

**§ 112a** *Baubegriffe und Messweisen*

<sup>1</sup> Der Kanton regelt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005.

<sup>2</sup> Für die folgenden Baubegriffe und Messweisen gilt:

- a. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- b. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
- c. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- d. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- e. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
- f. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
- g. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
- h. Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.
- i. Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend nach Absatz 2e, solange die Zurückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.
- j. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- k. Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- l. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat regelt das Nähere zu den Baubegriffen und Messweisen in der Verordnung

## Erläuterungen

### Absatz 1

Mit dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe hat sich der Kanton Luzern verpflichtet, seine Gesetzgebung zumindest im Umfang der von der IVHB erfassten Baubegriffe anzupassen. Der Beitritt zur IVHB bedeutet aber nicht, dass die dort im Anhang 1 aufgeführten 30 Baubegriffe und Messweisen automatisch zum Bestandteil des kantonalen Rechts werden. Ihre Geltung erlangen sie erst, wenn sie auf dem Weg der Gesetzgebung in das kantonale Recht überführt sind, wie dies im § 112a Absatz 2 PBG für einen grossen Teil der Begriffe und Messweisen der IVHB geschehen ist. So werden hier - in Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB - das massgebende Terrain (Ziff. 1.1 des Anhangs 1 zur IVHB), die Gebäude (Ziff. 2.1), die Kleinbauten (Ziff. 2.2), die Anbauten (Ziff. 2.3), die Fassadenflucht (Ziff. 3.1), die Fassadenlinie (Ziff. 3.2), die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3), die vorspringenden Gebäudeteile (Ziff. 3.4), die rückspringenden Gebäudeteile (Ziff. 3.5), die Gebäudelänge (Ziff. 4.1), die Gebäudebreite (Ziff. 4.2) und die lichte Höhe (Ziff. 5.4) definiert. Weitere Regelungen der IVHB sind in den Abschnitten Bauziffern (Überbauungs- und Grünflächenziffer [§§ 25 und 27 PBG]), Baulinien und Baubereich (§ 30 PBG), Abstände (Grenzabstand [§§ 120 und 125 PBG] und Gebäudeabstand [§ 130 PBG]) sowie Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe [§ 139 Abs. 1 und 3 PBG]) übernommen worden (siehe die Erläuterungen zu diesen Bestimmungen). Soweit es gerechtfertigt ist und insbesondere auch der bisherigen Aufteilung der Regelungskompetenzen zwischen Kanton und Gemeinden entspricht, werden in Nachachtung der mit dem Konkordat angestrebten Vereinheitlichung auch Mindest- und Maximalmasse auf kantonaler Ebene vorgegeben. Es sind dies die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten und Unterverbaubauten (§§ 112a Abs. 2c und d und 125 PBG), für vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2h und i PBG), für den Grenzabstand (§§ 122 Abs. 1 und 124-126 PBG) und für den Gebäudeabstand (§§ 131 und 132 PBG). Durch die Gemeinden auf kommunaler Stufe festzulegen sind vorweg Überbauungs- und Grünflächenziffern (§§ 25 und 27 PBG), die Gesamthöhen für Bauten und Anlagen (§ 139 Abs. 1 PBG), Fassaden- und Traufhöhen (§ 139 Abs. 3 und 5 PBG), allfällige Zurückversetzungen für das oberste Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG) sowie Gebäude-längen und -breiten (§ 112a Abs. 2j und k PBG).

Es ist nicht zulässig, von den Begriffen und Messweisen der IVHB abweichende Definitionen für die genannten Regelungsbereiche zu verwenden. Das gilt sowohl für die kantonale wie auch die kommunale Ebene. Mit der Regelung zur Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der IVHB in § 112a Absatz 1 PBG wird sichergestellt, dass auch auf kommunaler Ebene ausschliesslich die vom kantonalen Recht eingeführten Begriffe und Messweisen verwendet werden. Die möglichen Inhalte der kommunalen Bau- und Zonenreglemente in § 36 PBG sind darauf abgestimmt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 41 f., in: KR 2013, S. 557 f.).

► Der Regierungsrat setzt Absatz 1 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).

