KANTON
LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

§ 25 *Überbauungsziffer*

[1] Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden.

Erläuterungen	Absatz 1 Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) in Absatz 1 entspricht der Formulierung in Ziffer 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 26, in: KR 2013, S. 535). Absatz 2 Nach Absatz 2 können verschiedene ÜZ für ganze Zonen, für bestimmte Nutzungen, aber auch für einzelne Gebäude (etwa für Klein- und Anbauten) festgelegt werden. Aus gestalterischen Gründen ist für die Gemeinden die Flexibilität bei der Festlegung der ÜZ zudem insoweit vergrössert, als abhängig von der Gesamthöhe eine unterschiedliche ÜZ zur Anwendung kommen kann. So kann die Gemeinde beispielsweise in einer Wohnzone mit einer zulässigen Gesamthöhe von 11 m eine höhere ÜZ zulassen, wenn statt einer Baute mit der maximal zulässigen Gesamthöhe bloss eine solche mit einer Gesamthöhe von 8 m realisiert wird. Die Regelung erlaubt es, der örtlichen Situation entsprechend allenfalls eine Bebauung eher in die Breite als in die Höhe zuzulassen. Sinnvoll ist dabei eine Abstufung etwa im Umfang der Höhe eines üblichen Geschosses (ca. 3 m). Für den zulässigen Grenzabstand massgeblich ist in diesen Fällen die im Einzelfall beanspruchte geringere maximal zulässige Gesamthöhe, denn nur wenn bei einer geringeren Bauhöhe auch tatsächlich näher an die Grenze gebaut werden darf, findet diese Variante in der Praxis überhaupt Verwendung. Diese Sichtweise hält auch mit Blick auf die mit dem Grenzabstand geschützten privaten und öffentlichen Interessen stand, nimmt doch deren Beeinträchtigung mit geringerer Bauhöhe ab (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 26, in: KR 2013, S. 535). ►Der Regierungsrat setzt § 25 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	Vgl. die Erläuterungen zu den Ausführungsvorschriften der Überbauungsziffer (§§ 11- 17, 68 Abs. 2 PBV) in § 29 PBG sowie die Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes vom 28. Dezember 2016 zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 28. Juni 2016 unter https://baurecht.lu.ch/

