

17 Planungs- und Baurecht

Fragen

1. Wer hat das kantonale Planungs- und Baurecht erlassen?
2. Zwischen welchen zwei Gruppen von Baurechtsvorschriften kann unterschieden werden?
3. Wer erlässt in den Gemeinden die Bau- und Zonenreglemente und welcher Genehmigung bedürfen diese schlussendlich?
4. Worin besteht der Zweck der Raumplanung?
5. Welche Zonenarten kennen Sie in Ihrer Lehrgemeinde?
6. Was bezwecken Bebauungs- und Gestaltungspläne?
7. Welches ist der Zweck einer Baubewilligung?
8. Was sagt Ihnen der Begriff Baureife?
9. Zählen Sie baubewilligungsbedürftige Arbeiten auf.
10. Bedürfen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten einer Baubewilligung?
11. Welches sind die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens?
12. Erläutern Sie in kurzen Zügen den Ablauf des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.
13. Was bezweckt ein Baugespann?
14. Im Baubewilligungsverfahren spielt welche Frist durchwegs eine Rolle?
15. Welche Immissionsarten kennen Sie?
16. Was versteht man unter Ausnützungsziffer, was unter Überbauungsziffer?
17. Wann kann frühestens mit den Bauarbeiten begonnen werden?
18. Was sagt Ihnen der Begriff „Grenzabstand“?
19. Erklären Sie die formelle Enteignung.
20. Welches ist der Unterschied zwischen der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprache?

Antworten

1. Kantonsrat des Kantons Luzern
2. Öffentliches Baurecht und Privates Baurecht
3. Gemeindeversammlung, Einwohnerrat oder durch Urnenabstimmung mit schlussendlicher Zustimmung des Regierungsrates
4. Die Raumplanung, welche in der Bundesverfassung festgelegt ist, dient der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes. Insbesondere soll mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden.
5. Wohnzonen, Gewerbezone, Industriezonen, Kernzonen, Grünzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Landwirtschaftszone, Spezialzonen, übriges Gemeindegebiet, usw.
6. Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.
Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.
7. Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse im Wege stehen.
8. Baureif ist ein Grundstück, wenn es genügend erschlossen ist mit Strassen, Wasser- und Abwasserleitungen, usw. Bauten dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf den Beginn hin gesichert ist.
9.
 - Erstellen neuer Bauten
 - Änderungen bestehender Bauten und Anlagen (Nutzungsänderungen)
 - Wesentliche Veränderung der Fassaden in Gestaltung und Farbe
 - Mauern und Einfriedungen, sofern diese 1,5 m übersteigen
 - Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m
 - Verkehrsanlagen (Strassen), sofern nicht ein separates Projektions- und Genehmigungsverfahren durchgeführt wurde
10. Nein, sofern die Reparatur- und Unterhaltsarbeiten in bisheriger Farbe und Gestaltung (bei Fassaden) ausgeführt werden.
11. Es dürfen keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen Dritter verletzt werden. Die Baukosten dürfen nicht mehr als Fr. 80'000.00 betragen.
12.
 - Einreichung des Baugesuches mit Beilagen bei der Baubehörde
 - Baugespann ausstecken
 - Öffentliche Bekanntmachung wie ortsüblich, im Internet und im Kantonsblatt, wenn erforderlich / Auflage / Anzeige an Anstösser
 - Zustellung an Kantonale Dienst- und Fachstelle
 - Baubewilligungsentscheid
 - Beschwerderecht an Kantonsgericht

13. Das Baugespann soll den Umfang der geplanten Baute ersichtlich machen. Bis zur Erledigung des Baugesuches darf das Baugespann nicht entfernt werden.
14. 20 Tage Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefrist
15. Immissionen sind Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Russ, Staub, üblen Gerüchen, Erschütterungen, usw. Sie sind je nach Zonenart in unterschiedlichem Mass zulässig.
16. Die Ausnützungsziffer, ist die Verhältniszahl zwischen dem Total der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
17. Vor dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist oder vor der rechtskräftigen Erledigung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die zuständige Behörde kann dem Bauherrn in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.
18. Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.
19. Formelle Enteignung ist dann, wenn der Staat für Strassenbau, für Schulhaus, usw. (öffentliche Zwecke) nicht auf freiwilliger Basis Land erwerben kann und somit das Enteignungsverfahren angewendet werden muss.
20. Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlichrechtlicher Bestimmungen (z.B. Grenzabstand, Gebäudeabstand, Überschreitung der Ausnützungsziffer), mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte (z.B. Lärm, Geruch) geltend gemacht werden.