#### Absatz 2a

Hier wird das massgebende Terrain in Übereinstimmung mit dem Wortlaut in Ziffer 1.1 des Anhangs 1 zur IVHB definiert. Diesem Begriff kommt im Bau-recht zentrale Bedeutung zu; er findet sich denn auch wieder im Zusammen-hang mit den Begriffen der Fassadenflucht (§ 112a Abs. 2e PBG), der Fassa-denlinie (§ 112a Abs. 2f PBG) und damit auch des Grenz- und Gebäudeab-standes (§§ 120 ff. PBG), der Unterniveaubauten (§ 125 PBG) und der Gesamt-höhe (§ 139 Abs. 1 PBG). Es besteht die Möglichkeit, das massgebende Ter-rain, das entsprechend der geltenden Rechtsprechung dem natürlich ge-wachsenen Geländeverlauf entspricht, in einem Planungs- oder Baubewilli-gungsverfahren aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend festzulegen. So soll das Terrain etwa bei Gesamtüberbauungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zur Realisierung einer planerisch optimierten Lösung abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden können, wenn dieser natürliche Geländeverlauf keine zweckmässige Bezugshöhe ist (vgl. Erläuterungen, Fragen, Interpretationen zur IVHB des In-stituts für Raumentwicklung vom Mai 2011, S. 4 f., [http://irap.hsr.ch/fileadmin/u-ser\\_upload/irap.hsr.ch/Publikationen/Projektberichte/Normen%20und%20Harmonisie-rung%20der%20Bau-%20und%20Planungsgesetzgebung/pdf\\_IVHB/IVHB\\_Erlaeuterun-gen\\_20110525.pdf](http://irap.hsr.ch/fileadmin/u-ser_upload/irap.hsr.ch/Publikationen/Projektberichte/Normen%20und%20Harmonisie-rung%20der%20Bau-%20und%20Planungsgesetzgebung/pdf_IVHB/IVHB_Erlaeuterun-gen_20110525.pdf)). Ziffer 2.5 der SIA-Norm 423 (Gebäudedimensionen und Ab-stände) präzisiert dazu, eine vom natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains könne insbesondere wegen Hochwasser-gefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein. In diesem Sinn ist zur Festlegung des massgebenden Terrains aus planerischen oder erschlies-sungstechnischen Gründen in jedem Fall eine restriktive Praxis der Gemein-den angezeigt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 42, in: KR 2013, S. 559).

#### Absatz 2 c und d

Im Absatz 2c und d werden - neben den begrifflichen Definitionen in Über-einstimmung mit den Ziffern 2.2 und 2.3 des Anhangs 1 zur IVHB - die Maxi-malmenge für die Kleinbauten und die Anbauten vorgegeben. Die zulässige Gebäudefläche ist auf 50 m<sup>2</sup> festgelegt, was genügend gross ist, erlaubt doch diese Fläche die Realisierung einer Doppelgarage und deckt damit den häu-figsten Anwendungsfall ab. Die Gesamthöhe ist auf 4,5 m festgelegt, da bei der Gesamthöhe auch das Giebeldreieck einzurechnen ist (B 62 vom 25. Ja-nuar 2013, S. 43, in: KR 2013, S. 559).

#### Absatz 2e, f und g

Im Absatz 2e, f und g sind entsprechend dem Wortlaut in den Ziffern 3.1-3.3 des Anhangs 1 zur IVHB die auch untereinander zusammenhängenden Be-griffe Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie definiert. Die projizierte Fassadenlinie, also die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung, ist bestimmend für die Ermittlung der an-rechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer (§ 25 Abs. 1 PBG), der Gebäudelänge und -breite (§ 112a Abs. 2j und k PBG), der Grenzabstände un-ter Berücksichtigung der vor- und rückspringenden Gebäudeteile (§§ 120, 122 und 124-126 PBG) und der Gebäudeabstände (§§ 130-132 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 43, in: KR 2013, S. 559 f.).

