

Anwaltsprüfung Sommer 2019

Öffentliches Recht

Zur Verfügung stehende Rechtsquellen:

BV, VRG, JusG, PBG, PBV, RPG, USG, LSV, BGG, BZR Sempach (Auszug)

Sie können davon ausgehen, dass Ihnen alle für die Lösung der Aufgaben benötigten Rechtsquellen zur Verfügung stehen. Es ist aber nicht unbedingt so, dass Sie für die Lösung der Aufgaben alle Ihnen zur Verfügung gestellten Rechtsquellen auch tatsächlich benötigen.

Die Gewichtung der Aufgaben erfolgt in etwa gleichmässig (jeweils zwischen ca. 10 und 20 Punkten). Antworten werden nur bei der entsprechenden Frage berücksichtigt. Verweise sind jedoch erlaubt. Vermeiden Sie unnötige Ausführungen, welche mit der Frage nichts zu tun haben.

„Neue Heizsysteme und andere Geräte“

Herbert van der Bünz ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Sempach, welches mit einem im Jahr 1975 erstellten Einfamilienhaus mit Garage überbaut ist und in der 2-geschossigen Wohnzone a (W2a) im Quartier Schauensee (kein Gestaltungsplan!) liegt. Das von der Familie van der Bünz selbst bewohnte Haus wird seit jeher mit einer Elektrospeicherheizung beheizt, was zu jährlichen Stromrechnungen der CKW von jeweils ca. Fr. 8'000.-- führt. Zur Senkung der Energiekosten will Herbert van der Bünz die bisherige Elektrospeicherheizung durch eine handelsübliche Luft-Wasser-Wärmepumpe der neusten Generation ersetzen (siehe Beiblatt: Beschreibung Funktionsweise). Neben den Installationen im Keller soll im Garten – direkt angrenzend an das Grundstück Nr. 1233, GB Sempach, von Klaus Funk – ein Ventilator mit Gehäuse (B: 100 cm, H: 80 cm, T: 40 cm) zu stehen kommen. Herbert van der Bünz ist der Meinung, dass er für ein solches Kästchen im Garten keine Erlaubnis einholen muss. Sicherheitshalber fragt er aber bei der Stadtverwaltung nach.

Aufgabe 1: Sie arbeiten als Fachbearbeiter/in im Bauamt Sempach und werden beauftragt, ein Antwortschreiben im Umfang von max. 1 A4-Seite (Adressen, Datum, Anrede und Unterschrift können sie weglassen) an Herrn van der Bünz zu verfassen.

Fortsetzung des Sachverhalts:

(Gehen Sie ungeachtet Ihrer Ausführungen in Aufgabe 1 davon aus, dass das Vorhaben von Herbert van der Bünz bewilligungspflichtig ist.)

Herr van der Bünz reicht ein Baubewilligungsgesuch ein. Hiergegen erhebt Klaus Funk rechtzeitig Einsprache. Der Stadtrat Sempach weist die Einsprache ab und erteilt die Bewilligung für die Erstellung der beschriebenen Luft-Wasser-Wärmepumpe, nachdem er nach eingehender Prüfung zum Ergebnis gelangt war, dass es für den Ventilator keinen geeigneteren Standort gibt. Klaus Funk ist mit diesem Entscheid nicht zufrieden.

Aufgabe 2: Verfassen Sie als Rechtsvertreter/in von **Klaus Funk** eine entsprechende Rechtschrift an die zuständige Instanz. Erstellen Sie dabei ein Rubrum, verfassen Sie die notwendigen Anträge und machen Sie Ausführungen zu den Eintretensvoraussetzungen. Machen Sie keine Ausführungen zu Ihren materiellen Rügen!

Fortsetzung des Sachverhalts: Klaus Funk erläutert Ihnen anlässlich des Klientengesprächs, dass er sehr lärmempfindlich sei. Die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe störe ihn beim Schlafen, da sie an der Grundstücksgrenze und unweit von seinem Schlafzimmerfenster zu liegen kommen soll. Er habe ja nichts gegen solche neumodischen Heizsysteme, Herbert van der Bünz könne seinen Kasten aber auch an einem anderen Ort aufstellen, so dass er nicht gestört werde.

Aufgabe 3: Verfassen Sie als Rechtsvertreter/in von **Herbert van der Bünz** den materiellen Teil einer Stellungnahme an die zuständige Instanz, in welcher Sie die möglichen Argumente von Klaus Funk gegen die Bewilligung aufnehmen und diese widerlegen.

