der ABauV befinden sich in Überarbeitung. Aktueller Stand siehe www.ag.ch/sar/.

BNR 8.1.2

§ 53 Abs. 1 BauG

Vorkehren für Behin- derte ¹Werden Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr erstellt, sind sie so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugäng- lich und benützbar sind. Diese Bestimmung gilt, soweit sie nicht zu unzumutbaren Belastungen führt, auch bei eingreifen- den Umgestaltungen sowie für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen.

§ 53 Abs. 1 BauG

BNR 4.5

Wertvolle Hinweise gibt das Merkblatt "Hindernisfreies Bauen von Verkehrsanlagen" der Schweizerischen Fachstelle für be- hindertengerechtes Bauen in Zürich.

BNR 8.4

§ 22 ABauV

Definitio- nen (§ 53 BauG) ¹Unter Behinderten werden Gehbehinderte, Rollstuhlfahrer, Arm- und Handbehinderte sowie Blinde, Seh- und Hörbehin- derte verstanden.

§ 22 ABauV

²Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr sind Hoch- und Tiefbauten, die vornehmlich der Öffentlichkeit dienen (z.B. Verwaltungs- und Justizgebäude, Schulen, Kirchen, Friedhof- anlagen, Theater, Saalbauten, Sportanlagen, Hotels, Restau- rants, Verkaufsläden, öffentliche Bedürfnisanstalten, Aussen- anlagen, öffentliche Parkierungsanlagen, Arztpraxen, Ambu- latorien, Altersheime, Krankenhäuser, Kliniken, Spitäler).

§ 23 ABauV

Anforderungen
(§ 53
BauG)

¹Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr, Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen haben die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- a) Aussenanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie für Behinderte benutzbar sind. Eingangsgeschosse und Aufzüge müssen von der Strasse und von Parkierungseinrichtungen stufenlos erreichbar sein;
- b) es ist ein 3,50 m breiter, mit dem Rollstuhlsignet bezeichneter Abstellplatz in der Nähe des behindertengerechten Eingangs anzulegen. Bei grösseren Anlagen ist pro 50 Abstellplätze ein Behindertenabstellplatz anzulegen;
- c) Verbindungswege und Korridore müssen 1,20 m, Türen und Durchgänge 80 cm (Lichtmass) breit sein;
- d) Bedienungseinrichtungen (Schalter, Taster, Briefkasten usw.) müssen vom Rollstuhl aus erreichbar sein;
- e) Aufzüge müssen hinsichtlich Abmessungen und Ausführung der Kabine und der Türen sowie der Stockwerks- und Kabinentableaux behindertengerecht sein.

²In Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr ist überdies ein rollstuhlgängiges WC zu erstellen, in grösseren Bauten und Anlagen mindestens deren zwei.

³Alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte benutzbar und für spezielle Behinderungen anpassbar sind. Überdies müssen in jedem Gebäude alle Wohnungen eines Vollgeschosses stufenlos erreichbar sein.

§ 23 ABauV
BNR 4.5

BNR 4.5

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Beratungsstelle procap, Schweizer
Invalidenverband, Olten

BNR 8.1

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

Verfügt die Gemeinde zusätzlich zu den nachgenannten Regelungen über eigene Vorschriften in der BNO, Planungen oder Reglemente zu Abstellplätzen, sind diese bei der Bauprojektierung beizuziehen.

BNO

a) Pflicht zur Erstellung

§ 55 Abs. 1 und 2 BauG

Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ¹Bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

§ 55 Abs. 1 und 2 BauG

²Die Eigentümer bestehender Bauten, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Abstellplätze oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Abstellplätzen und Verkehrsflächen verpflichtet werden.

§ 57 BauG

Sicherung der Zweckbestimmung ¹Die gemäss gesetzlicher Verpflichtung geschaffenen Abstellplätze und Verkehrsflächen müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben.

§ 57 BauG

²Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Abstellplätzen und Verkehrsflächen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen eintritt.

Nebst den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kommt den Abstellplätzen für Zweiräder eine wichtige Bedeutung zu. Sie sind über den tatsächlichen Bedarf hinaus für die Förderung des umweltfreundlichen Fahrradverkehrs sowie auch als Grundlage zur Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze für Autos von Bedeutung (siehe Ziffer 3 unten).

b) Anzahl

§ 25 ABauV

Begriffe und Ausmass (§ 56 BauG) ¹Für die Umschreibung der Begriffe und die Bemessung der Anzahl Abstellplätze gelten als Richtlinien die Normen 640 065 "Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlung" vom Oktober 1996 und SN 640 290 "Parkieren; Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot" mit Beilage vom Mai 1993 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

§ 25 ABauV
BNR 8.4

²Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

Für die Anzahl der Abstellplätze gelten kantonal abschliessend als Richtlinien die erwähnten VSS-Normen. Abweichende Regelungen in der BNO gelten nur, soweit sie sich auf ein Gesamtkonzept stützen (§ 55 Abs. 4 BauG, vgl. unten Ziffer 3). Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze ist nach folgenden Kennzahlen zu ermitteln:



Für einfache Fälle berechnet sich die Anzahl Autoabstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 290 folgendermassen:

1. Richtwerte für den Grenzbedarf

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Bemerkungen
Einfamilienhaus	1 P pro 80 m ² BGF Minimum 2 P pro Haus		- keine zusätzlichen P für Besucher - Garagenvorplatz anrechenbar
Mehrfamilienhaus	1 P pro 80 - 100 m ² BGF Minimum 1 P pro Wohnung	+ 10 % für Besucher	
Industrie- und Gewerbebetriebe	0,6 P pro A (mind. 1 P pro Betrieb)	0,13 P pro A (mind. 1 P pro Betrieb)	ca. 50 - 150 m ² BGF pro A
Dienstleistungsbetriebe (1)	Gruppe 1 + 2: 0,6 P pro A (mind. 1 P pro Betrieb)	Gruppe 1: 0,3 ... 0,4 P pro A Gruppe 2: 0,1 ... 0,3 P pro A	ca. 25 - 35 m ² BGF pro A
Verkaufsgeschäfte (2)	0,6 P pro A bzw. 2P pro 100 m ² VF	Gruppe 1: 8 P pro 100 m ² VF Gruppe 2: 3 P pro 100 m ² VF	Im Durchschnitt ein A pro 30 m ² VF

BGF = Bruttogeschossfläche (vgl. BNR 4.1.1, lit. b)

A = Arbeitsplatz

VF = Verkaufsfläche

P = Parkplatz

Dienstleistungsbetriebe (1):

- Gruppe 1: Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, oft mit Schalterbetrieb wie öff. Verwaltung, Post, Bank, Reisebüro, Arztpraxis usw.
- Gruppe 2: Übrige Dienstleistungsbetriebe wie öff. Verwaltung mit schwachem Publikumsverkehr, Verwaltung von Industriebetrieben, Rechtsanwaltspraxis, Architektur- und Ingenieurbüro usw.

Verkaufsgeschäfte (2):

- Gruppe 1: Kundenintensive Verkaufsgeschäfte wie Lebensmittelgeschäft, Warenhaus, Kiosk, Apotheke usw.
- Gruppe 2: Übrige Verkaufsgeschäfte wie Papeterie, Kunst- und Schmuckverkauf, Buchhandlung, Haushaltsgeschäft usw.

2. Reduzierter Bedarf

Der nach der Tabelle errechnete Richtwert für den Grenzbedarf wird bei Parkfeldern für Beschäftigte (am Arbeitsplatz), Kunden und Besucher reduziert bei:

- a) Ersetzbarkeit des Personenwagens durch öffentliche Verkehrsmittel (VSS-Norm Ziff. 12),
- b) bei überdurchschnittlicher Attraktivität des Fussweg- und Radroutennetzes (VSS-Norm Ziff. 13),
- c) bei Mehrfachnutzung der Parkfelder (VSS-Norm Ziff. 14).

Der reduzierte Bedarf entspricht vorbehältlich von Ziffer 3 (unten) der Mindestanzahl Abstellplätze, welche erstellt werden müssen.

Wo die Gemeinde nichts anderes festgelegt hat, ist der reduzierte Bedarf auch die Ausgangsgrösse für die Berechnung der Ersatzabgabe.

BNR 5.4.1 lit. d

3. Weitere Reduktionsmöglichkeiten

Die Gemeinden können von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise untersagen. Hierzu sind die BNO und, wenn vorhanden, das Parkierungsreglement der Gemeinde zu konsultieren

BNO

§ 55 Abs. 3 und 4 BauG

Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ³Der Gemeinderat befreit von dieser Pflicht ganz oder teilweise, wenn

§ 55 Abs. 3 und 4
BauG
BNO

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen, oder
- b) der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar wäre

⁴Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes des Gemeinderates kann die Nutzungsordnung für bestimmte Gebiete von dieser Pflicht ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise untersagen,

- a) wenn das Strassennetz den durch die Erstellung von Abstellplätzen verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen vermag, oder
- b) zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs, insbesondere in Zentren grosser Gemeinden oder in stark belasteten Gebieten

c) Gestaltung

§ 26 ABauV

Technische Gestaltung Für die technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen gelten als Richtlinien die Normen SN 640 291 "Parkieren; Geometrie" vom April 1982 und SN 640 292 "Parkieren; Anordnung" vom April 1982/Februar 1996 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

§ 26 ABauV

BNR 8.4

Auch diese VSS-Normen gelten als Richtlinien für die technische Gestaltung kantonal abschliessend. Die BNO kann jedoch Vorschriften über die Einpassung der Abstellanlagen ins Ortsbild sowie über siedlungsökologische Aspekte enthalten.

BNR 4.0

BNO

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss der Garagenvorplatz so dimensioniert werden, dass zum Öffnen der Garage das Fahrzeug nicht auf öffentlichen Strassen (ausgenommen allenfalls Wendeanlagen) abgestellt werden muss. Als Arbeitshilfe könne im weiteren die VSS-Normen SN 640 050 "Grundstückszufahrten" und 640 273 "Sichtverhältnisse; Knoten" beigezogen werden.

BNR 8.4

d) Ersatzabgabe

§ 58 Abs. 1 und 2 BauG

Ersatzabgaben ¹Wer keine Abstellplätze erstellt, hat der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.

²Die Abgabepflicht entfällt, wenn die Erstellung von Parkplätzen untersagt ist und öffentliche Parkieranlagen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft fehlen.

§ 58 Abs. 1 und 2 BauG

Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem Reglement der Gemeinde. Sofern die Gemeinde noch kein Reglement erlassen hat, gilt das kantonale Reglement über die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR). Die Ersatzabgabe ist durch den Grundeigentümer oder gegebenenfalls durch einen gesuchstellenden Dritten zu entrichten.

BNR 2.1.3

§ 2 EPR

Ersatzabgabe ¹Die Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Abstellplatz des reduzierten Bedarfs gemäss § 25 Abs. 1 ABauV beträgt einen Viertel der Kosten, die für die benötigte Fläche (25 m², eingeschlossenen Verkehrsflächenanteil) und den Bau aufzuwenden wären.

§ 2 EPR

²Der Gemeinderat legt die Höhe im Einzelfall fest.

³Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung Verkehr (BD AVK)

5.4.2 Spielplätze

§ 54 BauG

Spielplätze ¹Bei Mehrfamilienhäusern sind kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. § 54 BauG

²In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern müssen genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden. BNR 4.5.1

Die Gemeinden können in ihren Nutzungsplänen präzisierende Anforderungen zu Spielplätzen (insbesondere Mindestfläche und Gestaltung) erlassen. Zur Beratung für die Gestaltung werden die Richtlinien der Pro Juventute empfohlen. Insbesondere bei der Standortwahl ist zu beachten, dass nicht unnötig Konflikte mit der betroffenen Nachbarschaft (Lärm) provoziert werden. BNO
BNR 8.4

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung

5.4.3 Schutzräume

Art. 46 BZG

Baupflicht ¹Die Hauseigentümer und -eigentümerinnen haben beim Bau von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern Schutzräume zu erstellen, auszurüsten und diese zu unterhalten. Art. 46 BZG

²Die Gemeinden haben in Gebieten, in denen zu wenig Schutzplätze vorhanden sind, für ausgerüstete öffentliche Schutzräume zu sorgen.

³Die Kantone können Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen unbeweglicher und beweglicher Kulturgüter verpflichten, bauliche Massnahmen zu deren Schutz zu treffen oder zu dulden.

Art. 47 Abs. 2 BZG

Steuerung,
Ersatzbei-
träge

²Erstellen Hauseigentümer und -eigentümerinnen keinen privaten Schutzraum, so haben sie einen Ersatzbeitrag zu entrichten. Dieser dient in erster Linie der Finanzierung der öffentlichen Schutzräume der Gemeinden. Sind alle Schutzräume erstellt oder ist deren Finanzierung vollumfänglich mit Ersatzbeiträgen sichergestellt, so können die verbleibenden Ersatzbeiträge für weitere Zivilschutzmassnahmen verwendet werden.

Art. 47 Abs. 2 BZG

Die Schutzräume müssen in Bau- und Ausrüstung den technischen Weisungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz entsprechen. Die Einzelheiten der Ersatzbeiträge sind kantonale geregelt. Die Schutzraumpläne sind mit dem Baugesuch beim Gemeinderat einzureichen. Die kantonalen Vorgaben sind in §§ 21 ff. des Gesetzes über Katastrophenhilfe und Bevölkerungsschutz (KBG) und der zugehörigen Verordnung (§§ 20 ff.) enthalten.

BNR 7.2.2

KBG
KBV

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung (Ortsexperte)
- Abt. Militär u. Bevölkerungsschutz (GD AMB)

6. Schutzvorschriften

In diesem Kapitel werden die Schutzvorschriften in den Bereichen Natur- und Heimatschutz sowie Umweltschutz und Hochwasserschutz erläutert. Beim Umweltschutz, zum Teil auch beim Natur- und Heimatschutz handelt es sich um Querschnittsaufgaben, die nicht nur beim Bauen, sondern auch beim Benutzen der Bauten und bei der Bodenbewirtschaftung berücksichtigt werden müssen.

Der Bereich Umweltschutz wird im Bundesrecht weitgehend abschliessend und direkt verbindlich geregelt. Die Bereiche Natur- und Heimatschutz werden nur beschränkt im Bundesrecht geordnet (Art. 18 ff NHG). Im übrigen werden die Massnahmen in kantonalen Vorschriften und Plänen sowie in der Nutzungsplanung der Gemeinde, ja oft sogar erst im Baubewilligungsverfahren detailliert festgelegt.

6.0 Allgemeines

§ 40 Abs. 1 bis Abs. 3 und 6 BauG

Natur-,
Heimat-,
Ortsbild-
und
Denkmal-
schutz

¹Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Landschaften, Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes, von Ortsbildern, Aussichtspunkten sowie Kulturdenkmälern, im Folgenden Schutzobjekte genannt, sind Sache des Kantons und der Gemeinden. Sie treffen insbesondere Massnahmen, um

- a) die einheimischen Pflanzen- und Tierarten zu erhalten, ihre Lebensräume zu bewahren, zu fördern und wo nötig neu zu schaffen;
- b) den natürlichen Landschaftshaushalt und den ökologischen Ausgleich zu ermöglichen, wobei regionale Gegebenheiten und die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen sind;
- c) Nutzungen des Bodens zu unterstützen, die geeignet sind, gefährdete Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu erhalten;
- d) naturnahe Landschaften vor neuen Beeinträchtigungen zu schützen und bestehende zu vermindern;
- e) die landschaftlich und biologisch bedeutenden Auengebiete des Kantons zu erhalten oder wiederherzustellen;
- f) Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu wahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 40 Abs. 1 bis 3
und 6 BauG

²Zu schützen sind namentlich folgende Lebensräume;

- a) naturnahe fließende oder stehende Gewässer, eingeschlossenes Kleingewässer, Quellen, Tuffsteingebiete, Ufer und ihre Vegetation, Schilfbestände und Röhrichte sowie feuchte Mager- und Streuwiesen, Moore und Moorwiesen;
- b) Trockenstandorte und trockene Magerwiesen, Feld- und Ufergehölze, Hecken und Gebüschgruppen;
- c) seltene Waldgesellschaften und andere besonders wertvolle Waldbestandteile.

³Zur Erfüllung dieser Aufgaben treffen Kanton und Gemeinden die erforderlichen Massnahmen, indem sie insbesondere

- a) Schutzzonen ausscheiden;
- b) Vorschriften oder Verfügungen über den Schutz, die Gestaltung und den Unterhalt von Schutzobjekten erlassen;
- c) Vereinbarungen über die Bewirtschaftung und die Erhaltung abschliessen;
- d) die Kosten für den Schutz, die Gestaltung und den Unterhalt von Schutzobjekten ganz oder teilweise übernehmen.

⁶Der Grosse Rat regelt die Einzelheiten durch Dekret.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen an Bauten

§ 42 BauG

Einordnung von Bauten ¹Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. § 42 BauG

²Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. BNR 6.1.5

Die Gemeinden können in der BNO weitere allgemeine Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen festsetzen. BNO
Erhöhte architektonische Anforderungen gelten in der ganzen Bauzone für Arealüberbauungen. Ebenfalls erhöhte Anforderungen an die Siedlungsgestaltung gelten in den Dorfkern- und Altstadtzonen sowie in der Umgebung von unter Schutz gestellten Denkmälern. BNR 4.5.2
BNR 6.1.3

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Fachstelle Ortsbildpflege
 Abteilung Hochbauten (BD AHB)
 - Kantonale Denkmalpflege (BKS Dpfl.)

6.1.2 Ortsbildschutz

§ 16 Abs. 1 DSD

Ortsbild-
schutz ¹Der Ortsbildschutz ist Sache der Ortsplanung.

§ 16 Abs. 1 DSD
§ 40 BauG

Die Gemeinden schützen das Ortsbild insbesondere mit den entsprechenden Zonenvorschriften in der BNO sowie mit Sondernutzungsplänen.

BNO
BNR 2.1.2

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Fachstelle Ortsbildpflege
 Abteilung Hochbauten (BD AHB)

6.1.3 Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung von Kulturobjekten unter kantonalen Denkmalschutz erfolgt durch Verfügung des Regierungsrates. Die Gemeinden übernehmen die im Zeitpunkt des Planerlasses kantonal geschützten Kulturobjekte als Orientierungsinhalt in ihre Nutzungspläne.

BNR 3.5.6

§ 12 Abs. 1 und 3 DSD

Eigentums-
beschrän-
kungen ¹Unter Schutz gestellte Denkmäler dürfen ohne vorgängige Bewilligung des Erziehungsdepartements weder verändert, beseitigt, renoviert, verunstaltet noch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden und sind so zu unterhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist.

