

Herr und Frau
Patrick und Cäcilia
von Niederhäusern-Bucher
Brand 1
6205 Eich

6205 Eich, 10. Juni 2021
2020-5826

2020-5826, Vorabklärung IBZ

(bitte bei aller Korrespondenz erwähnen)

Gesuchsteller/in	von Niederhäusern-Bucher Patrick und Cäcilia, Brand 1, 6205 Eich
Bauvorhaben	Vorabklärung Ersatzneubau Generationenprojekt
Grundstück Nr.	217
Ortsbezeichnung	Brand 1

Sehr geehrte Frau von Niederhäusern
Sehr geehrter Herr von Niederhäusern

Die Vorabklärung bezieht sich auf: Ist ein Ersatzbau für ein Generationenprojekt (GVL-Nr. 46) und eine Erweiterung des Unterstands (GVL-Nr. 46b) auf der Parzelle Nr. 217, Grundbuch Eich, realisierbar?

Ausgangslage

Die Planunterlagen wurden per Mail (datiert 9. Dezember 2020) und in physischer Form (datiert 22. Dezember 2020) durch Frau Lange (t3ll architektur) eingereicht.

- | | |
|---|----------------|
| – Baugesuchsformular | vom 25.11.2020 |
| – Situationsplan 1:500, Plan Nr. 2.1.2 | vom 25.11.2020 |
| – Grundriss Erdgeschoss 1:200, Plan Nr. 2.1.3 | vom 25.11.2020 |
| – Grundriss Dach- und 1. Obergeschoss 1:200, Plan Nr. 2.1.4 | vom 25.11.2020 |
| – Grundriss Untergeschoss 1:200, Plan Nr. 2.1.5 | vom 25.11.2020 |
| – Schnitte/Fassadenschema 1: 200/500, Plan Nr. 2.1.6 | vom 25.11.2020 |
| – Flächenberechnung | vom 25.11.2020 |

Am 15. Dezember 2020 wurden die Unterlagen zur Beurteilung an die kantonalen Dienststellen weitergeleitet.

An der Baukommissionssitzung vom 17. Dezember 2020 wurde die Vorabklärung für den Abbruch des Wohnhauses Nr. 46 und einen Ersatzneubau für ein Generationenprojekt sowie die Erweiterung des Unterstands Nr. 46b besprochen.

Mit Schreiben datiert vom 20. Januar 2021 (Eingang 28. Januar 2021) liegt die Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und der Gebäudeversicherung vor (siehe Beilage).

Am 3. Februar 2021 wurde Frau Lange per Mail eine erste Stellungnahme der Baukommission zum Bauvorhaben abgegeben (Mail in der Beilage).

Die Bauherrschaft hat am 2. Mai 2021 per Mail die angepassten Sonderbauvorschriften Brand der Gemeinde übermittelt.

An der Baukommissionssitzung vom 12. Mai 2021 wurden die angepassten Sonderbauvorschriften Brand besprochen.

Zone

Sonderbauzone Brand (SBB)

Gestaltungsplan

Gestaltungsplan Brand – Beschluss Gemeinderat datiert vom 18. Oktober 2012

Gestaltungsplanänderung Brand – Beschluss Gemeinderat datiert vom 24. August 2017

Betriebsnotwendige Wohnflächen auf Parz. 217

400.00 m² (Art. 13 Abs. 2 BZR und Sonderbauvorschriften Art. 12)

Grundlagen für die Beurteilung

Die baurechtliche Prüfung richtet sich einerseits nach dem Bau- und Zonenreglement (BZR-Art. 13) und den Sonderbauvorschriften vom 18. Oktober 2012.

1 Die Sonderbauzone Brand dient dem Bau und Betrieb von Anlagen für den Pferdesport.

2 Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen. Auf dem Areal dürfen betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter im Umfang von insgesamt max. 500.00 m² Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) auf Parzelle Nr. 215 (neu 837) und 400.00 m² auf Parzelle Nr. 217 realisiert werden.

3 Die Stallkapazitäten sind in Parzelle Nr. 215 (neu 837) auf max. 34 Pferde und in Parzelle Nr. 217 auf max. 10 Pferde zu beschränken.

4 Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.

5 Über die gesamte Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Gestaltung des Areals sowie der Bauten und Anlagen regelt.

6 Bei Aufgabe der obenerwähnten Nutzung ist die Sonderbauzone Brand im dafür erforderlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen und die Pferdesportanlagen sind zurückzubauen.

Beurteilung Flächen Ersatzbau Generationenprojekt (Baubereich A2) und Erweiterung des Unterstands (Baubereich B3)

Im BZR-Art. 13 steht folgendes:

2 Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen. Auf dem Areal dürfen betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter im Umfang von insgesamt max. 500.00 m² Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) auf Parzelle Nr. 215 (neu 837) und 400.00 m² auf Parzelle Nr. 217 realisiert werden.

4 Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.

In der beigelegten Flächenberechnung wird ein Gesamttotal von 400 m² ausgewiesen.

Im Situationsplan Plan-Nr. 2.1.2 ist ersichtlich, dass das neue Wohnhaus und der Unterstand ausserhalb des vordefinierten Gestaltungsplanperimeters zu liegen kommt.

Der Baubereich, Aussenraum, Erschliessungsplan wird in der Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Brand geregelt.

In den Artikeln 5, 6, 7, 12 und 15 werden die Details geregelt.

Art. 5 Verbindlichkeit

Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan aufgezeigten Baubereiche sind verbindlich.

Art. 6 Baubereiche und zulässigen Nutzungen

- Teil A2 – Bestehendes Wohnhaus
- Teil B3 – Nebenräume, CKW-Trafostation

Art. 7 Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen

Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen können innerhalb des jeweiligen Baubereiche frei platziert werden.

Art. 12 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A2

Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden.

Der projektierte Neubau im Baubereich A2 überschreitet das bestehende Gebäude (gelb).

Art. 15 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B3

Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden.

Der projektierte Neubau im Baubereich B3 überschreitet das bestehende Gebäude (gelb).

Damit der Neubau Wohnhaus und Unterstand realisiert werden kann, muss das Baufeld neu definiert werden. Ansonsten wäre es nicht bewilligungsfähig.

Generationenhaus auf Parzelle Nr. 217

Im BZR-Art. 13 steht folgendes:

2 Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen. Auf dem Areal dürfen betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter im Umfang von insgesamt max. 500.00 m2 Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) auf Parzelle Nr. 215 (neu 837) und 400.00 m2 auf Parzelle Nr. 217 realisiert werden.

Gemäss Art. 13 Absatz 2 BZR sind auf dem Areal nur betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter vorgesehen sind. Ein Generationenhaus ist somit nicht bewilligungsfähig.

Es muss ein Betriebsnachweis für sich selbst und für eventuelle Angestellte aufgezeigt werden. Der Betriebsnachweis muss folgendes enthalten:

1. Aufzeigung der heutigen Wohnraumnutzung (Personen und die dazugehörigen Flächen).
2. Zukünftige Wohnraumnutzung (Personen und die dazugehörigen Flächen).
3. Werden Wohnflächen für Mitarbeitende geltend gemacht, müssen die Arbeitsstunden der Pferde und Pensen der Mitarbeitenden pro Jahr aufgezeigt werden.

Flächenberechnung

Die Flächenberechnung kann nicht abschliessend kontrolliert werden. Zum Teil wurden die eingefärbten Flächen nicht angegeben.