	– Bei einer engen baulichen Verbundenheit, die eine Gesamtbetrachtung der Baute nahelegt, gilt es die Nutzungsart der Pergola zu qualifizieren. Gemäss der kantonalen Rechtsprechung ist eine Pergola zur Hauptnutzfläche zu rechnen, wenn die Nutzungsmöglichkeiten der Pergola als Aufenthalts- und Essraum dienen. Wenn somit beispielsweise ein Sitzplatz in der Pergola geplant ist, handelt es sich um eine Hauptnutzfläche. Andere Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. reine Lagerungszwecke würden für eine Nebennutzung sprechen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 22 81 vom 6.11.23 E. 4.4.2), sind jedoch bei einer Pergola eher die Ausnahme (n.p. KGU 7H 22 261 vom 20.03.2024, E. 5.4.4.). – Gemäss Art. 13 BZR darf in der Wohnzone C ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60,00 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 gebaut wird. […] Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, ist aus dem Wortlaut von Art. 13 BZR nicht ersichtlich, dass die zusätzlich geschaffene Wohnung eine bestimmte maximale Hauptnutzfläche nicht überschreiten dürfte, ansonsten der Zusatz als nicht erforderlich erachtet würde. Insofern besteht für das Kantonsgericht kein Anlass, korrigierend in die vorinstanzliche Beurteilung einzugreifen (n.p. KGU 7H 22 261 vom 20.03.2024, E. 5.2.3.). – Im konkreten Fall wurde vom Kantonsgericht in Bezug auf die Verbindung von Erd-und Untergeschoss festgestellt, dass eine innen liegende Erschliessung vorhanden ist, mithin die notwendige Erschliessung nicht über die neu gebaute Aussentreppe vom Balkon des Erdgeschosses ins Untergeschoss erfolgt. Deshalb kann bei der Aussentreppe nicht von einer ausgelagerten und damit anrechenbaren aussenliegenden Erschliessungsfläche gesprochen werden. Würde diese Fläche ebenfalls angerechnet, wäre die Bauherrin insofern benachteiligt, als sie sich die Erschliessungsfläche für die Verbindung von Erd- und Untergeschoss doppelt anrechnen lassen müssten, und zwar einmal innen und einmal aussenliegend. Daher ist die Treppenanlage vom Erdgeschoss gegen das Untergeschoss – unabhängig von einer volumenbildenden Ausgestaltung – nicht bei der anrechenbaren Geschossfläche zu berücksichtigen (KGU 7H 18 296 vom 6. April 2020). – Die Zuweisung einer der Wohnzone zugewiesenen Fläche einer Zufahrt kann nichts anderes bedeuten, als dass gemäss Zonenplan nicht von einer Erschliessungsfläche gemäss § 11 Abs. 3 PBV auszugehen ist. Gemäss Zonenplan darf die betreffende Fläche damit für die Berechnung der Überbauungsziffer als Grundstücksfläche angerechnet werden. Der Zonenplan hätte im Planungsverfahren angefochten werden müssen. Die Plananfechtung im Baubewilligungsverfahren ist hingegen grundsätzlich ausgeschlossen bzw. nur in selten Ausnahmefällen zulässig. Gemäss der kantonalen Richtlinie zur Darstellung der Verkehrszonen ist es denn auch das Ziel der einheitlichen Erfassung der Verkehrszonen in den Zonenplänen, dass in allen Bauzonen mit festgelegter Überbauungsziffer die anrechenbare Grundstücksfläche als die in der Zonenfarbe dargestellte Parzellenfläche erkennbar ist (BGer 1C_20/2019 E. 3.3-3.5).

	– **(Achtung: nicht bestätigt in BGer 1C_20/2019; vgl. Kommentar unter Hinweise).** Die Nichtzuweisung zur Verkehrszone im Rahmen der Ortsplanung präjudiziert nicht die Frage, ob es sich nach § 11 Abs. 3 PBV um eine (nicht anrechenbare) Feinerschliessung handelt. Mit anderen Worten kann eine Feinerschliessung im Baubewilligungsverfahren auch bejaht werden, wenn diese Fläche im Ortsplanungsverfahren einer Wohnzone zugewiesen wurde. Nur grundstücksinterne Erschliessungsanlagen sind eigentliche Hauszufahrten und damit anrechenbare Grundstücksfläche, während Erschliessungsflächen, die zwar das entsprechende Baugrundstück tangieren, aber weiterführen und nebst dem Baugrundstück auch andere Grundstücke erschliessen, nicht anrechenbare Grundstücksfläche darstellen (n.p. KGU 7H 18 12 vom 21. November 2018, E. 7.3, 8.6.1). – Bei der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer handelt es sich um zwei gänzlich verschiedene Begriffe und Institute, weshalb sich beim Wechsel auf letztere eine Umrechnung der übertragenen Bruttogeschossfläche (BGF) resp. anrechenbaren Geschossfläche (aGF) aufdrängt (E. 4.3.3). Die Umrechnung erfolgt mittels Division: Die übertragene BGF resp. aGF dividiert durch die zulässige Anzahl Geschosse ergibt die entsprechende überbaubare Grundfläche (üGF; E. 4.7), wobei diese Umrechnungsmethode mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist (E. 4.9). Die Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte üGF ist auf Kosten der berechtigten Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken. Dies gilt auch, wenn die Anmerkung aufgrund einer Rechtsänderung erfolgen muss und der Antrag für diese Bereinigung vom belasteten Grundeigentümer stammt (E. 5.2). (LGVE 2016 IV Nr. 3 [7H 14 364/7H 15 1]). **Achtung**: Ab 1. August 2016 gilt § 68 Abs. 2 PBV, wonach das Recht auf Realisierung übertragener Ausnützung im Sinn von § 14 der aufgehobenen Planungs- und Bauverordnung verwirkt mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer gemäss IVHB.
Hinweise	**I. Anrechenbare Grundstücksfläche** 1. Anwendungsbereich von § 15 PBV Nach § 15 PBV wird der Flächenverlust durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen, wenn ein Grundstück für Wasserbau- und Strassenprojekte im öffentlichen Interesse beansprucht wird. Was ist der Anwendungsbereich von § 15 oder anders gefragt, welche für Wasserbau- und Strassenprojekte abgetretenen Flächen, sei es freiwillig oder durch Enteignung, sind weiterhin «anrechenbar», werden also durch eine Erhöhung der ÜZ ausgeglichen? Entscheidend ist, wann die Abtretung erfolgte, denn mit der Einführung der ÜZ werden «die Uhren auf 0» gestellt: ▪ Unter dem alten AZ-Regime erfolgte Abtretungen von Land sind unbeachtlich, weil eine früher erfolgte Verkleinerung der Parzellengrösse bei der erstmaligen Festlegung der ÜZ im Rahmen einer planerischen Beurteilung zu beachten und der Verlust der anrechenbaren Grundstücksfläche allenfalls auszugleichen war.