	<p><u>Absatz 2h</u> Absatz 2h definiert vorspringende Gebäudeteile entsprechend dem Wortlaut in Ziffer 3.4 des Anhangs 1 zur IVHB. Dabei wird eine zulässige Tiefe des vorspringenden Gebäudeteils von 1,5 m als vertretbar erachtet (vgl. dazu im Einzelnen die Erläuterungen zu § 120 PBG). Zur Sicherstellung eines einheitlichen Vollzugs sind die Masse zur zulässigen Tiefe und Breite des Vorsprungs auf kantonaler Ebene festgelegt worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 43 f, in: KR 2013, S. 560 f.).</p> <p><u>Absatz 2i</u> Den rückspringenden Gebäudeteilen gemäss Absatz 2i (vgl. Ziff 3.5 des Anhangs 1 zur IVHB) kommt in erster Linie für die Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche zur Ermittlung der Überbauungsziffer Bedeutung zu. Anders als vorspringende Gebäudeteile, die nur bis zu den vorgegebenen Massen als solche gelten und insofern ohne Auswirkung auf den Grenzabstand bleiben, beeinflussen die rückspringenden Gebäudeteile den Grenzabstand des Hauptgebäudes nicht. Für die Festlegung, wann ein rückspringender Gebäudeteil noch als unbedeutend zu gelten hat, ist nicht das Mass des Rücksprungs, sondern das Verhältnis zum Fassadenabschnitt relevant. Dies wird mit der Umschreibung zum Ausdruck gebracht, dass rückspringende Gebäudeteile als unbedeutend gelten, solange die Rückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt. Wird der Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschritten, gelten die rückspringenden Gebäudeteile demnach nicht mehr als unbedeutend. Als Folge davon verläuft die projizierte Fassadenlinie in diesen Fällen entlang der Flucht des rückspringenden Gebäudeteils, womit sich die anrechenbare Gebäudefläche und damit auch die Überbauungsziffer reduziert. Zwar ergäbe sich in diesen Fällen auch ein anderer Grenzabstand, was aber mit Blick auf die in der Regel gradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen ohne praktische Bedeutung bleibt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 44, in: KR 2013, S. 561 f.).</p> <p><u>Absatz 2j und k</u> Die Definitionen zur Gebäudelänge und -breite im Absatz 2j und k entsprechen dem Wortlaut in den Ziffern 4.1 und 4.2 des Anhangs 1 zur IVHB. Die zulässigen Längen und Breiten der Gebäude haben die Gemeinden bei Bedarf im Bau- und Zonenreglement festzulegen (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 2 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 44 f., in: KR 2013, S. 562).</p>
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	<p><b>I. Absatz 1</b> ...</p> <p><b>II. Absatz 2</b> 1. Allgemein – Die IVHB-Begriffsdefinitionen in § 112a Abs. 2 PBG sind nicht unmittelbar, sondern erst mit der gemeindeweisen Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat anwendbar. Bis dahin gelten die Begriffsdefinitionen des bisherigen Rechts weiter, sofern diese im An-</p>

hang PBG aufgeführt sind. Im Anhang fehlend und daher sofort anwendbar ist die neue Begriffsdefinition für die Gebäudelänge (§ 112a Abs. 2j i.V.m Abs. 2e, f und g PBG). Sofort anwendbar sind zudem die bereits vollumfänglich in Kraft gesetzten Begriffe zur Baulinie (§ 30 Abs. 1 PBG) und zum Baubereich (§ 30 Abs. 2 PBG), wobei hier nach § 30 Abs. 5 PBG für den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils § 112a Abs. 2h PBG bereits massgebend ist (LGVE 2016 IV Nr. 1 = KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016).