Sonderbauvorschriften

Die rot gekennzeichneten Änderungen 2021 sind möglich (siehe Beilage).

Höhenbegrenzung Sonderbauzone Brand von 721 m.ü.M.

Im Anhang 3 (siehe Beilage) ist die 721 m.ü.M. mit dem Punkt "Oberkante der Dachfläche" gleichzusetzen.

Alle Artikel in der Sonderbauvorschriften

Es wird empfohlen, alle Artikel in der Sonderbauvorschriften zu überprüfen und mit dem Bauvorhaben in Einklang zu bringen.

Grenzabstand zu Gemeindestrasse

Der Grenzabstand von 4.0 m zu der Gemeindestrasse kann in Aussicht gestellt werden.

Grenzabstand zu Voremwaldstrasse (Strassengenossenschaft)

- Der Grenzabstand zu der Voremwaldstrasse (Bereinigung Strassenführung) muss mit der Strassengenossenschaft vorgängig geklärt werden.

Änderung Zonenplan

In der Situation ist ersichtlich, dass die Linienführung der Voremwaldstrasse verändert wird. Dies hat zur Folge, dass die Grundfläche A2 zu der Voremwaldstrasse verändert wird, bzw. die Verkehrsfläche der Voremwaldstrasse angepasst werden müsste.

Wenn eine Änderung des Zonenplanes und/oder des Bau- und Zonenreglementes ansteht, müsste dies durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden. Bei dieser Gelegenheit möchten wir darauf aufmerksam machen, dass sich die Gemeinde aktuell in einer Teilrevision der Ortsplanung befindet. Wenn irgendwelche Änderungen auf Ihrem Grundstück anstehen, die das Bau- und Zonenreglement oder den Zonenplan betreffen, müssten diese Änderungen in die anstehende Teilrevision der Ortsplanung einfließen. Eine separate Teilrevision der Ortsplanung für Ihre Liegenschaft wird nicht in Frage kommen.

Baurechtliche Prüfung

Die baurechtliche Prüfung des Eingabeprojekts wurde nicht ausgeführt.

Kosten

Die Vorabklärung ist kostenpflichtig und richtet sich nach dem Gebührentarif (Stand 01.01.2020).

Zusammensetzung Kosten

Baukommission	CHF 195.00
Abklärungen/Prüfung Sonderbauvorschriften, Brief/Versand	CHF 605.00
Gesamtkosten	<u>CHF 800.00</u>

Die Rechnung für die Vorabklärung im Betrage von CHF 800.00 liegen bei dieser Vorabklärung bei.

Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

1. Einreichung einer erneuten Vorabklärung mit aktuellen Plänen (physisch und elektronisch), kostenpflichtig.
2. Je nach Eingabe der Pläne, müssen die obgenannten Antworten nochmals neu beurteilt werden (baurechtliche Prüfung).
3. Zusätzlich muss eine Überbauungszifferberechnung (ÜZ) eingereicht werden.
4. Einreichung Baugesuch. Anschliessend wird die Planaufgabe gestartet und die baurechtliche Prüfung wird vorgenommen, kostenpflichtig.
5. Zustimmung Familie Schmid (schriftlich).
6. Einreichung aller Detailflächen.
7. Allfällige Einwände anderer Dienst- und Fachstellen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zufolge heute unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen sowie bei deren Anwendung zufolge der aktuellen Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

Freundliche Grüsse

BAUKOMMISSION EICH

Der Präsident:
Adrian Bachmann

Der Bereichsleiter:
Rafael Minder



Beilagen

- Schreiben rawi und gvl datiert vom 20. Januar 2021 (Eingang 28. Januar 2021)
- Mail 3. Februar 2021 an Frau Lange
- Sonderbauvorschriften Änderungen 2021
- BZR— Anhang 3

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Eingang
20. JAN, 2021
Gemeinde Eich

Gemeinde Eich
Botenhofstrasse 4
6205 Eich

Luzern, 20. Januar 2021

2020-5826, Vorabklärung IBZ

Gesuchsteller/in	Patrick von Niederhäusern, Brand 1, 6205 Eich		
Gegenstand	Vorabklärung Ersatzneubau Generationenprojekt		
Gemeinde	Eich		
Grundstück-Nr.	217	Adresse	Brand 1
Koordinaten	2655347 / 1224073		

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Dezember 2020 ist bei uns das oben erwähnte Bauprojekt zur Vorabklärung innerhalb der kantonalen Verwaltung eingegangen.

A Ausgangslage

Die vorliegende Vorabklärung umfasst zur Hauptsache den Ersatzneubau eines bestehenden Mehrfamilienhauses (GV-Nr. 46). Gemäss den Gesuchsunterlagen sollen die bestehende Pferdehalle (GV-Nr. 46b) und das Gerätehaus (GV-Nr. 46d) abgebrochen und wieder neu aufgebaut werden. Wie den Gesuchsunterlagen entnommen werden kann, soll der Neubau des Mehrfamilienhauses ein Generationenprojekt sein und somit altersgerecht gestaltet werden.

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- | | |
|------------------------|----------------|
| – Situationsplan 1:500 | vom 25.11.2020 |
| – Grundrisse 1:200 | vom 25.11.2020 |
| – Schnitte 1: 200 | vom 25.11.2020 |
| – Ansichten 1: 500 | vom 25.11.2020 |
| – Baugesuchsformular | vom 25.11.2020 |

Die Fachstellen Umwelt und Energie (uwe) sowie die Gebäudeversicherung (gvl) wurden zur Stellungnahme eingeladen.

B Beurteilung

Gestützt auf das kantonale Vernehmlassungsverfahren können wir Ihnen im Sinne einer Vorabklärung Folgendes mitteilen:

Umwelt und Energie

Die vorliegenden Unterlagen wurden von der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) geprüft. Die Dienststelle uwe hat keine Bemerkungen oder Anträge formuliert.

Feuerschutz

Die Gebäudeversicherung Luzern hat die richtungsweisenden Brandschutzmassnahmen zum Vorprojekt im Schreiben vom 20. Januar 2021 zusammengefasst. Aus feuerpolizeilicher Sicht gelten diese Anforderungen als Grundlage für eine weitere Beurteilung als verbindlich.

Die feuerschutzrechtliche Stellungnahme ist im eBAGE im Ordner „Vernehmlassung bkz“, Unterordner „gvl“ einsehbar.

C Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

Dem Bauvorhaben kann unter den in den Beilagen erwähnten Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden.

Allfällige Einwände anderer Dienst- und Fachstellen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren zufolge heute unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen sowie bei deren Anwendung zufolge der aktuellen Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme mit einem allfälligen Mitbericht Ihrerseits dem Gesuchsteller in geeigneter Form zuzustellen.

Freundliche Grüsse

Schreiben ohne Unterschrift

Marco Oetterli
Fachbearbeiter Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 59 05
marco.oetterli@lu.ch



Marija Urragg
Bereichsleiterin Baubewilligungen

Beilagen:

Dokumente im eBAGE einsehbar:

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 20. Januar 2021

Gemeindekanzlei Eich
Postfach 70
Botenhofstrasse 4
6205 Eich

20. Januar 2021

Marie-Theres Lipp
Brandschutzexpertin
Tel. 041 227 22 11
marie-theres.lipp@gvl.ch

Vorprojekt

Projekt 2020-S1697 (Bage 2020-5826)

Bauherr:	Patrick von Niederhäusern, Brand 1, 6205 Eich
Projektverfasser:	t3ll architektur gmbh, Brünigstrasse 21, 6005 Luzern
Beschreibung:	Vorabklärung: Ersatzneubau Generationenprojekt (mit 4 Wohneinheiten)
Lage:	Brand 1, Eich
Gebäude:	
Grundstück:	404-0217

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18.12.2020 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale Unterlagen zur Vorabklärung erhalten.