	▪ Nach Inkrafttreten der neuen Regelung (massgebender Zeitpunkt: Inkraftsetzung des IVHB-Regimes gemäss SRL 736a) erfolgte Abtretungen (massgebender Zeitpunkt: Eigentumsübergang durch Eintrag im Grundbuch) können nach § 15 PBV durch eine Erhöhung der ÜZ ausgeglichen werden (Fläche ohne Abtretung 800 m^2, Abtretung 50 m^2, ÜZ 0.2 ergibt 170 m^2 [160 m^2 + Ausgleich von 10 m^2). Nach Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung mit ÜZ gilt der Ausgleich nach § 15 PBV «bei Realisierung künftiger öffentlicher Infrastrukturvorhaben» (vgl. Erläuterungen zur Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 zu § 15 PBV). Künftige Infrastrukturvorhaben können aus heutiger Sicht in der Vergangenheit liegen, weil die Aussage in den Erläuterungen im Hinblick auf das Inkrafttreten am 1. Januar 2014 formuliert wurde. Als «künftig» gilt somit der Zeitraum des Inkrafttretens der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Einführung ÜZ) bis heute. Eine Abtretung kann somit nur ausgeglichen werden, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch unter dem neuen Recht erfolgte («neurechtliche» Abtretung). Erfolgte die Abtretung mit Eigentumsübergang schon vor Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung, gilt sie als nicht anrechenbare «altrechtliche» Abtretung. 2. Abgrenzung Feinerschliessung / Zufahrt Die Abgrenzung von Feinerschliessung und Zufahrt ist entscheidend für die Frage, ob die betreffende Verkehrsfläche von der anrechenbaren Grundstücksfläche abzuziehen ist oder nicht (Art. 11 Abs. 3 PBV). Ist diese Fläche in der Nutzungsplanung der Verkehrszone zugewiesen, muss sie abgezogen werden. Nicht abgezogen werden muss sie dagegen gemäss BGr. 1C_20/2019, wenn sie nicht der Verkehrszone (sondern z.B. einer Wohnzone) zugewiesen ist, weil diese Festlegung für die nachfolgenden Verfahren präjudizierend wirkt. Diese Rechtsprechung ist problematisch. Damit werden Fragen ins Ortsplanungsverfahren vorverlagert, die bisher zweckmässigerweise erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend beurteilt werden konnten. Was bedeutet dies für die Praxis? A. Weniger problematisch erscheint der Fall, dass die Erschliessungssituation unverändert bleibt und im Rahmen des Bauprojekts bloss eine Zufahrt ergänzt wird. Dann wirkt die Zuweisung zu einer Wohnzone / Verkehrszone präjudizierend und kann, selbst wenn sie falsch ist, grundsätzlich nicht mehr geändert werden, ausser die akzessorische Überprüfung des Zonenplans wäre zulässig (bei veränderten rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen oder wenn der Einsprecher vorher nicht die Möglichkeit hatte sich zu wehren). B. Erfolgt im Rahmen eines Bauprojekts eine Umgestaltung der Erschliessungssituation mit Feinerschliessung und Zufahrt, sollte eine Neubeurteilung der rechtlichen Situation erfolgen, weil dann tatsächlich veränderte Verhältnisse vorliegen. Dann könnte also auch eine Fläche, die bisher nicht der Verkehrszone zugewiesen war, neu als tatsächliche Erschliessungsfläche im Sinne von § 11 Abs. 3 PBV gelten. Ist eine Fläche, die neu

