

§ 26 BauV

§ 26 Grosser Grenzabstand (Ziff. 7.1 Anhänge IVHB)

¹ Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind namentlich Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume.

1. Definition Grenzabstand

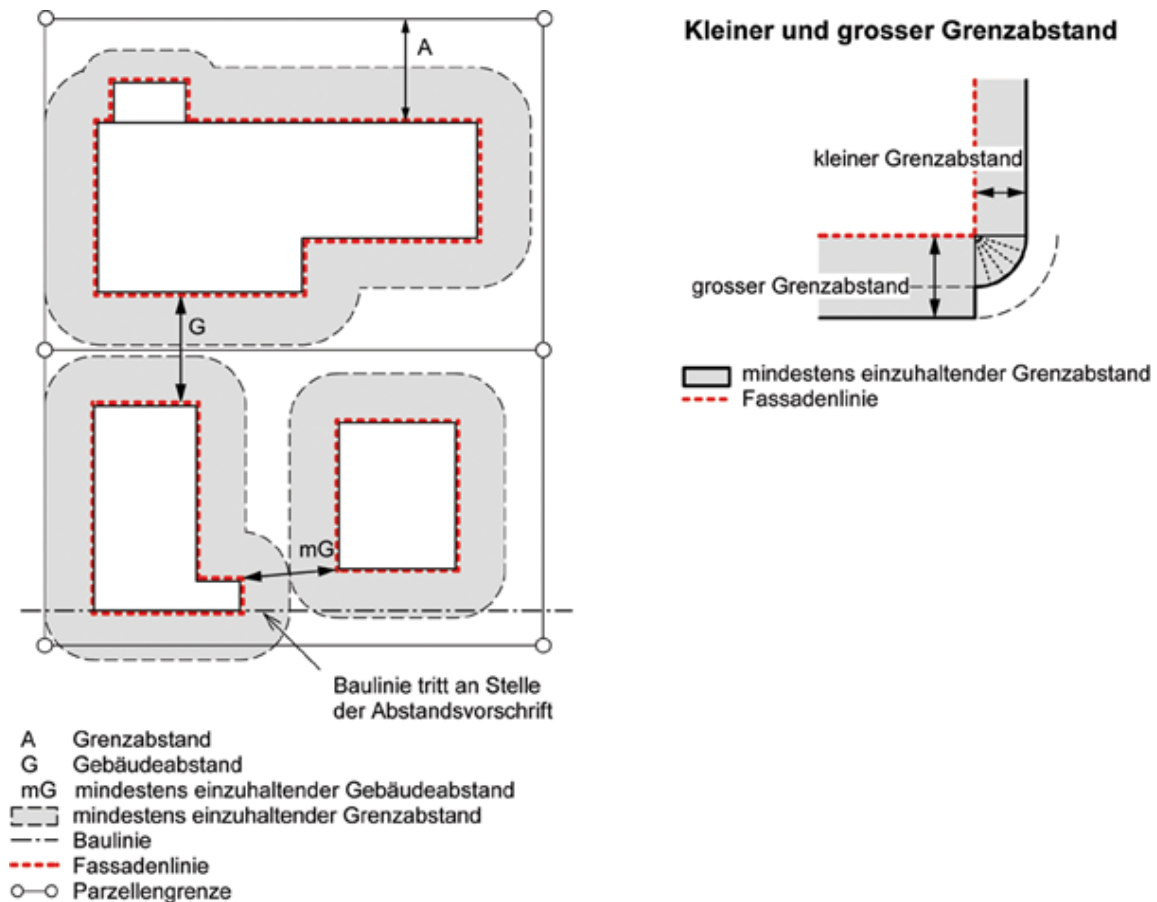
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Ziff. 7.1 Anhang 1 IVHB). Die Gemeinde kann neben dem gewöhnlichen, kleinen Grenzabstand einen grossen Grenzabstand vorsehen.

2. Sinn und Zweck

Abstände dienen der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder etc.; vgl. Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, N 247 zu § 26 BauV). Durch den grossen Grenzabstand soll neben den Belichtungsverhältnissen der Immissionsschutz verbessert werden. Sinn und Zweck der Bestimmung ist somit insbesondere der Selbstschutz des Bauherrn (AGVE 2002 S. 236).

3. Messweise

Die Bauverordnung legt in Übereinstimmung mit der IVHB nur die Messweise und nicht das Mass des grossen Grenzabstands fest. Dieser wird von den Gemeinden festgelegt. Gemessen wird die Distanz zwischen der projizierten Fassadenlinie (Fassadenlinie auf der Ebene der amtlichen Vermessung) und der Parzellengrenze. Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 der Anhänge der BauV ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen. In den Gebäudeecken gilt immer der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze.



4. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite

Der Begriff der Hauptwohnseite ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Der Wortlaut macht deutlich, dass die Bestimmung nur für Bauten gilt, die der Wohnnutzung dienen. Unter Wohnnutzung versteht man gemeinhin eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten, zu denen namentlich die Erholung, das Schlafen, die Haus- und Heimarbeit, das Essen usw. gehören. Wohnnutzung ist dabei stets auf eine gewisse Dauer ausgerichtet, und die entsprechenden Räumlichkeiten sind dazu bestimmt, ihren Benutzern längere Zeit zur Verfügung zu stehen, während es sich bei einem bloss vorübergehenden Aufenthalt von Personen in einem Hotel, hotelähnlichen Betrieb, Heim usw. nicht um Wohnnutzung im eigentlichen Sinne handelt (AGVE 2002 S. 236; AGVE 1994 S. 370 f. mit Hinweisen). Der Zweck des Selbstschutzes des Bauherrn gewinnt nur dann eine tiefere Bedeutung, wenn der Aufenthalt in den betreffenden Räumen eine gewisse Intensität aufweist. Bei einem Schulhaus trifft dies beispielsweise nicht zu (AGVE 2002 S. 236).

Der örtlichen Baubehörde verbleibt im Einzelfall ein erheblicher Ermessens- und Beurteilungsspielraum bei der Bestimmung der Hauptwohnseite. Die Bauverordnung nennt als Beurteilungskriterien die Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume. Damit wurden die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zu § 17 Abs. 2 ABauV ausdrücklich gesetzlich normiert. Fenster auf der Südwestseite sind im Hinblick auf die direkte Sonneneinstrahlung grundsätzlich bedeutsamer als solche auf der Nordwestseite. Kinderzimmer zählen genauso wie Wohn-/Esszimmer zu den für die Bestimmung der Hauptwohnseite massgebenden Räumen (AGVE 2001 S. 123 ff.).

5. Mehrlängenzuschlag

Ein Mehrlängenzuschlag wurde in der Bauverordnung nicht vorgesehen. Die Gemeinden können aber für Gebäude, deren Länge ein bestimmtes Mass überschreiten, einen erhöhten Grenzabstand vorschreiben.



Am nachfolgenden Beispiel wird die Berechnung des Mehrlängenzuschlags anhand der BNO der Gemeinde Wohlen (Zone W3) erläutert (Auszug aus der aktuellen BNO der Gemeinde Wohlen, es gelten noch die alten Baubegriffe und Messweisen):

§ 43

1 Wird die in § 8 BNO bezeichnete Gebäudelänge für die einzelnen Zonen überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäude-seiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

2 Bei gestaffelten Fassaden berechnet sich die Mehrlänge nach der Gesamtfassadenlänge, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Rückversetzungen, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Teils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Teils in Abzug gebracht.

3 Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäude-teile gemäss § 2 ABauV (vgl. BauV, Anhang 3) werden nicht angerechnet.

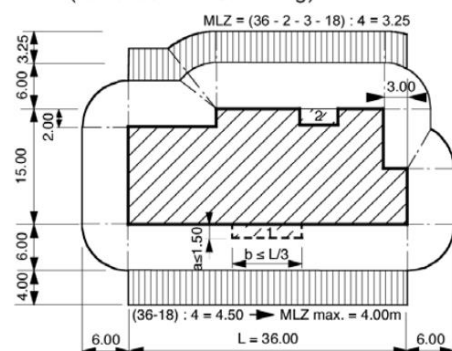
Beispiel Zone W3:

G Grenzabstand Gebäudehöhe $\geq 7.0\text{m}$ = 6.0 m (§ 8 BNO)

MLZ Mehrlängenzuschlag ab 18 m Länge (§ 8 BNO)

1 Vorspringende, untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2ABauV werden nicht berücksichtigt (z.B. Balkone, Erker, Treppen usw. sowie Windfänge und Wintergärten).

2 Rücksprung, welcher nicht berücksichtigt wird (keine Gebäudestaffelung).



6. Besondere Grenzabstände

Besondere Grenzabstände gelten für Klein- und Anbauten, für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen, für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten. Besondere Grenzabstandsvorschriften sind sodann für Baulinien, Strassen (§ 111 BauG), Wald (§ 48 BauG) und Gewässer (Übergangsbestimmungen GSchV) vorgesehen. Weitere Grenzabstände können sich aus der Umweltschutzgesetzgebung ergeben.