Für die weitere Ausarbeitung sind die folgenden baulichen und technischen Brandschutzmassnahmen zu beachten:

1. Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzerläuterungen können unter der Internetadresse <http://www.bsvonline.ch>, GVL-Weisungsblätter unter www.gvl.ch eingesehen werden.
2. Wir nehmen davon Kenntnis, dass das Wohnhaus mit Stöckli (Gebäude-Nr. 0046) sowie das Gebäude-Nr. 0046.D zum Abbruch bestimmt sind.
3. Das eingereichte Projekt wird brandschutztechnisch als Wohngebäude geringer Höhe mit mehrheitlich brennbarem Tragwerk eingestuft (massives Treppenhaus). Dem Carport mit integriertem Einstellraum für Geräte und Material kann ohne Anforderungen zugestimmt werden (Fläche über 150 m²).

4. Für dieses Projekt ist die Qualitätssicherungsstufe QSS 1 gemäss Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ anzuwenden.
5. Mit der Baueingabe sind Brandschutzpläne einzureichen. Die „Weisung für Baueingaben in der Qualitätssicherungsstufe 1“ ist zu beachten (siehe unter www.gvl.ch/praevention/downloads_brandschutz).
6. Dem Fassadenabstand von 8.00 m zum Pferdestall mit Remise (Gebäude Nr. 0046.E) kann unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhe des Stallgebäudes zugestimmt werden.
7. Aufgrund der Lage der Siedlung (innerhalb Bauzone) empfehlen wir den ganzen Gebäudekomplex mit einem vorschriftsgemässen Blitzschutzsystem zu versehen.
Das Gebäude ist der Blitzschutzklasse III zuzuordnen. Die fertig erstellte Anlage ist uns mittels Installationsattest, ausgestellt durch eine anerkannte Kontrollfirma, zur Abnahme anzumelden.
An die Erstellungskosten einer freiwillig installierten Blitzschutzanlage gewährt die Gebäudeversicherung einen Beitrag von 20 %.

Wir bitten Sie, von diesen richtungsweisenden und nicht abschliessenden Anforderungen Kenntnis zu nehmen.

Versicherungsrechtlicher Hinweis zur Elementarschadenverhütung

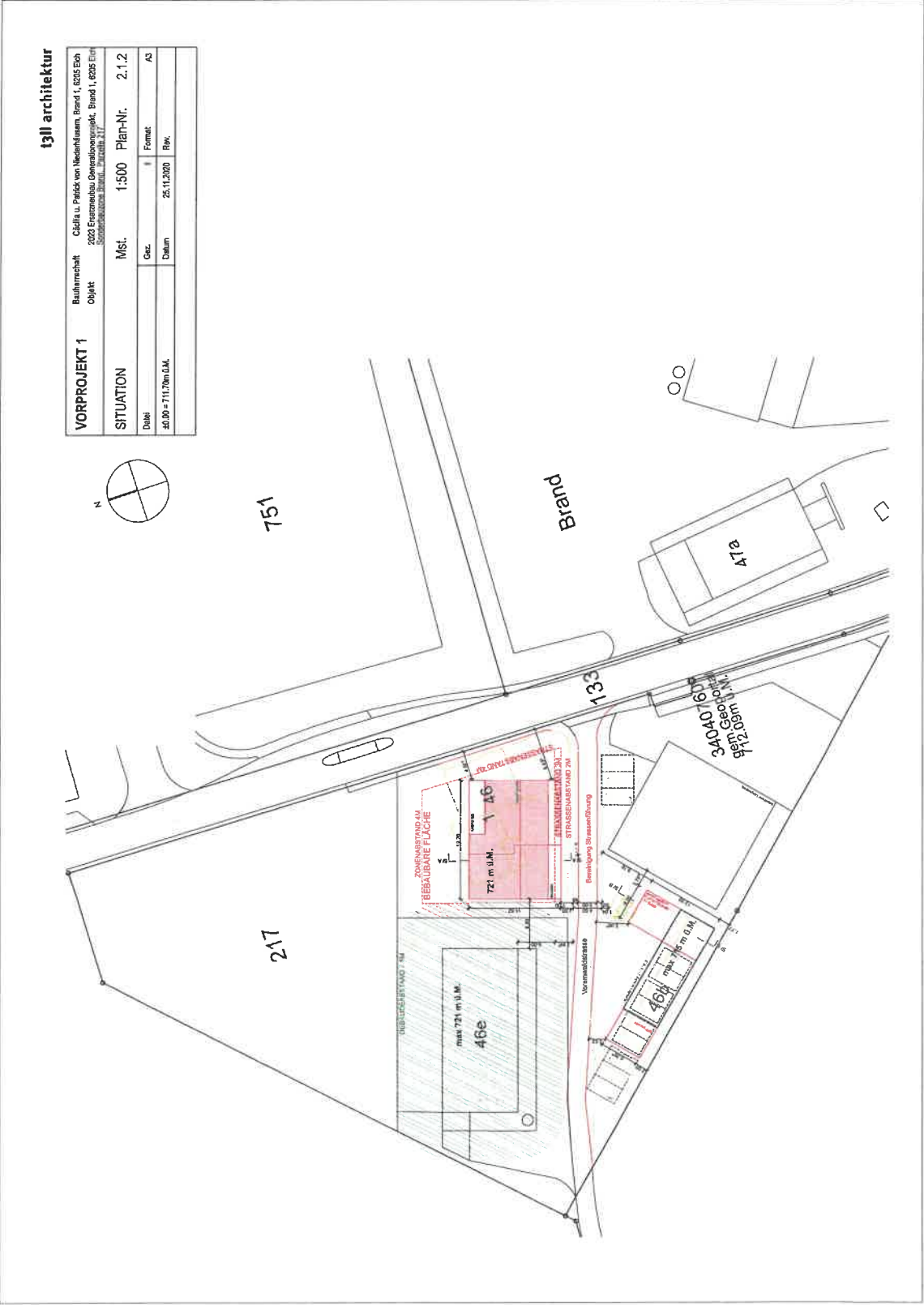
Naturereignisse wie Überschwemmung, Hagel und Sturmwind sind unberechenbar und verursachen öfters erhebliche Schäden an Gebäuden. Wir machen Sie deshalb darauf aufmerksam, dass gemäss § 24 Gebäudeversicherungsgesetz Schäden, die voraussehbar waren und durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können, von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen sind.