nicht mehr als Verkehrsfläche dient, der Verkehrsfläche zugewiesen, besteht bezüglich Anrechenbarkeit kein Problem, da diese Fläche ohnehin nicht anrechenbar war. Das Problem ist vielmehr, dass sie nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden darf, obwohl sie keine Verkehrsfläche mehr ist. Dieses Problem kann nur durch eine Anpassung des Zonenplans gelöst werden. Im Rahmen einer Zonenplanrevision wäre daher in diesem Fall sowohl die Verkehrszone als auch die Wohnzone den neuen Verhältnissen entsprechend festzulegen.

II. Berechnung ÜZ

1. Verhältnis der verschiedenen ÜZ

Wie verhalten sich die verschiedenen ÜZ untereinander, welche ÜZ umfassen andere?

Den Erläuterungen zur PBV-Änderung vom 28. Juni 2016 ist zu entnehmen:

§ 13
«Die Grund-ÜZ und die ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) sind als Erstes zu ermitteln. Der Fussabdruck der Mantelflächen der für diese Ziffern massgeblichen Bauten reicht in der Projektion in den Untergrund hinein. Die unter diesen Bauten liegenden Teile der Unterniveaubauten und der Einstellhallen fallen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1c und der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 13a Absatz 1 demzufolge ausser Betracht. In die Berechnung einzubeziehen bleiben mit anderen Worten nur die Flächen, die ausserhalb der anrechenbaren Gebäudefläche zur Bestimmung der Grund-ÜZ und der ÜZ gemäss § 13 Absatz 1a liegen. Die Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1b dagegen ist in jedem Fall separat zu berechnen, auch wenn Kleinbauten und Anbauten die anrechenbaren Gebäudeflächen nach § 13 Absatz 1c oder § 13a Absatz 1 ganz oder teilweise überlagern, denn Kleinbauten und Anbauten sind als eigenständige Baukörper zu betrachten.»

§ 13a
«… Sollte die Gemeinde eine separate ÜZ für Einstellhallen festlegen, sind wiederum nur die ausserhalb des Fussabdrucks des Hauptgebäudes bzw. der Baute nach § 13 Absatz 1a liegenden Bauteile an die Gebäudefläche anzurechnen (vgl. Erläuterungen zu § 13). Anrechenbar sind überdies gemäss SIA 421 Ziffer 6.51 nur die das massgebende Terrain überragenden Bauteile einer Garage.»

