

Synopse BZR Wolhusen

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
Bisherige Artikel			
Art. 1 Geltungsbereich	Geltungsbereich	-	Aufgehoben
Art. 2 Rechtscharakter	Rechtscharakter	-	Aufgehoben
Art. 3 kommunale Richtplanung	Kommunale Richtplanung; Gemeinde erlässt Erschliessungsrichtplan	-	Aufgehoben, über PBG geregelt, Erschliessungsrichtplan und Verkehrsrichtplan wurden in der OP Revision angepasst
Art. 4 Berechnungsfaktor zur AZ	Berechnung zur Ausnützungsziffer	-	Aufgehoben, neu gilt eine ÜZ. Die Berechnung der AZ findet sich im Anhang des PBG (Übergangartikel)
Art. 5 Zoneneinteilung	Zoneneinteilung mit Abkürzung und Lärmempfindlichkeitsstufen	Inhaltsverzeichnis, Tabelle Art. 13	Aufgehoben Ein Inhaltsverzeichnis ist im neuen BZR vorhanden Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in Art. 13 (Tabelle) verankert bzw. im Zonenplan dargestellt bei einer Abweichung
Art. 6 Zonenplan	Zonenplanaufteilung, Zonenpläne sind Bestandteil des Reglements	-	Aufgehoben, PBG regelt, dass Zonenpläne erstellt werden müssen
Art. 7 Dorfkernzone	Dorfkernzone mit Zweck (Mischzone), Nutzungsmasse (Geschosse), Frischichtung und Eingliederungsartikel. Gebäudemasse werden vom Gemeinderat festgelegt	Zentrumszone A-F Art. 3 Bauen mit Qualität Art. 4 Koordination Art. 13 Tabelle Art. 14 Zentrumszone	Art. 3 regelt, dass in der Zentrumszone das Fachgremium beigezogen werden muss. Art. 4 regelt, dass vor einem Bauprojekt die Gemeinde kontaktiert werden muss.

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
			Art. 13 in der Tabelle zeigt die zulässigen Nutzungsmasse Art. 14: Neu wird die Dorfzone / Zentrumszone in 5 Zentrumszonen unterteilt. Durch städtebauliche Studien wurden die maximalen Nutzungsmasse (Fassadenhöhen, Gesamthöhen, Rückversatz) festgelegt. Weiterhin gilt neu keine ÜZ (so wie früher keine AZ galt). Das Fachgremium beurteilt das Projekt zuhanden des Gemeinderates welcher die Entscheidungshoheit hat. Es gelten weiterhin Firstrichtungen und es wird geregelt welche Nutzungen zulässig sind.
Art. 8 Zentrumszone	Zentrumszone mit Zweck (Mischzone), Nutzungsmasse (Geschosse), Firstrichtung und Eingliederungsartikel. Gebäudemasse werden vom Gemeinderat festgelegt	Zentrumszone A-F Art. 3 Bauen mit Qualität Art. 13 Grundmasse Bauzone Art. 14 Zentrumszone	Vgl. oben
Art. 9 4- und 3-geschossige Wohnzonen	4- und 3-geschossige Wohnzone Der Artikel definiert zulässige Vollgeschosse und Ausnützung und Fassadenlänge. Mindestdichte ist vorgeschrieben	Wohnzone A und B Art. 6 Überbauungsziffer Art. 8 zulässige Höhen Art. 12 Mindestnutzungen Art. 13 Grundmasse Bauzone	Mit dem Wechsel von AZ zur ÜZ gilt neue anstatt der AZ eine differenzierte ÜZ. Art. 6 regelt die verschiedenen ÜZ für Nebenbauten, gestaffelten Baukörper oder wenn die zulässige Gesamthöhe nicht ausgenutzt wird. Neu gilt statt der zulässigen Vollgeschosszahlen eine Gesamthöhe und eine talseitige Fassadenhöhe.