Fortsetzung des Sachverhalts:

Anlässlich einer Begehung des Stadtrats auf den Grundstücken von Herbert van der Bünz und Klaus Funk wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück von Klaus Funk eine 15 m hohe Funkantenne befindet, welche fest mit dem Boden verankert ist. Sie wurde von diesem vor rund 27 Jahren aufgestellt, ohne dabei irgendjemanden um Erlaubnis zu fragen. Der Stadtrat ist der Auffassung, diesbezüglich nichts unternehmen zu müssen, zumal es sich bei Klaus Funk um einen der besten Steuerzahler in der Gemeinde und einen sehr einflussreichen Kommunalpolitiker handle. Herbert van der Bünz ist nicht zufrieden mit der Haltung des Stadtrats.

Aufgabe 4: Was hat **Herbert van der Bünz** zu unternehmen, wenn er sich gegen die Haltung des Stadtrats zur Wehr setzen möchte. Erläutern Sie die gesamte Vorgehensweise bis zur letzten möglichen Instanz. Beschränken Sie sich auf Erläuterungen zur Vorgehensweise und *unterlassen* Sie Ausführungen zur Frage, ob die Bewilligungspflicht gegeben ist oder nicht.

Fortsetzung des Sachverhalts:

Die erste gerichtliche Instanz kommt zum Schluss, dass die besagte Antenne der Bewilligungspflicht untersteht und der Stadtrat entsprechend zu handeln habe. Der Stadtrat will sich mit diesem Entscheid nicht zufriedengeben. Als stolze und eigenständige Stadt habe sie es in der Hand zu entscheiden, wann für eine Baute oder Anlage eine Bewilligung eingeholt werden müsse. Er setzt sich mit dem entsprechenden Rechtsmittel zur Wehr.

Aufgabe 5: Erläutern Sie, welches Rechtsmittel die **Stadt Sempach** an welche Instanz erhebt. Beurteilen Sie, ob sie damit erfolgreich sein wird.

Fortsetzung des Sachverhalts:

Gehen Sie davon aus, dass die Antenne der Bewilligungspflicht unterliege und hierfür aus verschiedenen Gründen keine Bewilligung erteilt werden kann. Der Stadtrat Sempach erteilt einen entsprechenden Bauabschlag und verfügt über das weitere Vorgehen.

Aufgabe 6: Erläutern Sie, über welchen Gegenstand der Stadtrat nebst dem Bauabschlag verfügt und erläutern Sie, zu welchem Ergebnis er dabei kommt.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Funktionsweise der Luft-Wasser-Wärmepumpe



Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ist in der Lage, der Umgebungsluft auch bei niedrigen Temperaturen von bis zu minus 20 Grad Celsius Wärme zu entziehen. Das liegt daran, dass selbst bei dieser Temperatur das eingesetzte Kältemittel verdampft.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle. Im Betrieb saugt ein Ventilator die Luft an und leitet sie an den Verdampfer weiter. In diesem zirkuliert ein Kältemittel, das seinen Aggregatzustand bereits bei geringer Temperatur ändert. Kommt es mit der "warmen" Außenluft in Verbindung, erwärmt es sich, bis es zu verdampfen anfängt. Hat der Kältemitteldampf das gewünschte Temperaturniveau erreicht, strömt er weiter zum nächsten Wärmeübertrager, dem Verflüssiger. Hier überträgt er seine Wärme auf das Heizsystem und kondensiert.

Die so gewonnene Wärme lässt sich zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung nutzen.



Stadt **Sempach**

Bau- und Zonenreglement

vom 31. Mai 2007

(Ausgabe April 2017)