Vgl. als Erläuterung dazu das folgende Schema:

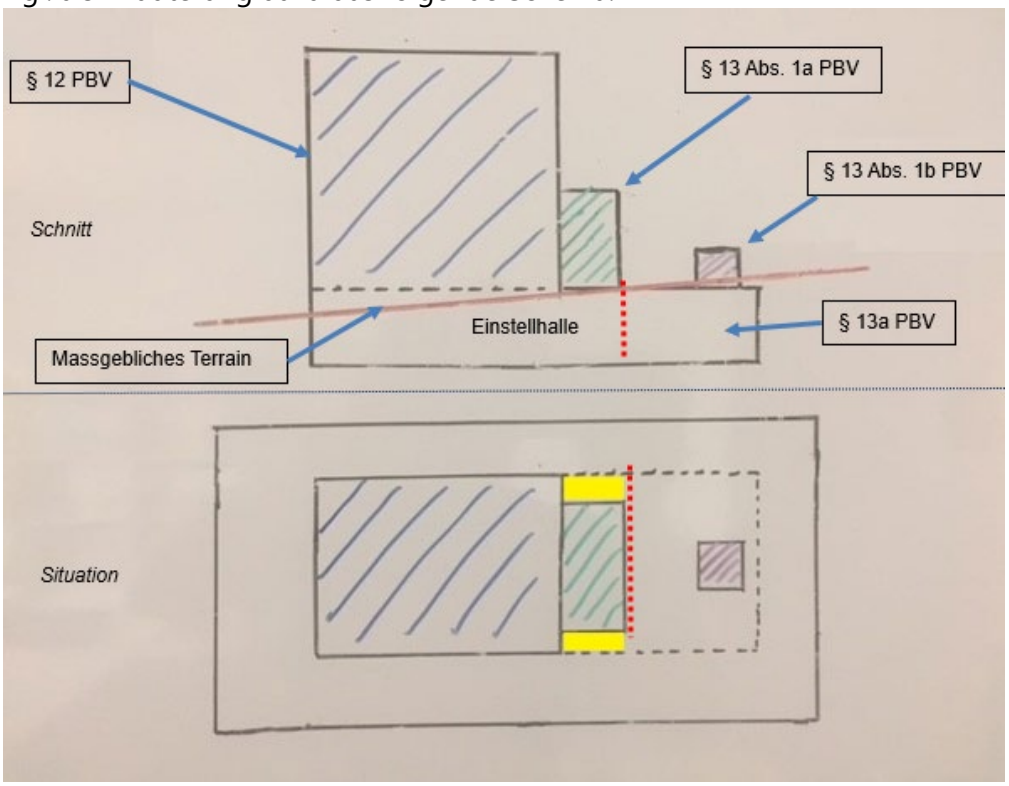

Abbildung Verhältnis ÜZ untereinander

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen nur Gebäudeteile, die über dem massgeblichen Terrain liegen (die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain [§ 112a Abs. 2f PBG]).

Demzufolge zählen die rechts der rot gestrichelten Linie liegenden Teile der Einstellhalle nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche. Die übrigen Bauten (blau, grün, lila) liegen alle über dem massgeblichen Terrain und sind somit anrechenbar.

Blau: Grund-ÜZ (§ 12 PBV), die in der Projektion der Hauptbaute liegenden Flächen der Einstellhalle werden miterfasst (konsumiert), sind als nicht anrechenbar.

Grün: ÜZ für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a PBV); die in der Projektion des Anbaus liegenden Flächen der Einstellhalle werden miterfasst, gelten somit nicht als zusätzlich anrechenbare Gebäudeflächen.

Lila: ÜZ für Kleinbauten und Anbauten (§ 13 Abs. 1b PBV); die ÜZ für Klein- und Anbauten ist in jedem Fall separat zu berechnen und konsumiert die Gebäudeflächen der darunterliegenden Einstellhalle (sofern diese über dem massgeblichen Terrain liegt, was vorliegend nicht der Fall ist) nicht.