§ 12 Abs. 1 und 3
DSD

³In der Umgebung von unter Schutz gestellten Denkmälern können Bauten, technische Anlagen und sonstige Vorkehren, die ein solches Objekt in seiner Wirkung beeinträchtigen, durch das Erziehungsdepartement untersagt werden.

§ 18 Abs. 2 DSD

Gemeinden ²Baugesuche, die sich auf geschützte Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates

§ 18 Abs. 2 DSD
§ 63 lit. f. BauG

dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

BNR 7.2.2

Das Ziel der kantonalen Denkmalpflege besteht darin, bei der Renovation und dem Umbau denkmalgeschützter Objekte zu veranlassen, dass die kulturell und geschichtlich wesentlichen Bestandteile erhalten, zur Darstellung gebracht und durch Neues nicht beeinträchtigt werden. Dies betrifft bei Gebäuden auch das Innere sowie die Umgebung. Die Denkmalpflege berät die Projektierung und begleitet die Ausführung. An die Restaurierungsarbeiten werden Staatsbeiträge vermittelt. Es ist daher notwendig, dass die Bauherrschaft frühzeitig mit der Denkmalpflege Kontakt aufnimmt.

BNR 7.0

Der Schutz der Kulturdenkmäler von kommunaler Bedeutung richtet sich nach den Nutzungsplänen der Gemeinde.

BNO
§ 16 Abs. 2 DSD

► Auskunft: - Kantonale Denkmalpflege (BKS Dpfl.)

6.1.4 Archäologische Fundstellen

Archäologische Fundstellen gelten als Kulturdenkmäler und sind daher erhaltenswürdig. Sie sind meistens an der Erdoberfläche nicht sichtbar, jedoch in den Inventaren der Gemeinde festgehalten. Im weiteren sind sie im Bauzonenplan (in der Regel) und im Kulturlandplan (nach Möglichkeit) als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

§ 1 DSD

BNR 2.1.4

BNR 3.5.6

§ 2 Abs. 1 und 2 DSD

Anzeige-
pflcht

¹Der Eigentümer des Grundstückes, in welchem ein Fund von historischem oder wissenschaftlichem Wert gemacht wird, oder der Finder hat den Fund unverzüglich den Gemeindebehörden oder dem Kantonsarchäologen anzuzeigen.

§ 2 Abs. 1 und 2
DSD

²Behörden und Beamte des Staates und der Gemeinden sind verpflichtet, alle Wahrnehmungen über Funde unverzüglich dem Kantonsarchäologen anzuzeigen.

Art. 724 Abs. 1 ZGB

Wissen-
schaftliche
Gegenstände

Werden herrenlose Naturkörper oder Altertümer von erheblichem wissenschaftlichem Wert aufgefunden, so gelangen sie in das Eigentum des Kantons, in dessen Gebiet sie gefunden worden sind.

Art. 724 Abs. 1
ZGB

§ 3 Abs. 1, 3 und 4 DSD

Grabungen ¹Archäologische Grabungen und Untersuchungen werden vom Kanton durchgeführt. Dritte bedürfen hiezu einer Bewilligung des Erziehungsdepartements.

§ 3 Abs. 1, 3 und 4 DSD

³Die Gemeindebehörden haben vor Beginn von Aushubarbeiten, bei welchen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, den Kantonsarchäologen zu verständigen.

⁴Der Eigentümer hat im unüberbauten Teil einer Liegenschaft bewilligte Sondergrabungen zu dulden, gegen Ersatz des dadurch verursachten Schadens.

Das Ziel der Kantonsarchäologie besteht darin, die Fundstellen möglichst zu erhalten. Falls ihre Zerstörung unumgänglich ist, werden sie vorgängig wissenschaftlich untersucht und die Funde geborgen. Nach Abschluss der Untersuchung steht der Ausführung von Bauvorhaben aus archäologischer Sicht in der Regel nichts mehr entgegen. Personen, welche dort bauen möchten, wo mit archäologischen Funden zu rechnen ist, werden deshalb gebeten, möglichst frühzeitig (schon während der Projektierung) mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen, damit eine gute Lösung gefunden werden kann und das Bauvorhaben durch die vorgängige archäologische Untersuchung nicht verzögert wird. Für archäologische Fundstellen unter Denkmalschutz vgl. BNR 6.1.3

BNR 7.0

BNR 6.1.3

► Auskunft: - Kantonsarchäologie (BKS KA, Brugg)

6.1.5 Antennenverbote

Gemäss Art. 52 RTVG ist jedermann frei, die an die Allgemeinheit ausgestrahlten Radio- und Fernsehprogramme zu empfangen. Zum Schutz des Ortsbildes können die Gemeinden in der BNO für bestimmte Zonen die Errichtung von Aussenantennen untersagen. Hingegen sind die folgenden Schranken des Bundesrechts einzuhalten:

Art. 52 RTVG

BNO

Art. 53 RTVG

Kantonale Antennenverbote ¹Die Kantone können in bestimmten Gebieten das Errichten von Aussenantennen verbieten, wenn:

Art. 53 RTVG

a) dies für den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist, und

b) der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

²Das Errichten einer Aussenantenne, mit der weitere Programme empfangen werden können, muss ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt.

BNR 6.1.1

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

6.2.1 Artenschutz

Einige seltene und vom Aussterben bedrohte Pflanzen- und Tierarten sowie alle nicht jagdbaren Vögel und Säugetiere sind nach eidgenössischem und kantonalem Recht geschützt. Geschützte Arten dürfen nicht beeinträchtigt (gepflückt, ausgegraben, verkauft, getötet, gefangen oder ihre Nester und Brutstätten beschädigt, unbefugt bejagt usw.) werden. Wer gegen die Artenschutzvorschriften verstösst, muss mit hohen Strafen rechnen.

Art. 20 NHG
Art. 20 NHV
§ 40 BauG

Art. 24 ff NHG

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

- NHV, Anhänge 2 und 3
- NSV, Anhänge A und B
- JSG, Art. 7
- Jagdgesetz, § 4
- Jagdverordnung, § 3
- Verordnung zu BG über die Fischerei, Anhang 1

NHV
NSV
JSG
JagdG
JagdV
VBGF

► Auskunft: - Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)
- Abteilung Wald, Jagd und Fischerei (FD AW)

6.2.2 Biotop- und Landschaftsschutz

a) Nutzungsplanung

§ 8 NLD

Zuständigkeit, Verfahren
¹Die Gemeinden erlassen und sichern mit der Nutzungsplanung im ordentlichen Verfahren für Gemeindebauvorschriften Landschafts- und Naturschutz zonen sowie Naturobjekte.

§ 8 NLD
BNR 6.0

²Der Grosse Rat kann Landschafts- und Naturschutzzonen von überkantonaler oder kantonaler Bedeutung festlegen.

Die Massnahmen zum Schutz der Lebensräume (Biotope) und der Landschaft richten sich demnach in erster Linie nach den Nutzungsplänen der Gemeinde, allenfalls nach einem kantonalen Nutzungsplan.

BNO
BNR 2.2

§ 9 Abs. 1 und 3 NLD

Vorsorgliche Massnahmen ¹Das Baudepartement kann im Hinblick auf die Ausscheidung von Landschafts- und Naturschutzzonen oder Naturobjekten von kantonaler Bedeutung vorsorgliche Schutzmassnahmen erlassen, der Gemeinderat solche für Zonen und Naturobjekte jeglicher Bedeutung.

§ 9 Abs. 1 und 3
NLD

³Vorsorgliche Schutzmassnahmen bleiben solange in Kraft, bis der definitive Erlass sichergestellt ist, längstens aber fünf Jahre.

b) Vereinbarungen über Bewirtschaftungsbeiträge

Der Biotopschutz für Flächen innerhalb und ausserhalb von Schutzzonen kann mit Vereinbarungen über Bewirtschaftungsbeiträge zwischen der Gemeinde / dem Kanton und den Grundeigentümern / Bewirtschaftern gesichert werden.

§ 40 Abs. 3 lit.c
BauG
BNR 6.2.3

§ 14 Abs. 1 und 3 NLD

Vereinbarungen über Bewirtschaftungsbeiträge ¹Vereinbarungen können durch das Bau- oder Finanzdepartement in gegenseitiger Absprache abgeschlossen werden:
a) zu Gunsten von Biotopen von nationaler und kantonaler Bedeutung;
b) für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs.

§ 14 Abs. 1 und 3
NLD

³Die Beiträge gelten besondere ökologische Leistungen zur Erreichung der gesetzlichen Ziele ab. Sie werden in der Regel auf sechs Jahre festgelegt. Die flächenbezogenen Auflagen werden in der Vereinbarung geregelt.

Schliesslich sind allfällige Verfügungen gemäss § 40 Abs. 3 lit. b BauG zu beachten.

§ 40 Abs. 3 lit. b
BauG

c) Wald

Der Schutz des Lebensraumes Wald ist in BNR 3.5.1 beschrieben.

BNR 3.5.1

d) Gewässer und ihre Ufer

Der Schutz der Gewässer und ihrer Ufer ist in BNR 3.5.2 beschrieben. Am Ufer sind folgende weitere Schutzbestimmungen zu beachten:

BNR 3.5.2

Art. 21 NHG

Ufervegetation ¹Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetation sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Art. 21 NHG

²Soweit es die Verhältnisse erlauben, sorgen die Kantone dafür, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden.

§ 13 Abs. 3 NLD

Ufergehölze ³Ufergehölze sind als ökologischer Bestandteil von Gewässern in ihrem Bestand zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Bewilligungen zur Beseitigung von Ufergehölzen unterliegen dem gleichen Verfahren wie Eindolungen.

§ 13 Abs. 3 NLD

BNR 3.5.2

Zum Verbot von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln vgl. BNR 6.3.4.

BNR 6.3.4

e) Hecken

§ 18a Abs. 2 NLD

²In allen Gemeinden, in denen noch keine rechtskräftige Nutzungsplanung Kulturland besteht, gelten die nachfolgenden Bestimmungen von §§ 18b und 18c.

§ 18a Abs. 2 NLD

Der Umfang des Schutzes sowie Voraussetzungen und Verfahren für eine Ausnahmegewilligung ergeben sich aus den §§ 18b und c NLD.

§§ 18b und c NLD
BNR 6.3.4**§ 18b Abs. 1 und 2 NLD**

Übergangsregelung ¹Alle Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen und Feldgehölze, ausserhalb der Bauzonen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 18b Abs. 1
und 2 NLD

²Eine Beseitigung liegt vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

§ 18c Abs. 1 NLD

¹Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

§ 18c Abs. 1 NLD

f) Böschungen, Feldraine und Weiden**Art. 18 Abs. 1 lit. g JSG**Über-
tretungen

¹Mit Haft und Busse bis zu 20'000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich und ohne Berechtigung:
g. Böschungen, Feldraine oder Weiden flächenhaft abbrennt oder Hecken beseitigt.

Art. 18 Abs. 1
JSG

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)

6.2.3 Vollzug und Entschädigung**§ 11 Abs. 1 NLD**Unterhalt
von Natur-
schutzzonen

¹Das anordnende Gemeinwesen regelt den Unterhalt von Naturschutzzonen und Naturobjekten.

§ 11 Abs. 1 NLD

Viele Gemeinden haben Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (auch Unterhalts-, Pflege- oder Nutzungsreglement genannt) erarbeitet. Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, sind die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung (z.B. Waldwirtschaftsplan) festgelegt.

BNR 2.1.3

Art. 18c Abs. 1 - 3 NHGStellung der
Grundeigentümer
und Bewirtschafter

¹Schutz und Unterhalt der Biotope sollen wenn möglich auf Grund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden.

Art. 18 c
Abs. 1 - 3 NHG
BNR 6.2.2 lit. b

²Grundeigentümer oder Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

³Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so muss er die behördlich angeordnete Nutzung durch Dritte dulden.

§ 1 ÖkoV

Grundsätze ¹Abgeltungen für besondere ökologische Leistungen können gestützt auf eine Vereinbarung über einen gesamtbetrieblichen Massnahmenplan (gesamtbetriebliche Vereinbarung) oder über Einzelmassnahmen ausgerichtet werden. § 1 ÖkoV

Zur Abgeltung besonderer ökologischer Leistungen (z.B. Pflege und Bewirtschaftung) können Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter von Landwirtschaftsbetrieben oder von Naturschutzobjekten eine Vereinbarung mit dem Kanton abschliessen. Möglich ist dies innerhalb der im kantonalen Richtplan bezeichneten Beitrags- und Aufwertungsgebiete und im übrigen Gebiet gestützt auf § 28a des Landwirtschaftsgesetzes. Ein Anspruch auf Abschluss einer Vereinbarung besteht nicht. §§ 1 und 2 ÖkoV

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)
- Abteilung Wald (FD AW)

6.2.4 Ökologischer Ausgleich**Art. 18b Abs. 2 NHG**

Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung; ökologischer Ausgleich ²In intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen sorgen die Kantone für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen. Art. 18b Abs. 2 NHG

§ 13 NSV

Zweck Der ökologische Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bezweckt insbesondere § 13 NSV

- den wildwachsenden Pflanzen und freilebenden Tieren auch ausserhalb geschützter Biotope natürliche Lebensbedingungen zu erhalten und womöglich zu schaffen
- den biologischen Austausch zwischen Biotopen durch Vernetzung zu fördern
- die Artenvielfalt zu bewahren und wenn möglich zu mehren
- das Landschaftsbild naturnah zu beleben
- die möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen.

§ 14 NSV

Umsetzung Bei Planungen, Güterregulierungen, bei der Erteilung von Bewilligungen und bei Unterhaltsarbeiten von Kanton, Gemeinden und anderen Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts ist für Ausgleichsmassnahmen nach § 13 zu sorgen.

§ 14 NSV

- **Auskunft**
- Gemeindeverwaltung
 - Abteilung Landschaft u. Gewässer (BD ALG)
 - Abteilung Landwirtschaft (FD AL)

6.3 Umweltschutz

Ziel und Zweck des Umweltschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor lästigen oder schädlichen Einwirkungen zu schützen. Die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorschriften durch den Kanton und die Gemeinden regelt das Umweltschutzdekret (USD).

Art. 1 USG

USD

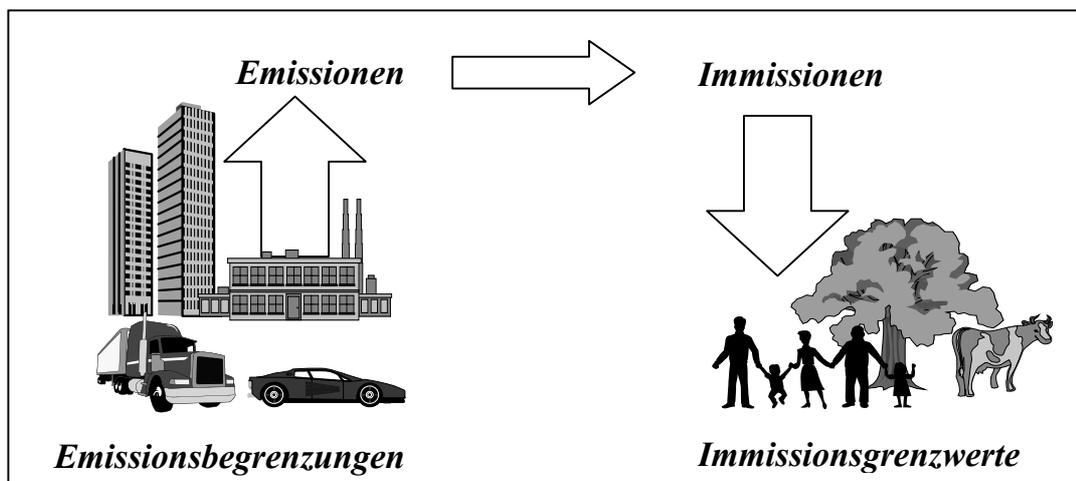
6.3.1 Allgemeines

a) Begriffe

Art. 7 Abs. 2 USG

²Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen werden beim Austritt aus Anlagen als Emissionen, am Ort ihres Einwirkens als Immissionen bezeichnet.

Art. 7 Abs. 2 USG



Art. 12 Abs. 1 lit. a USG

Emissionsbegrenzungen ¹Emissionen werden eingeschränkt durch den Erlass von:
a. Emissionsgrenzwerten.

Art. 12 Abs. 1
lit. a USG

Art. 13 Abs. 1 USG

Immissionsgrenzwerte ¹Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest.

Art. 13 Abs. 1 USG

b) Die wichtigsten Grundsätze

Art. 2 USG

Verursacherprinzip Wer Massnahmen nach diesem Gesetz verursacht, trägt die Kosten dafür.

Art. 2 USG

Art. 11 USG

Grundsatz der Vorsorge ¹Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterung und Strahlen werden durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (Emissionsbegrenzungen).

Art. 11 USG

²Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

³Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden.

Art. 16 Abs. 1 USG

Sanierungspflicht ¹Anlagen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den Umweltvorschriften anderer Bundesgesetze nicht genügen, müssen saniert werden.

Art. 16 Abs. 1 USG

Art. 18 Abs. 1 USG

Umbau und Erweiterung sanierungsbedürftiger Anlagen ¹Eine sanierungsbedürftige Anlage darf nur umgebaut oder erweitert werden, wenn sie gleichzeitig saniert wird.

Art. 18 Abs. 1 USG

c) Vollzug

§ 39 Abs. 1 BauGUmwelt-
schutz

¹Die Anwendung der Vorschriften über den Umweltschutz obliegt, soweit Spezialgesetze keine andere Regelung vorsehen, grundsätzlich den Gemeinden. Der Grosse Rat legt die für einen wirksamen Vollzug nötigen Ausnahmen fest und erlässt die Ausführungsvorschriften.

§ 39 Abs. 1 BauG

Art. 46 Abs. 1 USGAuskunfts-
pflicht

¹Jedermann ist verpflichtet, den Behörden die für den Vollzug erforderlichen Auskünfte zu erteilen, nötigenfalls Abklärungen durchzuführen oder zu dulden.

Art. 46 Abs. 1 USG

Das Umweltschutzdekret regelt in den §§ 2 bis 4 den Vollzug des Umweltschutzrechtes durch den Kanton und die Gemeinde. Die notwendigen Massnahmen sind in der Regel in den ordentlichen Verfahren (Baubewilligungsverfahren, Nutzungsplanverfahren) verbindlich festzulegen. Somit ist zunächst die BNO zu konsultieren. Insbesondere bei besonderen Bauvorhaben kann eine frühzeitige Anfrage bei der Bauverwaltung sinnvoll sein.