Inhaltsverzeichnis

Einleitende Bestimmungen	1
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Rechtscharakter	1
Teil A Planungsvorschriften	1
I. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 3 Reglemente	2
II. Richtplanung	2
Art. 4 Kommunale Richtpläne	2
Art. 5 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer	3
III. Nutzungsplanung	3
1. Gemeinsame Bestimmungen	3
2. Bauziffern	3
3. Baulinien	4
4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	4
Art. 6 Zoneneinteilung	4
Art. 7 Zonenpläne	5
Art. 8 Etappierung der Bauzonen	6
Art. 9 Städtchenzone a) Grundsatz	6
Art. 10 Städtchenzone b) Nutzung	6
Art. 11 Städtchenzone c) Abbruch	7
Art. 12 Städtchenzone d) Um-, An- und Neubauten	8
Art. 13 Städtchenzone e) Bauweise: Abstände und Höhen	9
Art. 14 Städtchenzone f) Höfe, Gärten, Gassen, Durchfahrt	9
Art. 15 Städtchenzone g) Dachgestaltung, Dachaufbauten	10
Art. 16 Städtchenzone h) Fassaden, Fenster, Schaufenster	10
Art. 17 Städtchenzone i) Materialien, Farben	10
Art. 18 Städtchenzone k) Reklamen, Beschrift., Antennen	11
Art. 19 Städtchenzone l) Weisungen des Stadtrates	11
Art. 20 3-geschossige Wohnzone a	11
Art. 20a Spezielle Wohnzone Martinshöhe W-S (M)	12
Art. 21 3-geschossige Wohnzone b (Feld)	12
Art. 22 2-geschossige Wohnzone a	13
Art. 23 2-geschossige Wohnzone b (Mattweid)	15
Art. 24 2- und 3- geschossige Wohn- und Arbeitszone	15
Art. 24a Wohn- und Arbeitszone Friedau (War-F)	16

Art. 25	Arbeitszone	17
Art. 26	Weilerzone Kirchbühl	18
Art. 27	Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau	18
Art. 28	Deponiezone Mussi	19
Art. 28a	Deponiezone Neuhüsli	19
Art. 29	Sonderbauzonen Stadtweiher	20
Art. 29a	Wohn-/Arbeitszone Seesatz	22
Art. 30	Zone für öffentliche Zwecke	23
Art. 31	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfplatz	24
Art. 32	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Seeland	26
Art. 33	Grünzone A, B, C	26
Art. 34	Erholungszonen A und B	27
Art. 35	Landwirtschaftszone	29
Art. 36	Schutzzone Schlachtfeld	30
Art. 37	Naturschutzzone	29
Art. 38	Übriges Gebiet B	31
Art. 39	Übriges Gebiet C	31
Art. 40	Gefahrenzone allgemein	32
Art. 41	Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2	33
Art. 42	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2	33
Art. 43	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3	34
5.	Bebauungsplan	34
Art. 44	Zuständigkeit	34
6.	Gestaltungsplan	34
Art. 45	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	35
7.	Planungszone	36
Teil B	Landumlegung und Grenzregulierung	36
Teil C	Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge	36
Teil D	Bauvorschriften	36
I.	Allgemeine Bestimmungen	36
II.	Erschliessung	37
Art. 46	Strassenabstände	37
Art. 47	Abstellflächen für Fahrzeuge	37
III.	Abstände	37
Art. 48	Ergänzend. Abstandsbestimmungen an Gewässern	38
Art. 49	Zusammenbau	38
IV.	Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	39

	Art. 50	Untergeschosse	39
V.		Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	40
	Art. 51	Dachgestaltung	40
	Art. 52	Terrainveränderungen, Stützmauern	41
	Art. 53	Materialwahl und Farbgebung	42
	Art. 54	Antennen	42
	Art. 55	Reklamen	42
	Art. 56	Naturobjekte	42
	Art. 57	Kulturobjekte, Schutzzone Archäologie	43
	Art. 58	Aufschüttungen	44
VI.		Sicherheit	44
VII.		Schutz der Gesundheit	45
	Art. 59	Ersatzabgabe für Spielplätze	45
	Art. 60	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	45
	Art. 61	Abstellplätze Kehrrechtbehälter, Kompostierplätze	46
	Art. 62	Abstell-/Einstellräume Fahrräder, Kinderwagen	46
	Art. 63	Treppen und Garagen	46
VIII.		Energie	47
IX.		Hochhäuser	47
X.		Einkaufszentren	47
XI.		Camping	47
XII.		Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzonen	48
Teil E		Bewilligung und Baukontrolle	48
Teil F		Rechtsschutz	48
	Art. 64	Beschwerderecht	48
Teil G		Aufsicht, Vollzug, Strafen	49
	Art. 65	Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	49
	Art. 66	Gebühren	50
	Art. 67	Strafen, Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	51

Teil H	Schlussbestimmungen	51
	Art. 68 Hängige Gesuche	52
	Art. 69 In-Kraft-Treten	52
Anhang 1:	Kulturobjekte	54
Anhang 2:	Naturobjekte	56
Anhang 3:	Schemaskizzen	58
Anhang 4:	Verzeichnis Abkürzungen	61
Beilage:	Zonenplan	62
Beilage:	Richtlinien zu den Gefahrenzonen	62

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Sempach erlassen, gestützt auf § 17 Abs. 2 und die §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (nachfolgend PBG genannt) sowie die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement:

Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2

Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Teil A

Planungsvorschriften

I.

Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 1	Träger der Planung
§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3	Zuweisung der Aufgaben
§ 4	Fachkommission
§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 20a

Spezielle Wohnzone
Martinshöhe W-S (M)

- 1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG
- 2 Geschosszahl: höchstens 5 Vollgeschosse
Sofern 5 Vollgeschosse erstellt werden ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist kein weiteres Geschoss zulässig.
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.80
Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist keine zusätzliche Ausnützung zulässig. Der Abzug von 5 % der AGF nach § 10 Abs. 2 PBV ist in der maximal zulässigen Ausnützung enthalten und nicht mehr abzugsberechtigt. Die Bedingungen des § 10 Abs. 2 PBV sind verbindlich einzuhalten.
- 4 Gestaltungsplanpflicht: In der speziellen Wohnzone Martinshöhe W-S (M) darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden der sich auf das Konzept des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag vom 17. Oktober 2008 stützt.
- 5 Energiekonzept: Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist ein verbindliches Energiekonzept vorzulegen welches sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades-Energie richtet.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 21

3-geschossige
Wohnzone b (Feld)
(W3-b)

- 1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG
- 2 Geschosszahl: höchstens drei Vollgeschosse

- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.55
- 4 Empfindlichkeitsstufe: II
- 5 Firsthöhe: höchstens 11.50 m (gilt auch bei Gestaltungsplänen)

Art. 22

2-geschossige
Wohnzone a
(W2-a)

- 1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG
- 2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
Ein Gebäude darf nicht mehr als dreigeschossig in Erscheinung treten. In Ausnahmefällen darf bei Gestaltungsplänen abgewichen werden.
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
- 4 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m; bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihen- und Terrassenhäusern) kann der Stadtrat grössere Längen gestatten.
- 5 Empfindlichkeitsstufe: II (in den schraffiert dargestellten Gebieten: III)
- 6 Wenn das Untergeschoss für Wohnzwecke nicht nutzbar ist, darf für Nachverdichtungen in bebauten Gebieten die Ausnützung auf 0.45 erhöht werden. Die Nachverdichtung darf nur bei den Vollgeschossen realisiert werden.

Werden bestehende Gebäude abgebrochen und neu aufgebaut, darf die Mehrausnützung nur bei Vollgeschossen und nicht im Dachgeschoss realisiert werden.
- 7 Gruppenweise verdichtete Siedlungsformen sind in der gesamten zweigeschossigen Wohnzone im Rahmen von § 38 PBG möglich. Die Ausnützungsziffer beträgt bei verdichteter Bauweise 0.40 respektive 0.45, wenn das Untergeschoss nicht nutzbar ist.

8 Feldweg, Grundstücke Nr. 635, 872 und 1088:

Für die heutigen Grundstücke Nr. 635 und 872 und 1088 gelten zudem folgende Vorschriften:

- a) Gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 8.00 m, Dachgeschosse einen solchen von mindestens 10.00 m einzuhalten.
- b) Innerhalb des Abstandsbereiches dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausgenommen davon sind Zugänge und Wege sowie Massnahmen zur Wahrung der Sicherheit (z.B. kleine Stützmauern und entsprechend geringe Terrainveränderungen).
- c) Innerhalb des Abstandsbereiches ist die Gartenutzung zulässig. Diese darf jedoch die benachbarte Hecke nicht beeinträchtigen.
- d) Die innerhalb des Baubereiches zulässigen Bauten und Anlagen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Grundstück Nr. 635:	523.20 m ü. M.
Grundstück Nr. 872:	521.20 m ü. M.
Grundstück Nr. 1088:	521.20 m ü. M.
- e) Auf den ganzen Grundstücksflächen dürfen die Pflanzungen sowie die keinen Durchblick gewährenden Einfriedungen das Niveau des Feldweges um maximal 1.00 m überschreiten.