## 2. Buchstabe a

- Wenn sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht vollständig ermitteln lässt, ist in Einklang mit § 112a Abs. 2 lit. a PBG auf den natürlichen Geländeverlauf der Umgebung abzustellen. Dies bedeutet, dass Abklärungen auf den umliegenden Grundstücken zu erfolgen haben, um dadurch Rückschlüsse auf das Baugrundstück ziehen zu können. Dies hat die Vorinstanz gemacht, indem sie auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung und den Strassenverlauf der umliegenden Erschliessungsstrassen abgestellt hat.  
Bei den gestützt auf ein Strassenprojekt bewilligten Erschliessungsstrassen wird ein für alle damit erschlossenen Parzellen gleichermassen massgeblicher Terrain-Bezugspunkt neu geschaffen, auch wenn mit der Strasse und den damit verbundenen Böschungen das ursprünglich gewachsene Terrain etwas verändert wird. Es wäre unsinnig, neue Bauten hinter einer allenfalls etwas höher angelegten Strasse gleichsam verstecken zu müssen. Das Verwaltungsgericht hat daher in der Regel die Erschliessungsstrassen als massgebliche Bezugspunkte für die Festlegung des gewachsenen Terrains akzeptiert. Damit ist auch gesagt, dass das - mitunter in älteren Plänen sogar nachweisbare - gewachsene Terrain nicht in jedem Fall unverrückbar feststeht, sondern unter den beschriebenen Umständen allenfalls späteren Anpassungen unterliegen kann. Aufgrund der erkennbaren Höhe der Strassenlage ist es zulässig, das massgebende Terrain im Sinn von § 112 Abs. 2 lit. a PBG neu zu definieren. (KGU 7H 21 290 vom 12.01.2023, E.8.3 und 8.4).
- Bei Widersprüchen zwischen älteren und neueren Plänen (i.c. Höhenlinienplan, Bebauungsplan, Baupläne) und angesichts des Alters der genannten Pläne (i.c. 70 Jahre und mehr) liegt es – insbesondere, wenn auf einem Grundstück mehrfach Terrainveränderungen vorgenommen wurden – aus Praktikabilitäts- und Kontinuitätsüberlegungen sowie mit Blick auf die Rechtssicherheit nahe, auf die jeweils aktuellsten vorhandenen Angaben abzustellen, soweit nicht zwingende Gründe gegen ein solches Vorgehen sprechen. Sollen demgegenüber weiter zurückliegende Pläne herangezogen werden, muss substantiiert aufgezeigt werden, weshalb die in den älteren Plänen enthaltenen Angaben aussagekräftiger sind als diejenigen der neueren Pläne respektive dass und inwiefern die neueren Pläne unklare, ungenaue oder gar unzutreffende Angaben enthalten (KGU 7H 18 226 vom 5. Mai 2020, E.7.3.3).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Rechtsprechung zum altrechtlichen "gewachsenen Terrain" gilt grundsätzlich auch für das neurechtliche "massgebende Terrain" i.S.v. § 112a Abs. 2a PBG (n.p. KGU 7H 16 207/214/215 vom 8. November 2017, E. 10.2).</li> </ul> <p>3. Buchstabe b</p> <p>...</p> <p>4. Buchstabe c</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Begriff Pergola stammt aus dem Italienischen und bezeichnet ein Rankengerüst, bzw. einen nicht überdeckten Laubengang in einer Gartenanlage. Unter einer Pergola wird somit eine Konstruktion aus (Holz-) Balken verstanden, die dazu dient Pflanzen Halt zu geben und deren Wuchs durch Tragelemente in eine vorgesehene Richtung zu lenken. Solche Pergolen im ursprünglichen Sinn, die weder über ein Dach noch über Seitenwände verfügen, werden nach konstanter kantonaler Rechtsprechung stets als Anlagen qualifiziert (LGVE 1993 II Nr. 20 E. 2). Umgekehrt qualifizierte das Verwaltungsgericht eine Pergola, welche über einen Storen verfügte, der elektrisch mittels eines Motors als Dach ein- und ausgefahren werden konnte, als Baute. Dies, weil vor allem im Sommerhalbjahr damit zu rechnen war, dass das Schutzdach ständig, insbesondere auch bei (leichtem) Regen ausgefahren bleibe. Die Pergola mit dem ausfahrbaren Storen diene damit grundsätzlich dem Schutz der sich dort aufhaltenden Menschen und Sachen vor Wettereinflüssen (KGU 7H 20 131 vom 21. Mai 2021, E. 6.2.2 und KGU 7H 19 314 vom 20.4.2021 E. 10.3).</li> <li>– Gemäss § 54 Abs. 2 lit. g PBV dürfen Pergolen in der Regel bewilligungsfrei erstellt werden. Von diesem Privileg erfasst werden Pergolen, die kein Dach und keine Seitenwände aufweisen, mithin eine Konstruktion aus Balken bilden. In dieser Ausgestaltung ist eine Pergola nicht als Baute, sondern als Anlage zu qualifizieren. Demnach untersteht sie auch nicht den Grenzabstandsvorschriften von Bauten (KGU 7H 19 314 vom 20. April 2021, E. 10.3).</li> <li>– Wärmepumpen sind Anlagen und keine Kleinbauten, weshalb keine Grenzabstände eingehalten werden müssen. Eine bauliche Anlage wird dann als Baute qualifiziert, wenn diese Menschen, Tiere oder Sachen gegen äussere Einflüsse zu schützen vermag und mehr oder weniger abgeschlossen ist. Generell ausgedrückt liegt eine Baute erst dann vor, wenn sie eine in irgendeiner Art ausgestaltete Aussenhülle aufweist, in welche etwas hineingestellt oder von der etwas herausgenommen werden kann (n.p. KGU 7H 18 137 E. 6).</li> </ul> <p>5. Buchstabe d</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Neben dieser optisch wahrnehmbaren Abhebung des Anbaus verlangt die kantonale Praxis zudem, dass der Anbau durch eine Innenwand von der</li> </ul>
--	---