§§ 2 - 4 USD

BNO

d) Weitere Umweltschutznormen

Aus der Vielzahl der Umweltschutzvorschriften muss das BNR eine Auswahl treffen. Es werden hier nur diejenigen Bereiche des Umweltschutzes erläutert, welche von allgemeinem Interesse sind, und welche beim Bauen und Nutzen erhebliche Eigentumsbeschränkungen bewirken können. So kann beispielsweise die Störfallverordnung, welche nur Betriebe mit grösseren chemischen Gefahrenpotenzialen betrifft, hier nicht behandelt werden. Hinweise zur Umweltverträglichkeitsprüfung befinden sich in BNR 7.2.3.

BNR 1.2.4

StFV

BNR 7.2.3

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (BD AfU)

6.3.2 Lärmschutz

a) Empfindlichkeitsstufen

Die Lärmschutzverordnung (LSV) legt fest, dass nicht überall eine gleich hohe Lärmbelastung zulässig ist. So sind Wohnzonen besser vor Lärm zu schützen als beispielsweise Industriezonen.

Diese Differenzierung erfolgt mit Hilfe von Empfindlichkeitsstufen (ES).	Art. 43 LSV	
Die Gemeinden ordnen die ES den einzelnen Nutzungszonen in ihren Nutzungsplänen zu (in der Regel in den Zonenvorschriften der BNO). Wo dies noch nicht geschehen ist, werden die ES vom Gemeinderat oder vom Baudepartement im Einzelfall zugeordnet. Die einzelfallweise Zuordnung wird in der Regel mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt.	BNO Art. 44 LSV	
b) Belastungsgrenzwerte		
Die Beurteilung von Lärmimmissionen richtet sich nach den Anhängen der LSV. Dabei wird zwischen Planungswert (tiefer Grenzwert), Immissionsgrenzwert (mittlerer Wert) und Alarmwert (höchster Wert) unterschieden. Die massgebenden Werte sind in Dezibel (dB(A)) angegeben und sind abhängig von der Art der Lärmquelle (z.B. Strassen, Eisenbahn) und von der zugewiesenen Empfindlichkeitsstufe.	Art. 13, 19 und 23 USG	
Für die Beurteilung und Messung von Lärm müssen in der Regel Fachleute beigezogen werden. Unterlagen über die Lärmbelastung von bestehenden Anlagen sind oft schon vorhanden (Strassen-, Bahn- und Fluglärmkataster, Lärmgutachten über Schiessanlagen sowie Industrie- und Gewerbebauten usw.).	BNR 2.1.4	
c) Erschliessung		
<i>Art. 30 LSV</i>		
<i>Erschliessung von Bauzonen</i>	<i>Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.</i>	Art. 30 LSV Art. 24 Abs. 2 USG
Die notwendigen Massnahmen sind im Erschliessungsplan festzulegen, sofern ein solcher vorgängig erstellt wird.	BNR 5.1.2 lit. c und 5.1.3 lit.b	
d) Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten		
Die allgemein notwendigen Schallisolationsmassnahmen sind in BNR 5.2.5 umschrieben.	BNR 5.2.5	

Art. 31 LSV

Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

²Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

³Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.

Art. 31 LSV

Art. 22 USG

Art. 2 Abs. 6 LSV

⁶Lärmempfindliche Räume sind:

- a) Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;
- b) Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Art. 2 Abs. 6 LSV

Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen muss sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation informieren. Wenn (z.B. auf Grund der Lärmkataster) feststeht oder zu erwarten ist, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dann ist nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung bei anerkannten Fachleuten ein Lärmgutachten einzuholen.

Art. 36 LSV

Die Gesuche gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV bedürfen der Zustimmung durch die kant. Koordinationsstelle.

BNR 7.2.2

e) Anlagen, die Aussenlärm erzeugen

Art. 2 Abs. 1 und 2 LSV

Begriffe

¹Ortsfeste Anlagen sind Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen. Dazu gehören insbesondere Strassen, Eisenbahnanlagen, Flugplätze, Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft, Schiessanlagen sowie fest eingerichtete militärische Schiess- und Übungsplätze.

Art. 2 Abs. 1 und 2 LSV

²Als neue ortsfeste Anlagen gelten auch ortsfeste Anlagen und Bauten, deren Zweck vollständig geändert wird.

Art. 7 Abs. 1 LSV

Emissionsbegrenzungen bei neuen ortsfesten Anlagen	¹ Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:	Art. 7 Abs. 1 LSV
	a) als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und	Art. 25 USG
	b) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.	

Bei Änderungen von bestehenden Anlagen gilt das Vorsorgeprinzip; bei wesentlichen Änderungen gilt zusätzlich: Art. 11 Abs. 2 USG
BNR 6.3.1

Art. 8 Abs. 2 LSV

²Wird die Anlage wesentlich geändert, so müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Art. 8 Abs. 2 LSV

Art. 13 Abs. 1 und 2 LSV

Sanierungen	¹ Bei ortsfesten Anlagen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, ordnet die Vollzugsbehörde nach Anhören der Inhaber der Anlagen die notwendigen Sanierungen an.	Art. 13 Abs. 1 und 2 LSV
	² Die Anlagen müssen soweit saniert werden:	
	a. als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und	
	b. dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	

Die Vollzugsbehörden können unter gewissen Bedingungen Erleichterungen gewähren, was allenfalls zur Folge hat, dass auf Kosten des Anlageninhabers bei bestehenden Gebäuden Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Art. 7 bis 10 LSV

f) Baulärm

Art. 6 LSV

Baulärm-Richtlinien	Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft erlässt Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms.	Art. 6 LSV BNR 8.4
---------------------	--	-----------------------

Die in der LSV enthaltenen Belastungsgrenzwerte sind für Baulärm nicht anwendbar. Da Baustellenlärm mitunter zu Konflikten führen kann, hat das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft im Jahr 2000 eine Baulärm-Richtlinie herausgegeben. Diese ist für Private nicht direkt rechtsverbindlich, verbessert aber die Rechtssicherheit. Wird bei der Submission ein auf die Richtlinie abgestimmter Bauvorgang verlangt, können die Vollzugsbehörden einen Nachweis der emissionsbegrenzenden Massnahmen verlangen und diese durchsetzen.

BNR 8.4

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Abteilung Raumentwicklung (BD ARE)
 - Abteilung Verkehr (BD AVK) Verkehrslärm
 - Abteilung für Umwelt (BD AfU) techn. Fragen

6.3.3 Luftreinhaltung

a) Grundsätze

Art. 7 Abs. 3 USG

³*Luftverunreinigungen sind Veränderungen des natürlichen Zustandes der Luft, namentlich durch Rauch, Russ, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruch oder Abwärme.*

Art. 7 Abs. 3 USG

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

b) Vorsorgliche Emissionsbegrenzung

Art. 7 LRV

Vorsorgliche Emissionsbegrenzungen Die Bestimmungen über die vorsorgliche Emissionsbegrenzung bei neuen stationären Anlagen (Art. 3, 4 und 6) gelten auch für bestehende stationäre Anlagen.

Art. 7 LRV

In den Anhängen 1 - 3 der LRV sind vorsorgliche Emissionsbegrenzungen festgelegt:

Anhänge 1-3 LRV
Art. 3 LRV

- Anhang 1: Allgemeine vorsorgliche Emissionsbegrenzungen.
- Anhang 2: Ergänzende und abweichende Emissionsbegrenzungen für besondere Anlagen, z.B. Mindestabstände für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung oder Intensivtierhaltung

BNR 4.4.6

(Ziffer 512), die nach den sogenannten "FAT-Richtlinien" der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik in Tänikon zu ermitteln sind.

- Anhang 3: Ergänzende und abweichende Emissionsbegrenzungen für Feuerungsanlagen.

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Abteilung für Umwelt (BD AfU)
 - Tierhaltung: Abteilung Landwirtschaft (FD AL)

c) Verschärfte Emissionsbegrenzung

Die Emissionsvorschriften werden über die vorsorgliche Emissionsbegrenzung hinaus verschärft, falls auf der Immissionsseite übermässige Immissionen auftreten. Der Regierungsrat hat die nötigen Vorkehren im "Massnahmenplan Luft" vom Juli 2002 festgehalten. Bei übermässigen Immissionen im Einzelfall legt die zuständige Vollzugsbehörde Emissionsbegrenzungen fest.

Art. 11 Abs. 3 USG

§ 10 USD

d) Baustellen

Die Emissionen von Baustellen sind insbesondere durch Emissionsbegrenzungen bei den eingesetzten Baumaschinen und Geräten sowie durch geeignete Betriebsabläufe so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dabei müssen die Art, Grösse und Lage der Baustelle sowie die Dauer der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Massgebend ist die vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) herausgegebene Vollzugshilfe "Luftreinhaltung auf Baustellen".

Art. 11 Abs. 3 USG

§ 10 USD

BNR 8.4

e) Kiesgruben

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

Art. 11 Abs. 3 USG

BNR 8.4

f) Abdeckung neuer Güllelager

Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Gülle sind so emissionsarm wie möglich einzurichten und zu betreiben (Art. 4 LRV), z.B. durch Abdeckung, kontrollierte Lüftererneuerung, keine säure-

Art. 11 Abs. 2 USG

bindenden Zusätze, dosierte Luftzufuhr (fachliche Hinweise: z.B. Cercl'Air-Empfehlung Nr. 21-A; www.cercl.air.ch).

g) Verfahren

Art. 12 LRV

*Emissions-
erklärung* ¹Wer eine Anlage betreibt oder errichten will, die Luftverun-
reinigungen verursacht, muss der Behörde Auskunft erteilen
über:

- a) die Art und Menge der Emissionen;
- b) den Ort, die Höhe und den zeitlichen Verlauf des Ausstos-
ses;
- c) weitere Bedingungen des Ausstosses, die für die Beurteilung
der Emissionen nötig sind.

²Die Emissionserklärung kann sich auf Messungen oder Mate-
rialbilanzen der eingesetzten Stoffe stützen.

Art. 12 LRV

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (BD AfU)

6.3.4 Umweltgefährdende Stoffe

Die Stoffverordnung des Bundesrates (StoV) macht Vorschriften
über die Abgabe, Verwendung und Entsorgung von Produkten
mit umweltgefährdenden Stoffen. Im Bereich des Bau- und
Raumplanungsrechts muss vor allem auf die umweltgerechte
Verwendung von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln hin-
gewiesen werden.

Art. 26 ff USG

a) Pflicht zu umweltgerechtem Verhalten

Art. 9 StoV

*Allgemeine
Sorgfalts-
pflicht* ¹Wer mit Stoffen, Erzeugnissen oder Gegenständen umgeht,
muss dafür sorgen, dass sie die Umwelt oder unmittelbar über
die Umwelt den Menschen nicht gefährden können. Diese
Sorgfaltspflicht gilt auch für den Umgang mit den dabei ent-
stehenden Abfällen.

²Er muss die auf der Etiketle angegebenen Schutzmassnahmen
und die Gebrauchsanweisung befolgen und die Bestimmungen
der Anhänge 3 und 4 einhalten.

Art. 9 StoV

Diese Anforderungen gelten insbesondere auch bei der Verwen-
dung besonderer Baumaterialien.

Art. 10 Abs. 1 und 2 StoV

Massvolles
Ausbringen
in die
Umwelt

¹Stoffe, Erzeugnisse und Gegenstände dürfen nur soweit direkt in die Umwelt ausgebracht werden, als dies für den angestrebten Zweck erforderlich ist.

Art. 10 Abs. 1 und 2
StoV

²Dabei sind:

- a. Geräte einzusetzen, die eine fachgerechte und gezielte Anwendung ermöglichen;
- b. Vorkehrungen zu treffen, dass Stoffe nicht unnötig in benachbarte Gebiete oder Gewässer gelangen;
- c. Vorkehrungen zu treffen, damit Tiere, Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume nicht unnötig gefährdet werden.

³Erzeugnisse dürfen nur für die vom Hersteller genannten Verwendungen direkt in die Umwelt ausgebracht werden.

Mit Teeröl behandelte Holzschwellen dürfen im Siedlungsbereich nicht mehr eingesetzt werden. Ausserhalb von Wohnsiedlungen sind sie nur noch für ganz bestimmte Zwecke zugelassen. Eine Entsorgungspflicht für bereits eingebaute Hölzer besteht nicht. Ein Merkblatt ist beim kantonalen Labor erhältlich.

Anhang 4.4 StoV

b) Dünger

Anhang 4.5, Ziffer 33 Abs. 1 und 2 StoV

Verbote

¹Dünger dürfen nicht verwendet werden:

- a. in Gebieten, die gestützt auf eidgenössisches oder kantonales Recht unter Naturschutz stehen, soweit die massgebenden Vorschriften oder Vereinbarungen nichts anderes bestimmen;
- b. in den übrigen Riedgebieten und Mooren;
- c. in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von Hecken und Feldgehölzen;
- d. in oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von oberirdischen Gewässern;
- e. in der Zone S1 von Grundwasserschutz zonen (Fassungsbe- reich); ausgenommen ist das Liegenlassen von Mähgut.

²Flüssige Hofdünger dürfen in der Zone S2 von Grundwasserschutz zonen nicht verwendet werden. Wenn auf Grund der Bodenbeschaffenheit gewährleistet ist, dass keine pathogenen Keime in die Grundwasserfassung oder -anreicherungsanlage gelangen, kann die kantonale Behörde gestatten, dass pro Vegetationsperiode bis dreimal in angemessenen Abständen je höchstens 20 m³ pro ha ausgebracht werden.

Anhang 4.5, Ziffer 33
Abs. 1 und 2 StoV

Art. 27 Abs. 1 WaV

¹Die Verwendung von Düngern nach Anhang 4.5 der Stoffverordnung vom 9. Juli 1986 ist im Wald verboten.

Art. 27 Abs. 1 WaV

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

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Abteilung für Umwelt (BD AfU)
 - Kant. Laboratorium (GD KL)

c) Pflanzenbehandlungsmittel

In den Gebieten gemäss Anhang 4.5, Ziffer 3 Abs. 1 StoV (siehe oben lit.b) dürfen Pflanzenbehandlungsmittel nicht oder nur ausnahmsweise verwendet werden. Die Anwendung im Wald ist in Art. 26 WaV geregelt.

Anhang 4.5
Ziff. 3 Abs. 1
StoV
Art. 26 WaV**Anhang 4.3, Ziffer 3 Abs. 2 StoV**

Unkrautvertilgungsmittel und Regulatoren für die Pflanzenentwicklung dürfen zudem nicht verwendet werden:

- a) auf Dächern und Terrassen;
- b) auf Lagerplätzen;
- c) auf und an Strassen, Wegen und Plätzen; ausgenommen sind Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen bei National- und Kantonsstrassen, sofern diese mit anderen Massnahmen, wie regelmässiges Mähen, nicht erfolgreich bekämpft werden können;
- d) auf Böschungen und Grünstreifen entlang von Strassen und Geleiseanlagen; ausgenommen sind Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen, sofern diese mit anderen Massnahmen, wie regelmässiges Mähen, nicht erfolgreich bekämpft werden können.

Anhang 4.3
Ziffer 3 Abs. 2
StoV

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
 - Kantonales Laboratorium (GD KL)

6.3.5 Abfälle**Art. 7 Abs. 6 und 6^{bis} USG**

Definitionen ⁶Abfälle sind bewegliche Sachen, deren sich der Inhaber entledigt oder deren Entsorgung im öffentlichen Interesse geboten ist.

Art. 7 Abs. 6
und 6^{bis} USG

^{6bis}Die Entsorgung der Abfälle umfasst ihre Verwertung oder Ablagerung sowie die Vorstufen Sammlung, Beförderung, Zwischenlagerung und Behandlung. Als Behandlung gilt jede physikalische, chemische oder biologische Veränderung der Abfälle.

Art. 30 USG

Grundsätze ¹Die Erzeugung von Abfällen soll soweit möglich vermieden werden. Art. 30 USG

²Abfälle müssen soweit möglich verwertet werden.

³Abfälle müssen umweltverträglich und, soweit es möglich und sinnvoll ist, im Inland entsorgt werden.

Anlagen zur Entsorgung von Abfällen benötigen nach kantonalem Umweltschutzdekret eine Betriebsbewilligung des Kantons. Ansprechpartner ist das Baudepartement (Abteilung für Umwelt). § 17 USD

Der Bundesrat hat in den Verordnungen zum USG detaillierte Vorschriften über das Behandeln von Abfällen (inkl. Sonderabfällen) sowie das Betreiben von Abfallanlagen (Deponien, Verbrennungsanlagen, Kompostieranlagen etc.) erlassen. Art 30 USG
BNR 3.4.3

Die Entsorgung der Siedlungsabfälle, insbesondere eine allfällige Pflicht zur getrennten Sammlung von wiederverwertbaren Anteilen und die Kompostierung, richtet sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde. Sonderabfälle, wozu z.B. Leuchtstoffröhren, Batterien oder Lösungsmittel gehören, sind speziell zu entsorgen; sehr nützlich sind die Merkblätter der Gemeinde.

Art. 30c lit. 2 USG

Behandlung ²Abfälle dürfen ausserhalb von Anlagen nicht verbrannt werden; ausgenommen ist das Verbrennen natürlicher Wald-, Feld- und Gartenabfälle, wenn dadurch keine übermässigen Immissionen entstehen. Art. 30c lit. 2 USG

Art. 30e lit. 1 und 2 USG

Ablagerung ¹Abfälle dürfen nur auf Deponien abgelagert werden. Art. 30e lit. 1 und 2 USG
²Wer eine Deponie errichten oder betreiben will, braucht eine Bewilligung des Kantons; sie wird ihm nur erteilt, wenn er nachweist, dass die Deponie nötig ist. In der Bewilligung werden die zur Ablagerung zugelassenen Abfälle umschrieben.

Art. 9 TVA

Bauabfälle ¹Wer Bau- oder Abbrucharbeiten durchführt, darf Sonderabfälle nicht mit den übrigen Abfällen vermischen und muss die übrigen Abfälle auf der Baustelle wie folgt trennen:

- a. unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale;
- b. Abfälle, die ohne weitere Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden dürfen;
- c. brennbare Abfälle wie Holz, Papier, Karton und Kunststoffe;
- d. andere Abfälle.

^{1bis}Soweit die Trennung der übrigen Abfälle auf der Baustelle betrieblich nicht möglich ist, darf er sie anderswo trennen.

²Die Behörde kann eine weitergehende Trennung verlangen, wenn dadurch Teile der Abfälle verwertet werden können.

Art. 9 TVA

Richtlinien, Merkblätter und Empfehlungen über den korrekten Umgang mit Bauabfällen (Bausperrgut, mineralische Bauabfälle, Aushub etc.) sind bei der Abteilung für Umwelt erhältlich.

§ 43 Abs. 1 und 2 BauG

Ausgediente Fahrzeuge ¹Es ist verboten, ausgediente Fahrzeuge, Anhänger, Landwirtschaftsmaschinen und ähnliche Geräte länger als drei Monate im Freien abzulagern oder stehen zu lassen.

²Der Halter oder Eigentümer ist verpflichtet, ausgediente Fahrzeuge und ihre Bestandteile einem bewilligten Sammelplatz zuzuführen.

§ 43 Abs. 1 und 2 BauG

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (BD AfU)

6.3.6 Wassergefährdende Flüssigkeiten**Art. 10 VWF**

Bewilligungspflicht ¹Wer eine Anlage erstellt oder ändert, braucht eine Bewilligung der Behörde (Art. 22 Abs. 2 GSchG).

²Keine Bewilligung ist erforderlich für:

- a. Lageranlagen mit einem gesamten Nutzvolumen bis 450 l;
- b. Umschlagplätze, für die keine Schutzmassnahmen nach den Artikeln 6 und 7 vorgeschrieben sind;
- c. Betriebsanlagen und Kreisläufe, wenn die Kantone die Bewilligung nicht vorschreiben;
- d. Lageranlagen mit freistehenden Behältern und einem gesamten Nutzvolumen über 450 bis 4000 l:
 - 1. in denen ausschliesslich Heiz- oder Dieselöl oder Flüssigkeiten der Klasse 2 gelagert werden,

Art. 10 VWF

2. deren Flüssigkeit nur in Gebinden oder Kleintanks gelagert werden,
3. die ausserhalb von Grundwasserschutzzonen oder -arealen liegen,
4. deren Behälter nur von Hand mit einer Zapfpistole befüllt werden können, und
5. bei denen die Entnahme der Flüssigkeiten mit freistehenden Rohrleitungen ohne Rücklaufleitung und im Saugbetrieb erfolgt.

Als Anlage gelten insbesondere Behälter (Tanks) und Rohrleitungen für wassergefährdende Flüssigkeiten (Heizöl, Kältemittel usw.) sowie Betriebsanlagen und Kreisläufe mit wassergefährdenden Flüssigkeiten, die dem Wasser oder dem Boden Wärme entziehen oder abgeben (Erdregister usw.). Die Zulässigkeit der Anlagen und die zum Schutz der Gewässer nötigen Vorrichtungen richten sich nach der VWF. Massgeblich sind Art und Grösse der Anlage, Art der Flüssigkeit sowie die Zonenzugehörigkeit (Gewässerschutzbereiche und -schutzzonen).

VWF
TTV

Die Gesuche sind allenfalls gemeinsam mit dem Baugesuch beim Gemeinderat einzureichen.

In Art. 11 VWF wird im Weiteren verlangt, dass bewilligungspflichtige Anlagen vor ihrer Inbetriebnahme von der zuständigen Behörde abgenommen und geprüft werden. Die Kantone führen einen Kataster der bewilligungspflichtigen Anlagen (Art. 12 VWF). Nicht bewilligungspflichtige Anlagen sind nach der Erstellung der Gemeinde zu melden; eine vorgängige Anfrage ist aber in jedem Fall zu empfehlen.

BNR 7.2.2
Art. 11 und 12 VWF

► Auskunft: - Abteilung für Umwelt (BD AfU)

6.3.7 Belastete Standorte (Altlasten)

Wer auf einer Parzelle Boden ausheben und an einem anderen Ort wieder verwenden oder ablagern will, muss das Aushubmaterial dann vorgängig auf Schadstoffe hin untersuchen, wenn eine Verunreinigung des Bodens besteht oder ein begründeter Verdacht dafür vorliegt. Bei vorhandenen Verunreinigungen ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept auszuarbeiten, welches der zuständigen Behörde zu unterbreiten ist.

§18 USD
BNR 6.3.8

Mit Abfällen belastete Standorte (stillgelegte Abfalldeponien, Betriebsstandorte usw.) werden im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Bis zur Fertigstellung dieses Kata-

Art. 32c, 32d, 32e
USG

sters sind im bisherigen Kataster teilweise auch Verdachtsflächen eingetragen. Über den Kataster gibt das Merkblatt "Kataster der belasteten Standorte" der Abteilung für Umwelt Auskunft. Aktuelle Informationen sind auch im Internet erhältlich.

§ 2 USD

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die erforderlichen Unterlagen gemäss den beim Baudepartement (Abteilung für Umwelt) erhältlichen Merkblättern zu erarbeiten. Sie sind dem Baudepartement via Gemeindebehörden einzureichen.

BNR 8.4
BNR 6.3.8

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (BD AfU)

6.3.8 Bodenschutz

Eingriffe in den Boden sind möglichst schonend auszuführen und darauf auszurichten, dass dessen natürlichen Eigenschaften erhalten bleiben.

Art. 6 VBBo

Art. 7 VBBo

Umgang mit ausgehobenem Boden ¹Wer Boden aushebt, muss damit so umgehen, dass dieser wieder als Boden verwendet werden kann.

Art. 7 VBBo
BNR 6.3.7

²Wird ausgehobener Boden wieder als Boden verwendet (z.B. für Rekultivierungen oder Terrainveränderungen), so muss er so aufgebracht werden, dass:

- a. die Fruchtbarkeit des vorhandenen und die des aufgebrachten Bodens durch physikalische Belastungen höchstens kurzfristig beeinträchtigt werden;
- b. der vorhandene Boden chemisch nicht zusätzlich belastet wird.

Die Wegleitung des BUWAL zur Verwertung von ausgehobenem Boden gibt weitere Hinweise.

BNR 8.4

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (BD AfU)

6.3.9 Elektromagnetische Strahlung

Freileitungen und erdverlegte elektrische Leitungen sowie Sendeanlagen (z.B. Mobilfunkantennen) erzeugen elektromagnetische Felder (nichtionisierende Strahlung). Um eine schädigende Wirkung auszuschliessen, müssen Linienführung, Standorte und Betrieb solcher Anlagen die Mindestanforderungen der Verord-

NISV
BNR 4.4.6

nung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV) erfüllen. Die Bewilligung zur Errichtung und Änderung solcher Bauten und Anlagen erfordert in jedem Fall die vorherige Zustimmung des Kantons.

§ 3 Abs. 3 lit. g USD

Nutzungspläne können besondere Abstände gegenüber solchen Anlagen vorschreiben. Entlang von Hochspannungsleitungen erfolgt dies mit Baulinien, besonderen Abstandsvorschriften oder Nutzungsbeschränkungen.

BNO

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Abteilung für Umwelt (BD AfU) Sendeanlagen
- Fachstelle Energie (BD FE) Leitungen

6.4 Schutz vor Naturgefahren

Um Schäden durch Naturereignisse wie Überschwemmungen oder Rutschungen zu mindern, kann die BNO für Baubewilligungen in Gebieten mit bekannter Gefährdung zusätzliche Bedingungen und Auflagen verlangen. Denkbar sind z.B. Mindestkoten für Kellerfenster in hochwassergefährdeten Gebieten oder auf ein Fachgutachten gestützte Sicherungsmassnahmen in rutschanfälligem Gelände. Auch wenn die BNO keine konkreten Vorschriften enthält, ist in Zweifelsfällen eine frühzeitige Anfrage bei der Gemeinde sinnvoll.

BNO

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7. Vollzug und Verfahren

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Verfahren und weitere Vollzugsfragen erläutert. Sie sind praktisch abschliessend im kantonalen Recht geregelt. Die Schwerpunkte bilden das Baubewilligungsverfahren (7.1) und die speziellen Bewilligungsverfahren (7.2). Alle Verfahrensbeteiligten sind daran interessiert, den Verfahrensaufwand möglichst niedrig zu halten.

7.0 Beratung und Zusammenarbeit

Nutzen Sie das Angebot der persönlichen Beratung. Erkundigen Sie sich schon vor der Projektierung bei der Gemeindeverwaltung und allenfalls bei den im BNR angegebenen Auskunftsstellen, ob und unter welchen Randbedingungen ihr Vorhaben bewilligt werden kann. Ergreifen Sie spätestens beim Bezug der Baugesuchsformulare die Gelegenheit, die Behörden über Ihr Vorhaben zu informieren sowie allfällige Fragen zu stellen. Nutzen Sie das Fachwissen der Behörden und der Verwaltungsstellen. Mit einer rechtzeitigen Anfrage können Sie sich viel Zeit, Geld und Ärger ersparen.

BNR 7.1.3

Die Zusammenarbeit der am Baubewilligungsverfahren Beteiligten ist das einfachste und beste Mittel zur **Verfahrensbeschleunigung**. Das Baudepartement hat eine Vollzugshilfe Verfahrensbeschleunigung herausgegeben.

BNR 8.4

§ 28 ABauV

Beratung
und Zusammen-
arbeit
(§ 60 BauG)

¹Die am Verfahren beteiligten Privaten und Behörden arbeiten zusammen.

§ 28 ABauV

²Im Interesse einer zügigen Verfahrensabwicklung und der Koordination können der Gemeinderat, sowie für kantonale und eidgenössische Bewilligungen und Zustimmungen die kantonale Koordinationsstelle, vor Einreichung von Gesuchen für komplexe und grössere Bauvorhaben um unverbindliche Auskünfte und Stellungnahmen ersucht werden. Dies gilt namentlich für Gewerbe- und Industriebauten, Arealüberbauungen, Bauten ausserhalb der Bauzonen und für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen.

BNR 4.5.2

BNR 3.0

BNR 7.2.3

³*Diese Beratung bezieht sich insbesondere auf wichtige Fragen zur Zulässigkeit des Vorhabens, die Gesuchsunterlagen und die Verfahrensabläufe. Die Gesuchsteller können die Mitwirkung der Behörde bei der Ausarbeitung eines Ablaufprogramms verlangen.*

⁴*Die Einreichung eines Gesuches verpflichtet zur Zusammenarbeit mit den Bewilligungsbehörden, insbesondere dazu, die erforderlichen Angaben und Unterlagen einzureichen und an einer beförderlichen und koordinierten Behandlung des Gesuchs mitzuwirken. Dies hilft mit, Verzögerungen zu vermeiden.*

Gemäss § 29 ABauV können insbesondere für komplexe Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller Projektdelegierte eingesetzt werden.

§ 29 ABauV

Auskünfte und Stellungnahmen - insbesondere telefonische - gemäss § 28 Abs. 1 ABauV sind grundsätzlich nicht verbindlich. Ein auch für Dritte verbindlicher Teilentscheid kann mit einem Vorentscheidsgesuch (§ 62 BauG) erwirkt werden. Die jeweiligen Auskunftsstellen sind im BNR bei den einzelnen Kapiteln am Schluss aufgeführt; ansonsten:

§ 28 Abs. 1 ABauV
BNR 7.1.1. lit.c
§ 62 BauG

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.1 Baubewilligungsverfahren

7.1.1 Verfahrensablauf

Zuerst wird der Ablauf des Baubewilligungsverfahrens im Überblick skizziert. Anschliessend wird auf die einzelnen Phasen des Verfahrens (Bewilligungspflicht, Baugesuch, Einsprachen usw.) eingegangen.

a) Ordentliches Verfahren

Einsprecher	Bauherrschaft	Gemeinderat, -verwaltung	Koordinationsstelle Baugesuche	BNR
	Beratung, Zusammenarbeit			7.0
	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärung Baubewilligungspflicht - Erarbeitung Baugesuch - Profilierung 	Baugesuchsformulare		7.1.2
				7.1.3
		<ul style="list-style-type: none"> - Formelle Prüfung - Publikation - Öff. Auflage 		7.1.4
			Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden	7.1.5
Einsprachen				7.1.6
		<ul style="list-style-type: none"> - Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen - Eröffnung 		7.1.7
				7.1.8
Beschwerde				7.1.9

b) Vereinfachtes Verfahren

§ 61 BauG

Vereinfachtes Verfahren

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen.

§ 61 BauG

Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, können beispielsweise kleine Umbauten im Innern eines Gebäudes oder die Errichtung einer Kleinbaute innerhalb der Bauzonen sein.

Die schriftliche Mitteilung an die Anstösser schliesst die 20-tägige Einsprachefrist nicht aus. Bauwillige können sich jedoch den Umweg über die schriftliche Mitteilung an die direkten Anstösser und den damit verbundenen Zeitverlust ersparen, wenn sie sich deren Zustimmung zum Bauvorhaben direkt auf dem Baugesuch unterschriftlich bestätigen lassen.

Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, falls eine Bewilligung oder Zustimmung des Bundes oder des Kantons erforderlich ist (z.B. Bauten ausserhalb von Bauzonen).

BNR 7.2.2

c) Vorentscheid

§ 62 BauG

Vorentscheid

¹*Der Gemeinderat kann um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden.*

§ 62 BauG

²*Der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über das Baugesuch.*

Der Vorentscheid ist ein Teilentscheid, berechtigt allein aber noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten. Er dient dazu, wichtige Einzelaspekte zu einem Vorhaben (Zonenkonformität, Anzahl Parkplätze, genügende Erschliessung usw.) vorweg verbindlich zu entscheiden, ohne dass ein komplettes Projekt ausgearbeitet werden muss. Das Vorentscheidsgesuch muss nur jene Angaben, Unterlagen und Begründungen enthalten, die zur Beantwortung der gestellten Fragen nötig sind. Der Vorentscheid gilt wie eine Baubewilligung für zwei Jahre. Innert dieser Frist entfaltet er im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren verbindliche Wirkung, soweit die Verhältnisse gleich bleiben.

BNR 7.1.10

§ 65 BauG

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.1.2 Baubewilligungspflicht

In diesem Abschnitt wird die Frage beantwortet, welche Vorhaben nur realisiert werden dürfen, wenn eine Baubewilligung vorliegt. Ob neben oder anstelle der Baubewilligung noch weitere Bewilligungen erforderlich sind, ergibt sich aus dem nachfolgenden Kapitel.

BNR 7.2

§ 59 BauG

Bewilligungspflicht

¹*Alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen des Bundesrechts und die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Bau von öffentlichen Strassen und den Wasserbau.*

§ 59 BauG

²*Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern.*

BNR 7.2

Bauten sind in § 6 BauG definiert. Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen sind dann wesentlich im Sinne dieser Bestimmung, wenn für die geänderte Baute andere Bauvorschriften Anwendung finden, oder wenn sich erhöhte oder neue Auswirkungen (insbesondere Gefahren oder Nachteile) für die Nachbarschaft oder für die Öffentlichkeit (Erschliessung, Infrastruktur usw.) ergeben. Unbedeutende innere Umgestaltungen wie z.B. Unterteilung eines Raumes, Einbau von Haushaltapparaten sind ebenso wie der reine Unterhalt von Gebäuden nicht baubewilligungspflichtig (ausgenommen bei Kulturobjekten unter kantonalem Denkmalschutz).

BNR 1.1.1

BNR 6.1.3

§ 30 ABauV

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 59 BauG)

¹Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet:

§ 30 ABauV

- a) Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe;
- b) Tiergehege von höchstens 25 m² Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m;
- c) Anlagen, die weniger als sechs Monate am gleichen Standort aufgestellt bleiben: begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus, sowie Schwimmbäder;
- d) Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche;
- e) Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m²;
- f) Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen;
- g) verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m² Fläche ohne Hartbelag für Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben.

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

- a) Einfriedigungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe; Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche, künstlerische Plastiken;
- b) nicht reflektierende Solareinrichtungen bis zu 10 m² Fläche pro Fassade oder Dachseite und die zugehörigen Installationen;

c) *Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände und dergleichen bis zu einer Dauer von zwei Monaten;*

d) *auf bestehenden, rechtmässigen Abstellflächen, ausserhalb der Pflichtparkplätze, das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und Boote während der Nichtbetriebszeit sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Wohnwagen nicht sesshafter ethnischer Minderheiten bis zu einer Dauer von zwei Monaten an den vom Gemeinderat mit Zustimmung der Grundeigentümer erlaubten Standorten.*

BNR 5.4.1

³*Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich, ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.*

In allen Zonen sind neben der BNO auch, wo vorhanden, Erschliessungs- oder Gestaltungspläne einschliesslich allfälligen Sondernutzungsvorschriften beizuziehen. In Schutzzonen, wozu auch Bauzonen mit Schutzcharakter zählen (z.B. Freihaltezonen, Grünzonen), sind die besonderen Bestimmungen der BNO zu beachten.

BNO

Auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen haben sämtliche Vorschriften einzuhalten. Selbst bei baubewilligungsfreien Vorhaben ist es daher sinnvoll, die Gemeindeverwaltung im voraus (z.B. telefonisch) zu informieren. Damit können viele Missverständnisse vermieden werden.

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Koordinationsstelle Baugesuche (BD ARE KB)

7.1.3 Baugesuch

§ 60 Abs. 1 BauG

Baugesuch ¹*Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen.*

§ 60 Abs. 1 BauG

§ 31 ABauV

Inhalt des Gesuches ¹*Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Angaben, Pläne, Begründungen und Unterlagen enthalten. Die Gemeinden bieten entsprechende Formulare an. Die kantonale Koordinationsstelle gibt den Gemeinden Formulare für die kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen und Zustimmungen ab.*

§ 31 ABauV

BNR 8.1

²Wo es die Beurteilung eines Gesuches erfordert, können Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle weitere Unterlagen wie Detailpläne, Lärnmachweis, Fotomontagen, Modelle, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen. Die kantonale Koordinationsstelle kann zusätzliche Angaben für Ablagerungen, Gewerbe- und Industriebauten sowie Stallbauten verlangen. Dasselbe gilt bei Gesuchen um Ausnahmegewilligungen.

^{2bis}Ein Gesuch für Materialabbau muss die Pläne für den Abbau, die Rekultivierung oder Renaturierung sowie für die Etappierung enthalten. Das Gesuchsformular für den Materialabbau bezeichnet die weiteren für die Beurteilung nach der Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Angaben und Nachweise, insbesondere:

- a) Materialnachweis;
- b) Hydrogeologischer Bericht;
- c) Angaben über das Auffüllmaterial.

³Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle können bei geringfügigen Vorhaben eine vereinfachte Eingabe gestatten.

Gesuche für Ausnahmegewilligungen sind kurz zu begründen. Mit dem Baugesuch sind auch die Gesuche für die weiteren nötigen Bewilligungen beim Gemeinderat einzureichen, sofern die entsprechenden Bewilligungsverfahren mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden müssen. Für die besonderen Anforderungen bei der Arealüberbauung vgl. BNR 4.5.2.