9 Wohnzone Schauensee:

Für die Wohnzone Schauensee gelten in Abweichung von und in Ergänzung zu Abs. 2, folgende Bestimmungen:

- a) Geschosszahl:
Talseitig dürfen maximal zwei Geschosse in Erscheinung treten.
- b) Firsthöhe:
Ab 1990 bestehendem, ausgemitteltem Terrain beträgt die Firsthöhe maximal 7.00 m.
- c) Firstrichtung:
Im Normalfall parallel zum Hang.
- d) Dachneigung:
Maximal 25° (T 360°)

- 10 Empfindlichkeitsstufe: II (in den schraffiert dargestellten Gebieten: III)

Art. 23

2-geschossige Wohnzone b (Mattweid)
(W2-b)

- 1 In der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b) gelten die Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone a (W2-a).

Für die einzelnen Grundstücke gelten zudem folgende maximale Firsthöhen:

Grundstück Nr. 604:	540.83 m ü. M.
Grundstück Nr. 603:	542.05 m ü. M.
Grundstück Nr. 565:	541.35 m ü. M.
Grundstück Nr. 566:	542.60 m ü. M.
Grundstück Nr. 567:	543.87 m ü. M.
Grundstück Nr. 556:	544.25 m ü. M.

- 2 In Abweichung von Art. 22 Abs. 4 BZR kann die maximale Gebäudelänge nur dann überschritten werden, wenn die Summe der beiden seitlichen ordentlichen Grenzabstände mindestens um das Mass der Mehrlänge erhöht wird und das Gebäude stark gestaffelt und gut gestaltet ist.

- 3 Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 24¹

2-geschossige Wohn- und Arbeitszone
(WAr2)

- 1 Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnbauten (gemäss PBG § 45, 46).

Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
Ausnützungsziffer: höchstens 0.50, davon für Wohnen höchstens 0.35

¹ Zu Art. 24, Abs. 4 siehe Planskizze im Anhang 3

7. Planungszone

Hinweis auf PBG

§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkungen der Auflage neuer Nutzungspläne

Teil B Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

Teil C Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

Hinweis auf PBG

§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§ 106-108	Entschädigungen
§ 109-112	Beiträge

Teil D Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung, Häusernumerierung

§ 116	Reklameverordnung
-------	-------------------

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

§ 117	Grundsatz
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 46

Strassenabstände

- 1 Die Strassenabstände richten sich nach § 84 Abs. 2 des Strassengesetzes und nach dem Strassenreglement vom 23. Januar 2001.
- 3 Für Privatstrassen beträgt der Strassenabstand für Kleinbauten im Sinne von § 124 PBG 2.50 m.

Art. 47

Abstellflächen für Fahrzeuge

Für die Pflicht zur Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund und zur Ersatzabgabe gilt das Parkplatzreglement.

III. Abstände

Hinweis auf PBG

§ 120-129	Grenzabstand
§ 130-132	Gebäudeabstand
§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

Art. 48

Ergänzende Abstandsbestimmungen an Gewässern

- 1 Für die Abstände gegenüber dem Sempachersee gilt die kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer.
- 2 Gegenüber der Grossen Aa, der Kleinen Aa, dem Mühletalbach, dem Meierhofbach, dem Stampach und dem Banbach haben Hochbauten ab Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 12.00 m einzuhalten. Der Stadtrat kann für landwirtschaftliche Bauten ausnahmsweise kleinere Abstände gestatten.
Die unüberbaubare Abstandsfläche kann in die Ausnutzung miteinbezogen werden. Zwischen dem Gewässerabstand von 12.00 m und der Grünzone (6.00 m ab Böschungsoberkante des Gewässers) ist der Terrainverlauf naturnah und ohne Stützmauern zu gestalten.
- 3 In der Abstandsfläche dürfen keine befestigten Plätze, Lager- und Abstellflächen, Strassen sowie andere Einrichtungen und Anlagen erstellt werden. Der Stadtrat kann bei Strassen und Wegen, die entsprechend im Verkehrsrichtplan enthalten sind, sowie für naturnah gestaltete Spielplätze und in begründeten weiteren Fällen Ausnahmen bewilligen, soweit dies das kantonale Recht zulässt.
- 4 Der Uferbereich der Fliessgewässer ist gewässergerecht zu nutzen und zu pflegen. In einem 3 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante dürfen weder Pflanzenschutzmittel noch Dünger angewendet werden. Für diesen Uferbereich ist eine Magerwiese und eine gewässergerechte Bestockung mit einheimischen Baum- und Straucharten vorzusehen.
- 5 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Wasserbaugesetzes.

Art. 49

Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 50

Untergeschosse

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Untergeschoss talseitig höchstens 2.50 m über das gewachsene Terrain ragen.