Hauptbaute getrennt ist. Mit diesem Erfordernis ist auf jeden Fall sichergestellt, dass der Anbau eine gewisse konstruktive Selbständigkeit aufweist, was auch im Kanton Zürich gefordert wird. Ob auch durch weitere bauliche Massnahmen diese Selbständigkeit hergestellt werden könnte, kann offenbleiben, da das Erfordernis der konstruktiven Selbständigkeit vorliegend offensichtlich nicht erfüllt ist. Im Innern des Wohnhauses findet gar keine räumliche Trennung statt. Die Linie zwischen Wohnhaus und Anbau wird von den Beschwerdegegnern und der Vorinstanz mitten im Raum bei den Garagenplätzen vorgenommen. Die Nutzung ist auf den gesamten Garagenplätzen identisch. Dem vorderen Teil der Garage kommt weder von der Nutzungsmöglichkeit noch von der Wahrnehmung im Innern her irgendeine selbständige Bedeutung zu. Es ist im Innern keine Trennung zwischen dem Wohnhaus und der als Anbau bezeichneten Fläche ersichtlich, weshalb nicht von einer konstruktiven Selbständigkeit gesprochen werden kann. Ein Anbau darf nicht dazu dienen, eine blosser Raumerweiterung vorzunehmen, die lediglich äusserlich abweichend gestaltet ist. Die Garage wird vorliegend nicht an das Wohnhaus angebaut, sondern bildet Bestandteil des Wohngebäudes. Der blosser Umstand, dass sie äusserlich hervorsteht, weil das Obergeschoss leicht zurückversetzt ist, macht daraus noch keinen Anbau an ein anderes Gebäude (n.p. KGU 7H 22 261 vom 20.03.2024, E. 5.3.4.4.).

6. Buchstabe e

...

7. Buchstabe f

...

8. Buchstabe g

...

9. Buchstabe h

...

10. Buchstabe i

...

11. Buchstabe j

- Gemäss den Erläuterungen zur IVHB sind Schwimmbecken von der projizierten Fassadenlinie nicht erfasst, nicht einmal dann, wenn sie räumlich direkt an das Wohngebäude gebaut wären (KGU 7H 20 142/7H 20 149 vom 28. März 2021 E. 3.1.4).
- Eine zwei Mehrfamilienhäuser verbindende "Treppenanlage mit Treppenmauer" tritt i.c. nicht fassadenbildend in Erscheinung und ist entsprechend bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen, da sie optisch weder als kompakter, einheitlicher Zwischenbau wahrgenommen noch verbindet die projizierten Häuser funktional miteinander verbindet. Damit ist sie nicht als Teil der beiden Baukörper anzusehen (n.p. KGU 7H 19 53 vom 18. August 2020 E. 6.4.4)
- Zwei Mehrfamilienhäuser sind mit einem gemeinsamen Treppenhaus zusammengebaut. Da bei der Bestimmung der Fassadenflucht nach § 112a

Abs. 2 lit. e PBG entscheidend auf die äusseren Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain abgestellt wird, zählt das Treppenhaus auch zur Fassadenflucht. Diese Fassadenflucht wird nirgends durch- oder unterbrochen. Dass das Treppenhaus zurückversetzt und der Zugang offen ausgestaltet ist, ändert daran nichts. Das flächenkleinste Rechteck umfasst somit im vorliegenden Fall die komplette Baute, d.h. die beiden Wohnbauten inkl. dem Zwischentrakt. Nicht mehr entscheidend ist (im Gegensatz zum früheren Recht) die optische Wirkung, wobei vorliegend die beiden Häuser ohnehin auch optisch als eine Einheit erscheinen. (KGU 7H 18 269 vom 22.11.2019, E. 3.5.2, 3.6.2).

- Für die Frage, ob zwei Gebäudeteile hinsichtlich ihrer Gebäudelängen zusammenzurechnen oder als selbständige Einheiten zu behandeln sind, kann nicht ein abstrakter Mindestabstand ausschlaggebend sein. Vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei verschiedene Faktoren eine Rolle spielen können. Zu beachten ist insbesondere das Verhältnis der Lücke zur zusammengerechneten Gesamtlänge der betreffenden Gebäudeteile. Je schmaler die Lücke im Vergleich zu den Längen der beiden Bauten ist, desto mehr verliert sie optisch an Wirkung, was den Eindruck einer durchgehenden Fassade fördert. Weiter sind bauliche oder gestalterische Unterschiede zu berücksichtigen. Visuell wahrnehmbare Kontraste zwischen den Gebäudeteilen können für die Annahme unabhängiger Baukörper sprechen. Ferner spielt – zumindest als Indiz – auch eine Rolle, wie das funktionale Verhältnis der Gebäudeteile zueinander zu bewerten ist. Im konkreten Fall war eine Zusammenrechnung nicht gerechtfertigt, weil keine bauliche und funktionelle Verbundenheit zwischen den beiden äussersten benachbarten Gebäudeteilen (Carports) bestand, womit insgesamt nicht der Eindruck einer massiven, stadähnlichen Häuserzeile entstand (n.p. KGU 7H 15 261 vom 19. August 2016, E.4.4.7 und 4.6.1)

- Die im neuen § 112a Absatz 2 PBG definierten Begriffe und Messweisen sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge unmittelbar anzuwenden. Die Gebäudelänge erfasst – mit Ausnahme der vorspringenden und unbedeutend rückspringenden Gebäudeteile – sämtliche Teile des Gebäudes, und zwar unabhängig von deren Nutzungszweck. In Abweichung zur bisherigen Rechtsprechung sind Gebäudeteile, welche die Masse des vorspringenden Gebäudeteils gemäss § 112a Absatz 2h PBG übersteigen, voll anzurechnen. Eine Privilegierung, wie sie das frühere Recht [§ 44 Abs. 2 aPBV] kannte, entfällt nach dem revidierten PBG (KGU 7H 13 103 vom 9. September 2014, E. 5, in: LGVE 2014 IV Nr. 7).

12. Buchstabe k

...

13. Buchstabe l

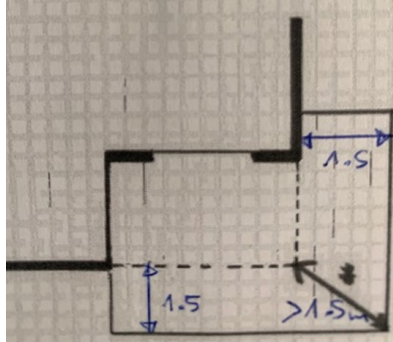
- Bei Dachfenstern (welche vom Rauminnern betrachtet in die Innenseite der Dachschräge versenkt sind) ist die lichte Raumhöhe bei der Höhe der Innenseite der Dachschräge und nicht bei der Ebene der Fensterrahmen



	<p>zu messen. Die unter den Fenstern entstehenden Erhöhungen führen nicht zu einer erweiterten Begehbarkeit. Insofern führt dies auch nicht zu einer effektiven Nutzbarkeit dieser Flächen (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 4.4.3).</p> <p><b>III. Absatz 3</b></p> <p>...</p>
<p><i>Hinweise</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In den älteren Bestimmungen des PBG (vor 1.1.2014) fehlte eine gesetzliche Definition des «gewachsenen Terrains». Die nach neuem Recht mögliche, abweichende Festlegung des massgebenden Terrains wurde in der Praxis schon nach altem Recht ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage im Sinne einer zweckmässigen Auslegung bzw. Lückenfüllung praktiziert, z.B. in Bebauungsplänen, wenn die Baufläche an das Niveau der Strassen angepasst wurde. Sie sollte im Rahmen eines Sondernutzungsplanes weiterhin zulässig sein, auch wenn die IVHB noch nicht eingeführt wurde, zumal es im älteren Recht keine § 112a Abs. 1a PBG entsprechende Vorschrift gab und die Frage somit weder positiv noch negativ geregelt war. Die abweichende Festlegung muss aber planerisch oder erschliessungstechnisch begründet sein und das Terrain darf insgesamt nicht zu Lasten der Nachbarn verändert werden.</li>   <li>– § 112a Absatz 1 PBG ist trotz Erwähnung im Anhang PBG eine neue Bestimmung und erklärt die abschliessende Anwendbarkeit der neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB. Dieser Absatz 1 kann bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen (nach Einführung von Gesamthöhen etc.) noch keine Geltung haben, weil bis dahin noch die alten Baubegriffe anwendbar sind. Die IVHB-Begriffsdefinitionen in § 112a Abs. 2 PBG sind wie das Kantonsgericht entschieden hat, nicht unmittelbar, sondern erst mit der gemeindeweisen Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat anwendbar. Bis dahin gelten die Begriffsdefinitionen des bisherigen Rechts weiter, sofern diese im Anhang PBG aufgeführt sind. Im Anhang fehlend und daher sofort anwendbar ist die neue Begriffsdefinition für die Gebäudelänge (§ 112a Abs. 2j i.V.m Abs. 2e, f und g PBG). Sofort anwendbar sind zudem die bereits vollumfänglich in Kraft gesetzten Begriffe zur Baulinie (§ 30 Abs. 1 PBG) und zum Baubereich (§ 30 Abs. 2 PBG), wobei hier nach § 30 Abs. 5 PBG für den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils § 112a Abs. 2h PBG massgebend ist (KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016). Gestützt auf die allgemeinen Erwägungen im erwähnten Urteil ist davon auszugehen, dass für den in § 154 PBG und § 55 Abs. 2b PBV verwendeten Begriff "lichte Höhe" § 112a Abs. 2i PBG ebenfalls bereits anwendbar ist.</li>   <li>– Gemäss § 112a Abs. 2h dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zu 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Bislang unklar war, ob diese "Ein-Drittel-Re-</li> </ul>

	<p>gelung" für jedes Geschoss separat gilt oder gesamthaft pro Fassadenseite (und alle Balkone auf einer Fassadenseite somit übereinander angeordnet werden müssen, andernfalls ihre Länge addiert werden müsste). Abklärungen haben ergeben, dass es auf Stufe IVHB keine Regelung gibt und es deshalb im Gestaltungsermessen der Kantone liegt zu bestimmen, wie die Berechnungsweise zu erfolgen hat. Es soll daher die "Ein-Drittel-Regelung" pro Etage gelten. Dies führt dazu, dass vorspringende Gebäudeteile nicht auf jeder Etage am selben Ort (übereinander) positioniert werden müssen, sondern auch versetzt angeordnet werden dürfen. Damit wird der architektonische Spielraum erhöht ohne Nachteil für die Nachbarn. Allerdings bleibt die Rechtsprechung hierzu vorbehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sind mehrere vorspringende Gebäudeteile auf gleicher Ebene entlang desselben Fassadenabschnitts geplant, darf für die Beantwortung der Frage, ob nach § 112 Absatz 2h PBG ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschritten ist, nicht jeder vorspringende Gebäudeteil einzeln betrachtet werden. Die Längen der einzelnen Gebäudeteile sind vielmehr zusammenzuzählen. Andernfalls wären bei einem massgebenden Fassadenabschnitt von 10 m drei vorspringende Gebäudeteile von je 3 m (insgesamt also 9 m) realisierbar, ohne dass sie innerhalb der projizierten Fassadenlinie zu liegen kämen. Ein einzelner Balkon von 4 m Länge am gleichen Fassadenabschnitt dagegen bewirkte bereits, dass die projizierte Fassadenlinie den Balkon mitumfasste.</li><li>– In einer W2-Zone mit einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 25 m ist ein Bauvorhaben geplant, welches zwei Wohngebäude und einen dazwischen liegenden Garagentrakt vorsieht, der aber bergseitig nicht sichtbar und mit einer Rasenfläche überdeckt ist, somit nur von vorne sichtbar ist und als Untergeschoss betrachtet werden kann. Auch wenn nur die talseitige Fassade des Zwischentrakts sichtbar ist, bildet diese eine Fassadenflucht und somit liegt eine projizierte Fassadenlinie vor (§ 112a Abs. 2e - g PBG). Der Zwischentrakt ist daher bei der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich, im BZR solche Fälle von der Anrechnung zur Gebäudelänge ausnehmen, allenfalls eine Ausnahmegewilligung vorzusehen.</li><li>– Massgebend für die Beurteilung eines Eckbalkons als hervorspringender Gebäudeteil ist einerseits der zugehörige Fassadenabschnitt und andererseits die gesamte Länge des Eckbalkons, also nicht nur jener innerhalb der Fassadenflucht. Auch wenn der Balkon über die Ecke «lappt», kann man diesen überlappenden Teil nicht von der Länge des Balkons subtrahieren. Bei Eckbalkonen mit seitlicher Tiefe von 1.5 m überschreitet die Diagonale 1.5 m. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Balkone keine Tiefe von 1.5 aufweisen können oder in der Ausführung im Eckbereich eine Sonderkonstruktion gewählt werden muss (teilweise Rückversetzung oder eine Abrundung). Dieses Resultat entspricht nicht der Absicht des Gesetzgebers für solche Fälle; diese spezielle Konstellation wurde nicht bedacht.</li></ul>
--	--