BNR 7.4.1

BNR 7.2

BNR 4.5.2

- Auskunft und Formulare: - Gemeindeverwaltung
- Koordinationsstelle
Baugesuche (BD ARE KB)

7.1.4 Profilierung

§ 60 Abs. 3 BauG

³Vor Veröffentlichung des Baugesuches sind Profile aufzustellen.

§ 60 Abs. 3 BauG

§ 34 ABauV

Profile ¹Die Bauprofile müssen die Umrisse der projektierten Baute, die (§ 60 BauG) Firsthöhe, die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche), die Dachneigung und die Erdgeschosskote erkennen lassen. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterung gestatten.

§ 34 ABauV

²*Vor der öffentlichen Auflage lässt der Gemeinderat die Bauprofile überprüfen.*

³*Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates oder der zuständigen Beschwerdeinstanz beseitigt werden. Nach rechtskräftigem Abschluss des Baubewilligungsverfahrens sind die Profile zu beseitigen.*

Bestimmte Bauvorhaben oder Vorentscheidsgesuche können nicht profiliert werden (z.B. Umbauten und Zweckänderungen ohne äusserlich sichtbare Veränderung des Baukörpers). In solchen Fällen wird selbstverständlich auch keine Profilierung verlangt.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.1.5 Formelle Prüfung, Publikation, öffentliche Auflage

Die Gemeindeverwaltung prüft das Baugesuch formell (Vollständigkeit der Pläne und Unterlagen, korrekte Einzeichnung von Baulinien usw.). Sie kontrolliert die Profile auf Übereinstimmung mit den Plänen.

§ 35 Abs. 1, 2 und 4 ABauV

Publikation ¹*Ist die projektierte Baute korrekt durch Bauprofile angezeigt (§ 60 BauG) und enthält das Baugesuch alle für die Beurteilung notwendigen zusätzlichen Gesuche und Unterlagen, ist es im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen. Ein mit einem Baugesuch verbundenes Rodungsgesuch ist zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Weitere Publikationsvorschriften bleiben vorbehalten.*

§ 35 Abs. 1, 2
und 4 ABauV
BNR 7.1.4
BNR 7.1.3

²*Der Gemeinderat teilt den Eigentümern von direkt an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücken, die nicht in der Gemeinde ihren Wohnsitz haben, die öffentliche Auflage vorgängig schriftlich mit, sofern dies ohne Verzögerung oder Erschwerung des Verfahrens möglich ist.*

⁴*Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die von vornherein nicht bewilligt werden können, ohne vorgängige Profilierung und Publikation abweisen. Verlangt der Gesuchsteller innert 20 Tagen seit Zustellung des Entscheides das ordentliche Verfahren, so lässt der Gemeinderat das Gesuch nachträglich profilieren und entscheidet neu.*

BNR 7.1.8

§ 60 Abs. 2, 1. und 2. Satz BauG

Das Baugesuch wird vom Gemeinderat veröffentlicht und wäh-

§ 60 Abs. 2 BauG

Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartements weiter. Diese holt die Beurteilungen der zuständigen Stellen ein, stimmt diese in einer kantonalen Verfügung inhaltlich ab und stellt sie und zur Eröffnung mit dem kommunalen Entscheid dem Gemeinderat zu (Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG).

Art. 25a RPG

§ 64 Abs. 1, 2 und 5, 1. Satz BauG

Koordinations-, Verfahren

¹Gesuche für Bewilligungen und Zustimmungen kantonalen oder eidgenössischer Behörden sind ebenfalls beim Gemeinderat einzureichen. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen des Bundesrechts.

§ 64 Abs. 1,2 und 5 BauG
BNR 7.2

²Kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass das Gesuch von vornherein nicht bewilligt werden kann, so weist er es ab. Andernfalls leitet er es mit seiner Stellungnahme an die vom Regierungsrat bezeichnete Koordinationsstelle weiter.

BNR 7.1.8

⁵Ist für eine Baute die Bewilligung oder Zustimmung kantonalen oder eidgenössischer Behörden erforderlich, so darf der Gemeinderat das Baugesuch nur gutheissen, wenn diese Bewilligung oder Zustimmung vorliegt.

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

► Auskunft: Koordinationsstelle Baugesuche (BD ARE KB)

7.1.7 Einsprache

a) Legitimation

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann, kann Einsprache erheben (§ 4 Abs. 1 und 2 BauG in Verbindung mit § 38 Abs. 1 VRPG). Als Faustregel muss bei Gebäuden mindestens ein Sichtkontakt zum eigenen Grundstück oder zur eigenen Wohnung bestehen und bei Immissionen eine eigene Betroffenheit vorliegen, die grösser als diejenige der Allgemeinheit ist. Gesamtkantonale und allenfalls auch regionale Organisationen können gemäss § 4 Abs. 3 BauG unter gewissen Voraussetzungen (Natur- und Heimatschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung usw.) ebenfalls Einsprache erheben.

§ 4 Abs. 1 und 2 BauG
§ 38 Abs. 1 VRPG

§ 4 Abs.3 BauG

b) Formelle Anforderungen

Einsprachen sind innert der Auflagefrist von 20 Tagen (bei Baugesuchen mit Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb von 30 Tagen) einzureichen. Sie sind an den Gemeinderat zu adressieren.

§ 60 Abs. 2 BauG

§ 4 Abs. 2, 2. und 3. Satz BauG

Die Einsprache ist schriftlich einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Wer es unterlässt, Einsprache zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten.

§ 4 Abs. 2 BauG

Ein Muster für eine Einsprache befindet sich im Anhang.

BNR 8.5.1

c) Einspracheverfahren

Die Einsprache wird der Baugesuchstellerin oder dem Baugesuchsteller zur Stellungnahme unterbreitet. Die Stellungnahme wird der Einsprecherin oder dem Einsprecher zur Kenntnisnahme zugesandt. In der Regel führt der Gemeinderat (oder ein Mitglied) eine Einspracheverhandlung durch. Allenfalls nehmen auch Vertreter der kant. oder eidg. Stellen teil.

§ 15 VRPG

§ 37 ABauV

d) Einspracheentscheid

Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen und das Baugesuch gleichzeitig. Das Einspracheverfahren ist kostenlos, es werden auch keine Parteikosten entrichtet.

BNR 7.1.8

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.1.8 Materielle Prüfung und Entscheid**§ 37 ABauV**

Gemeinderat ¹*Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch und die dagegen erhobenen Einsprachen nach mündlicher oder schriftlicher Anhörung der Einsprecher sowie der von Auflagen und Bedingungen direkt betroffenen Dritten. Er holt zu Einsprachen, die kantonale oder eidgenössische Bewilligungen und Zustimmungen berühren, vor seinem Entscheid die Stellungnahme der kantonalen Koordinationsstelle ein.*

§ 37 ABauV

²*Sind für kantonale oder eidgenössische Behörden Verhandlungen nötig, laden der Gemeinderat bzw. die kantonale Koordinationsstelle sie zu einer möglichst gemeinsamen Verhandlung ein. Die Verfahrensleitung für ihre Belange haben die kantonalen*

oder eidgenössischen Behörden inne.

§ 22 Abs. 1 VRPG

5. Beweiserhebung *¹Die Verwaltungsbehörden oder deren Beauftragte können zur Ermittlung des Sachverhalts Beteiligte und Auskunftspersonen befragen, Urkunden beiziehen, Augenscheine vornehmen und Expertisen anordnen.*

§ 22 Abs. 1
VRPG

Der Gemeinderat kann sich bei der materiellen Prüfung durch Kommissionen (Baukommission, Altstadtkommission usw.), seine Verwaltung (Bauverwalter, Gemeindeschreiber usw.) oder durch externe Fachleute beraten lassen. Bei der Arealüberbauung und wo die BNO dies vorschreibt, ist diese Beratung obligatorisch. Der Gemeinderat kann ein Gutachten anordnen, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen voraussetzt, vor allem im Bereich Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, bei technischen und rechtlichen Fragen.

BNO
BNR 4.5.2

§ 33 Abs. 3
VRPG

Der Gemeinderat kann seine Entscheidungsbefugnisse an eines seiner Mitglieder, an Kommissionen oder an Mitarbeitende der mit der entsprechenden Aufgabe betrauten Verwaltungsstelle übertragen. Sind die Betroffenen mit deren Verfügung nicht einverstanden, können sie innert 10 Tagen mit einer schriftlichen Erklärung einen Entscheid des Gemeinderates erwirken.

§ 39 GG

§ 64 Abs. 4 und Abs. 5 2. Satz BauG

Koordinationsverfahren *⁴Die kantonalen und kommunalen Bewilligungsbehörden sind an ihre Stellungnahmen gebunden, solange sich die Voraussetzungen für die Beurteilung nicht ändern.*

§ 64 BauG

⁵... Der Gemeinderat eröffnet seinen Entscheid in der Regel gleichzeitig und gemeinsam mit den Entscheiden der kantonalen und eidgenössischen Behörden.

§ 23 Abs. 3 VRPG

Eröffnung *Soweit den Begehren der Beteiligten nicht voll entsprochen wird, hat die Eröffnung eine Begründung und Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. Die Rechtsmittelbelehrung muss die Rechtsmittelinstanz und die Rechtsmittelfrist nennen.*

§ 23 Abs. 3
VRPG

§ 5 Abs. 2 BauG

Fristen, Kosten *²Für Entscheide über Baugesuche und Enteignungen können auch von der ersten Instanz Gebühren und Kosten auferlegt werden.*

§ 5 Abs. 2 BauG

Die Baubewilligungsgebühr richtet sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde. Dieser ist in der Regel in einem besonderen Gebührenreglement enthalten.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.1.9 Beschwerde

a) Formelle Anforderungen, Legitimation

§ 38 Abs. 1 VRPG

Legitimation ¹Verfügungen und Entscheide kann jedermann durch Beschwerde anfechten, der ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend macht.

§ 38 Abs. 1
VRPG

§ 39 VRPG

2. Beschwerdeschrift ¹Beschwerden sind schriftlich bei der Beschwerdeinstanz einzureichen.
²Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Die angefochtenen Verfügungen und Entscheide sind anzugeben. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

§ 39 VRPG

³Genügt die Beschwerdeschrift diesen Anforderungen nicht, ist eine angemessene Frist zur Verbesserung anzusetzen, unter Androhung des Nichteintretens bei Unterlassung.

§ 41 ABauV

Rechtsmittel ¹Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim kantonalen Baudepartement Beschwerde geführt werden, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt wird.
²Beruhet die Verfügung oder der Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder Verfügung des Baudepartements, so entscheidet der Regierungsrat über die Beschwerde.

§ 41 ABauV

Die Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates müssen mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein. Aus dieser sind die formellen Anforderungen an eine Beschwerde ersichtlich. Es gelten im Übrigen dieselben Legitimationsvorschriften und formellen Anforderungen an die Beschwerdeschrift wie bei der Einsprache.

BNR 7.1.8

BNR 7.1.7

Ein Muster für eine Beschwerde befindet sich im Anhang.

BNR 8.5.2

b) Vertretung und Verbeiständigung, Beizug eines Anwalts

§ 18 Abs. 1 VRPG

2. Verbeiständigung und Vertretung ¹Die Beteiligten können sich durch eine handlungsfähige Person verbeiständen und, soweit nicht persönliches Erscheinen notwendig ist, vertreten lassen.

§ 18 Abs. 1 VRPG

Jedermann kann in jedem Verfahren einen Anwalt beiziehen. Hingegen besteht weder beim Verwaltungsgericht und schon gar nicht im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren eine entsprechende Pflicht. Mit Ausnahme vor Verwaltungsgericht (§ 18 Abs. 3 VRPG) kann jedermann vor den unteren Rechtsmittelinstanzen auch durch einen Juristen ohne Anwaltspatent oder durch einen Nichtjuristen vertreten werden. Eine Faustregel empfiehlt, eine Rechtsauskunftsstelle oder einen Anwalt zu konsultieren, wenn die Streitsache wichtig, die Rechtslage kompliziert und die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist.

c) Aufschiebende Wirkung

§ 44 Abs. 1 VRPG

7. Aufschiebende Wirkung ¹Die Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, wenn nicht durch besondere Vorschrift oder aus wichtigen Gründen in den angefochtenen Verfügungen und Entscheiden selbst etwas anderes bestimmt wird.

§ 44 Abs. 1 VRPG

Die aufschiebende Wirkung hat zur Folge, dass von der angefochtenen Bewilligung noch nicht Gebrauch gemacht werden kann, bzw. dass die angefochtene Verfügung noch nicht vollstreckt werden darf.

BNR 7.1.10
BNR 7.3.2

d) Beschwerdeverfahren und Entscheid

Beschwerdeverfahren sind nicht unentgeltlich. Die Verfahrenskosten und die Parteikosten (Anwaltskosten) werden im Beschwerdeentscheid in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt.

§§ 33 und 36 VRPG

Die Entscheide des Baudepartements oder des Regierungsrates über Baubeschwerden können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

§ 52 VRPG

► Auskunft: Rechtsabteilung Baudepartement (BD RA)

7.1.10 Geltungsdauer der Baubewilligung, Baubeginn

§ 65 BauG

Geltungsdauer ¹Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheides beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides. § 65 BauG

²Während eines Beschwerdeverfahrens kann die Beschwerdebehörde den Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch ihre Entscheidungsfreiheit nicht beeinträchtigt wird.

§ 39 ABauV

Vorentscheid, Baubewilligung und Baubeginn ¹Der Vorentscheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innert 2 Jahren seit seiner Rechtskraft das definitive Baugesuch eingereicht wird. § 39 ABauV

²Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird.

(§ 65 BauG) ³Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.

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

► Auskunft - Gemeindeverwaltung

7.1.11 Bauausführung, Baukontrolle

§ 32 ABauV

Projektänderungen (§§ 60,61 BauG) ¹Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen können vom Gemeinderat, gegebenenfalls mit Zustimmung der kantonalen Koordinationsstelle, formlos bewilligt werden. Die Abweichungen sind in den Plänen zu vermerken. § 32 ABauV

²Für grössere Änderungen gilt das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren. BNR 7.1.1

§ 40 ABauV

Kontrollen (§§ 64,159 BauG) ¹Dem Gemeinderat ist rechtzeitig Mitteilung zu machen über: § 40 ABauV

a) den Beginn der Bauarbeiten und die Erstellung des Schnurgerüstes, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss;

b) das bevorstehende Eindecken von Leitungsräumen (Wasser-

und Energieversorgung, Kanalisation), das bevorstehende Versetzen von Tanks und bei Zivilschutzräumen das Verlegen der Armierung vor dem Zuschalen der Wände und vor dem Einbringen des Betons für die Decke;

- c) die Fertigstellung der Feuerungs- und Tankanlagen und die Beendigung des Rohbaues;*
- d) die Beendigung der Baute vor deren Benutzung.*

²Der Gemeinderat prüft die Baute auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen. Über vorgenommene Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle gestattet.

Das Recht des Bundes und des Kantons sieht weitere Bau- und Abnahmekontrollen vor. Solche zusätzlichen Kontrollen sind in der Baubewilligung aufgeführt.

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Koordinationsstelle Baugesuche (BD ARE KB)

7.2 Andere Bewilligungsverfahren

In diesem Kapitel werden Vorhaben in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen behandelt, für welche ein gesondertes Verfahren zusätzlich zum Baubewilligungsverfahren oder an dessen Stelle notwendig ist.

Im ersten Abschnitt (7.2.1) sind dies Bauten und Anlagen, welche nicht vom Gemeinderat im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, sondern direkt von einer eidgenössischen oder kantonalen Behörde bewilligt werden.

Im zweiten Abschnitt (7.2.2) werden Vorhaben aufgelistet, für welche neben einer Baubewilligung des Gemeinderates noch weitere Bewilligungen oder Zustimmungen von anderen Behörden erforderlich sind.

Als Spezialfall folgt im dritten Abschnitt (7.2.3) eine Kurzübersicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Schliesslich werden im 4. Abschnitt (7.2.4) Vorhaben aufgezeigt, welche zwar keiner Baubewilligung, jedoch einer anderen Bewilligung bedürfen.

Die Vorhaben sind checklistenartig aufgezählt. Die nötigen Auskünfte (Inhalt des Gesuchs, Einreichungsort, Voraussetzungen für

eine Bewilligung, Rechtsschutz usw.) können bei den angegebenen Auskunftsstellen eingeholt werden.

7.2.1 Baubewilligung des Bundes oder des Kantons

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
Militärische Bauten und Anlagen	Art. 126 bis Art. 130 MG	Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS
Atomanlagen	AtG	Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Rohrleitungsanlagen	RIG	Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Flugplätze (ausg. Nebenanlagen)	Art. 37a bis 37t LFG	Bundesamt für Zivilluftfahrt
Eisenbahnbauten (ausgenommen bahnbetriebsfremde und gemischte Bauten)	Art. 18a bis Art. 18w EBG	Abteilung Verkehr (BD AVK) Bundesamt für Verkehr
Schwach- und Starkstromanlagen (ausg. Hausinstallationen)	EIG	Fachstelle Energie (BD FE) Eidg. Starkstrominspektorat
Telefonleitungen	EIG	Kreispostdirektion
Nationalstrassen	Art. 26 NSG	Abteilung Tiefbau (BD ATB)
Kantonsstrassen, kantonale Radrouten und Wanderwege	§§ 86 und 95 BauG	Abteilung Tiefbau (BD ATB)
Wasserbau	§ 120 BauG	Abteilung Landschaft und Gewässer (BD ALG)

7.2.2 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden

a) Mit der Baubewilligung koordiniert

Gesuche für Zustimmungen und Bewilligungen, die mit der Baubewilligung koordiniert werden, sind mit dem Baugesuch beim

BNR 7.1.6

Gemeinderat einzureichen. Die Gesuchsunterlagen richten sich nach den Formularen der kant. Koordinationsstelle. Das Verfahren ist in BNR 7.1.6 beschrieben.

Vorhaben	Rechtsgrundlage	Aus- kunfts- stelle	BNR
Ausserhalb von Bauzonen Bauten ausserhalb von Bauzonen	§ 63 lit. e BauG	BD ARE KB	3.0
Wald Rodung	Art. 4 ff. WaG	FD AW	3.5.1
Unterschreitung des Waldabstandes (evtl. inkl. Waldfeststellung)	§ 63 lit. c BauG Art. 10 Abs. 1 WaG	FD AW KFA FD AW KFA	4.4.2 3.5.1
Gewässer, Gewässerschutz bauliche Veränderungen, Eindolung	§§ 119 Abs. 2 und 120 BauG	BD ALG	3.5.2
Unterschreitung des Gewässer- abstandes	Art. 8 Abs. 3 lit. c + d BGF § 63 lit. c BauG Art. 8 Abs. 3 BGF	FD AW J+F BD ALG FD AW J+F	4.4.3
Gewässernutzung, die den Gemein- gebrauch übersteigt	§§ 5 ff V GNG Art. 8 Abs. 3 lit. i BGF	BD ALG FD AW J+F	3.5.2 5.1.4
Versickerung oder Einleitung von Abwasser in ein Gewässer	Art. 7 Abs. 2 GSchG	BD AfU	5.1.4
Abwasseranlagen	§ 20 EG GSchG	BD AfU	5.1.4
Abwasserbeseitigung ohne Kanalisation	Art. 12 Abs. 2 und 13 GSchG	BD AfU	5.1.4
Abwasservorbehandlungsanlage	§ 6c VEG GSchG	BD AfU	5.4.1
Materialabbau	§ 63 lit. a BauG	BD AfU	3.4.2
Kantonsstrassen / Nationalstrassen Bauten im Bereich projektierter Kantonsstrassen	§ 63 lit. b BauG	BD AVK	5.1.4
Bauten, die die Verkehrsverhältnisse wesentlich beeinflussen können	§ 63 lit. b BauG	BD AVK	5.1.4
Anschlüsse an Kantonsstrassen	§ 113 Abs. 1 BauG	BD ATB Krl	5.1.4
Unterschreitung des Strassenab- standes	§ 63 lit. c BauG	BD AVK Krl	4.4.4
Benutzung, welche den Gemeinge- brauch übersteigt	§§ 103 ff BauG	BD ATB Krl	5.1.4
Reklamewesen	§ 63 BauG	BD ATB VT	6.1.1
Wanderwege Einbringen von Hartbelägen	§ 3 Abs. 1 VFW	AWW	3.5.5
Änderung der Wegführung	§ 10 Abs. 3 VFW	AWW	3.5.5

Bahnlinien Bauten an bestehenden oder projektierten Bahnlinien und Nebenbahnen	Art. 18 n bis t EBG § 63 lit. d BauG	BD AVK	4.4.6
Denkmalschutz Baugesuche, die sich auf geschützte Denkmäler beziehen oder auswirken können	§ 18 Abs. 2 DSD	BKS Dpfl.	6.1.3
Naturschutz Beseitigung von Ufergehölz	§ 117 Abs. 2 BauG	BDALG	6.2.2
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Alle Bauten und Anlagen, die der UVP unterliegen	§ 20 und § 21 USD	BD AfU	7.2.3
Lärmschutz Bauten bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte	Art. 31 Abs. 2 LSV	BD ARE KB	6.3.2
Lärmschutz entlang von Kantonsstrassen oder Eisenbahnlinien	Art. 31 Abs. 2 LSV	BD AVK	
Luftreinhaltung Erlass eines Massnahmenplanes Emissionsmessungen durch die Gemeinden nach den Weisungen des Kantons; Kontrolle spezieller Feuerungsanlagen	§ 10. 2 USD § 11 USD	BD AfU	6.3.3
Brandschutz Beherbergungsbetriebe, Bauten und Räume mit starker Personenbelegung, Hochhäuser, Lagerhäuser, Verwaltungsbauten und Verkaufsgeschäfte, Einstellräume für mehr als 20 MFZ usw.	§ 4 BSV	AVA	5.2.3
Weitere Bauten Bei Erlass einer Planungszone durch den Kanton: Baubewilligung während der Dauer der Planungszone nur mit Zustimmung des Kantons möglich.	§ 29 Abs. 2 BauG	BD ARE KB	2.1.1 2.2 3.6
Sendeanlagen, Mobilfunkantennen	Art. 17 NISV	BD AfU	6.3.9
Tankanlagen, Wärmepumpen	Art. 10 Abs. 1 VWF Art. 22 Abs. 1 und 2 GSchG	BD AfU	6.3.6
Zivilschutzbauten	Art. 13 BMG	AZV	5.4.3

b) Nicht mit der Baubewilligung koordiniert

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

Vorhaben/Bewilligung	Rechtsgrundlage	Auskunftsstelle
Betriebsbewilligung für gewerbliche und industrielle Betriebe	Arbeitsgesetz	DI AWA
Bewilligungen für Handänderungen bei landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken, Verpfändung und Zerstückelung landw. Grundstücke, Teilung landw. Gewerbe.	Landwirtschaftsgesetz, BGGB	FD AL
Verkehrsordnungen, Signalisation und Markierung auf Strassen usw.	SVG, GVS	BD ATB, Unterabteilung Verkehrs- und Elektrotechnik

7.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 9 Abs. 1 USG

Umweltverträglichkeitsprüfung ¹Bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten können, prüft sie möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit; der Bundesrat bezeichnet diese Anlagen.

Art. 9 Abs. 1 USG

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bezieht sich auf das ohnehin geltende Umweltschutzrecht. Sie wird nicht neben oder anstatt des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt, sondern sie ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, allenfalls auch eines Konzessions- oder Plangenehmigungsverfahrens usw. (sog. Leitverfahren).

Art. 9 bis Art. 11 UVPV

Das Prinzip der UVP besteht darin, dass die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in Zusammenarbeit mit und nach der Weisung der Behörden die voraussehbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) darlegt. Die Durchführung der Prüfung und der Entscheid sind in den Art. 17 bis Art. 22 UVPV geregelt.

§§ 20 und 21 USD

Art. 17 bis Art. 22 UVPV

Die Anlagen, welche der UVP-Pflicht unterliegen, sind im Anhang der UVPV aufgelistet (z.B. Parkieranlagen für mehr als 300 Motorwagen). UVP-pflichtige Verhaben bedürfen jedenfalls der Zustimmung des Kantons.

Art. 1 UVPV

§ 3 Abs.3 lit. c
USD

Die Klärung der UVP-Pflicht erfolgt durch die Abteilung für Umwelt des Baudepartements.

§ 20 Abs. 1 und 2 USD

Massgebliches Verfahren

¹Überlässt das Bundesrecht die Festsetzung des massgeblichen Verfahrens dem Kanton, wird die Umweltverträglichkeit in demjenigen Verfahren geprüft, in dem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, so erfolgt die erste Stufe der UVP bereits in diesem Verfahren. Für Nutzungspläne, die nur eine Freihaltung bezwecken, ist keine UVP erforderlich.

§ 20 USD

²Wird das Vorhaben in mehreren Verfahren öffentlich aufgelegt, wird die UVP möglichst frühzeitig und in jedem Verfahren so weit durchgeführt, wie die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt für den jeweiligen Entscheid bekannt sein müssen. Einwände gegen UVP-pflichtige Anlagen sind nur so weit zulässig, wie sie nicht vom vorausgegangenen Verfahrensstadium vorgebracht werden konnten.

§ 21 USD

Publikationsvorschriften

¹Bei Vorhaben, die der UVP unterliegen, kündigt die Bewilligungsbehörde im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der entsprechenden Gemeinde die öffentliche Auflage des Gesuches an.

§ 21 USD

²Entscheide über Vorhaben, die der UVP unterliegen, sind im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der entsprechenden Gemeinde zu veröffentlichen. Die Bewilligungsbehörde weist dabei auf den ergangenen Entscheid hin. Sie teilt mit, wo der Bericht, die Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle, die Ergebnisse einer allfälligen Anhörung des Bundesamtes und der Entscheid, soweit er die Ergebnisse der Prüfung betrifft, eingesehen werden können.

► Auskunft: - Abteilung für Umwelt (BD AfU)

7.2.4 Verfahren ohne Baubewilligung

Einige Vorhaben in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen erfordern zwar keine Baubewilligung, dürfen jedoch ebenfalls nur mit behördlicher Bewilligung realisiert werden. Dies betrifft beispielsweise folgende Fälle:

- Ausnahmegewilligungen bei Bauten, die als solche sonst keiner Baubewilligung bedürfen (z.B. Gartencheminée innerhalb des Strassenabstandes);
- Ausnahmegewilligungen bei Pflanzungen (z.B. Beseitigung einer geschützten Hecke usw.);
- Ausnahmegewilligungen von Betriebsvorschriften (Polizeireglement, Gewerbepolizei usw.)

Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach dem VRPG. Können Dritte durch eine allfällige Bewilligung in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen betroffen werden, dann müssen sie vor Erteilung der Bewilligung angehört werden. Ist der Kreis der Betroffenen nicht zum vornherein abschätzbar oder sehr gross, dann ist das Gesuch analog zu einem Baugesuch öffentlich aufzulegen und zu publizieren.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.3 Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe

7.3.1 Baueinstellung und Wiederherstellung

§ 159 Abs. 1 BauG

Verwaltungszwang ¹Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuches sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten angeordnet werden.

§ 24 Abs. 1, 3. Satz NLD

Vollstreckung Namentlich sind unter Schutz gestellte Landschaftselemente nach §§ 4 ff., die zerstört wurden, wiederherzustellen.

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

BNR 7.1.2

§ 30 ABauV

BNR 6.2.2

BNR 6.2

§ 1 Abs. 1 VRPG

§ 24 Abs. 1,
letzter Satz NLD

7.3.2 Vollstreckung

§ 73 VRPG

Vollstreckbarkeit Verfügungen und Entscheide sind vollstreckbar, sobald sie nicht mehr mit Beschwerde weitergezogen werden können, oder wenn der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukommt.

§ 73 VRPG
BNR 7.1.9

Verfügungen werden durch Fristansetzung, Androhung einer Strafe, Ersatzvornahme oder durch unmittelbaren polizeilichen Zwang vollstreckt. Geldzahlungen und Sicherheitsleistungen werden mittels Schuldbetreibung eingebracht.

§§ 73 - 78 VRPG

§ 77 Abs. 3, 1. Satz VRPG

³Die Vollstreckungsverfügung ist mit Verwaltungsbeschwerde unmittelbar beim Regierungsrat anfechtbar, der endgültig entscheidet.

§ 77 Abs. 3
VRPG

► Auskunft: - Gemeindeverwaltung

7.3.3 Verwaltungsstrafe

§ 160 Abs. 1 bis 3 BauG

Verwaltungsstrafen ¹Wer Bauten ohne Bewilligung oder unter Verletzung einer solchen erstellt, wer geschützte Naturobjekte und Heimatschutzobjekte ohne Bewilligung oder unter Verletzung von Vorschriften beseitigt, wer sonstwie diesem Gesetz, den gestützt darauf erlassenen Vorschriften, Verfügungen und Entscheiden zuwiderhandelt, wird mit Busse bis Fr. 50'000.– oder Haft bestraft.

§ 160 BauG

²Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch Bauherren, Eigentümer, sonstige Berechtigte, Projektverfasser, Unternehmer und Bauleiter.

StGB

³Erfolgt die Widerhandlung aus Gewinnsucht, so ist das Gericht an den Höchstbetrag der Busse nicht gebunden.

Weitere Strafbestimmungen befinden sich im Gewässer- und Umweltschutzrecht sowie im Natur- und Heimatschutzgesetz, in der Fischereigesetzgebung, wobei teilweise auch Gefängnisstrafen ausgesprochen werden können.

§ 161 Abs. 1 BauG

Verhältnis
zum Ver-
waltungs-
zwang

¹Die Verwaltungsstrafe kann für sich oder neben Massnahmen des Verwaltungszwanges angeordnet werden.

§ 161 Abs. 1
BauG

§ 162 Abs. 2 BauG

Strafver-
fahren

²Der Gemeinderat kann Bussen bis Fr. 500.- durch Strafbefehl aussprechen. Für das Verfahren gelten die Vorschriften der Gemeindegesetzgebung. Kommt eine Busse von über Fr. 500.-- oder eine Haftstrafe in Frage, so erstattet der Gemeinderat beim Bezirksamt Strafanzeige.

§ 162 Abs. 2
BauG
§ 112 GG

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Bezirksamt (BA)

7.4 Ausnahmen, Besitzstandsgarantie**7.4.1 Ausnahmen****§ 67 BauG**

Vorausset-
zungen für
die Bewilli-
gung von
Ausnahmen

¹Der Gemeinderat kann bei der Bewilligung von Bauten, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen und -vorschriften gestatten, wenn

§ 67 BauG

- a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und
b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne und Vorschriften zu hart wäre.

²Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartements Ausnahmen von kantonalen Nutzungsplänen sowie Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften zulassen.

BNR 7.2.2

³Die ausnahmsweise Bewilligung von Bauten vor einer Baulinie oder mit geringeren als den vorgeschriebenen Abständen kann insbesondere mit der Auflage verbunden werden, dass die Eigentümer die Baute auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung entfernen oder versetzen, sofern der Neu- oder Ausbau eines öffentlichen Werkes es erfordert.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung von kommunalen Nutzungsplänen und -Vorschriften sind im BauG abschliessend geregelt. Für Ausnahmen von kantonalen und eidgenössi-

BNR 4.0
BNR 7.2.2

schen Vorschriften sind zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung zu beachten. Gesuche für Ausnahmebewilligungen sind nachvollziehbar zu begründen.

BNR 7.1.3

- Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Koordinationsstelle Baugesuche (BD ARE KB)

7.4.2 Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie für Bauten ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den besonderen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Hierzu kann bei der Koordinationsstelle Baugesuche die "Interne Vollzugshilfe des Baudepartements zum Bauen ausserhalb der Bauzonen" bezogen werden.

Art. 24 – 24d und
37a RPG
BNR 3.0
§§ 68 und 69
BauG

Für Bauten innerhalb der Bauzone gilt:

§ 68 BauG

- Kantonale Besitzstandsgarantie* *Rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen*
- a) *unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungsordnung kann für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten;*
 - b) *angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen;*
 - c) *bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden, wenn an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und keine überwiegenden Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der Wiederaufbau hat der zerstörten Baute hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Aenderung ist möglich, sofern damit der bisherige Zustand verbessert wird.*

§ 68 BauG

BNO

BNR 3.0

Bauten gelten dann als "rechtmässig erstellt", wenn sie in Übereinstimmung mit einer rechtskräftigen Baubewilligung errichtet worden sind, oder wenn für das Vorhaben im damaligen Zeitpunkt keine Bewilligung erforderlich war. Nicht rechtmässig erstellte Bauten können nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren; an solchen Bauten dürfen nur Arbeiten vorgenommen werden, welche noch unterhalb der Grenze zur Baubewilligungspflicht liegen, es sei denn, es werde damit der rechtmässige Zustand hergestellt.

BNR 3.0
BNR 3.2

BNR 7.1.2

Wenn die öffentlichen Interessen es erfordern oder aus Gründen der Verkehrssicherheit können Strassen- und Gewässereigentümer die Anpassung oder Beseitigung von Bauten, Einfriedigungen, Bäumen und anderen Pflanzen verlangen, welche den Vorschriften widersprechen.

§ 112 und 128
BauG

- ▶ Auskunft: - Gemeindeverwaltung
- Koordinationsstelle Baugesuche (BD ARE KB)

8. Anhang

8.1 Auskunftstellen

8.1.1 Adressen

Abk.	Auskunftsstelle	Telefon	Adresse	Fachbereich
AEW	AEW ENERGIE AG	062 834 21 11	Obere Vorstadt 40 5001 Aarau	Hochspannungslei- tungen
AVA	Aargauisches Versicherungsamt	062 836 36 46	Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau	Brandschutz
AWW	Aargauer Wanderwege	062 723 89 63	Alte Luzernstr.10 5036 Oberentfelden	Wanderwege
BA	Bezirksamt	*	*	Strafrecht
BD AfU	Abteilung für Umwelt Baudepartement	062 835 33 60	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Luftreinhaltung, Ab- wasser, Abfälle, Tankvorschriften, Grundwasserschutz, Umweltverträglich- keitsprüfung
BD AHB	Abteilung Hochbauten Baudepartement	062 835 35 00	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Ortsbildschutz, Wohnbauförderung
BD ALG	Abteilung Landschaft und Gewässer Baudepartement	062 835 34 50	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Natur und Landschaft, Gewässer
BD ARE	Abteilung Raumentwicklung Baudepartement	062 835 32 90	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Raumplanung, Lärm- schutz
BD ATB	Abteilung Tiefbau Baudepartement	062 835 35 35	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Kantons- und Natio- nalstrassenbau inkl. Signalisation, Markie- rung, Unterhalt, Steuerung, Eigentum, Verkehrs- und Elek- trotechnik; Kantonale Radrouten; Schallschutzmass- nahmen an Bahnlini- en.

BD AVK	Abteilung Verkehr Baudepartement	062 835 33 30	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Verkehrsplanung, Öffentlicher Verkehr, Verkehrslärm
BD FE	Fachstelle Energie Baudepartement	062 835 28 80	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Energiesparmass- nahmen
BD KB	Koordinationsstelle Baugesuche Baudepartement	062 835 33 00	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Koordination kanto- naler Bewilligungen und Zustimmungen
BD RA	Rechtsabteilung Bau- departement Baudepartement	062 835 32 50	Entfelderstr.22 5001 Aarau	Rechtsfragen
BKS Dpfl.	Kantonale Denkmal- pflege Departement Bildung, Kultur und Sport	062 835 23 40	Bachstrasse 15 5001 Aarau	Denkmalschutz
BKS KA	Kantonsarchäologie Departement Bildung, Kultur und Sport	056 462 48 11	Industriestrasse 3 5200 Brugg	Archäologie
DI AWA	Amt für Wirtschaft und Arbeit / Industrie- und Gewerbeaufsicht Departement des In- nern	062 835 16 80	Rain 53 5001 Aarau	Betriebsbewilligung (Gewerbe und Indu- strie)
FD AL	Abteilung Landwirt- schaft Finanzdepartement	062 835 28 00	Telli-Hochhaus 5004 Aarau	Landwirtschaft
FD AW	Abteilung Wald Finanzdepartement	062 835 28 20	Telli-Hochhaus 5004 Aarau	Wald, Rodungen
	Sektion Jagd und Fischerei	062 835 28 50	Telli-Hochhaus 5004 Aarau	Jagd, Fischerei, Ge- wässer
GBA	Grundbuchamt	*	*	Grundbuch
GD AMB	Militär und Bevölke- rungsschutz Gesundheitsdeparte- ment	062 835 31 00	Rohrerstrasse 7 Postfach 5001 Aarau	Schutzräume
GD KL	Kantonales Laboratorium Gesundheitsdeparte- ment	062 835 30 20	Kunsthauseweg 24 5000 Aarau	Umweltgefährdende Stoffe, Chemiesicher- heit
KFA	Kreisforstamt	*	*	Waldfeststellung, Waldabstand
Krl	Kreisingenieur	062 835 35 35	Entfelderstrasse 22 5001 Aarau	Kantonsstrassen

Procap	Bauen Wohnen Verkehr Schweizerischer Invaliden-Verband	062 206 88 50	Froburgstr. 4 4600 Olten	Behindertengerechtes Bauen
SchK	Schätzungskommission nach Baugesetz	062 835 39 84	Bahnhofstr. 70 Postfach 4023 5001 Aarau	Enteignung, Landumlegung, Grenzberreinigung, Erschliessungsfinanzierung

*Die Adressen und Telefonnummern der Bezirks- und Kreisstellen sind auf der Gemeindeverwaltung erhältlich.