Freundliche Grüsse

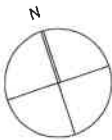
Ihre Gebäudeversicherung Luzern
(Dokument ohne Unterschrift)

Verteiler

-  Verteiler gemäss Leitentscheid Gemeinde
- Vorprojektpläne

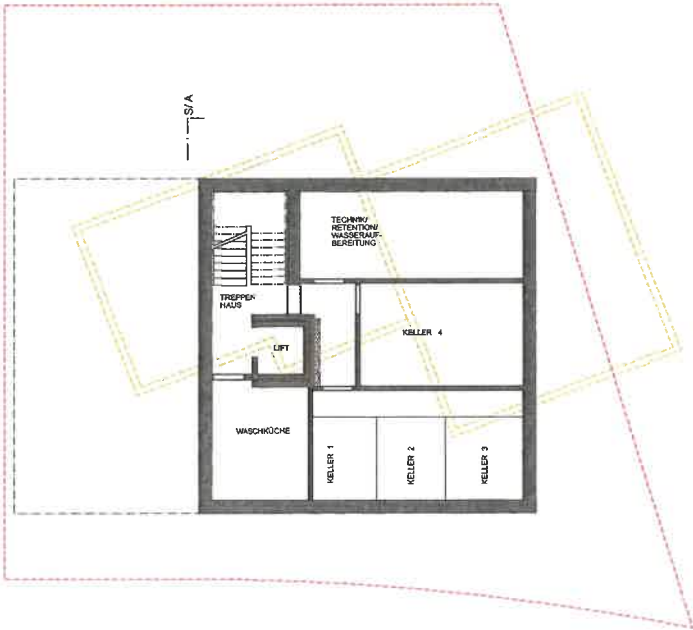


t3ll architektur

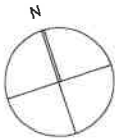


VORPROJEKT 1		Bauherrschaft	Cäcilia u. Patrick von Niederhäusern, Brand 1, 6205 Eich	
		Objekt	2023 Ersatzneubau Generationenprojekt, Brand 1, 6205 Eich <i>Sonderbauzone Brand, Parzelle 217</i>	
GRUNDRISS		Mst.	1:200	Plan-Nr. 2.1.5
Datei	Gez.	II	Format	A4
±0.00 = 711.70m ü.M.	Datum	25.11.2020	Rev.	

UNTERGESCHOSS

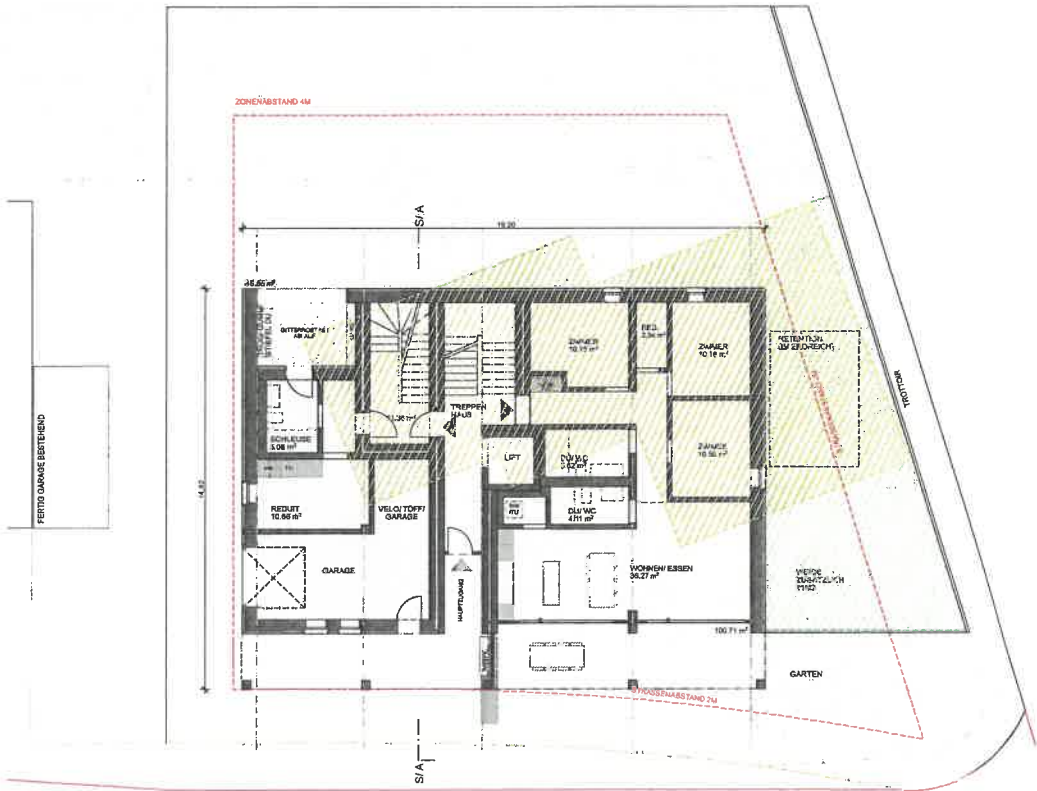


t3ll architektur

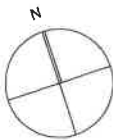


VORPROJEKT 1		Bauherrschaft	Cäcilia u. Patrick von Niederhäusern, Brand 1, 6205 Eich	
		Objekt	2023 Ersatzneubau Generationenprojekt, Brand 1, 6205 Eich <i>Sonderbauzone Brand, Parzelle 217</i>	
GRUNDRISS		Mst.	1:200	Plan-Nr. 2.1.3
Datei	Gez.	II	Format	A4
±0.00 = 711.70m ü.M.	Datum	25.11.2020	Rev.	

ERDGESCHOSS

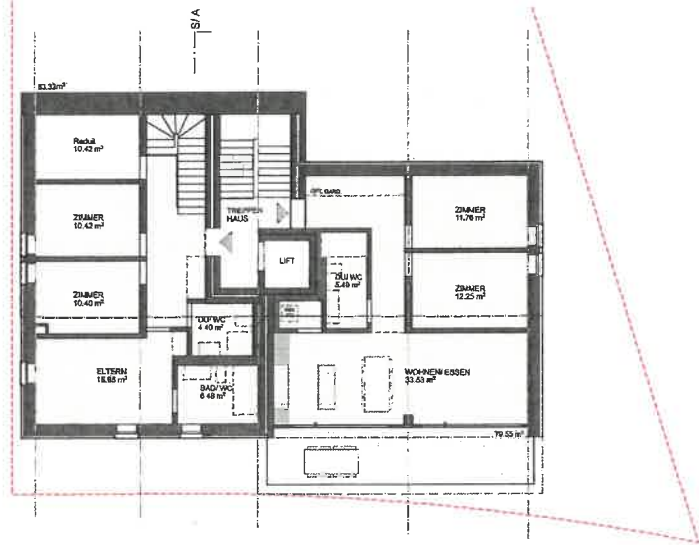


t3ll architektur

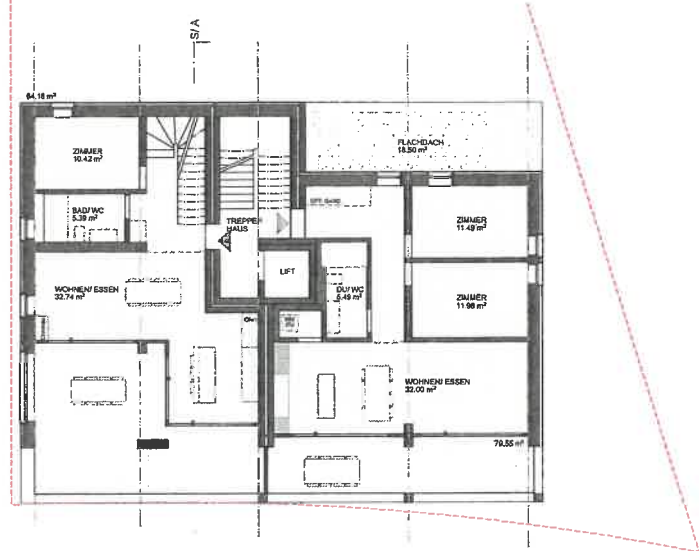


VORPROJEKT 1	Bauherrschaft	Cäcilia u. Patrick von Niederhäusern, Brand 1, 6205 Eich		
	Objekt	2023 Ersatzneubau Generationenprojekt, Brand 1, 6205 Eich Sonderbauzone Brand, Parzelle 217		
GRUNDRISSE		Mst.	1:200	Plan-Nr. 2.1.4
Datei	Gez.	II	Format	A4
±0.00 = 711.70m ü.M.	Datum	25.11.2020	Rev.	

DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

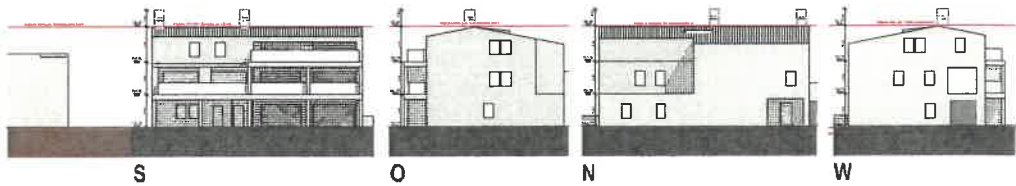
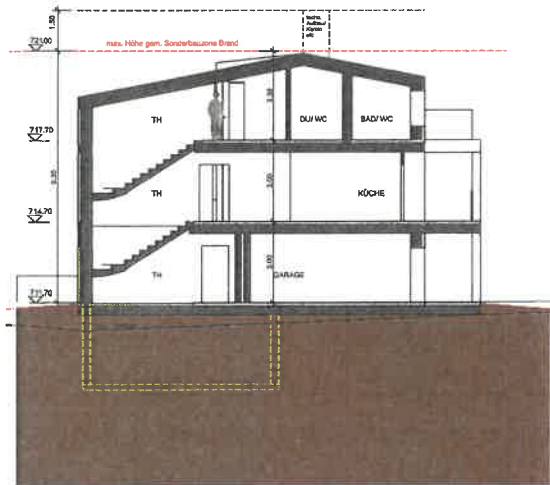


t3ll architektur

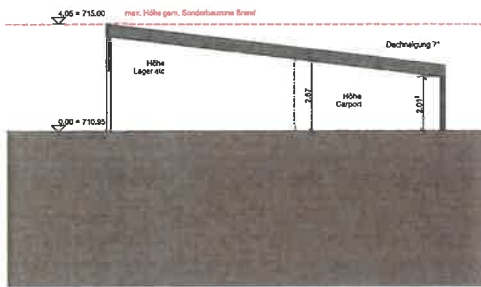


VORPROJEKT 1	Bauherrschaft	Cäcilia u. Patrick von Niederhäusern, Brand 1, 6205 Eich	
	Objekt	2023 Ersatzneubau Generationenprojekt, Brand 1, 6205 Eich <i>Sonderbauzone Brand, Parzelle 217</i>	
SCHNITTE/ FASSADENSHEMA	Mst.	1:200, 1:500	Plan-Nr. 2.1.6
	Gez.	II	Format A4
Datei		Datum	Rev.
±0.00 = 711.70m ü.M.		25.11.2020	

ERSATZ NEUBAU



ERSATZ NEUBAU - LAGER u. Carport



Rafael Minder

Von: Rafael Minder
Gesendet: Mittwoch, 3. Februar 2021 09:38
An: 'T3LL Team'
Betreff: 2020-5826 - Patrick und Cäcilia von Niederhäusern, Vorabklärung Ersatzneubau Generationenprojekt, Brand 1
Anlagen: eich_GsPla_2012_18.zip; LU_Vorabklärung_Bauprojekt_2021-01-20.pdf; 2020-5826_Vorprojekt.pdf; Vorabklärung Brand 1, 6205 Eich

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Frau Lange

Gemäss gestrigen Telefonat mit Ihnen können wir aus der Baukommission folgendes mitteilen:

Ausgangslage:

Die Baurechtliche Prüfung richtet sich einerseits nach dem Bau- und Zonenreglement (BZR-Art. 13)

¹ Die Sonderbauzone Brand dient dem Bau und Betrieb von Anlagen für den Pferdesport.

² Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen. Auf dem Areal dürfen betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebs-inhaber und Mitarbeiter im Umfang von insgesamt max. 500.00 m² Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) auf Parzelle Nr. 215 und 400.00 m² auf Parzelle Nr. 217 realisiert werden.

³ Die Stallkapazitäten sind in Parzelle Nr. 215 auf max. 34 Pferde und in Parzelle Nr. 217 auf max. 10 Pferde zu beschränken.

⁴ Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.

⁵ Über die gesamte Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Gestaltung des Areals sowie der Bauten und Anlagen regelt.

⁶ Bei Aufgabe der obenerwähnten Nutzung ist die Sonderbauzone Brand im dafür erforderlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen und die Pferdesportanlagen sind zurückzubauen.

Leider kann keine baurechtliche Prüfung vorgenommen werden.

Folgende Gründe:

Der Baubereich, Aussenraum, Erschliessungsplan wird in der Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Brand geregelt.

In den Artikeln 5, 6, 7, 12 und 15 werden die Details geregelt.

Art. 5 Verbindlichkeit: Die im Baubereichs, Aussenraum- und Erschliessungsplan aufgezeigten Baubereiche sind verbindlich.

Art. 6 Baubereiche und zulässigen Nutzungen:

- Teil A2 – Bestehendes Wohnhaus
- Teil B3 – Nebenräume, CKW-Trafostation

Art. 7 Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen können innerhalb des jeweiligen Baubereichs frei platziert werden.

Art. 12 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A2:

Die bestehende Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden.

Der projektierte Neubau A2 überschreitet das bestehende Gebäude (gelb).

Die Nutzfläche für Wohnraum darf 400 m² nicht überschreiten.

Art. 15 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B3:

Die bestehende Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden.

Der projektierte Neubau B3 überschreitet das bestehende Gebäude (gelb).

Zusätzlich wird auch die Erschliessung verändert.

Zusätzlich muss eine Überbauungszifferberechnung (ÜZ-Berechnung) beigelegt werden.

Im Anhang erhalten Sie die Stellungnahme vom rawi und der gvl.

Weiteres Vorgehen:

1. Überarbeitung des Projektes
2. Anpassung des bestehenden Gestaltungsplanes bzw. Vorschlag Anpassung der besonderen Bestimmungen an die Baukommission
3. Zusicherung (schriftlich) Familie Schmid, dass den Gestaltungsplan bzw. die besonderen Bestimmungen angepasst werden können
4. Bei den 400.0 m² muss der Nachweis erbracht werden, dass diese Wohnflächen betriebsnotwendig sind, und nur für Betriebsinhaber und Mitarbeiter dienen sollen (siehe BZR-Art. 13, Absatz 2)
5. Zusätzlich muss eine Überbauungszifferberechnung (ÜZ-Berechnung) beigelegt werden.

Die Kanalisation wird kein Bestandteil der Vorprüfung sein.

Alle Unterlagen zu dem Gestaltungsplanes siehe Link im Anhang.

Danke für Ihre Rückmeldung wie Sie weiter vorgehen werden.