Die Bestimmung zu den vorspringenden Gebäudeteilen ist daher dahingehend auszulegen, dass Eckbalkone mit max. seitlicher Tiefe von 1.5 m ab Fassade als vorspringende Gebäudeteile «gelten» und somit nicht anrechenbar sind.



- Für Dachvorsprünge gilt in der Breite eine besondere Regelung. Bei Dachvorsprüngen gilt die Einschränkung, dass der Vorsprung nicht mehr als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen darf, nicht. Dachvorsprünge sollen demnach entlang der gesamten Fassade um das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Dies bedeutet, dass bei Dachvorsprüngen, die übers Eck gehen nicht die maximale Eckdistanz gemessen wird, sondern stets nur die Distanz zwischen der jeweiligen Fassade und dem Vorsprung. Die Meinung des Gesetzgebers war es, dass Dachvorsprünge bis zu 1.50 m zulässig sein sollen, unabhängig davon, ob sie übers Eck verlaufen oder nicht (RD, 21.10.2022).
- Bei der Beurteilung der Frage, ob es sich um einen vorspringenden Gebäudeteil handelt, sind die Gesamtflächen ausschlaggebend. Eine Ausplitzung ist nicht zulässig. Wenn ein Dachvorsprung demnach mehr als 1.50 m beträgt, greift § 112a Abs. 2h PBG nicht. Wenn ein Dachvorsprung demnach zum Beispiel 2 m beträgt, dann ist die Bestimmung nicht anwendbar. Nicht zulässig wäre es, von den 2 m die nach § 112a Abs. 2h PBG zulässige Vorsprungslänge von 1.50 m in Abzug zu bringen (21.10.2022).
- Gebäudeteile, die einen privilegierten Grenzabstand aufweisen haben – neben der Hauptbaute – je eine eigene projizierte Fassadenlinie, das gilt für Klein- und Anbauten (§ 124 PBG / 3 m und für Unterniveaubauten (§ 125 Abs. 1 PBG / 2 m). Das geht auch aus Skizze 3.3. IVHB bezüglich einer Anbaute hervor. Eine unterirdische Baute (UIB) hat keine Fassadenlinie, weil die Fassadenlinie auf das massgebende Terrain projiziert wird. Darunterliegende Bauteile bilden keine Fassadenlinie. Mauern etc. nach § 126 PBG bilden ebenfalls keine projizierte Fassadenlinie, weil sie keine Bauten (=Wände und Dach) sind und daher keine Fassaden mit Mantelflächen im Sinne von § 112a Abs. 2e PBG aufweisen. Ein UG kann auch eine UNB sein, wenn es nicht mehr als 1 m über das massgebende Terrain ragt. Eine funktionelle Abgrenzung zwischen UNB und Hauptbaute wird nicht verlangt (Praxis BUWD), anders bei Klein- und Anbauten gemäss Rechtsprechung Kantonsgericht. Der Unterschied liegt darin, dass

	UNB sowohl Neben- als auch Hauptnutzflächen aufweisen können, Klein- und Anbauten dagegen ausschliesslich nur Nebennutzflächen aufweisen dürfen, weshalb eine klare Abgrenzung nötig ist.
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 4a Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2e und h PBG)</li> <li>– 4b Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112 Abs. 2h und i PBG)</li> <li>– 5 Gebäudelänge und -breite (§ 112a Abs. 2j und k PBG] baurecht.lu.ch -&gt; Grundlagen PBG -&gt; Skizzen</li> <li>– vgl. auch Figuren 2.1 - 2.3 (Gebäude, Anbauten und Kleinbauten), 3.1 - 3.3 (Fassadenflucht und Fassadenlinie) und 3.4 des Anhangs 2 zur IVHB (Vorspringende Gebäudeteile [Schnitt und Seitenansicht]) [<a href="https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH">https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH</a>]</li> </ul>
<i>Muster BZR</i>	–