8.1.2 Internet

Kanton

Stelle	Internetadresse	Inhalt
Kanton Aargau	www.ag.ch	Portal zu zahlreichen Informationen der Politik und Verwaltung des Kantons
Abteilungen der kantonalen Verwaltung:		Direkter Einstieg, umfassende Informations- und Downloadmöglichkeiten zu:
Raumentwicklung BD ARE	www.ag.ch/raumentwicklung	Raumplanung / Raumentwicklung
Verkehr	www.ag.ch/verkehr	Verkehrsplanung
Tiefbau	www.ag.ch/tiefbau	Strassen-, Wasserbau, Verkehrstechnik
Umwelt	www.ag.ch/umwelt	Umwelt, Umweltschutz
Landschaft und Gewässer	www.ag.ch/natur2001	Natur und Landschaft, Gewässer
Wald	www.ag.ch/abteilung_wald	Wald, Jagd, Fischerei, Gewässer
Rechtsabteilung	www.ag.ch/rechtsabteilung	
SAR (Gesetzessammlung)	www.ag.ch/sar	Direkter Zugriff auf die Gesetzestexte.
Gemeinden	<i>oft:</i> www.gemeindenname.ch	Meistverwendete Internetadresse der Gemeinden. In aller Regel mit Aktualitäten und Kontaktadressen.

Bund

Stelle	Internetadresse	Inhalt
Bund	www.admin.ch	Zahlreiche Informationen und Links zu alle Stellen des Bundes (Politik, Verwaltung, Bundesgericht). Links zu den Kantonen
ARE	www.aren.admin.ch	Informationen über raumplanerische Grundlagen und aktuelle raumordnungsrelevante Geschäfte des Bundes. Mit Links zu Sachplänen, Konzepten, Rechtsgrundlagen, kantonalen Behörden usw.
SR (Gesetzessammlung)	www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html	Schneller Zugriff auf beliebige Rechtsnormen des Bundes mit Downloadmöglichkeit
BUWAL	www.umwelt-schweiz.ch/buwal/de/	Aktuelle Informationen, Dokumente, Richtlinien und Grundlagen zum Umweltschutz.
BUWAL/UVP	www.umwelt-schweiz.ch/bwal/de/fachgebiete/fg_land/index.html	Informationen und Arbeitshilfen im Zusammenhang mit UVPs
BUWAL/Landschaftsschutz	www.umwelt-schweiz.ch/bwal/de/fachgebiete/fg_uvp/index.html	Grundlegende und aktuelle Informationen zum Natur- und Heimatschutz / Landschaftsschutz.
Bundesgericht	www.bger.ch/jurisdiction-recht	Mit Suchmaschine und Zugriff auf aktuelle Entscheide und Leitescheide seit 1954

Weitere nützliche Internetadressen

Stelle	Internetadresse	Inhalt
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN	www.vlp.ch	Durch Bund, Kantone, Gemeinden und Raumplanungsfachleute getragener Fachverein. Zahlreiche nützliche Informationen zur Raumplanung
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA	www.sia.ch	Zugang zu bau- und fachtechnischen Grundlagen und Informationen im Bereich Bauen
Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS	www.vss.ch	Zugang zu bau- und fachtechnischen Grundlagen und Informationen im Bereich Strassenwesen und Verkehr.
Schweizerische Fachstelle für Behindertengerechtes Bauen, Kernstr. 57, 8004 Zürich	www.hindernisfrei-bauen.ch	Nützlich Informationen, Arbeits-hilfen, Merkblätter und Links

8.2 Gesetzesregister

8.2.1 Bundeserlasse

Die Erlasse des Bundes können bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale (EDMZ), 3000 Bern (Tel. 031 325 50 00) bezogen werden. Sie sind auch im Internet direkt abrufbar (www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html).

* nur im BNR verwendete Abkürzungen

Abkürzung	Titel	SR	BNR-Ziffern
AnG*	Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990	742.141.5	5.1.4
AnGV	Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992	742.141.51	5.1.4
ArG	Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) vom 13. März 1964	822.11	5.2.6
ArGV 3	Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (Gesundheitsvorsorge) vom 18. August 1993	822.113	5.2.6
AtG	Bundesgesetz über die friedliche Verwendung der Atomenergie (Atomgesetz) vom 23. Dezember 1959	732.0	7.2.1
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991	211.412.11	3.2
BGF	Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991	923.0	5.1.4
BZG	Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz) vom 4. Oktober 2002	520.1	5.4.3
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999	101	1.2.3
EBG	Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957	742.101	4.4.6, 7.2.1
EleG	Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (Elektrizitätsgesetz) vom 24. Juni 1902	734.0	7.2.1
EnG	Energiegesetz vom 26. Juni 1998	730.0	5.1.4, 5.2.4
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991	814.20	3.5.2, 3.5.4, 5.1.4
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998	814.201	3.5.2, 3.5.4, 5.1.4
JSG	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz) vom 20. Juni 1986	922.0	6.2.1

LFG	Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) vom 21. Dezember 1948	748.0	7.2.1
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985	814.318.142.1	6.3.3
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	814.41	6.3.2, 5.2.5
LeV	Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung) vom 30. März 1994	734.31	4.4.6
MG	Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung (Militärgesetz) vom 3. Februar 1995	510.10	7.2.1
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966	451	6.2
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991	451.1	6.2
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999	814.710	6.3.9
OR	Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911	220	5.2.2
RLG	Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe (Rohrleitungsgesetz) vom 4. Oktober 1963	746.1	7.2.1
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979	700	3
RTVG	Bundesgesetz über Radio und Fernsehen vom 21. Juni 1991	784.40	6.1.5
StarkstrV*	Verordnung über elektrische Starkstromanlagen (Starkstromverordnung) vom 30. März 1994	734.2	4.4.6
StfV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung) vom 27. Februar 1991	814.012	6.3.1
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937	311.0	7.3.3
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 9. Juni 1986	814.013	6.3.4
SVG	Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958	741.01	7.2.2
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990	814.600	3.4.3, 6.3.5
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Oktober 1983	814.01	6.3

UVG	Bundesgesetz über die Unfallversicherung vom 20. März 1981	832.20	5.2.6
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988	814.011	7.2.3
VVS	Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986	814.610	6.3.5
VBo	Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998	814.12	6.3.7
VBGF	Verordnung zum Bundesgesetz über die Fischerei vom 24. November 1993	923.01	6.2.1
VWF	Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten vom 1. Juli 1998	814.202	6.3.6
WaG	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) vom 4. Oktober 1991	921.0	3.5.1
WBG	Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991	721.100	3.5.2
WaV	Verordnung über den Wald (Waldverordnung) vom 30. November 1992	921.01	3.5.1, 6.3.4
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907	210	1.2, 3.5.1

8.2.2 Kantonale Erlasse

Die kantonalen Erlasse können bei der Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 5001 Aarau (Tel. 062 835 35 35) bestellt werden. Sie sind auch im Internet direkt abrufbar (www.ag.ch/sar/).

* nur im BNR verwendete Abkürzungen

Abkürzung	Titel	SAR	BNR-Ziffern
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994	713.111	4, 7, diverse
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993	713.100	diverse
BSG*	Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz (Brandschutzgesetz) vom 21. Februar 1989	585.100	5.2.3
BSV	Brandschutzverordnung vom 6. August 1997	585.111	5.2.3
DSD*	Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret) vom 14. Oktober 1975	497.110	6.1

EG GSchG	Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 11. Januar 1977	761.100	3.5.4, 5.1.4, 6.3
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. März 1911	210.100	1.2.1, 4.4
EnergieG	Energiegesetz des Kantons Aargau vom 9. März 1993	773.100	5.2.4
EPR	Kantonales Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht vom 23. Februar 1994	713.115	5.4.1
FG*	Gesetz über die Ausübung der Fischerei vom 15. Mai 1862	935.100	3.5.2
FV*	Fischereiverordnung vom 26. September 1977	935.111	3.5.2
GG*	Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978	171.100	2.1, 7.1
GNG*	Gesetz über die Nutzung und den Schutz der öffentlichen Gewässer vom 22. März 1954	763.200	3.5.2
GVS*	Gesetz über den Vollzug des Strassenverkehrsrechtes vom 6. März 1984	991.100	7.2.2
JagdG*	Gesetz über Wildschutz, Vogelschutz und Jagd (Jagdgesetz) vom 25. Februar 1969	933.100	6.2.1
JagdV*	Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Jagd und Vogelschutz sowie zum kantonalen Gesetz über Wildschutz, Vogelschutz und Jagd (Jagdverordnung) vom 28. August 1969	933.111	6.2.1
KBG	Gesetz über Katastrophenhilfe und Bevölkerungsschutz vom 18. Januar 1983	515.100	5.4.3
KBV	Verordnung über Katastrophenhilfe und Bevölkerungsschutz vom 5. Dezember 1983	515.111	5.4.3
KV	Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980	110.000	1.2
LEV	Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994	713.112	5.1
NLD	Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985	785.110	6.2
NSV*	Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung) vom 17. September 1990	785.131	6.2
ÖkoV	Verordnung über die Abgeltung ökologischer Leistungen (Öko-Verordnung) vom 26. Mai 1999	910.131	6.2.4
SubmD	Submissionsdekret vom 26. November 1996	150.910	5.1.2

SVV	Verordnung über den Vollzug des Strassenverkehrsrechts (Strassenverkehrsverordnung) vom 12. November 1984	991.111	1.1.1, 4.4.4
USD	Dekret über die Umsetzung des Umweltschutzrechtes (Umweltschutzdekret) vom 27. Oktober 1998	781.110	6.3
VFW*	Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 3. April 1989	759.111	3.5.5
VEG GschG*	Verordnung zum Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 16. Januar 1978	761.111	3.5.4, 5.1.4, 6.3
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 9. Juli 1968	271.100	7.1, 7.3
VV GNG*	Verordnung zum Gesetz über die Nutzung der öffentlichen Gewässer vom 24. Dezember 1954	763.211	3.5.2
AWaG	Waldgesetz des Kantons Aargau vom 1. Juli 1997	931.100	3.5.1
AWaD	Dekret zum Waldgesetz des Kantons Aargau (Walddekret) vom 3. November 1998	931.110	
AWaV	Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau vom 16. Dezember 1998	931.111	3.5.1.
GGG	Gesetz über das Gastgewerbe und den Kleinhandel mit alkoholhaltigen Getränken (Gastgewerbegesetz) vom 25. November 1997	970.100	

8.2.3 Kantonale Nutzungspläne (Schutzdekrete)

Abk.	Titel	SAR	Betroffene Gemeinden
RhD	Kantonaler Nutzungsplan mit Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers (Rheinuferschutzdekret) vom 16. April 1948	761.510	sämtliche aarg. Gemeinden am Rhein
-	Dekret über das Naturschutzgebiet Fronwaldwiese bei Arni vom 19. Dezember 1973	787.310	Arni, Unterlunkhofen
LD*	Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977	787.320	Ennetbaden, Freienwil, Oberehrendingen, Obersiggenthal, Unterehrendingen, Wettingen, Würenlos
RUD	Dekret über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer unterhalb Bremgarten (Reussuferschutzdekret, RUD) vom 17. März 1966	761.520	alle Reussanstössergemeinden unterhalb Bremgarten

RTD	Dekret über den Schutz der Landschaft und die Nutzung im Gebiet der Reusstalsanierung (Reusstaldekret) vom 19. Januar 1982	787.330	Aristau, Hermetschwil, Jonen, Merenschwand, Mühlau, Oberlunkhofen, Rottenschwil, Unterlunkhofen
HSD*	Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret) vom 13. Mai 1986	787.350	Beinwil am See, Birwil, Boniswil, Seengen, Meisterschwanden, Fahrwangen
KSD*	Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung vom 17. Mai 1988	761.560	Böttstein, Döttingen, Klingnau, Koblenz, Leuggern
WSD	Dekret über den Schutz des Mündungsgebietes Aare-Reuss-Limmat (Wasserschlossdekret) vom 28. Februar 1989	761.530	Brugg, Gebenstorf, Stilli, Untersiggenthal, Windisch

8.3 Abkürzungen

Abk.	Abkürzung	
Abt.	Abteilung	
AZ	Ausnützungsziffer	BNR 4.1.1
BD	Baudepartement	
BGF	(anrechenbare) Bruttogeschossfläche	BNR 4.1.1
BKS	Departement für Bildung, Kultur und Sport	
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde	BNR 2.1.1
BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht	
BZ	Baumassenziffer	BNR 4.1.2
DI	Departement des Innern	
EP	Erschliessungsplan	BNR 2.1.2
ES	Empfindlichkeitsstufe	BNR 6.3.2
evtl.	eventuell	
FD	Finanzdepartement	
GD	Gesundheitsdepartement	
GP	Gestaltungsplan	BNR 2.1.2
GZ	Grünflächenziffer	BNR 4.1.3
inkl.	inklusive	
NBF	anrechenbare Grundstücksfläche (Nettobaufläche)	BNR 4.1.1
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein, Postfach, 8039 Zürich (Tel. 01 283 15 60)	BNR 8.4
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung	BNR 7.2.3
ÜZ	Überbauungsziffer	BNR 4.1.0
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Ver- kehrsfachleute, Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich (Tel. 01 269 40 20)	BNR 4.4.1, 5.1.4, 5.4.1

8.4 Richtlinien und Arbeitshilfen (Auswahl)

Zahlreiche Dokumente können ab dem Internet direkt heruntergeladen werden (BNR 8.1.2).

Thema	Richtlinie, Arbeitshilfe	Bezugsort	BNR-Ziffern
Abstellplätze	VSS-Norm 640 291 "Parkieren, Geometrie"	VSS	5.4.1
Abwasser	Ordner "Siedlungsentwässerung"	BD AfU	5.1.4, 3.5.2
Abwasservorbehandlung	Kant. Merkblatt "Bewilligungsgesuch für betriebseigene Abwasservorbehandlungsanlagen"	BD AfU	5.1.4
Altlasten	Merkblätter - Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten - Voruntersuchung von belasteten Standorten - Korrekte Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien aus belasteten Standorten	BD AfU	6.3.7
Aushub	Wegleitung Verwertung von ausgehobenem Boden, Vollzug Umwelt (2001)	BUWAL	6.3.8
Bauen ausserhalb Bauzone	Interne Vollzugshilfe des Baudepartements zum Bauen ausserhalb der Bauzonen	BD ARE KB	3.0, 7.4.2
Baulärm	Baulärm-Richtlinie	BUWAL	6.3.2
Brandschutz	Ordner "Vollzugshilfen Brandschutz"	AVA	5.2.3
Grundstückzufahrten	VSS-Norm 640 291 "Parkieren, Geometrie"	VSS	5.1.4
Luft	Baurichtlinie Luft	BUWAL	6.3.3
	Mitteilungen zur LRV Nr. 14 'Kieswerke, Steinbrüche und ähnliche Anlagen'	BUWAL	6.3.3
	Cercl'Air- Empfehlung Nr. 21-A	Cercl'Air	6.3.3
Parkraumplanung	Empfehlung Kommunale Parkraumplanung (PRP)	BD AVK	5.4.1
Schallschutz	SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau"	SIA	5.2.5
Sicherheit	SIA-Dokumentation 002 "Unfallsicherheit von Hochbauten"	SIA	5.2.2
Sicherheit	SIA-Norm 358 "Geländer, Brüstungen und Handläufe"	SIA	5.2.2
Sichtzonen	VSS-Norm 640 273 "Sichtverhältnisse; Knoten"; Empfehlung "Sicht an Knoten und Ausfahrten"	BD AVK, BD ATB, BD AVK	4.4.1, 4.4.4 4.4.1

Spielplätze	Informationsblatt der Pro Juventute "Gestaltung von Spielbereichen im Freien"	Pro Juventute, Zürich	5.4.2
Strassenreklamen	Merkblätter	BD ATB VT	4.4.4
Verfahrensbeschleunigung	Vollzugshilfe Verfahrensbeschleunigung	BD ARE	7.0
Verkehrsplanung	Empfehlung kommunaler Verkehrsrichtplan	BD AVK	5.1.4
Wärmedämmung	SIA-Normen: 180 "Wärmeschutz im Hochbau"; 180/1 "Nachweis des mittleren k-Wertes der Gebäudehülle"	SIA	5.2.4

* Diese Richtlinien und Arbeitshilfen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

8.5 Muster

8.5.1 Muster für eine Einsprache

Absender

Einschreiben

An den
Gemeinderat

.....

Einsprache gegen das Baugesuch

Sehr geehrte Damen und Herren

Gegen das Baugesuch erhebe ich innert Frist Einsprache.

Antrag

Das Baugesuch sei abzuweisen.

oder

Das Baugesuch sei nur unter folgenden Bedingungen und Auflagen zu bewilligen:

.....

Begründung

1. Ich bin als (z.B. direkter Nachbar der Bauparzelle) zur Einsprache legitimiert.

2. Das Baugesuch hält folgende Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht ein: (nähere Begründung).

Ort und Datum

Unterschrift

8.5.2 Muster für eine Baubeschwerde

Absender

Einschreiben

An das Baudepartement
des Kantons Aargau
Entfelderstrasse 20
5001 Aarau

Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates vom

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Protokollauszug vom hat der Gemeinderat (z.B. "mein Baugesuch für abgewiesen" *oder* "meinem Nachbarn die Baubewilligung für den Bau von erteilt"). Gegen diesen Beschluss erhebe ich Beschwerde.

Antrag

Der Beschluss des Gemeinderates vom (Abweisung des Baugesuches) sei aufzuheben. Der Gemeinderat sei anzuweisen, mir die Baubewilligung zu erteilen.

oder

Die Baubewilligung sei aufzuheben.

Begründung

1. Der Entscheid des Gemeinderates wurde mir am zugestellt. Die Beschwerdefrist ist damit eingehalten.
2. Ich bin als ("abgewiesener Baugesuchsteller" *oder* "direkter Nachbar der Bauparzelle, dessen Einsprache abgewiesen wurde") zur Beschwerde legitimiert.
3. Der angefochtene Entscheid verstösst gegen folgende Vorschriften des öffentlichen Rechts: (nähere Begründung).