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
			<p>Diese regelt neu die Gebäudehöhe. Dach- und Untergeschosse gibt es in diesem Sinne nicht mehr.</p> <p>Art. 8 definiert die talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe inkl. Schrägdachbonus (damit werden Schrägdächer nicht benachteiligt)</p> <p>Die zulässigen Dichten und Höhen werden in Art. 13 in der Tabelle für jede Zone definiert.</p> <p>Auch in Zukunft werden Mindestnutzungen (Art. 12) vorgegeben.</p>
Art. 10 Wohnzone Hiltenberg	Spezielle Bestimmung für die Wohnzone Hiltenberg, nicht genehmigt	-	-
Art. 11 Wohnzone Dorf	Dörfliche Wohnbauten, mit max. 3 Vollgeschossen und AZ 0.5	<p>Zentrumszone A-F</p> <p>Art. 3 Bauen mit Qualität</p> <p>Art. 13 Grundmasse Bauzone</p> <p>Art. 14 Zentrumszone</p>	Vgl. oben (Teil der Zentrumszone)
Art. 11a Wohnzone Wiggernweg	Der Artikel regelt die Nutzungen, Höhen und Abstellplätze für die Wohnzone Wiggernweg	Art. 15 Wohnzone Wiggernweg	Der Artikel wurde übernommen. Die Anzahl Geschosse wurde durch eine Gesamthöhe von 26m ersetzt (neue Höhenregelung gemäss PBG)
Art. 12 1-2-geschossige Wohnzone Art. 13 2-geschossige Wohnzone für verdichtet Bauweise	Der Artikel definiert zulässige Vollgeschosse und Ausnützung und Fassadenlänge der 1- und 2-geschossigen Wohnzone.	<p>Wohnzone C und D</p> <p>Art. 6 Überbauungsziffer</p> <p>Art. 8 zulässige Höhen</p> <p>Art. 13 Grundmasse Bauzone</p>	Mit dem Wechsel von AZ zur ÜZ gilt neue anstatt der AZ eine differenzierte ÜZ. Art. 6 regelt die verschiedenen ÜZ für Nebenbauten, gestaffelten Baukörper und wenn die Höhe nicht ausgenutzt wird.

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
			Neu gilt auch statt den Geschosszahlen eine Gesamthöhe und eine talseitige Fassadenhöhe. Diese regelt die Gebäudehöhe. Art. 8 definiert die talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe inkl. Schrägdachbonus (damit werden Schrägdächer nicht benachteiligt) Die zulässigen Dichten und Höhen werden in Art. 13 in der Tabelle dargestellt.
Art. 14 Wohnzone Strittenmatt	Bestimmungen zur Wohnzone Strittenmatt	Art. 16: Wohnzone Strittenmatt	Unverändert übernommen
Art. 15 Weilerzone Steinhuserberg	Bestimmungen zur Weilerzone Strittenmatt (Vollgeschosse definiert, keine AZ)	Art. 19: Erhaltungszone Steinhuserberg Art. 3 und 4 (Bauen mit Qualität, Koordination vor Planungsbeginn)	Da per Definitionen im neuen PBG Weilerzonen als Nichtbauzonen definiert sind, muss die Weilerzone in eine Erhaltungszone überführt werden. Der Artikel lehnt sich an den bisherigen Artikel an. Neu ist nur ein Neubaustandort definiert und es gilt der Beizug des Fachgremiums und die Pflicht zur Koordination vor Planungsbeginn.
Art. 16: Zone mit Quartierzentrumsbonus QZ	Überlagerte Zone, welche einen AZ Bonus von 0.2 für die Erstellung eines Quartierzentrums dienen	-	Aufgehoben. Mit GP und BBP stehen Instrumente zur Verfügung, welche einen Bonus generieren können bei guter Qualität (Städtebau, Quartierzentrum, Energiebilanz, Freiraum usw.)

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
Art. 17 Wohn- und Arbeitszone	Mischzone welche AZ, Anzahl Vollgeschosse und Fassadenlänge definiert	Art. 13 Grundmasse Bauzone Art. 3 und 4 (Bauen mit Qualität, Koordination vor Planungsbeginn)	Neu gibt es zwei Wohn- und Arbeitszonen mit unterschiedlicher Gesamthöhe. Weiter Nutzungsmasse (ÜZ) werden von der Gemeinde Bedarfsmässig festgelegt. Es besteht die Pflicht zum Einbezug der Fachkommission und der Koordination vor Planungsbeginn. Art. 13 definiert die Grundmasse
Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2	Klassische Arbeitszonen mit Nutzungsvorgabe und Unterscheidung nach Lärmempfindlichkeitsstufe. Limitierung der Gebäudehöhe in der Arbeitszone 1	Art. 13 Grundmasse Bauzone	Neu muss auch in der Arbeitszone eine ÜZ festgelegt werden (siehe Art. 13, Fussnote f). Ebenfalls sind Gesamthöhen vorgegeben. Unterscheidung der Lärmempfindlichkeitsstufen bleibt bestehen.
Art. 19 Grüngestaltung in Arbeitszonen		-	Aufgehoben
Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke		Art. 13 Grundmasse Bauzone Anhang 1 Zweckbestimmung	Keine inhaltliche Änderung
Art. 21 Sport- und Freizeitanlagen		Art. 13 Grundmasse Bauzone Anhang 2 Zweckbestimmung	Keine inhaltliche Änderung
Art. 22 Grünzone 1 und 2		Art. 21 Grünzone 1 und 2	Keine inhaltliche Änderung
Art. 23 Sonderbauzone Tropenhaus 1 und 2		Art. 20 Sonderbauzone Tropenhaus 1 und 2	Keine inhaltliche Änderung