Freundliche Grüsse

Rafael Minder
Bereichsleiter Bau



Gemeindeverwaltung Eich
Botenhofstrasse 4
Postfach
6205 Eich

Telefon 041 462 53 03
Telefax 041 462 53 01



Gestaltungsplan Brand

Sonderbauzone Brand, Parzellen Nr. 215 und 217, GB Eich

Grundeigentümer und Gesuchsteller

Franz Schmid
Brand 4
6205 Eich

Patrick von Niederhäusern
Brand 1
6205 Eich

Datum / Unterschrift

.....

.....

Änderungen 2021

Öffentliche Auflage:

.....

Vom Gemeinderat (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Brand (Sonderbauzone Brand, Parzellen Nr. 215 und 217, GB Eich)

A. Bestandteile, Geltungsbereich und Zweck

Art. 1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Als Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

1. **Die vorliegenden Sonderbauvorschriften**
erstellt am 12.7.2012
2. **Situationsplan Ist-Zustand** 1:500 Plan Nr. 19'943-1
(amtliche Vermessung, Höhenkurven, Orthofoto)
erstellt am 12.7.2012
3. **Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan** 1:500 Plan Nr. 19'943-2
erstellt am 12.7.2012
4. **Schemaschnitte** 1:500 Plan Nr. 19'943-3
erstellt am 20.3.2012

Art. 2 Rechtsgrundlagen und Verhältnis zum Gestaltungsplan

¹ Als rechtliche Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern (Stand 1.9.2009)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern (Stand 15.2.2011)
- Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Eich (Stand: Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14.6.2012)
- Zonenplan Siedlung der Gemeinde Eich (Stand: Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14.6.2012)

² Wo der Gestaltungsplan von den Bestimmungen des PBG und des BZR abweicht, gelten uneingeschränkt die Vorgaben des Gestaltungsplans.

³ Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, gelten die kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Art. 3 Planungserimeter und Zonenzuordnung

¹ Das Gestaltungsplangebiet umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 215 und 217, GB Eich von ca. 18'240 m² und entspricht der Abgrenzung der Sonderbauzone Brand.

² Die Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus Art. 12b BZR.

Art. 4 Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Reitsportanlage Brand geschaffen. Die Reitsportanlage besteht aus rechtlicher Sicht aus zwei eigenständigen Teilbetrieben, die jedoch einzelne Infrastrukturen gemeinsam nutzen.

² Insbesondere werden folgende Planungsziele gewährleistet:

- Eine optimale Anordnung von Bauten und Anlagen aus betrieblicher Sicht
- Bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten
- Eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Gelände
- Eine ökologisch überzeugende Gestaltung des Areals

B. Bauvorschriften

Art. 5 Verbindlichkeit

¹ Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan aufgezeigten Baubereiche sind verbindlich. Ohne Anpassung des Gestaltungsplans dürfen die Baubereiche mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 120 Abs. 3 PBG weder durch Hoch-, An- oder Unterniveaubauten überschritten werden.

² Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan sowie in den Schema-schnitten dargestellten Bauten und Anlagen haben bezüglich der genauen Lage, Situierung im Gelände und Masse keine Verbindlichkeit, sondern illustrieren die Projektidee der Gesuchsteller. Positionierung und definitive Abmessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan sowie in den Schema-schnitten dargestellten Hochstammbäume und Bepflanzungselemente haben bezüglich der genauen Lage keine Verbindlichkeit. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für einzelne Standorte die zu erreichende Wuchshöhe festlegen, wenn es aus landschaftlicher Sicht angezeigt ist.

Art. 6 Baubereiche und zulässige Nutzungen

Im Gestaltungsplanperimeter sind folgende ordentliche Nutzungen zulässig:

- Baubereich A Wohn- und Aufenthaltsgebäude
 - Teil A1 ~~Bestehendes EFH~~ sowie Wohn- und Betriebsgebäude
 - Teil A2 ~~Bestehendes Wohnhaus~~ Wohngebäude
- Baubereich B Betriebsgebäude der Reitsportanlage
 - Teil B1: Reithalle, Laufställe, Nebenräume, offener Unterstand und betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube etc.)
 - Teil B2: Pferdeboxen und Nebenräume
 - Teil B3: Nebenräume, CKW-Trafostation, ~~Unterstand~~
 - Teil B4: Pferdeboxen, Remise, Garagen, Aufenthalts- und Nebenräume sowie betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube)
- Baubereich C Aussenanlagen (Sandplatz, Longieranlage, Mistgrube etc.)
- Baubereich D Verkehrsflächen und Parkierung

Art. 7 Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen, Gebäudemasse, Abstände

¹ Die Bauten und Anlagen können innerhalb der jeweiligen Baubereiche frei platziert werden. Bei Unterschreitung der Gebäudeabstände gemäss § 130 ff. PBG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Feuersicherheit nachzuweisen.

² Durch eine zurückhaltende äussere Gestaltung und eine entsprechende Farb- und Materialwahl ist eine ästhetisch ansprechende Wirkung zu erzielen.

³ Die Dachformen (insbesondere Firstrichtungen, Dachneigungen, Dachdurchbrüche), die Materialisierung und die Farbgebung der Dächer sind im ganzen Gestaltungsplan-gebiet aufeinander abzustimmen, so dass sich eine ruhige, geordnete Dachlandschaft ergibt. Die festgelegten Firsthöhen dürfen abgesehen von technisch bedingten Dachaufbauten nicht überschritten werden.

⁴ Soweit die Gebäudemasse nicht in den nachfolgenden Bestimmungen festgelegt werden, legt sie der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren aufgrund der vorhandenen Bedürfnisse und mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild fest.

⁵ Bei der Berechnung des Grenzabstands wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Art. 8 Umgebungsplan

¹ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der den Umgang mit Gestaltungs- und Umweltaspekten sowie insbesondere die Bepflanzung aufzeigt. Wichtige Elemente sind im Baubereichs-, Aussenraum und Erschliessungsplan erkennbar.

² Der Umgebungsplan hat folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Möglichst hoher, attraktiv gestalteter Grünflächenanteil
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen¹ Gewächsen
- Pflanzung von Hochstammbäumen in etwa an den im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan bezeichneten Standorten; insbesondere sind die Transporter-Parkplätze ausreichend zu beschatten.
- Zonenrandbepflanzung und Hecken, soweit damit die Integration der Bauten in die Landschaft verbessert werden kann und die betrieblichen Bedürfnisse nicht übermässig beeinträchtigt werden
- Allenfalls Erholungs- und Freizeiteinrichtungen (Ruhebänke, Picknick-Tische, Spielgeräte für Kinder etc.) und Hundevermäuerungsanlage (Robidog etc.)

Art. 9 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 10 Rekultivierungspflicht

Bei Wegfall des Reitsportbetriebs sind die nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen abzureissen, und es sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die entsprechende Fläche ist für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

I. Baubereich A (Wohn- und Aufenthaltsgebäude)

Art. 11 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A1

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und ~~bei Bedarf geringfügig~~ erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen First- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firststrichungen sind zu erhalten. Die heutigen Firsthöhen sind im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

² Folgende Nutzflächen sind zulässig:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Wohnraum für BetriebsleiterIn und Angestellte | max. 480 m ² |
| • Wohnraum für Kursbesucher | max. 80 m ² |
| • Massenzimmer für Kinder | max. 60 m ² |
| • Aufenthaltsraum / Reiterstübl | max. 100 m ² |
| • Garderobe und Sanitäranlagen | nach Bedarf |

¹ vgl. Kantonale Richtlinien Ökoqualitätsverordnung: Anforderungen an die biologische Qualität; Anhang 3; Download unter http://www.dornroeschen-wach-auf.ch/upload/Kant%20Richtlinien%20%C3%96QV-Q_%202011.pdf

Art. 12 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A2

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und ~~bei Bedarf geringfügig~~ erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen First- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firststrichtungen sind zu erhalten. Die heutige Firsthöhe ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

² Die Nutzfläche für Wohnraum darf 400 m² nicht überschreiten.