Ort und Datum

Unterschrift

Beilage

- Kopie der angefochtenen Verfügung

9. Stichwortregister

A

Abbau	⇨ Materialabbau
Abfälle	3.4.3, 4.5.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5
Abgaben	2.1.3 , 5.1.3, 5.4.1, 5.4.3, 7.1.7, 7.1.8, 7.1.8, 7.3.2
Abgrabungen	⇨ Terrainveränderung
Ablagerungen	⇨ Deponie
Abstand gegenüber dem Kulturland	4.4.5
Abstände	4.4 , 6.3.3
Abstellplätze	1.3, 2.1.3, 4.1.1, 4.1.3, 4.4.7, 4.5.2, 5.3, 5.4.1 , 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.2.3
Abwasser	2.1.3, 3.5.2, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4 , 7.1.11, 7.2.2
Altlasten	2.1.4, 3.5.6, 6.3.7
Anbauten	⇨ Kleinbauten
Anlagen	⇨ Bauten
anrechenbare Bruttogeschossfläche	⇨ Bruttogeschossfläche
anrechenbare Grundstücksfläche	⇨ Grundstücksfläche
anrechenbare Grünfläche	⇨ Grünfläche
Antennen	4.3.0, 6.1.1, 6.1.5 , 7.1.2
Anwalt	7.1.9
Archäologische Fundstellen	3.5.6, 6.1.4
Architektonische Gestaltung	4.4.8, 4.5.2, 5.2.5, 6.1.1 , 6.1.2, 6.3.2
Arealüberbauung	4.1.1, 4.5.2 , 5.3, 6.1.1, 7.0, 7.1.3,
Artenschutz	6.2.1 , 6.2.4
Attikageschoss	4.1.1, 4.3.4, 4.3.7
Auflage	⇨ öffentliche Auflage
aufschiebende Wirkung	⇨ Beschwerde
Aufzüge	4.1.1, 5.3
Aushub	3.4.2, 6.1.4, 7.1.10
Ausnahme	3.0, 3.5.1, 4.4.1, 4.4.4, 6.2.2, 6.3.2, 7.1.3, 7.2.4, 7.4.1
Ausnutzung	4.1
Ausnutzungsverschiebung	4.1.1
Ausnutzungsziffer	4.1.1 , 4.3.5, 4.3.6, 4.5.2
ausserhalb der Bauzone	⇨ Kulturland

B

Bahn	3.5.6, 4.4.6 , 5.1.4, 6.3.2, 7.2.1, 7.2.2,
Balkone	4.1.1, 4.4.1
Bau- und Nutzungsordnung	2.1.1 , diverse
Baubeginn	6.1.4, 7.1.3, 7.1.9, 7.1.10 , 7.3.1,
Baubewilligung	⇨ Baubewilligungsverfahren
Baubewilligungsgebühren	⇨ Abgaben
Baubewilligungspflicht	⇨ Baubewilligungsverfahren, Bauten
Baubewilligungsverfahren	1.3, 3.0, 5.1.4, 7.0, 7.1 , 7.2.3,
Baueinstellung	⇨ Wiederherstellung

Bäuerliches Bodenrecht	3.2 , 7.2.2
Baugesuch	4.5.2, 7.0, 7.1.3 , 7.1.6, 7.2.3
Baukontrolle	5.2.3, 6.3.3, 7.1.11
Baulinie	2.2, 3.5.3, 4.4.1 , 4.4.2, 4.4.4, 4.4.6, 7.4.1,
Baumassenziffer	4.1.2
Bauordnung	⇨ Bau- und Nutzungsordnung
Baureife	5.1.1
Bausperre	1.3, 3.6
Bauten	1.1.1 , diverse
Bauvolumen	4.1.2
Bauzonen	3.1 , 4.4.2, 7.1.2, 7.4.2
Begriffe	⇨ Definitionen
behindertengerechtes Bauen	1.3, 4.1.1, 4.5.2, 5.3
Beiträge	⇨ Abgaben
Beiträge an Private	⇨ Subvention
Beratung	2.3, 2.1.4, 4.5.2, 5.1.3, 5.1.4, 6.1.3, 6.1.4, 7.0 , 7.1.2, 7.2.3
Beschwerde	3.6.1, 7.1.9 , 7.1.10, 7.3.2
Besitzstandsgarantie	1.3, 3.0, 3.1, 7.4.2
Bevorschussung durch Grundeigentümer	5.1.2
Bewilligung (übergeordneter Behörden)	⇨ Zustimmung
Bewirtschaftung	⇨ Landwirtschaft
Bewirtschaftungsbeiträge	⇨ Subvention
Biotopschutz	3.3, 6.2.2 , 6.2.3
Böschungen	4.4.7 , 6.2.2, 6.3.4
Brandschutz	2.1.3, 4.4.8, 4.4.9, 5.2.3 , 7.2.2
Brüstung	4.3.1, 5.2.2
Bruttogeschossfläche	4.1.1 , 5.4.1
Busse	⇨ Strafe

D

Dach	4.3.1, 4.3.6 , 4.4.1, 6.1.1, 6.3.4, 7.1.4
Dachgeschoss	4.1.1, 4.3.4, 4.3.6 , 4.3.7,
Definitionen	1.3, 4 , 5.4.1
Denkmalschutz	2.1.4, 6.1.3 , 6.1.4, 7.1.2, 7.2.2, 7.3.3
Deponie	1.1.1, 2.2, 3.4.3 , 6.3.5, 7.1.2,
Dienstbarkeit	1.2.1, 4.4.9
Dünger	3.5.2, 3.5.4, 6.2.2, 6.3.4

E

Eindolung	3.5.2 , 6.2.2
Einfriedigungen	4.4.1, 4.4.4 , 4.4.5, 4.4.7 , 7.1.2,
Einkaufszentren	2.0
Einsprachen	3.6.1, 7.1.7 , 7.1.8, 7.1.9
Einwirkungen	⇨ Umweltschutz
Emissionen	⇨ Lärmschutz, Luftreinhaltung

Empfindlichkeitsstufe	⇨ Lärmschutz
Energie	2.1.3, 4.4.6, 4.5.2, 5.1.1, 5.1.4, 5.2.4 , 6.3.3, 7.1.11, 7.2.1, 7.2.2
Energiesparmassnahmen	⇨ Energie
Enteignung	5.1.2 , 7.1.8
Entschädigung	⇨ Subvention
Erker	4.4.1
Ersatzabgaben	⇨ Abgaben
Erschliessung	2.1.3, 4.4.1, 4.4.5, 4.5.2, 5.1 , 6.3.2, 7.1.2
Erschliessungsplan	⇨ Sondernutzungsplan
Erschliessungsprogramm	2.1.4, 5.1.2 , 5.1.3, 5.1.4
Experten	⇨ Fachleute

F

Fachleute	4.5.2, 5.2.5, 6.3.2, 6.3.3, 7.0, 7.1.8
Fahrzeuge	3.5.1, 5.1.4, 5.4.1 , 6.3.5, 7.1.2, 7.2.3
Fassade	4.3.1, 4.3.5, 4.3.7, 4.4.7, 4.4.8 , 6.1.1, 7.1.2,
Fassadenlänge	4.2, 4.3.6 , 4.4.1
Fenster	4.3.6, 5.2.1 , 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 6.3.2
Festigkeit	⇨ Sicherheit
Firshöhe	4.3.1, 4.3.2 , 7.1.4
Freizeitanlagen	1.1.1, 4.4.5, 4.5.2, 5.4.2
Fussweg	⇨ Strasse, Wanderweg

G

Garagenvorplatz	5.4.1
Gebäude	1.1.1 , diverse
Gebäudeabstand	4.4.0, 4.4.8 , 4.5.2
Gebäudehöhe	4.3.1 , 4.4.7, 7.1.4
Gebäuelänge	4.2 , 4.4.9, 4.5.2
Gebühren	⇨ Abgaben
Gehweg	⇨ Strasse
Geltungsbereich	1 , 7.1.10
Gemeinschaftsräume	⇨ Freizeitanlage
Genehmigungsinhalt	3.5.0
Geruch	⇨ Luftreinhaltung
Gesamtkonzept	⇨ Abstellplätze, Leitbild
Geschosse	4.3 , 4.5.2
Geschosshöhe	4.3.4
Gestaffelte Bauten	4.3.1 , 4.3.2, 4.3.4
Gestaltungsplan	⇨ Sondernutzungsplan
Gesundheitsschutz	⇨ Wohnhygiene
Gewachsenes Terrain	4.1.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 , 4.3.5, 4.4.7
Gewässer	3.3, 3.5.2 , 4.4.1, 4.4.3, 5.1.4, 6.2.2, 6.3.4, 6.3.6, 7.2.2, 7.4.2
Gewässerabstand	4.4.0, 4.4.3 , 7.2.2
Gewerbe	4.1.1 , 5.1.4, 5.2.6, 5.4.1, 6.3.2, 7.0, 7.2.2, 7.2.4
Giebelkonstruktionen	⇨ Dach

Gleise	⇨ Bahnen
Grenzabstand	4.4.1, 4.4.7 , 4.4.9, 4.5.2,
Grenzbereinigung	⇨ Landumlegung
Grenzwerte	⇨ Lärmschutz, Luftreinhaltung
Grundbuch	4.1.1, 4.4.0 , 4.4.9
Grundstücksfläche	4.1.1 , 4.1.2, 4.1.3, 4.5.2
Grundwasser	2.1.3, 2.2, 3.5.2, 3.5.4 , 6.3.4, 6.3.6
Grünflächenziffer	4.1.3
Grünzone	3.1 , 4.1.1

H

Hang	4.3.1, 4.3.3
Hecken	3.3, 6.2.2 , 6.2.4, 6.3.4, 7.2.4
Heizung	⇨ Energie

I

Industrie	⇨ Gewerbe
Inventar	2.1.4 , 3.3, 6.1.4, 6.3.2, 6.3.7,
Isolation	⇨ Lärmschutz, Energie, Wohnhygiene

K

Kamine	4.3.0 , 6.3.3
Kanalisation	⇨ Abwasser
Kantonale Nutzungspläne	2.2 , 3.4.3, 3.5.3, 3.5.4, 3.6.1, 5.1.2, 6.2.2, 7.4.1
Kantonsstrassen	2.2, 3.5.6, 4.4.4 , 5.1.4, 7.2.2, 7.2.3,
Kiesabbau, Kiesgrube	⇨ Materialabbau
Kleinbauten	4.2, 4.4.2, 4.4.4, 4.4.7 , 4.4.8, 7.1.1
Kniestock	4.3.6
Kommission	4.5.2, 7.1.8
Korridore	4.1.1, 5.3
Kulturland	2.1.1, 3.0 , 4.4.5, 6.2.2, 7.0, 7.2.2, 7.4.2
Kulturobjekt	⇨ Schutzobjekt

L

Landschaftsschutz	2.1.4, 3.3, 4.1.1, 5.1.4, 6.1.1, 6.2
Landumlegung	5.1.1 , 5.1.2
Landwirtschaft	1.1.2, 3.2 , 5.1.4, 6.2, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 7.1.2, 7.2.2
Landwirtschaftszone	3.4.1, 3.2
Lärmschutz	4.4.1, 4.4.4, 4.4.6, 4.4.7, 5.2.5, 6.3.2 , 7.1.3, 7.2.2
Lebensraum	⇨ Biotopschutz
Leitbild	2.1.4
Leitungen	⇨ Energie
Luftreinhaltung	4.4.6, 6.3.3 , 7.2.2

M

Materialabbau	1.1.1, 2.0, 2.2, 3.4.2 , 4.3.3, 4.4.2, 7.1.3, 7.2.2
Mehrfamilienhaus	4.5.1 , 4.1.1, 4.4.8, 4.4.9, 5.3, 5.4.1, 5.4.2
Messweise	⇒ Definitionen
Mobilfunkantennen	6.3.9

N

Nachbar	1.2.1, 4.4.7, 4.4.9, 7.1.1 , 7.1.2, 7.1.5, 7.1.7, 7.4.1
Naturschutz	1.1.2, 2.1.4, 3.3, 5.1.4, 6.2 , 6.3.4, 7.1.7, 7.2.2, 7.3.1, 7.3.3
Nichtionisierende Strahlung	4.4.6, 6.3.9
Nutzungspläne der Gemeinden	2.1.1 , diverse
Nutzungsvorschrift	⇒ Bau- und Nutzungsordnung

O

oberirdisches Bauvolumen	⇒ Bauvolumen
Öffentliche Auflage	3.6.1, 5.1.2, 7.1.1, 7.1.5 , 7.1.7, 7.2.3, 7.2.4
Öffentlicher Verkehr	5.1.1 , 5.1.4, 5.4.1
Öffentliches Recht	1.2.1 , 6.2.4
Ökologischer Ausgleich	4.5.2, 6.2.2, 6.2.4
Orientierungsinhalt	3.5 , 6.1.3
Ortsbildschutz	3.3, 4.1.1, 4.4.4, 4.4.9, 5.1.4, 5.4.1, 6.1.1, 6.1.2 , 6.1.5

P

Parkierung, Parkplätze	⇒ Abstellplätze
Pflanzen	1.2.1, 3.2, 4.4.7, 6.2.1 , 6.2.2, 6.2.4, 6.3.4, 7.2.4
Pflanzenbehandlungsmittel	⇒ Dünger
Pflege	⇒ Unterhalt
Planungspflicht	2.0
Planungszone	1.3, 3.6 , 6.2.2, 7.2.2
Polizeireglement	2.1.3
Privatrecht	1.2.1 , 4.4.7, 5.1.4, 5.2.2
Profile	7.1.4 , 7.1.5
Projektdelegierte	7.0
Publikation	⇒ Öffentliche Auflage
Publikumsverkehr	4.1.1, 5.1.1 , 5.1.4, 5.3, 5.4.1, 7.2.2

Q

Quartierbild	⇒ Ortsbildschutz
--------------	------------------

R

Radweg	⇨ Strasse
Reglemente	2.1.3 , 3.5.4, 5.1.2, 5.1.4, 5.4.1, 6.2.3, 6.3.5, 7.1.8
Richtplan (kommunaler)	⇨ Leitbild
Rodung	3.4.2, 3.5.1 , 7.1.5, 7.2.2
Rohbau	4.1.1, 7.1.11

S

Sanierung	⇨ Umweltschutz
Schallschutz	⇨ Lärmschutz
Schutzdekrete	⇨ kantonaler Nutzungsplan
Schutzobjekte	3.3 , 6.0, 6.1.3, 6.1.4, 6.2.2, 6.2.3, 7.3.1
Schutzräume	2.1.3, 5.4.3 , 7.1.11, 7.2.2
Schutzzonen	3.2, 3.3 , 6.1, 6.1.2, 6.2.2, 6.2.3, 7.1.2, 7.4.2
Sicherheit	4.4.6, 5.2.1, 5.2.2
Sichtzonen	2.2, 4.4.1 , 4.4.4
Sondernutzungspläne	2.1.2 , 3.5.3, 4.4.1, 4.4.4, 5.1, 6.1.2, 6.3.2, 7.1.2
Spielplatz	⇨ Freizeitanlage
Strafe	6.2.2, 7.3.2, 7.3.3 , 6.2.1
Strassen	2.1.3, 4.1.1, 4.4.7, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4 , 6.3.2, 7.2.1, 7.2.2
Strassenabstand	4.4.0, 4.4.1, 4.4.4 , 4.4.6, 7.2.2
Strassenreklamen	1.1.1, 4.4.4
Stützmauern	4.4.7, 7.1.2
Subvention	3.3, 6.0, 6.1.3, 6.2.2, 6.2.3

T

Tank	4.4.2, 6.3.6 , 7.1.11, 7.2.2
Terrainveränderungen	1.1.1 , 4.4.1, 4.4.5, 7.1.2
Terrassierte Bauten	4.3.1 , 4.3.2, 4.5.1, 6.3.4
Tiefbauten	1.1.1, 4.1.3, 4.4.7
Treppen	4.1.1, 4.4.1, 5.2.5, 5.3 , 7.1.2

U

Übergangsrecht	1.3 , 4.0, 4.1.1, 4.3.6
Übergangszone	3.4.4
Uferschutz	3.1, 3.3, 3.5.2 , 4.4.3, 6.2.2, 6.2.4, 7.2.2
Umweltschutz	2.0, 3.2, 3.4.2, 4.4.6, 5.1.4, 5.2.5, 6.3 , 7.1.2, 7.2.2, 7.2.3
Umweltgefährdende Stoffe	⇨ Dünger
Umweltverträglichkeitsprüfung	3.4.2, 3.4.3, 7.0, 7.1.5, 7.1.7, 7.2.2, 7.2.3
Untergeschoss	4.1.1, 4.3.4, 4.3.5 , 5.4.1
Unterhalt	3.3, 6.0, 6.1.3, 6.2.3 , 7.1.2, 7.4.2
UVP	⇨ Umweltverträglichkeitsprüfung

V

Vereinfachtes Verfahren	7.1.1, 7.1.11
Verfahrensbeschleunigung	⇨ Beratung
Versickerung	⇨ Gewässer
Verteerung	⇨ Wanderwege
Vertragliche Abstände	4.4.9
Verwaltungsstrafe	⇨ Strafe
Vollgeschoss	4.3.4, 5.3
Vollstreckung	7.3.2
Vorentscheid	7.0, 7.1.1 , 7.1.4, 7.1.10
Vorsorgeprinzip	⇨ Umweltschutz
Vorspringende Gebäudeteile	4.2, 4.4.1 , 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.7,

W

Wald	3.4.2, 3.5.1 , 4.4.1, 4.4.2, 4.4.4, 6.2.3, 6.3.4, 7.2.2
Waldabstand	3.5.1, 4.4.1, 4.4.2
Wanderwege	3.5.5 , 7.2.1, 7.2.2
Wärmedämmung	⇨ Energie
Wasserversorgung	2.1.3, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4 , 7.1.11
Weilerzone	3.4.1
Wiederherstellung	3.4.2, 7.3.1 , 7.3.3, 7.4.2
Windfänge	4.4.1
Wintergarten	4.1.1 , 4.4.1, 4.4.7,
Wohnen, Wohneinheit,	⇨ Wohnung
Wohnraum	
Wohnhygiene	4.1.1, 4.4.8, 4.4.9, 5.2.1, 5.2.6
Wohnung	3.2, 4.1.1 , 4.5.1, 5.2.5, 5.3, 6.3.2, 7.1.7
Wohnwagen	1.1.1

Z

Zivilschutz	⇨ Schutzräume
Zonenplan	⇨ Nutzungsplan
Zufahrt	⇨ Strasse
Zugang	⇨ Strasse
Zusammenarbeit	⇨ Beratung
Zustimmung	7.1.6, 7.2.2 , diverse