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
Art. 24 Landwirtschaftszone		Art. 23 Landwirtschaftszone	Artikel leicht gekürzt, da vieles über kantonale Gesetzgebung geregelt (neuer Musterartikel übernommen)
Art. 25 Übriges Gebiet		-	Aufgehoben, neu werden strategische Baulandreserven im Siedlungsleitbild ausgedehnt
Art. 25a Gewässerraum und Hochwasserschutz	Regelt die Details zu den überlagerten Grünzonen für den Gewässerraum	Art. 22 Grünzone Gewässerraum Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum	Der Gewässerraum wird wie folgt ausgedehnt: in der Bauzone als überlagerte Grünzone (Grünzone Gewässerraum) und in der Nichtbauzone als überlagerte Freihaltezone. Es gelten die Bestimmungen der GSchV. Es liegt zudem ein separater Teilzonenplan Gewässerraum vor.
Art. 26 Schutzzone Archäologie	Musterbestimmung	Art. 30 archäologische Fundstellen	Neuer Musterartikel. Bauliche Veränderungen müssen (wie bisher) von den kantonalen Dienststellen genehmigt werden.
Art. 27 Naturschutzzone	Schutz des Lebensraumes, Pflanzen und Tiere	Art. 27 kommunale Naturschutzzone	Musterartikel mit leichten Ergänzungen (Landwirtschaftliche Nutzung und Pflege)
Art. 28 Landschaftsschutzzone 1 und 2		Art. 26 Landschaftsschutzzone 1 und 2	Keine inhaltliche Änderung
Art. 29 Naturobjekte	Schutz von Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen	Art. 28 Naturobjekte	Musterartikel, nur redaktionelle Änderungen
Art. 30 Zuständigkeit Bebauungsplan	Gemeinderat ist zuständig Bebauungspläne zu erlassen	Art. 32 Bebauungs- und Gestaltungsplanvorschriften	Grundsätzlich genehmigt der Regierungsrat die Bebauungspläne die

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
		§68, §75 PBG	von der Gemeinde erlassen werden. Im Zonenplan sind Bebauungsplanpflichtgebiete entsprechend gekennzeichnet. Die Gemeinde kann Ausnahmen gewähren. Freiwillig kann immer ein Bebauungsplan gemacht werden (erhöhte Anforderung, aber auch Boni)
Art. 31 ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	Regelt zusätzlich Boni und Bestimmungen für Gestaltungspläne	Art. 33 ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen §74, §75, §77, §80 PBG	Aktualisiert und auf PBG abgestimmt. Pflichtgebiete sind im Zonenplan gekennzeichnet. Boni sind gemäss PBG definiert.
Art. 32 Strassenabstände	Verweis auf § 84ff StrG	-	Strassenabstände gelten weiterhin gemäss StrG
Art. 33 Abstellflächen für Fahrzeuge	Regelt die Anzahl Parkplätze	Art. 34 Abstellflächen für Fahrzeuge	Kleinere redaktionelle Anpassung (Aktualisiert auf neue Zonenbezeichnung). Neue Regelung für die Zentrumszone
Art. 34 Ersatzabgabe	Ersatzabgabe für nicht realisierte Parkplätze	Art. 35 Ersatzabgabe	Redaktionell angepasst; neu 8000.-
Art. 35 Zusammenbau und Grenzabstände in Arbeitszonen 1 und 2, Dorfkern und Zentrumszone	Regelt die Grenzabstände in diesen Zonen (Ausnahmen möglich).	Art. 13 Grundmasse Bauzone	Art. 13 regelt die Grenzabstände für jede Zone gemäss PBG. Grundsätzlich ist der Grenzabstand eine Funktion der Gesamthöhe (vgl. PBG § 122). § 122 PBG regelt auch die Ausnahmen für Zentrums-, Dorf- und Arbeitszonen. Art. 13 berücksichtigt die Situation in diesen Zonen bei der Festlegung des Grenzabstandes.

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
<p>Art. 36 Dachgeschosse als Vollgeschoss</p> <p>Art. 37 Gebäude, Masse Dach- und Attikageschosses</p>	Regelt ab wann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt	<p>Art. 8 Zulässige Höhen</p> <p>Art. 13 Grundmasse Bauzone</p>	Neu gibt es nur noch eine Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe. In dieser können alle Geschosse voll genutzt werden. Wer ein Schrägdach bauen will, erhält je nach Zone einen Bonus von 1.5 m auf die Gesamthöhe. Damit darf aber kein weiteres Geschoss realisiert werden.
Art. 38 Terrassenbauten	Regelt die Ausnahmen für Terrassenhäuser	<p>Art. 11 Terrassenhäuser</p> <p>Skizze im Anhang des BZR</p>	Neu sind nur noch den Wohnzonen C und D Terrassenhäuser zulässig. Die Regelung wurde auf die neuen Nutzungsmasse (ÜZ und Gesamthöhe / talseitige Fassadenhöhe) angepasst. Für die Terrassenhäuser in der Hinterkommetsrüti gilt eine separate Bestimmung (Art. 17)
Art. 39 Dachgestaltung	Regelt Qualität der Dachgestaltung	<p>Art. 3 Bauen mit Qualität</p> <p>Art. 8 zulässige Höhen</p> <p>Art. 13 Grundmasse Bauzone</p> <p>Art. 36 Dachbegrünung und Dachaufbauten</p>	<p>Innerhalb der Gesamthöhe und der ÜZ ist die Dachgestaltung grundsätzlich frei. Art. 3 Bauen mit Qualität fordert aber eine gute Eingliederung in das Quartier.</p> <p>Die maximalen Höhen und der Schrägdachbonus sind in Art. 8 und Art. 13 für die jeweilige Zone angegeben.</p> <p>Gemäss Art. 36 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.</p> <p>Technische notwendige Aufbauten sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie</p>

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
			technisch nicht anders realisiert werden können.
Art. 40 Terrainveränderung	Dieses sind auf das Minimum zu beschränken.	Art. 37 Terrainveränderung	Keine inhaltliche Änderung
Art. 41 Kulturobjekte	Die Gemeinde führt ein Inventar und wägt die definitive Schutzwürdigkeit des Objektes ab	Art. 29 Kulturdenkmäler	Der Kanton führt ein kantonales Bauinventar. Für denkmalgeschützte Objekte und für schützenswerte Objekte gelten die kantonalen Bestimmungen (Bevilligung bei baulichen Massnahmen bei den kantonalen Behörden). Erhaltenswerte Objekte benötigen bei baulichen Massnahmen die Zustimmung der Gemeinde. Diese muss eine Abwägung vornehmen. Alle Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
Art. 42 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material	Regelt Aufschüttungen im Detail (Bevilligung, Eingaben, benötigte Unterlagen)	VVEA	Es gilt die Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen VVEA des Bundes
Art. 43 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	Regelt, dass entsprechende Abstellplätze realisiert werden	-	Aufgehoben. Bei der Baubewilligung prüft die Behörde / REAL die Abfallentsorgung und erlässt entsprechende Vorgaben.
Art. 44 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Vorgabe bei Mehrfamilienhäuser	Art. 40 Nebenräume	Ergänzung: Abstellflächen bei Publikums- und Kundenverkehr für Fahrräder
Art. 45 Beschwerderecht	Aufklärung über Beschwerderecht	-	Hinweis auf § 206 und § 207 PBG

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
Art. 46 zuständige Behörde, Kommission, Experten		-	Hinweis auf § 184 bis § 205 PBG
Art. 47 Gebühren	Gebühren für Baugesuche und Baukontrolle	Art. 44 Gebühren	Vereinfacht, es gilt einen fixen Stundenansatz. Die Gemeinde erstellt eine Gebührenordnung.
Art. 48 Strafbestimmungen	Hinweis auf Strafbestimmung	Art. 45 Strafbestimmung	Keine inhaltliche Änderung
Art. 49 hängige Gesuche	Übergangsbestimmung für hängige Gesuche	Art. 46 Schlussbestimmung	Alle Baugesuche die bis zur öffentlichen Auflage hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffer ausschliesslich nach bisherigem Recht zu beurteilen. Bei allen weiteren Baugesuchen gilt, dass sie sowohl nach altem – wie auch nach neuem Recht beurteilt werden müssen ab der öffentlichen Auflage. Die strengere Regelung gilt dabei.
Art. 50 Ausnahmen und Wiederherstellung	Hinweis auf PBG Bestimmung	-	Es gilt weiterhin das PBG § 208ff
Art. 51 Ausnahmen	Hinweis auf PBG § 37	-	Es gilt weiterhin PBG § 37
Art. 52 Inkrafttreten		Art. 48 Schlussbestimmung	Mit Beschluss der Stimmbevölkerung und der Genehmigung des Regierungsrates tritt das neue BZR in Kraft
Neue Artikel			
		Art. 1 Zuständigkeit	Regelt die Zuständigkeiten bzw. Rechte und Pflichten der Stimmbürger und Gemeinde. Die Gemeinde kann Detailpläne, wo nötig, verlangen

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
		Art. 2 Zweck	Aus Muster BZR Kanton, Erläutert Zweck des BZR
		Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn	Neu wird darauf hingewiesen, dass bei einigen Zonen vor Planungsbeginn mit der Gemeinde Kontakt aufgenommen werden muss. Die Gemeinde legt dann die Rahmenbedingungen fest
		Art. 5 Konkurrenzverfahren	Die Gemeinde hat Mitspracherechte bei Konkurrenzverfahren
		Art. 7 Gesamtkonzepte	Die Gemeinde kann bei Um- und Einzonungen Vorgaben festlegen
		Art. 9 Abgrabungen	Bisher waren Abgrabungen über die Untergeschossregelung definiert. Der Artikel definiert neu, dass die zulässige Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe sich jeweils um das Mass der Abgrabung reduziert. Die Gesamthöhe / talseitige Fassadenhöhe bleibt somit immer gleich
		Art. 10 verdichtete Bauweise	Der Artikel ermöglicht in die Wohnzonen C und D zusätzliche Gebäudeflächen, wenn eine weitere Wohnung realisiert wird
		Art. 17 Wohnzone Hinter Kommetsrüti und Art. 18 Wohnzone Mittlere Kommetsrüti	Die beiden Artikel sichern die (geplanten) Überbauungen in den genannten Gebieten. Es handelt sich dabei um lokale Erhaltungs- und Erneuerungszonen. Dadurch sind auch

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
			keine Höhen, Grenzabstände und ÜZ definiert.
		Art. 25 Gefahrengebiete	Musterartikel; Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeinde auf und zeigt die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG. Es handelt sich um eine Gefahrenhinweiskarte. Die Gemeinde macht bei der Baubewilligung in einem gefährdeten Gebiet entsprechende Auflagen (u.a. Objektschutzmassnahmen)
		Art. 31 Geotopschutz	Musterartikel und Hinweis, dass das Inventar der Geobjekte (z.B. Moränen, Drumlin) vorliegt. Diese sind bei Geländeänderungen entsprechend zu berücksichtigen (Keine landschaftsprägenden Geländeänderungen bei GEO-Objekten von regionaler Bedeutung). Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.
		Art. 38 Mobilfunkantennen	Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für Mobilfunkantennen gilt das Kaskadenmodell. Es sind zuerst Standorte ausserhalb der Bauzone zu suchen. In sensiblen Zonen (Kulturdenkmäler, Landschaftsschutzzone) sind keine

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
			visuell Wahrnehmbaren Mobilfunkantennen zulässig.
		Art. 39 Beleuchtung / Immissionen	Regelt die Vorgaben für beleuchtete Reklamen, Beleuchtungsanlagen im Freien und festinstallierten Beleuchtungsanlagen. Die Gemeindebehörde ist zuständig
		Art. 41 Ersatzabgabe für Spielflächen	Werden nicht genügend Spielflächen erstellt so ist eine Ersatzabgabe fällig. Gemäss PBG § 158 und § 159 sind genügend Spielflächen zu erstellen (genauere Vorgaben im PBG)
		Art. 42 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung sind einzuhalten (Art. 29-31 LSV). Die Dienststelle Umwelt und Energie kann Ausnahmegewilligungen in bestimmten Fällen geben.
		Art. 43 technische Gefahren	In technischen Gefahrengebieten (Störfall, z.B. Gasleitung) sind im Baubewilligungsverfahren Schutzmassnahmen und Sicherheitsmassnahmen aufzuzeigen und zu realisieren.
		Art. 46 Schlussbestimmung	Regelt u.a. auch die Aufhebung der Gestaltungspläne per sofort bzw. bis 2023

Bisheriger BZR Artikel	Inhalt des bisherigen Artikels	Neuer BZR Artikel	Inhalt des neuen BZR Artikels
		Anhang 4	Skizze zum obersten Punkt der Dachkonstruktion (Gesamthöhe) gemäss PBG Skizze zur zulässigen Höhe, talseitiger Fassadenhöhe Skizze zum «Schrägdachbonus» Skizze zu Abgrabung am Gebäude Skizze zu Terrassenhäuser