II. Baubereich B (Betriebsgebäude der Reitsportanlagen)**Art. 13 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B1**

¹ Für die zu erstellende Halle gelten folgende Gebäudemasse:

- Grundfläche max. 2'700 m²
- Firsthöhe max. 9 m
- Fassadenhöhe max. 7 m

² Die Halle ist mit einem Satteldach zu versehen. Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen.

³ Die Stallungen sind auf eine Kapazität von max. 20 Pferden auszulegen.

⁴ Die Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

⁵ Zulässig sind zudem betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).

Art. 14 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B2

¹ Der bestehende Pouletmaststall darf in einen Pferdestall umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen First- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firststrichtung ist zu erhalten. Die heutige Firsthöhe ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

² Die Stallung ist auf eine Kapazität von max. 14 Pferden auszulegen.

³ Die Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

Art. 15 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B3

Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und ~~bei Bedarf geringfügig~~ erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen First- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firststrichtungen sind zu erhalten. Die heutigen Firsthöhen sind im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

Art. 16 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B4

¹ Das bestehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude wird umgebaut oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Es gelten folgende Gebäudemasse:

- Grundfläche max. 500 m²
 - Firsthöhe max. 9 m
 - Fassadenhöhe max. 7 m
- Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen.

² Die Stallung ist auf eine Kapazität von max. 10 Pferden auszulegen.

³ Die Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

⁴ Zulässig sind zudem betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).

III. Baubereich C (Aussenanlagen)

Art. 17 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich C

¹ Zulässig sind verschiedene Aussenanlagen für den Pferdesport (Freilauf, Sandplatz, Hindernisse bis 2.5 m Höhe, mobile Einrichtungen etc.) sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).

² Ausserdem darf eine gedeckte Föhranlage für Pferde (Ausführung gemäss den einschlägigen Normen) realisiert werden. Die Firsthöhe beträgt max. 6 m.

IV. Baubereich D (Verkehrsflächen und Parkierung)

Art. 18 Verkehrsflächen und Parkierung

¹ Der Baubereich D dient dem areal-internen Verkehr sowie der Parkierung des Betriebspersonals und der Besucher.

² An geeigneten Standorten sind Parkplätze für Personenwagen und Pferdetransporter zu erstellen. Die Anzahl wird gemäss der VSS-Norm SN 640 281 festgelegt, so dass bei Volllauslastung der Reitsportanlage auf dem Areal genügend Parkplätze vorhanden sind; der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Ausserdem ist die Machbarkeit der Verkehrsabwicklung bei Veranstaltungen aufzuzeigen.

C. Erschliessung

Art. 19 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrten zur Reitsportanlage sind so anzulegen, dass der Verkehr areal-intern und auf der Eichbergstrasse optimal abgewickelt werden kann.

Art. 20 Regionaler Wanderweg

Durch das Gestaltungsplangebiet verlaufen ein Wanderweg gemäss dem regionalen Wanderweg-Richtplan 1994 und ein Weg dem östlichen Rand der Eichbergstrasse entlang. Deren Benutzung muss jederzeit gewährleistet sein.

Art. 21 Reitwege

¹ Den Reitern werden Informationen und Empfehlungen abgegeben, welche die Benutzung der Güterstrassen in der Umgebung betreffen.

² Die regelmässig als Reitwege genutzten Strassenabschnitte (vgl. Plan im Anhang) werden durch die Betreiber der Reitsportanlagen wöchentlich gesäubert.

Art. 22 Beleuchtung

¹ Die Beleuchtung des Aussenraums hat folgenden Anforderungen zu genügen:

- sparsamer Energieeinsatz
- Vermittlung von Sicherheit und Identität sowie
- Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.

² Dies wird mit der Beachtung folgender Grundsätze erreicht:

- Verzicht auf unnötige Standorte
- Ausrichtung von oben nach unten
- Zielgerichtete Beleuchtung und Vermeidung von Blendeffekten
- Beschränkung der Leuchtstärke auf das notwendige Mass und Wahl eines angenehmen Lichtspektrums
- Begrenzung der Leuchtdauer auf den notwendigen Zeitraum mit Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern oder vergleichbaren Mitteln

Art. 23 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Kommunikationsinfrastrukturen

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist bereits vollständig mit den notwendigen Infrastrukturen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Trennsystem) sowie Energie- und Kommunikationsversorgung (Telefon, Kabelnetz) erschlossen. Die areal-interne Leitungsführung ist mit dem Baubewilligungsgesuch aufzuzeigen.

² Das Dachwasser wird nach Möglichkeit versickert; falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, wird das Wasser retentiert in die bestehende Regenabwasserleitung abgegeben. Der Versickerungs- bzw. Retentionsnachweis ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

³ Falls die Mistgrube nicht überdacht wird, darf das auf dieser Fläche anfallende Regenwasser nicht in die Regenwasserleitung geleitet werden, sondern muss als Jauche gesammelt und in der Landwirtschaftszone ausgebracht werden. Für den Hofdünger-Überschuss ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Abnahmevertrag vorzulegen.

D. Betriebliche Bestimmungen**Art. 24 Ordentlicher Betrieb der Reitsportanlage**

¹ Die Reitsportanlage ist so zu betreiben, dass keine übermässigen Immissionen entstehen.

² Die Betriebszeiten sind mit den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen zu koordinieren.

Art. 25 Veranstaltungen

¹ Höchstens drei Mal jährlich besteht die Möglichkeit, öffentliche Pferdesport-Veranstaltungen durchzuführen. Die Daten dieser Veranstaltungen sind mit den Nutzern der benachbarten Sport- und Freizeitanlagen abzusprechen.

² Es ist jeweils eine polizeiliche Sonderbewilligung einzuholen. Im Gesuch sind folgende Inhalte kurz zu erläutern:

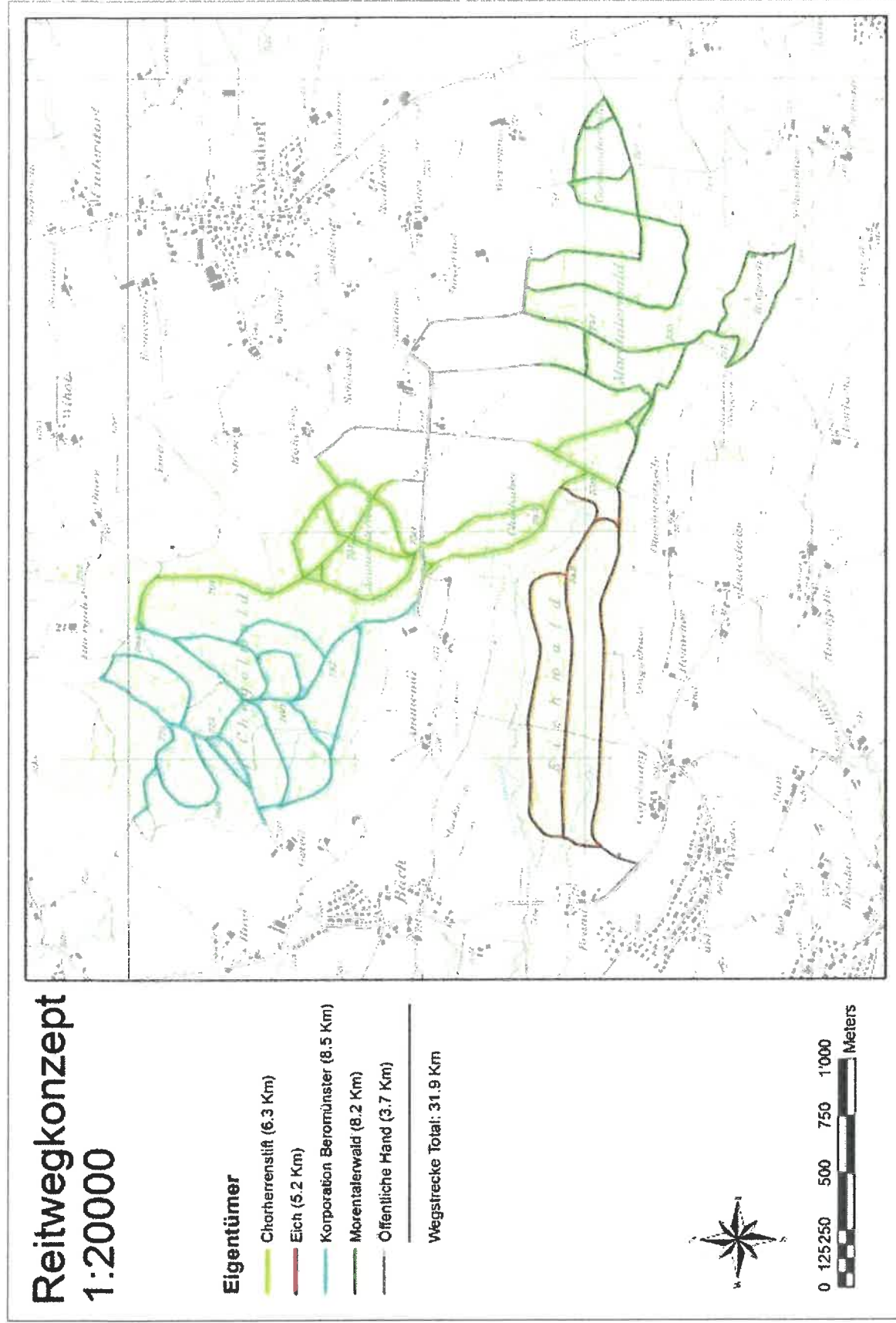
- Programm mit Angabe von gastronomischen und allfälligen Nebenaktivitäten
- Erwartete Teilnehmer- und Besucherzahlen
- Verkehrsabwicklung und Parkierung (anhand des Parkierungs- und Erschliessungsnachweises gemäss Art. 18 Abs. 2 dieser Bestimmungen). Für diese Veranstaltungen können die gemeindeeigenen Parkplätze genutzt werden.

E. Schlussbestimmungen**Art. 26 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen konzeptionellen Inhalte erhalten bleiben, keine kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

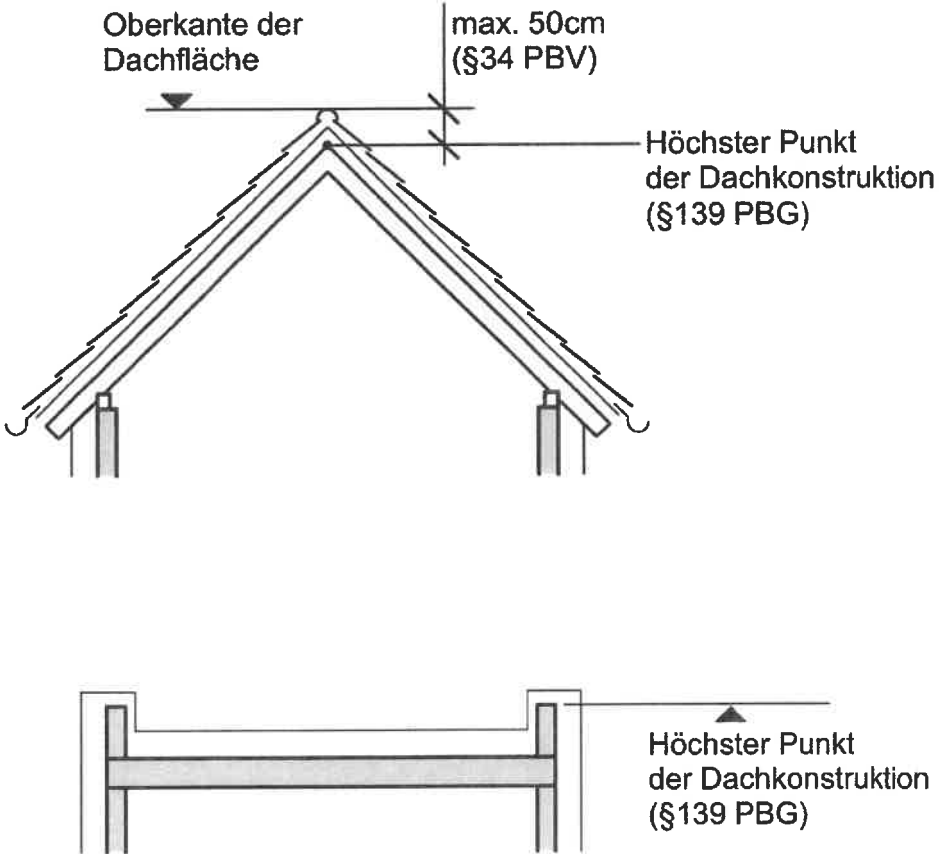
Art. 27 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke		Anhang 1 verbindlich
Parzellen Nr. 162, 163, 481:	Schulanlagen, Feuerwehr, Gemeindemagazin, kulturelle Einrichtungen, zentrale Infrastruktureinrichtungen, Vereinseinrichtungen	
Parzellen Nr. 162, 165, 166:	Kirchliche Zwecke, Bestattungswesen	
Parzelle Nr. 207 (Teil), Seematt:	Wohnen im Alter	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen		Anhang 2 verbindlich
Gebiet 1 (am See; Parzellen Nr. 209, 210, 352, 367):	Strandbad, weitere Wassersportarten, Freizeitaktivitäten, Gastgewerbebetrieb	
Gebiet 2 (Brand; Parzelle Nr. 751):	Einrichtungen für Sport- und Freizeitaktivitäten, Kurzdistanzschiesssportanlage mit 50 m-Kleinkaliberschiesssanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV		Anhang 3 orientierende Skizze
 The diagrams illustrate the maximum height of a roof construction. The top diagram shows a gabled roof with a horizontal line at the peak labeled 'Höchster Punkt der Dachkonstruktion (§139 PBG)'. A vertical line from the peak to the roof surface is labeled 'max. 50cm (§34 PBV)'. The roof surface is labeled 'Oberkante der Dachfläche'. The bottom diagram shows a flat roof with a horizontal line at the peak labeled 'Höchster Punkt der Dachkonstruktion (§139 PBG)'.		