Gelb: ÜZ Einstellhalle; der über dem massgeblichen Terrain liegende Teil zählt zur anrechenbaren Gebäudefläche, die dafür benötigte ÜZ wird aber von Gesetzes wegen durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ ausgeglichen, wenn die Mantelflächen der Einstellhalle höchstens zur

	Hälfte über das massgebliche Terrain respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen und eine Gesamthöhe von 3.5 m nicht überschritten wird (§ 13a Abs. 1 PBV). Für die Berechnung sind die Mantelflächen der Einstellhalle als Ganzes massgebend, nicht nur die der anrechenbaren Teile. Vorliegend ist § 13a PBV eingehalten, weshalb die ÜZ für die Einstellhalle von Gesetzes wegen entsprechend erhöht wird und folglich die gemäss BZR zulässige ÜZ nicht belastet. **1a. Umgang mit ÜZ für Nebenbauten/Anbauten** Bei Anbauten ist eine architektonische Selbständigkeit gegenüber der Hauptbaute erforderlich. Der Anbau muss als solcher erkennbar sein und keine Erweiterung des Hauptgebäudes darstellen. Überdies muss der Anbau durch eine Innenwand von der Hauptbaute getrennt sein (LGVE 2024 IV Nr. 5, E. 5.3.4.4). Das Erfordernis der Selbständigkeit rechtfertigt sich dadurch, dass eine Anbaute nur Nebennutzflächen aufweisen darf. Anders ist die Rechtslage bei «Nebenbauten» im Sinne von § 13 lit. a PBV. Nebenbauten sind Bauten mit einer geringeren als die zonengemäss zulässige Gesamthöhe, für die im BZR eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festgelegt werden kann. Damit wollte der Gesetzgeber eine differenzierte Volumenverteilung ermöglichen, zum Beispiel mit einem der Hauptbaute angegliederten Vor- oder Nebenbau. Eine architektonische Selbständigkeit ist hier – im Gegensatz zur Anbaute –nicht verlangt, die Nebenbaute ist ein Sonderfall («die kleine Schwester») der Hauptbaute mit geringerer Gesamthöhe, aber ansonsten gleichen Nutzungsmöglichkeiten (ohne ausdrückliche Beschränkung der Nutzflächen erlaubt die ÜZ Haupt- und Nebennutzflächen, Aussengeschossflächen etc.). Für eine bauliche Abtrennung der Nebenbaute von der Hauptbaute besteht hier kein Anlass, sie widerspräche der Funktion von Nebenbauten als Erweiterung der Hauptbaute mit reduzierter Höhe. Balkone sind für sich allein keine Bauten (also weder Anbauten noch Nebenbauten), sie zählen aber zur ÜZ der Hauptbaute, wenn sie die Masse für vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Abs. 2h PBG überschreiten. Sie sind «Gebäudeteile», d.h. Teile der Hauptbaute (KGU 7H 23 119 vom 20. Januar 2025, E. 5.6.2). Es stellt sich die Frage, ob das Dach einer Anbaute oder Nebenbaute als Balkon bzw. Terrasse benutzt werden darf. Bei Anbauten ist dies zu verneinen, weil diese nur Nebennutzflächen zulassen. Bei Nebenbauten dagegen ist dies zu bejahen, weil hier alle möglichen Nutzflächen zulässig sind (vgl. Erläuterungen zur PBV Änderung vom 28. Juni 2016, S. 3 oben), insbesondere auch solche, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Balkone sind wie das Kantonsgericht festgestellt hat Gebäudeteile, also Teile der Hauptbaute; es handelt sich bei Balkonen nicht um (eigenständige) zusätzliche Bauten, für welche die Gemeinden nach Massgabe von § 13 PBV zusätzliche Überbauungsziffern erlassen dürfen. Es besteht kein kommunaler

	Spielraum, Balkone als Nebenbauten zu qualifizieren. Die Balkonflächen, welche die Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile überschreiten, sind demnach zur Überbauungsziffer der Hauptbaute hinzuzurechnen (KGU 7H 23 119 vom 20. Januar 2025, E. 5.6.2, E.5.6.2 und 5.7). Anders zu beurteilen ist die Situation, wenn ein solcher Balkon gleichzeitig sinngemäss die Kriterien der Rechtsprechung des Kantonsgerichts zu Pergola (LGVE 1993 II Nr. 20; Urteil Kantonsgericht 7H 131 vom 21.05.2021, E. 6.2.2.) erfüllt. Wird unter dem Balkon ein abgegrenzter, allenfalls mit Seitenwänden geschützter Sitzplatz erstellt und der auf Pfosten abgestützte Balkon bildet das Dach des Sitzplatzes, sind die Kriterien für eine Baute erfüllt, weshalb für den Balkon die ÜZ für Nebenbauten verwendet werden darf, sofern die für Nebenbauten zulässige Gesamthöhe eingehalten ist. **2. ÜZ für Doppelgarage mit mehr als 50 m2 aGbF** Eine Doppelgarage mit mehr als 50 m2 anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) kann nicht über § 13 lit. b PBV zugelassen werden. Sie kann aber über § 13 lit. a PBV (Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe) geregelt werden. Diese stehen grundsätzlich für alle Nutzungen offen, also nicht nur für Nebennutzungen, daher müsste eine Einschränkung auf Nebennutzungen erfolgen, wenn man nur Garagen (aber nicht Wohnnutzung) erlauben will, und die Masse müssten definiert werden (insb. Gesamthöhe und ÜZ). Die Einschränkung der Nutzung kann sogar noch weitergehen und die spezielle Ziffer kann nur für Garagen erlaubt werden, wenn man keine riesigen Gartenhäuser etc. haben will (allfälliges Missbrauchspotential). Oder es kann für die üblichen Nebennutzungen (Klein- und Anbauten) die Beschränkung auf 50 m2 belassen werden (§ 13 lit. b PBV) und ausnahmsweise für Garagen eine grössere Fläche als 50 m2 erlaubt werden (nach § 13 lit. a PBV). Beispiel: Man könnte dann zum Beispiel eine Fläche (1000 m2 x 0.08) = 80 m2 für eine oder mehrere Bauten (sofern Anzahl nicht reglementarisch beschränkt) alternativ nach § 13 lit. a oder b PBV in Anspruch nehmen. Also zum Beispiel: - Kleinbauten von 50 m2 (Garage) und 30 m2 (Gartenhaus). - Doppelgarage von 80 m2 - Doppelgarage von 70 m2 und Gartenhaus von 10 m2. Erlaubt sind im Ergebnis immer höchsten 80 m2. Die Fläche von 50 m2 aGbF kann aber nur für Garagen überschritten werden. **3. Bildung einer Fassadenlinie** Eine Überbauungsziffer ist nur möglich, wenn ein Bauteil eine projizierte Fassadenlinie aufweist (§ 12 Abs. 2 PBV). 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.
Verweise	– § 112a Absatz 2e (Fassadenflucht), f (Fassadenlinie), g (projizierte Fassadenlinie), h (vorspringende Gebäudeteile) und i PBG (rückspringende Gebäudeteile)
Skizzen	– 1a Überbauungsziffer, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 und 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV) – 1b Überbauungsziffer, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 und 112a Abs. 2e-h PBG, § 12 Abs. 2 PBV) – 2 Überbauungsziffer, anrechenbare Grundstücksfläche (§ 25 PBG, § 11 PBV) baurecht.lu.ch -> Grundlagen PBG -> Skizzen – vgl. auch Figuren 8.1 (Anrechenbare Grundstücksfläche) und 8.4 (Anrechenbare Gebäudefläche) des Anhangs 2 zur IVHB https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH
Muster BZR	– Artikel 3 Absätze 2 und 3 (Kernzone, ÜZ) – Artikel 4 Absätze 2, 4 und 5 (Wohnzone, ÜZ) – Artikel 5 Absatz 4 (Arbeitszone, ÜZ) – Artikel 6 Absatz 2 (Wohn- und Arbeitszone, ÜZ) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen