



■ Stadt **Sempach**

Bau- und Zonenreglement

vom 31. Mai 2007

(Ausgabe August 2020)

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 Richtplanung	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	7
Art. 13 Städtchenzone e) Bauweise: Abstände und Höhen	8
Art. 14 Städtchenzone f) Höfe, Gärten, Gassen, Durchfahrt	8
Art. 15 Städtchenzone g) Dachgestaltung, Dachaufbauten	9
Art. 16 Städtchenzone h) Fassaden, Fenster, Schaufenster	9
Art. 17 Städtchenzone i) Materialien, Farben	9
Art. 18 Städtchenzone k) Reklamen, Beschrift., Antennen	10
Art. 19 Städtchenzone l) Weisungen des Stadtrates	10
Art. 20 3-geschossige Wohnzone a	10
Art. 20a Spezielle Wohnzone Martinshöhe W-S (M)	10
Art. 21 3-geschossige Wohnzone b (Feld)	11
Art. 22 2-geschossige Wohnzone a	12
Art. 23 2-geschossige Wohnzone b (Mattweid)	13
Art. 23a Spezielle Wohnzone W-S	14

Art. 24	2- und 3- geschossige Wohn- und Arbeitszone	15
Art. 24a	Wohn- und Arbeitszone Friedau (War-F)	15
Art. 24c	Spezielle Wohn- und Mischzonen	15
Art. 25	Arbeitszone	16
Art. 26	Weilerzone Kirchbühl	17
Art. 27	Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau	18
Art. 28	Deponiezone Mussi	19
Art. 28a	Deponiezone Neuhüsli	20
Art. 29	Sonderbauzonen Stadtweiher	21
Art. 29a	Wohn-/Arbeitszone Seesatz	21
Art. 30	Zone für öffentliche Zwecke	22
Art. 31	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfplatz	23
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	30
Art. 38	Übriges Gebiet B	31
Art. 39	Übriges Gebiet C	31
Art. 40	Gefahrenzone allgemein	31
Art. 41	Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2	33
Art. 42	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2	33
Art. 43	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3	33
5.	Bebauungsplan	34
Art. 44	Zuständigkeit	34
6.	Gestaltungsplan	34
Art. 45	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	34
7.	Planungszone	35
Teil B	Landumlegung und Grenzregulierung	36
Teil C	Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge	36
Teil D	Bauvorschriften	36
I.	Allgemeine Bestimmungen	36
II.	Erschliessung	36
Art. 46	Strassenabstände	37
Art. 47	Abstellflächen für Fahrzeuge	37
III.	Abstände	37
Art. 48	Ergänzend. Abstandsbestimmungen an Gewässern	37
Art. 49	Zusammenbau	38

IV.	Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	38
	Art. 50 Untergeschosse	38
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	39
	Art. 51 Dachgestaltung	39
	Art. 52 Terrainveränderungen, Stützmauern	41
	Art. 53 Materialwahl und Farbgebung	41
	Art. 54 Antennen	41
	Art. 55 Reklamen	41
	Art. 56 Naturobjekte	41
	Art. 57 Kulturobjekte, Schutzzone Archäologie	42
	Art. 58 Aufschüttungen	43
VI.	Sicherheit	43
VII.	Schutz der Gesundheit	43
	Art. 59 Ersatzabgabe für Spielplätze	44
	Art. 60 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	44
	Art. 61 Abstellplätze Kehrrechtbehälter, Kompostierplätze	44
	Art. 62 Abstell-/Einstellräume Fahrräder, Kinderwagen	45
	Art. 63 Treppen und Garagen	45
VIII.	Energie	45
IX.	Hochhäuser	45
X.	Einkaufszentren	46
XI.	Camping	46
XII.	Bestandesgarantie und neue zonenfremde auten ausserhalb der Bauzonen	46
Teil E	Bewilligung und Baukontrolle	46
Teil F	Rechtsschutz	47
	Art. 64 Beschwerderecht	47
Teil G	Aufsicht, Vollzug, Strafen	47
	Art. 65 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	47
	Art. 66 Gebühren	

Art. 67	Strafen, Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	49
Teil H	Schlussbestimmungen	50
Art. 68	Hängige Gesuche	50
Art. 69	In-Kraft-Treten	50
Anhang 1:	Kulturobjekte	53
Anhang 2:	Naturobjekte	55
Anhang 3:	Schemaskizzen	57
Anhang 4:	Verzeichnis Abkürzungen	60
Anhang 5:	Spezielle Wohn- und Mischzonen	60
Beilage:	Zonenplan	63
Beilage:	Richtlinien zu den Gefahrenzonen	63

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. 3

Reglemente

Die Gemeinde erlässt Reglemente über:

- die Sammlung, Verwertung und Deponie der Abfallstoffe (Kehrichtreglement);
- Siedlungsentwässerungsreglement
- den Bau und Betrieb von Fernheiz- und weiteren Gemeinschaftsanlagen;
- Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung, usw. der öffentlichen Strassen und Wege (Strassenreglement);
- die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement);
- die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund.

II.

Richtplanung

Hinweis auf PBG

§ 7	Kantonaler Richtplan
§ 8	Regionale Richtpläne
§ 9	Kommunale Richtpläne
§ 10	Inhalt der Richtpläne
§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
§ 13	Verfahren für die Richtpläne
§ 14	Anpassung der Richtpläne
§ 40	Erschliessungsrichtplan

Art. 4

Kommunale Richtplanung

- 1 Der Stadtrat ist ermächtigt kommunale Richtpläne zu erlassen:
 - Verkehrsrichtplan
 - Erschliessungsrichtplan
 - Städtchenrichtplan
 - Richtplan Seeland
- 2 Der Stadtrat kann weitere Richtpläne erlassen.

- 3 Die Richtpläne können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Art. 5

Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gem. § 9 PBV

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) beträgt für alle Zonen 1.0.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 15	Nutzungspläne
§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht
§ 21	Veröffentlichung
§ 22	Anpassung

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG

§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§ 24	Ausnützungsziffer
§ 25	Überbauungsziffer
§ 26	Baumassenziffer
§ 27	Grünflächenziffer
§ 28	Versiegelungsanteil
§ 29	Berechnungsweise

3. Baulinien

Hinweis auf PBG

§ 30	Zweck und Wirkung
§ 31	Verfahren
§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
§ 35	Zonenplan
§ 36	Bau- und Zonenreglement
§ 37	Ausnahmen
§ 38	Bauzone für verdichtete Bauweise
§ 40	Kommunaler Erschliessungsplan
§ 41	Erschliessung durch Private
§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 43	Etapplierung der Bauzonen
§ 44-51	Bauzonen
§ 54-58	Nichtbauzonen
§ 60	Schutzzonen
§ 61-64	Ortsplanungsverfahren (öffentliche Auflage, Behandlung der Einsprachen, Beschlussfassung, Genehmigung, Rechtswirkung)

Art. 6

Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Bau- und Nicht-Bauzonen eingeteilt:

- a) Bauzonen:
- Städtchenzone Stz
 - Dreigeschossige Wohnzone W3-a, W3-b
 - Spezielle Wohnzone Martinshöhe W-S (M)
 - Zweigeschossige Wohnzone W2-a, W2-b
 - Spezielle Wohnzone W-S
 - Wohn- und Arbeitszone WAr2
WAr3-a, War3-b
 - Wohn- und Arbeitszone Friedau War-F
 - Spezielle Wohn- und Mischzonen WM-S
 - Arbeitszone Ar

- Weilerzone Kirchbühl We
 - Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau SB Ga
 - Deponiezone Mussi De
 - Deponiezone Neuhüsli DZ-N
 - Sonderbauzone Stadtweiher SB St-a
SB St-b
 - Wohn und Arbeitszone Seesatz War-S
 - Zone für öffentliche Zwecke ÖZ
 - Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golfplatz) SpF Golf
 - Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Seeland) SpF Seeland
 - Grünzone Gr
 - Erholungszone EZ
- b) Nicht-Bauzonen/Schutzzonen:
- Landwirtschaftszone LW
 - Schutzzone Schlachtfeld Sz Sch
 - Naturschutzzone Ns
 - Übriges Gebiet B ÜG-B
 - Übriges Gebiet C ÜG-C
 - Schutzzone Archäologie Sz Arch
- c) Gefahrenzonen:
- Gefahrenzone Steinschlag 2 G-St2
 - Gefahrenzone Wassergefahren 2 G-Wa2
 - Gefahrenzone Wassergefahren 3 G-Wa3

2 Der Zonenplan scheidet ferner aus:

- Kulturobjekte
- Naturobjekte
- Baulinien

Art. 7

Zonenpläne

1 Die Zonen sind im Zonenplan 1:5'000 festgehalten:

Der in der Beilage dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

2 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen haben orientierenden Charakter.

Art. 8

Etappierung der Bauzonen

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 PBG in zwei Bauetappen eingeteilt. Kriterium der Einteilung ist der Erschliessungsstand.
- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan vollflächig angelegt.

Etappierung mit Gestaltungsplanpflicht

- 3 Bauzonen der 2. Bauetappe sind im Zonenplan schraffiert angelegt. Sie werden vom Stadtrat nach Durchführung eines Auflageverfahrens gemäss § 43 PBG ganz oder teilweise in die 1. Bauetappe umgeteilt, sofern ein Gestaltungsplan vorliegt und eine zweckmässige Erschliessung zeitgerecht sichergestellt ist.

Art. 9

Städtchenzone (Stz)
a) Grundsatz

- 1 Die Städtchenzone dient dem Wohnen und ist für die Erhaltung und Entwicklung des Gemeinde-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Geschäftszentrums bestimmt.
- 2 Die natürlichen und baulichen Eigenarten, die dem Stadtgefüge entsprechen, sind in ihrem Bestand und in ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.
- 3 Im Rahmen der Vorschriften dieses Reglements ist die Sanierung der baulichen Verhältnisse im Städtchen nach Möglichkeit zu fördern.

Art. 10

Städtchenzone (Stz)
b) Nutzung

- 1 Im Städtchen sind Gebäudenutzungen zulässig für Wohnungen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Einer durchmischten Struktur- und Nutzungsvielfalt pro Bauwerk wird besondere Bedeutung beigemessen. Es ist mindestens 1 Wohngeschoss und in der Regel an publikumsorientierten Lagen ein Geschoss mit Arbeitsnutzungen vorzusehen.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 11

Städtchenzone (Stz)
c) Abbruch

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das historische Ortsbild dadurch langfristig nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung vorliegen und die Realisierung dieses Projektes gesichert sein oder die Freihaltung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegen.

Art. 12

Städtchenzone (Stz)
d) Um-, An- und Neubauten

- 1 Um-, An- oder Neubauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher und materialmässiger Übereinstimmung mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.

Neue Elemente und Materialien dürfen verwendet werden, wenn dadurch eine hohe architektonische Qualität erreicht wird.

- 2 Der Stadtrat kann in begründeten Fällen bei Neubauten oder Neubauteilen Rekonstruktionen, die dem historischen Altstadtbild gerecht werden, vorschreiben.
- 3 Für Neubauten, die städtebaulich exponiert sind, ist ein Vorprojekt einzureichen. Befriedigt das Projekt nicht, kann der Stadtrat einen für diese Aufgabe qualifizierten Architekten beiziehen und dem Projektverfasser unterstützend zur Seite stellen oder die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangen. Das Verfahren des Wettbewerbes bestimmt der Stadtrat.
- 4 Bei Altbauten, die aus der Zeit vor 1900 stammen, hat die Bauherrschaft auf Begehren des Stadtrates, spätestens zu einem Baugesuch, das Ergebnis einer bauhistorischen und baulich konstruktiven Voruntersuchung von Fachleuten vorzulegen. Je nach Bedeutung des Befundes ist eine ergänzende ordentliche Bauuntersuchung durchzuführen. Die Kosten der Voruntersuchung und der Bauuntersuchung gehen zu Lasten der öffentlichen Hand.
- 5 Zur Planung und Beurteilung der Bauvorhaben stehen ein Städtchenmodell und Fassadenpläne zur Verfügung, die bei der Stadtkanzlei eingesehen werden können. Nach Fertigstellung der Bauten hat der Bauherr Ausfüh-

rungspläne zur Nachführung des Modells einzureichen. Die daraus entstehenden Modellergänzungs-Kosten gehen zu Lasten der Stadt.

Art. 13

Städtchenzone (Stz)

e) Bauweise: Abstände und Höhen der Bauten

- 1 Im Städtchen ist die geschlossene Bauweise im Sinne von § 129 Abs. 1 PBG die Regel.
- 2 Die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen sowie Bautiefen dürfen nur unter Beachtung von Art. 12 Abs. 1 und im Rahmen der Städtchenrichtplanung verändert werden.
- 3 Wo sich die Gebäudeabmessungen aus der baulichen Umgebung nicht eindeutig ergeben, insbesondere bei noch unbebauten Grundstücken und bei Gebäudezeilen, die ganz oder teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden, legt der Stadtrat unter Beachtung von Art. 12 und im Rahmen der Städtchenrichtplanung die Gebäude-, First- und Traufhöhen sowie die Bautiefen fest.
- 4 Zur Festlegung der Gebäudeabmessungen kann der Stadtrat ein Vorprojekt mit Modell verlangen.

Art. 14

Städtchenzone (Stz)

f) Höfe, Gärten, Gassen, Durchfahrten

Garten- und Stützmauern

Stadtmauer

- 1 Höfe, Gärten, Gassen und andere Räume zwischen oder um Gebäude sind in ihren räumlichen und funktionalen Eigenarten zu erhalten und zu fördern.
- 2 Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstückes muss mit einem Zugang von mindestens 1.00 m Breite und 2.00 m Höhe versehen sein.
- 3 Anzahl und Lage der Durchfahrten in die Höfe legt der Stadtrat im Einzelfall fest.
- 4 Garten- und Stützmauern sind so zu unterhalten oder zu erstellen, dass der historische Gassencharakter der angrenzenden Fusswege erhalten bleibt.
- 5 Die Stadtmauer ist in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten.

Art. 15

Städtchenzone (Stz)
g) Dachgestaltung,
Dachaufbauten

- 1 Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Neigung und Eindeckung dem ursprünglichen Charakter des Städtchens anzupassen.
- 2 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.
- 3 Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 4 Auf der Gebäudehinterseite (z. B. Hofseite) sind Flachdächer im Rahmen von Art. 9 und 12 zulässig.

Art. 16

Städtchenzone (Stz)
h) Fassaden, Fenster,
Schaufenster

- 1 Die Fassaden sind so zu gliedern, dass sie altstadtgerechten, historischen Hausbreiten entsprechen, sich in der Gestaltung von jenen der Nachbarbauten unterscheiden und ortsbildgerecht ergänzen.
- 2 Bei Um- und Neubauten an Fassaden sind in den Plänen im Massstab 1:100 der äussere Zustand eines Gebäudes, dessen Veränderungen und die Ansichten der angrenzenden Nachbargebäude einzutragen.
- 3 Die Fenster sind in der Regel nach den Proportionen eines stehenden Rechteckes mit Sprosseneinteilungen und Fensterladen auszuführen.
- 4 Schaufenster weisen in der Regel eine Breite von höchstens 2.80 m auf.

Art. 17

Städtchenzone (Stz)
i) Materialien und
Farben

- 1 Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassadenflächen sind nur Materialien und Farben zu verwenden, die mit dem Altstadtcharakter vereinbar sind.
- 2 Die Eindeckung der Dächer, Dachaufbauten und Kamine hat in der Regel mit Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Bei Neubauprojekten entscheidet der Stadtrat aufgrund des Projektes.

- 3 Alle Materialien und Farben unterliegen der Bewilligungspflicht, soweit sie für die architektonische Gestaltung mitbestimmend sind.

Art. 18

Städtchenzone (Stz)

k) Reklamen,
Beschriftungen,
Beleuchtungen,
Warenautomaten,
Antennen

- 1 Alle Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen und Warenautomaten bedürfen der Bewilligung durch den Stadtrat. Sie sind nicht gestattet, wenn sie durch ihre Grösse oder Gestalt die Massstäblichkeit des Fassaden- oder Stadtbildes stören.
- 2 Aussenantennen, Parabolspiegel und Fremdwerbungen sind verboten.

Art. 19

Städtchenzone (Stz)

l) Weisungen des
Stadtrates

Im Sinne der Denkmal- und Ortsbildpflege sowie des Natur- und Heimatschutzes kann der Stadtrat im Einzelfall weitere verbindliche Weisungen für Bauprojekte erlassen (wie z. B. betreffend Gestaltung der Fassaden und Dächer, Übernahme der ursprünglichen Materialien und Farben, Fenstergestaltung und -einteilung).

Art. 20

3-geschossige
Wohnzone a

(W3-a)

- 1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG
- 2 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.55
- 4 Empfindlichkeitsstufe: II

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 Garten-
nutzung zulässig. Diese darf jedoch die benachbarte
Hecke nicht beeinträchtigen.
- d) Die innerhalb des Baubereiches zulässigen Bauten
und Anlagen dürfen folgende Höhen nicht über-
schreiten:
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 gewäh-
renden 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 Bestimmun-
gen:

- a) Geschosszahl:
Talseitig dürfen maximal zwei Geschosse in Erschei-
nung treten.
- b) Firsthöhe:
Ab 1990 bestehendem, ausgemitteltem Terrain be-
trägt 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 Wohn-
zone 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. 23a

Spezielle Wohnzone
W-S

- 1 In der speziellen Wohnzone (W-S) gelten die Nutzungsvorschriften gemäss PBG § 45.
- 2 In der Wohnzone W-S darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden. Der Gestaltungsplan entspricht im Wesentlichen dem Konzept gemäss Anhang zum BZR (Ergebnis des Ideenwettbewerbs Zihlweid vom 22. Nov. 2013).
- 3 Aufgrund des Konzepts gelten in der Zone W-S folgende Massvorschriften:

Zone	AZ / aGF	Geschoss	ES
Zihlweid	0,47 / 6'200 m ²	Gebiet a: 2 Vollgeschoss, 1 Attika Gebiet b: Bergseitig: 3 sichtbare Geschosse Talseitig: 4 sichtbare Geschosse	II

- 4 In der Zone Zihlweid richtet sich der zulässige Primärenergieverbrauch nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfads Energie. Berechnungsgrundlagen, Ziel- bzw. Grenzwerte und Nachweisverfahren werden im Gestaltungsplan festgelegt.

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

Allgemeine Bestimmungen in der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone
(WAr2)

- 2 Wenn die gewerbliche Nutzung im nicht anrechenbaren Untergeschoss realisiert wird, kann der Stadtrat im Rahmen eines Gestaltungsplans den Wohnanteil im Umfang der Gewerbenutzung erhöhen. Die maximale Gesamtausnützung darf aber nicht überschritten werden.

3-geschossige Wohn-
und Arbeitszone a
(Sägematt)
(WAr3-a)

- 3 Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnbauten (gemäss PBG § 45, 46).
Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
Ausnützungsziffer: höchstens 0.60, davon für Wohnen höchstens 0.40

3-geschossige Wohn-
und Arbeitszone b
(Hubelstrasse/Feld)
(WAr3-b)

- 4 Für bestehende höchstens mässig störende Betriebe sind Bestand und Unterhalt gewährleistet. Für Neubauten und bauliche Erweiterungen gilt § 45 PBG.
Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
Firsthöhe: höchstens 11.50 m (gilt auch bei Gestaltungsplänen).
Ausnützungsziffer: höchstens 0.55

- 5 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 24a

Wohn- und Arbeitszone Friedau
(WAr-F)

- 1 Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnungen. Im Sockelgeschoss sind nur Praxen, Dienstleitungen und Kleingewerbe gestattet (nicht zulässig sind die Parkierung und Wohnungen).
- 2 Massgebend für das zulässige Bauvolumen sind die Baubereiche und max. Firsthöhen gemäss Gestaltungsplan Röschmatte/Sägematte vom 12. Dezember 2002 (siehe Anhang zum BZR), mit folgenden Änderungen:
- Parz. 452 (Baubereich Nordwest): Firsthöhe max. 528.50 m.ü.M.

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

- Parz. 378 (Baubereich Südost): Firsthöhe max. 531.00 m.ü.M.
- Baubereich Mitte (Zwischenraum): Firsthöhe max. 522.40 m.ü.M.

3 Für die äussere Gestaltung und Erscheinung der Bauten ist das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs Friedau (mit Jurybericht vom 17. Oktober 2014) massgebend.

4 Empfindlichkeitsstufe: III.

Art. 24c

Spezielle Wohn- und
Mischzonen
(WM-S)

1 In den speziellen Wohn- und Mischzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Gesamtkonzept stützt.

2 Der Stadtrat legt die Vorgaben für Gesamtkonzepte bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung, Freiraumgestaltung etc. fest. Die Gesamtkonzepte stellen eine generell verbindliche Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungs- oder Gestaltungspläne dar.

3 Die Bebauungs- und Gestaltungspläne innerhalb der speziellen Wohn- oder Mischzone regeln insbesondere:

- die Anordnung und maximale Abmessung der Baukörper,
- die Erschliessung,
- die Aussenräume

4 Für die einzelnen Zonengebiete gelten die Planungs- und Bauvorschriften gemäss Anhang 5.

Art. 25

Arbeitszone
(Ar)

1 Die Arbeitszone ist für Betriebe bestimmt, die höchstens mässig stören. Bürobauten sind gestattet.

2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Der Nutzungsanteil für Wohnzwecke darf 1/3 der anrechenbaren und realisierten aGF nicht überschreiten.

- 3 Die Gebäudehöhe darf höchstens 11.00 m, die Firsthöhe höchstens 14.00 m betragen. In der Gewerbezone Hildisriederstrasse (Rainerstrasse bis Gundoldingerweg), Kirchbühlstrasse und im Ebersmoos gelten für die Gebäudehöhe 8.00 m und für die Firsthöhe 11.00 m. Für deren Bemessung gilt § 139 PBG. Ausnützung, Abstände usw. der Bauten werden vom Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und nachbarlichen Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- 4 In Arbeitsgebieten, welche an Wohngebiete angrenzen, ist das Sexgewerbe auf einer Bautiefe von 50 m ab Wohnzonengrenze nicht erlaubt.
- 5 Transport- und publikumsintensive Betriebe sind in der Arbeitszone Allmend nicht erlaubt.
- 6 An Zonenrändern gemäss Darstellung im Zonenplan muss zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen eine Randbepflanzung mit Hochstammbäumen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten realisiert werden.

Die Bepflanzung ist innerhalb der Zonengrenze auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen.

Der Bepflanzungsplan bedarf der Bewilligung des Stadtrates.

Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

7 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 26

Weilerzone
Kirchbühl
(We)

- 1 Die Weilerzone Kirchbühl ist eine Bauzone im Sinne von § 47 PBG. Sie dient der Erhaltung und Sanierung des Weilers. Dieser ist in seinem Charakter zu erhalten. Seine Bausubstanz darf dabei erneuert werden.
- 2 Zulässig sind land- und forstwirtschaftliche Bauten sowie Wohngebäude und höchstens mässig störende Arbeitsbetriebe, sofern diese

- sich in Kubatur und Materialisierung gut in den Weiler einordnen
 - das Weilerbild durch bauliche Massnahmen, Lagerhaltung, Werbeträger, Umgebungsgestaltung oder dergleichen nicht beeinträchtigen
 - keinen erheblichen Verkehr erzeugen
- 3 Die Anzahl der Bauten darf nicht erhöht und das bestehende Bauvolumen nicht wesentlich verändert werden.
- 4 Neubauprojekte oder Umnutzungen werden aufgrund eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege ermittelt und in einem Gestaltungsplan festgelegt. Für das Verfahren erlässt der Stadtrat Richtlinien.
- 5 In Ergänzung zu den in § 184 PBG aufgezählten Bauten und Anlagen sind auch für Veränderungen an Gartenmauern, Gartenzäunen, Vorplätzen und bei anderen Umgestaltungen Bewilligungen einzuholen.
- 6 Art. 57 BZR ist sinngemäss für die Weilerzone anzuwenden.
- 7 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 27

Sonderbauzone für
Erwerbsgartenbau
(SB Ga)

- 1 In der Sondernutzungszone für Erwerbsgartenbau sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erwerbsgartenbau dienen.
- 2 Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie durch weniger lärmempfindliche Gebäude oder Gebäudeteile gegenüber dem Lärm abgeschirmt werden.
- 4 Geschosszahl: höchstens zwei Vollgeschosse
- 5 Ausnützungsziffer: Gesamtausnützung max. 0.50;
für Wohnbauten max. 0.25
- 6 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 28

Deponiezone Mussi
(De)

- 1 Die Deponiezone Mussi ist eine Sonderbauzone im Sinne von § 51 PBG und dient der Erstellung und dem Betrieb einer Inertstoffdeponie für unverschmutztes Aushub- und Felsmaterial.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche
 - a) für den Deponiebetrieb erforderlich sind
oder
 - b) der landschaftlichen Eingliederung der Deponie dienen
oder
 - c) der Nachnutzung dienen.
- 3 Nach Abschluss der Deponie ist das Areal in die Landwirtschaftszone überzuführen. Das Deponieprojekt hat einen naturnahen und landschaftsgestalterisch einwandfreien Übergang zwischen Wald und Landwirtschaftsbereich sicherzustellen. 78 % der Deponiezone haben dabei als ackerbaufähiges Land, 10 % als Waldabstandsbereich mit Fahrpiste und extensiver Wieslandnutzung sowie 12 % als Böschung und Weiher zu dienen. Auf dem Ackerland sind 5 % ökologische Ausgleichsflächen anzulegen. Massgebend ist dabei der Plan der ökologischen Ausgleichsflächen (1:4'000) vom 18. Dezember 1997. Diese Nutzung ist nach Fertigstellung der einzelnen Deponieetappen durch einen entsprechenden Bodenaufbau vorzubereiten.
- 4 Die ökologischen Sicherheitsanforderungen (für Mensch und Umwelt) sind gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung zu gewährleisten und sicherzustellen. Die ergänzenden kommunalen Bestimmungen werden im Rahmen der Bewilligungsverfahren für die einzelnen Etappen geprüft und durch geeignete Massnahmen (Kautionen) sichergestellt
- 5 Die Deponie- und Rekultivierungstätigkeit hat in Etappen zu erfolgen. Das Deponieprojekt umfasst, in Ergänzung zu den gemäss eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen erforderlichen Elementen, einen räumlichen Etappierungsplan, in welchem für jede Etappe die landschaftliche Eingliederung, die Rekultivierung und die Nachnutzung ersichtlich sind.
- 6 Vor Inangriffnahme einer Folgeetappe ist eine Bewilligung erforderlich. Die zuständigen Behörden prüfen dabei die Einhaltung der Auflagen vorangegangener Etap-

pen. Erweisen sich zusätzliche Massnahmen als erforderlich, so dürfen Folgeetappen nur mit den entsprechenden Auflagen freigegeben werden.

7 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 28a

Deponiezone Neu-
hüsli
(DZ-N)

- 1 Die Deponiezone ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Deponie Typ A nach Art. 35 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) bestimmt.
 - 2 Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung, die Endgestaltung sowie die etappierte Rekultivierung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und vom Stadtrat zu bewilligen ist.
 - 3 Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
 - 4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone (Lw) zugeführt. Bei allen Flächen mit maximal 18% Neigung besteht im Rahmen der Rekultivierung die Pflicht zur Schaffung von Boden mit Fruchtfolgequalität. Boden mit Fruchtfolgequalität ist mindestens im gleichen Umfang vom Deponiebetreiber zu schaffen und allenfalls zu kompensieren, wie bestehende Fruchtfolgefläche durch das Deponieprojekt beansprucht wird. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) - zu Lasten des Deponiebetreibers - zu begleiten.
 - 5 Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu schaffen. Sie sind langfristig zu unterhalten und zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlich vom Deponiebetreiber ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen - zu Lasten des Deponiebetreibers - zu begleiten
- 6 Empfindlichkeitsstufe: III.

Art. 29

Sonderbauzonen
Stadtweiher A und B
(SB St-a) und (SB St-b)

- 1 Die Sonderbauzonen Stadtweiher A und B dienen sowohl dem Umgebungsschutz des Städtchens im Anschluss an die obere Stadtmauer als auch der Nutzung als Arbeits- und Wohnzone.
- 2 Der Freihaltebereich liegt zwischen der Stadtmauer und der Umgebungsschutz-Baulinie. In diesem Bereich sind weder Neubauten, Ersatzbauten, Nutzungsänderungen noch Sanierungen zulässig. Bestehende Parkplätze dürfen im Rahmen von Art. 3 bzw. 4 unterhalten werden (Bestandesgarantie).

Sonderbauzone
Stadtweiher A

- 3 In der Stadtweiherzone A dürfen bestehende Bauten und Anlagen im Rahmen des bestehenden Volumens genutzt, unterhalten oder ersetzt werden. Nutzungsänderungen und Ersatzbauten sind möglich, wenn das Bauvolumen vollständig ausserhalb des Freihaltebereichs zu stehen kommt, dieser frei von Hochbauten wird und weitgehend den Charakter einer Grünzone erhält. Die Bauten sind mit Giebeldächern von mindestens 35° Neigung zu decken. Die Firsthöhe beträgt maximal 7.00 m.
Das Bauvolumen darf dabei insgesamt nicht vergrössert werden.

Sonderbauzone
Stadtweiher B

- 4 In der Stadtweiherzone B gelten die Bestimmungen der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone. Bei Nutzungsänderungen sind im Freihaltebereich alle Hochbauten zu beseitigen, so dass dieser weitgehend den Charakter einer Grünzone erhält.
Der Stadtrat kann die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangen. Das Verfahren des Wettbewerbes bestimmt der Stadtrat.

- 5 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 29a

Wohn-/ Arbeitszone
Seesatz
(WArS)

- 1 Die Wohn-/ Arbeitszone Seesatz bezweckt den Ersatz der bestehenden Altbauten durch Neubauten von hoher architektonischer Qualität und die sorgfältige Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung.
- 2 Zulässig sind gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und max. 3 Wohnungen. Untersagt sind Verkaufsflä-

chen, verkehrsintensive Betriebe und offene Lagerflächen.

- 3 Voraussetzung für eine Baubewilligung ist ein Gestaltungsplan, der aufgrund eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens bewilligt wird.
- 4 Die Bauten haben in ihrer äusseren Erscheinung der speziellen Lage als Einzelbauten im Landschaftsraum eine hohe Qualität aufzuweisen.
- 5 Es gelten folgende Massvorschriften:
 - Fassadenhöhe: max. 8.00 m
 - Über der zulässigen Fassadenhöhe ist ein Attikageschoss für Wohnungen zulässig (Dachfirsthöhe: max. 3.50 m).
- 6 Der Uferbereich und die Grünzone sind unter Berücksichtigung der Funktion „Vernetzungsachse für Kleintiere“ zu gestalten und zu pflegen.
- 7 Im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Weiteren zu regeln:
 - die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen
 - die detaillierte Gestaltung und Nutzung der Umgebung, insbesondere die strassenbegleitende Hochstammbeplantzung, Hecken und/oder Hochstämme entlang der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone, Gestaltung der Grünflächen und der befestigten Plätze, Lage und Gestaltung der Parkplätze, Gestaltung und Unterhalt des Uferbereichs.

Art. 30

Zone für öffentliche Zwecke
(ÖZ)

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:
 - a) Zone Meierhöfli:
Alterswohnheim
 - b) Zone Dreiangel:
Parkplatz
 - c) Zone Büelgass:
Kirchliche Bauten und Friedhof
 - d) Zone Weihermatte/Stadtweiher:
Telefonzentrale, Feuerwehrgebäude, Werkhof
 - e) Zone Alleestrasse:

- Kulturelle und gewerbliche Nutzungen in Kleinbauten
- f) Zone Seeallee/Seestrasse:
Festhalle, Parkplatz, kulturelle Bauten und Anlagen, Restaurationsbetrieb
 - g) Zone Seevogtei/Scheune:
Landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im bestehenden Bauvolumen
 - h) Zone Seevogtei/Luzernertor:
Soziale und schulische Institutionen
 - i) Zone Seevogtei:
Parkplätze
 - j) Zone Felsenegg/Tormatt/Schneppenrain:
Schule, Kultur, Sport
 - k) Zone Kreuzkapelle:
Kirchliche Baute
 - l) Zone Seeland:
ARA
 - m) Zone Vogelwarte:
Dem Stiftungszweck dienende standortgebundene Bauten, naturnahe Umgebungsgestaltung.
 - n) Zone Seewasserwerk:
Seewasserwerk
 - o) Zone Eicherstrasse
Betagtes Wohnen mit öffentlichen Dienstleistungen
- 2 Der Stadtrat legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: II (In den schraffiert dargestellten Gebieten: III)

Art. 31

Zone für Sport- und
Freizeitanlagen (Golf-
platz)

(SpF Golf)

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfplatz ist ausschliesslich für die Erstellung eines Golfplatzes bestimmt. Auf mindestens 30 % des Gebietes sind ortstypische ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen und zu pflegen.

- 2 Die übrigen, ausserhalb der ökologischen Ausgleichsflächen und der Golf- und Freizeiteinrichtungen verbleibenden Flächen sind landwirtschaftlich extensiv zu nutzen, wobei die Hofraumentierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumentierhaltung bezeichnet eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomiegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

In den extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Nährstoffbelastung zulässig, die maximal 1,2 GVE/ha entspricht.

- 3 Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 60 Stoffverordnung). Die zuständige Stelle der Stadtverwaltung führt jährlich mindestens 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Er begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.

- 4 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen und dazu notwendig sind. Wohnbauten sind nur zulässig für Betriebspersonal des Golfplatzes und für die landwirtschaftliche Nutzung, deren dauernde Anwesenheit innerhalb des Golfplatzareals notwendig ist.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten subsidiär die Bestimmungen des Bundesrechts für Bauten ausserhalb der Bauzone.

Die Bedürfnisse an Hochbauten für die Golfnutzung sind grundsätzlich mit den bestehenden Bauten abzudecken. Die Baubereiche sind im Zonenplan generell festgelegt.

- 5 Für Erstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.

- 6 Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten.

Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden.

Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.

- 7 Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.
- 8 Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erlaubt.
- 9 Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Stadtrat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:
 - Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen
 - Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen
 - Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen
 - Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen
 - Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben
 - Erschliessung und Parkierung
 - Realisierungsetappen
 - Ver- und Entsorgung
 - Wasserfassungen und deren Schutzzonen.
- 10 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 32

Zone für Sport- und
Freizeitanlagen See-
land

(SpF Seeland)

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird aufgrund des kommunalen Richtplans Seeland folgenden Nutzungen zugeteilt:

- r) Sportanlagen, Sporthalle
- s) Parkierungsanlage
- t) Campinganlage

Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.

2 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 33

Grünzonen A, B, C
(Gr-A / Gr-B / Gr-C)

1 Die Grünzone A (Empfindlichkeitsstufe: III) bezweckt:

- a) die Freihaltung des Umgebungsbereichs des Städtchens (bestehende Nutzungen wie Gartenanlagen, Pergolen usw. bleiben gewährleistet),
- b) die Sicherung der Grünbereiche innerhalb der Wohnzonen,
- c) die Freihaltung der Bachufer, welche unter Berücksichtigung der Funktion, "Vernetzungsachse für Kleintiere" gestaltet und gepflegt werden müssen. Bauten, Zäune, Parkplätze, Verkehrsflächen, Terrainveränderungen oder Ablagerungen sind nicht zulässig. *Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.
- d) die Freihaltung der Waldränder im Siedlungsgebiet.

2 Die Grünzonen B und C dienen der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.

* Der Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG ist in der Grünzone A noch nicht festgelegt.

Die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV sind trotzdem rechtsgültig und zu beachten.

- a) Die Grünzone B (Empfindlichkeitsstufe: III) gilt als Grundnutzung; aus der Gr-B ist keine Ausnützungsziffer anrechenbar.
- b) Die Grünzone C ist einer anderen Bauzone überlagert. Die Ausnützungsziffer in Bauzonen ist anrechenbar.

Art. 34

Erholungszone
(EZ)

Die Erholungszone wird differenziert in Erholungszone A und Erholungszone B. Es gelten folgende allgemeine Bestimmungen:

1 Die Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Stadtrat kann im Genehmigungsverfahren zusätzliche Bedingungen und Auflagen erlassen.

2 Sämtliche Bodeneingriffe müssen von der Kantonsarchäologie genehmigt werden.

3 Empfindlichkeitsstufe: III

Erholungszone A
(EZ A)

4 In der Erholungszone A sind folgende Nutzungen sowie folgende Bauten und Anlagen zulässig:

A1 Seeclub

- Hochbauten: Seeclubgebäude mit einem Gewässerabstand von 15 m.
- Anlagen: Im Bereich von 15 m ab Seeufer sind nur die für den Rudersport zwingend erforderlichen Anlagen (wie Einwasserungsrampe und Lagerplatz für Begleitschiff während der Rudersaison usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von 15 m einzuhalten.

A2 Erweiterung Altersheim

- Hochbauten: Höchstens 2 Vollgeschosse und gestaltete Freiräume, welche sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.

A3 Minigolfanlage

- Hochbauten: Eingeschossig und in dunkler Farbgebung zu erstellen. Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.

A4 Familiengärten

- Hochbauten: Erlaubt sind Bauten mit einer maximalen Höhe von 2.80 m. Sie sind in Filigranbauweise und in einer dunklen Farbgebung zu erstellen.

- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.
 - Über Nutzung, Bauweise maximale Grösse und Gestaltung der Kleinbauten ist ein Betriebsreglement zu erstellen, welches der Stadtrat erlässt.
- A5 Seepützli
- Nutzung: Schiffshütte mit Jugendraum und Seeplatz; Begegnungsort für Jugendliche und Öffentlichkeit.
- A6 Seebad
- Hochbauten: Es sind eingeschossige Bauten zum Betrieb der Badeanlage erlaubt. Der Gewässerabstand beträgt mind. 15 m.
 - Anlagen: Im Seeuferbereich von 15 m sind nur die für den Seebadbetrieb erforderlichen Anlagen (wie Kinderschwimmbecken, parkähnlich gestaltete Liegewiese usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von mindestens 15 m einzuhalten.
 - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.
 - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
- A7 Restaurant mit Seeanstoss
- Hochbauten: Es sind eingeschossige Bauten zum Betrieb des Restaurants erlaubt. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m.
 - Anlagen: Im Bereich von 15 m ab Seeufer sind nur die zum Restaurationsbetrieb gehörenden Anlagen (Spielflächen, Sommerbar, temporäre Einrichtungen für Veranstaltungen in Filigranbauweise usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von 15 m einzuhalten.
 - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.
 - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
- A8 Camping
- Hochbauten: Es sind eingeschossige Bauten zum Betrieb des Campings erlaubt. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m.
 - Anlagen: Im Bereich von 15 m ab Seeufer ist das temporäre Stellen von Campern, Campingwagen und Zelten erlaubt. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Einrichtungen (wie Stromfassungen,

- Aussenwasserhahnen usw.) und eine naturnah gestaltete Parkanlage sind zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von mindestens 15 m einzuhalten.
- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.
 - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
- * A9 Wasserungsstelle
Wassersportler
- Bauten und Anlagen: Es sind keine festen Bauten und Anlagen zulässig.
 - Nutzungen: Wiese als Vorbereitungsplatz für Ein- und Auswasserungen für Wassersportler.
- A10 Schiffshütte
- Bauten und Anlagen: Es sind minimale Änderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen zulässig.
 - Nutzung: Schiffshütte mit Verpflegungsstand
Die Nutzung der Schiffshütten kann neuen Bedürfnissen angepasst werden.
- Erholungszone B
(EZ B)
- 5 In der Erholungszone B sind extensive Erholungsanlagen wie Fusswege, Ruhebänke, kleinere Spielanlagen, eine extensive Bewirtschaftung des Bodens und eine parkähnliche Gestaltung mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zulässig.
- Art. 35**
- Landwirtschaftszone
(Lw)
- 1 Die Landwirtschaftszone ist für eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt (gemäss PBG § 54).
- 2 In der Landwirtschaftszone sind Bauten für die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft sowie des bodenabhängigen gewerblichen Gartenbaus zulässig. Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Bestehende Bauten und Anlagen können insbesondere im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden.
- 3 Gestaltung, Standort, Materialien und Farbgebung von Bauten sind so zu wählen, dass sie sich ins Land-

*Genehmigung ausgesetzt gemäss RR-Entscheid Nr. 1250 vom 16.10.2007

schaftsbild und in die bestehenden Weiler gut einordnen. Gewächshäuser, Silobauten usw. sind nur gestattet, wenn sie nicht dominant in Erscheinung treten und, wo notwendig, mit einheimischen Pflanzen kaschiert bzw. standortgerecht aufgewertet werden.

4 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 36

Schutzzone Schlachtfeld
(Sz Sch)

- 1 Die Schutzzone Schlachtfeld dient der Freihaltung des Schlachtfeldes und dessen Umgebung. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert (gemäss PBG § 60).
- 2 Innerhalb der Schutzzone sind keine neuen Gebäude mehr zulässig. Bestehende Bauten dürfen unterhalten, ersetzt und, im Rahmen der bestehenden Nutzung, angemessen ergänzt werden.

Art. 37

Naturschutzzone
(Ns)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen (gemäss PBG § 60).
- 2 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, Neubauten und andere Anlagen sind nicht zulässig.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen oder die Pflanzung von Baumbeständen, die Aufforstung, das Beweiden sowie das Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbiziden und Pestiziden. Wenn keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden, ist der frühest mögliche Schnittzeitpunkt für Trockenstandorte der 1. Juli und für Feuchtstandorte der 1. September.
- 4 Nutzung und Unterhalt in den Schutzzonen werden vom Stadtrat in Verträgen mit den Grundeigentümern oder in Verfügungen und Verordnungen festgelegt (Pflegepläne gemäss § 27 des kantonalen Gesetzes über den Natur-

und Landschaftsschutz). Der Stadtrat kann im Rahmen der Pflegepläne Abweichungen von Abs. 3 bewilligen.

5 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 38

Übriges Gebiet B
(ÜG-B)

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (gemäss PBG § 56).
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet B langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Das Gebiet Honrich ist für die Ansiedlung volkswirtschaftlich interessanter Grossbetriebe reserviert. Anforderungen an den Betrieb sind eine hohe Wertschöpfung, eine grosse Zahl hochwertiger Arbeitsplätze, eine innovative Branche. Hohe Anforderungen an die architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen, gutes Einfügen in die Landschaft, Erfüllung der Lärmschutzvorgaben.

5 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 39

Übriges Gebiet C
(ÜG-C)

- 1 Das Übrige Gebiet C gemäss § 56 Abs. 1 lit. c PBG umfasst Schutzzonen, für die kantonale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen wurden (kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer).

2 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 40

Gefahrenzonen allgemein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Stadtverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Stadtrat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes nachhaltig aufheben.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Bau-Grundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 41

Gefahrenzone Stein-
schlag Gefahrenstufe 2
(G-St2)

- 1 Die Gefahrenzone Steinschlag (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen dürfen die durch Steinschlag gefährdeten Fassaden bis auf eine Höhe von 1,50 m über gewachsenem Terrain keine ungeschützten Öffnungen aufweisen, und sie müssen einer Aufprallenergie von 300 kNm widerstehen. Zu schützen sind auch stark genutzte Aussenbereiche (wie Zugang, Sitzplatz, Spielplatz).
- 3 Über bauliche Massnahmen und Massnahmen in der Umgebung erlässt der Stadtrat ergänzende Bestimmungen (Richtlinien zu den Gefahrenzonen: siehe Beilage zum BZR).

Art. 42

Gefahrenzone Wasser-
gefahren Gefahrenstufe
2
(G-Wa2)

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Wildbach).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen erlässt der Stadtrat ergänzende Bestimmungen (Richtlinien zu den Gefahrenzonen: siehe Beilage zum BZR).

Art. 43

Gefahrenzone Wasser-
gefahren Gefahrenstufe
3
(G-Wa3)

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 (gelbe Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Wildbach).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen erlässt der Stadtrat ergänzende Bestimmungen (Richtlinien zu den Gefahrenzonen: siehe Beilage zum BZR).

5. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

§ 65	Zweck
§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
§ 67	Besonderer Inhalt
§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§ 69	Planungsverfahren
§ 70	Rechtswirkungen
§ 71	Kosten

Art. 44

Zuständigkeit

Im Sinne von § 17 Abs. 3 PBG erlassen die Stimmberechtigten die Bebauungspläne.

6. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

§ 72	Zweck
§ 73	Form und Inhalt
§ 74	Gestaltungsplanpflicht
§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§ 76	Modell und Profile
§ 77	Auflageverfahren
§ 78	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

Art. 45

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen etc.), beträgt 4'000 m².
- 2 Der Stadtrat erarbeitet für die einzelnen Gestaltungsplangebiete Entwicklungskonzepte (bezüglich Erschliessung, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung), die

bei der Bearbeitung der Gestaltungspläne begleitend sind.

- 3 Der Stadtrat kann einen abgestuften Bonus zur Ausnützungsziffer bis zu 15 % gewähren, sofern die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 1 und 3 PBG erfüllt sind. Der Bonus wird nach folgenden Kriterien gesprochen:
 - höchstens 5 % für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans
 - höchstens 5 % für einen Gestaltungsplan aufgrund eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens
 - höchstens 5 % für energiesparende Massnahmen mit Anteil an erneuerbaren Energien
- 4 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind mindestens 10 % der Arealflächen als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Deren Erstellung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.
- 5 Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, kann der Stadtrat nicht realisierte Teile von Gestaltungsplänen, nach Festlegung einer von ihm festgelegten Frist, aufheben. Er kann in solchen Fällen auch die Überprüfung und Anpassung von Gestaltungsplänen anordnen.
- 6 Für das Grundstück Nr. 920 gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Stadtrat kann die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangen. Im Beurteilungsgremium ist die Mitwirkung einer Vertretung des Stadtrates zwingend.

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 Bö-

schungsoberkante 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.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§ 143	Niederspannungs- und Schwachstromleitungen, Antennen

Art. 51²

Dachgestaltung

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Flachdächer, die nicht begehbar sind, sind extensiv zu begrünen.
- 2 Im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist.
Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Städtchenzone.
- 4 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für Dach- oder Attikageschosse die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:
 - Dachgeschosse mit Sattel- und Walmdächern:
 - a) In der Zone W2 gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und ein Dachfirshöhe von 4.00 m. In allen übrigen Zonen gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und eine Dachfirshöhe von 5.00 m.
 - b) Wird aufgrund der einzelnen Zonenbestimmungen ein voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet, so gelten für dieses Dachgeschoss eine Kniestockhöhe von höchstens 1.50 m und ei-

² Zu Art. 51 siehe Planskizzen im Anhang 3

ne Dachfirsthöhe von höchstens 5.00 m als Höchstmasse.

- c) Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

- Dachgeschosse mit Pultdächern:

- c) Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.80 m.

5 Allgemein geltende Massvorschriften:

- a) Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG an dieser Fassade mehr als 1.20 m sichtbar ist. Sie müssen in diesem Fall an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein; in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.
- b) Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.

Art. 52

Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1 Die Bauten sind in Hanglagen durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topografischen Verhältnissen anzupassen. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 2 Der Stadtrat kann Weisungen betreffend der Terrainveränderungen erlassen.
- 3 Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern dürfen, gemessen ab gestaltetem Terrain, höchstens 1.00 m hoch sein. In schwierigem Gelände kann der Stadtrat Stützkonstruktionen von mehr als 1.00 m Höhe bewilligen.
- 4 Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern sind zu begrünen oder auf andere Weise der natürlichen Umgebung anzupassen.

Art. 53

Materialwahl und Farbgebung

Bei der Wahl der Fassaden- und Dachmaterialien sowie deren Farben ist auf den Quartiercharakter Rücksicht zu nehmen. Der Stadtrat kann diesbezügliche Auflagen machen.

Art. 54

Antennen

Aussenantennen wie Rundfunkantennen, Parabolspiegel, Funkantennen, usw. sind bewilligungspflichtig. Die gemäss § 143 PBG noch zulässigen Antennen können nur unter Beachtung von § 140 PBG bewilligt werden.

Art. 55

Reklamen

Der Stadtrat kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Der Stadtrat erlässt Richtlinien.

Art. 56

Naturobjekte (Gewässer, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen),
Waldränder

- 1 Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen und die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte sind geschützt und in ihrer Vielfalt zu erhalten, zu pflegen und wenn nötig zu verbessern (siehe Anhang).
- 2 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante respektive Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) sind folgende Abstände einzuhalten:
 - 4.00 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege)
 - 8.00 m für Hochbauten

Der Abstandsbereich von 4.00 m ist naturnah zu erhalten bzw. zu gestalten.

- 3 Die weiteren, im Zonenplan nicht dargestellten, das Landschaftsbild prägenden Elemente wie Gewässer, Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. dürfen nur mit Zustimmung des Stadtrates entfernt oder verändert werden.

- 4 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung im Bereich der Waldränder ist so zu gestalten, dass ein reich strukturierter, stufig aufgebauter Waldrand mit einem ökologisch vielfältigen Krautgürtel entsteht.
- 5 Der Stadtrat kann Richtlinien und Weisungen über den Schutz der Naturobjekte erlassen, insbesondere über die Bewirtschaftung der Objekte und deren Umgebung.

Art. 57

Kulturobjekte

- 1 Die Kulturobjekte sind im Zonenplan und im Anhang dieses Bau- und Zonenreglements gekennzeichnet.
- 2 Der Stadtrat kann auf der Basis von fachlichen Bauuntersuchungen oder einer Inventarisierung die Liste der erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte ergänzen oder mindern. Das aktuelle Verzeichnis der Kulturobjekte liegt bei der Stadtverwaltung öffentlich auf und wird bei künftigen Zonenplanrevisionen nachgeführt. Solange ein Kulturobjekt nicht rechtsgültiger Bestandteil des Zonenplans ist, bleibt die Bewertung behörden-, jedoch nicht eigentümerverbindlich.
- 3 Für die Veränderung oder Beseitigung der Kulturobjekte ist die Zustimmung des Stadtrates erforderlich
- 4 Der Stadtrat kann geeignete Massnahmen (z.B. Fachberatungen, Erlasse) anordnen, mit dem Ziel, diese Kulturobjekte in ihrer Struktur und Substanz am Standort qualitativ zu erhalten. Zu Beginn einer Bauprojektierung ist eine bauhistorische und baulich-konstruktive Voruntersuchung respektive eine ergänzende Bauuntersuchung im Sinne von Art. 12 Abs. 4 durchzuführen.

Schutzzonen Archäologie (Sz Arch)

- 5 Für die Schutzzonen Archäologie (Städtchenzone, Weilerzone Kirchbühl und im Zonenplan bezeichnete Gebiete) sind das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 01. Januar 2002 § 60 lit. c (Schutzzonen) und das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 08. März 1960, § 13 bis § 16 anzuwenden. Eingriffe jeglicher Art in den Boden müssen vorgängig von der Kantonsarchäologie genehmigt werden.
- 6 Untersuchungen, die von der Kantonsarchäologie oder der kantonalen Denkmalpflege angeordnet werden, gehen zu Lasten der öffentlichen Hand.

- 7 Der Stadtrat kann Beiträge der Stadt für Massnahmen zur fach- und stilgerechten Erhaltung und Restaurierung von Kulturobjekten leisten.

Art. 58

Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material erfordern grundsätzlich eine Baubewilligung. Die Bestimmungen des Umweltschutzrechts über Abfälle oder Deponien bleiben in jedem Fall vorbehalten.
- 2 Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

VI.

Sicherheit

Hinweis auf PBG

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 149	Seilbahnen und Skilifte

VII.

Schutz der Gesundheit

Hinweis PBG

§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen
§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§ 161	Immissionsschutz
§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 59

Ersatzabgabe für
Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.-- pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG).

Art. 60

Gestaltungspläne und
Baubewilligungen in lärm-
belasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind die Art. 29 – 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu beachten. Über einen Gestaltungsplan kann erst entschieden oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erteilt werden, wenn die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte nachgewiesen ist.
- 2 Sind die Lärmgrenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen überschritten, ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bei Neuerschliessungen, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten einzureichen. Bei Parzellen, welche nach dem 1. Januar 1985 eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 3 Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die massgeblichen Grenzwerte eingehalten sind.

Art. 61

Abstellplätze für Keh-
richtbehälter; Kompo-
stierplätze

- 1 Im Einzugsgebiet der öffentlichen Kehrichtbeseitigung sind unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehrichtbehälter zu schaffen, die für den Abholwagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei Wohnbauten oder Überbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist durch die Bauherrschaft ein Kompostierplatz für Küchen- und Gartenabfälle zu erstellen und durch die Eigentümer zu unterhalten.
- 3 In der Städtchenzone (geschlossene Bauweise) wird über die Erstellung von Kompostierplätzen für Küchen-

und Gartenabfälle vom Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung der Möglichkeiten von Fall zu Fall entschieden.

4 Im Übrigen wird auf das Kehrrichtreglement verwiesen.

Art. 62

Abstellräume und
Einstellräume für
Fahrräder und Kin-
derwagen

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe (z. B. über eine Rampe) zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.
- 2 In Mehrfamilienhäusern muss ein Abstellraum im Ausmass von 5.00 m² für Ein- und Zweizimmerwohnungen und 7.00 m² für grössere Wohnungen vorhanden sein (exklusive Wasch- und Trocknungsräume sowie Fahrrad- und Autoabstellhallen). Die Abstellräume müssen begehbar sein und im Hausinnern liegen.

Art. 63

Treppen und Gänge

In Mehrfamilienhäusern müssen Treppen, Podeste und Gänge eine Mindestbreite von 1.20 m aufweisen.

VIII.

Energie

Hinweis auf PBG

§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

IX.

Hochhäuser

Hinweis auf PBG

§ 166-168	Hochhäuser
-----------	------------

X. Einkaufszentren

Hinweis für PBG

§ 169	Begriffe
§ 170	Allgemeine Voraussetzungen
§ 171	Besondere Voraussetzungen
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende

XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

Teil E Bewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------	---------------------------------

Teil F

Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 64

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Stadtrates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit kantonales Recht nichts anderes bestimmt.

Teil G

Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

§ 208	Aufsicht
§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§ 212	Kosten
§ 213	Strafbestimmungen
§ 214	Anzeigepflicht

Art. 65

Zuständige Behörde,
Baukommission, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Stadtrat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Er kann Erläuterungen zu diesen Vorschriften erlassen.
- 2 Die Bewilligung von Baugesuchen im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 198 PBG und die Verlängerung von Baubewilligungen nach § 201 Abs. 2

PBG, erfolgen durch die zuständige Stelle der Stadtverwaltung.

- 3 Der Stadtrat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission und eine Altstadtkommission wählen. Diese begutachten die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Bau- und Planungsfragen, die ihnen vom Stadtrat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 4 Der Stadtrat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Bau- und Planungsfragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute zuzuziehen.
- 5 Bei Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege ist die kantonale Denkmalpflege bei zu ziehen.

Art. 66

Gebühren

- 1 Der Stadtrat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, deren Beurteilung und den Verwaltungsaufwand eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten, abgestuft wie folgt berechnet wird:

bis Fr. 1'000'000	4.5 ‰
den Fr. 1'000'000 übersteigenden Betrag	3.5 ‰
den Fr. 2'000'000 übersteigenden Betrag	3.0 ‰
mindestens jedoch	Fr. 450.--

- Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
 - Für nicht bewilligte Baueingaben erhebt der Stadtrat Gebühren nach Zeitaufwand.
 - Weitere Aufwendungen wie Porti, Publikationen, Veröffentlichungen der Bauanzeigen, Vorprüfungen, Einsprachebehandlungen, Kopien etc. werden separat in Rechnung gestellt.
 - Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren wird eine pauschale Gebühr von Fr. 450.-- erhoben.
- 2 Ergibt sich nach der Festsetzung des Gebäudeversicherungs-Wertes eine Differenz zu den der Gebührenrechnung zugrunde gelegten Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als Fr. 100.-- beträgt.

- 3 Die Gebühren für technische Kontrollen, wie z.B. Lärmgutachten, Energievorschriften, Gutachten, Beizug von Experten/Fachleuten, usw. werden nach Zeitaufwand erhoben.
- 4 Die Gebühr für die Nachführung baulicher Anlagen wird gemäss dem Reglement über die Nachführung der Grundbuchvermessung im Kanton Luzern in Rechnung gestellt.
- 5 Pro vorgeschriebene Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die der Stadtrat in einem Tarif festlegt.
- 6 Für die Prüfung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen, Vorabklärungen usw. erhebt der Stadtrat eine Gebühr nach Zeitaufwand.
- 7 Der Stadtrat kann Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühr verlangen.
- 8 Die verursachten amtlichen Kosten können der unterliegenden Partei belastet werden (PBG § 212).
- 9 Für Teiländerungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans im Sinne von § 64a Abs. 2 PBG erhebt der Stadtrat eine Gebühr im Zeitaufwand.

Art. 67

Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

- 1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über Strafen (§ 213 und 214), die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglement
- 2 s.
- 3 Wer vorsätzlich und ohne Bewilligung ein Natur- schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Franken 40'000.--.
- 3 Wer die Vorschriften der Art. 37 Abs. 2 bis 5 sowie Art. 56 Abs. 1 - 4 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse

bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Teil H

Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224-226	Übergangsbestimmungen

Hängige Gesuche

Art. 68

Alle zur Zeit des In-Kraft-Tretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

In-Kraft-Treten

Art. 69

Das vorliegende, gesamthaft revidierte Bau- und Zonenreglement ersetzt dasjenige vom 28. August 1992 und alle nachfolgenden Änderungen.

An der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2007 beschlossen.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Andreas Frank, Stadtpräsident

Edith Meier, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt am 16. Oktober 2007 (RRE 1250 vom 16. Oktober 2007)

An der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2008 sind die Art. 31 und 65 revidiert und genehmigt worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Edith Meier, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
6. März 2009 (Protokoll-Nr. 240) genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2011
sind die Art. 29a und 33 ergänzt bzw. revidiert und ge-
nehmigt worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Edith Meier, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
10. Februar 2012 (Protokoll-Nr. 181) genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 02. Dezember 2013
sind die Art. 6, 20a, 34 Abs. 4, 65 Abs. 2 und 66 ergänzt
bzw. revidiert und genehmigt worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Cornne Achermann, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
18. August 2015 (Protokoll-Nr. 974) genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 07. Juni 2016 sind
der Art. 30 Abs. 1, ergänzt bzw. revidiert und genehmigt
worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Corinne Achermann, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
23. August 2016 (Entscheid-Nr. 863) genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016
sind die Art. 6 und 23a ergänzt bzw. revidiert und ge-
nehmigt worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Corinne Achermann, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
2. Februar 2018 (Entscheid-Nr. 115) genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 sind
die Art. 6, 24c und Anhang 5 ergänzt bzw. revidiert und
genehmigt worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Corinne Achermann, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
7. Januar 2020 (Entscheid-Nr. 31) genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 26. November 2019
ist der Anhang 5 ergänzt bzw. revidiert und genehmigt
worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Franz Schwegler, Stadtpräsident

Corinne von Burg, Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am
2. Juni 2020 (Entscheid-Nr. 622) genehmigt.

Anhang 1: Kulturobjekte

1	Meierhof	Wohnhaus und Scheune
2 *	Rathaus	
3 *	Schaubbrunnen	
4	Fluck	Wohnhaus
5	Speicher bei der Stima	
6 *	St. Niklaus-Kapelle, Horlachen	
7	Helgenstöckli Wissenmoos	
8	Alter Pfarrhof (Apfli)	Wohnhaus
9	Brücke beim Meierhof	
10	Gedekte Holzbrücke	
11	Gerichtskreuz	
12 **	Kirchbühl St. Martin mit Beinhaus	
13 *	Pfarrkirche St. Stefan und Friedhofmauer	
14	Löwendenkmal	
15 *	Hexenturm	
16 *	Luzerner Tor	
17 *	Kaplanei bei der Pfarrkirche	
18 *	Alte Leutepriesterei	
19 *	Zehntenscheune	
20 *	Hl. Kreuz-Kapelle	
21 **	Schlachtkapelle und Beinhaus	
22	Sträggele-Chäppali	
23	Altes Haus in Kirchbühl	
24	Helgenstöckli Schibler/Schwarzlachen	
25	Kreuz im Feld	
26	Gundoldinger-Kreuz	
27	Kreuz und Grabstein am Horlachenweg	
28	Kreuz im Horlachen beim Haus	
29	Kreuz am Gotthardweg	
30	Kreuz in der Allmend	
31	Kreuz im Stock	
32	Leopold-Kreuz	
33	Kreuz im Fluck	
34	Dachsellern	Wohnhaus, Sennhütte
38	Nübrich	Wohnhaus, Scheune, Waschhaus
39	Hültschern	Wohnhaus, Scheune

* Kant. Denkmalschutz

** Eidg. Denkmalschutz

41	Lebern	Wohnhaus und Nebengebäude
42	Schlachthof	Wohnhaus, Speicher
43	Seeblick	Wohnhaus, Felsenkeller
44	Seesatz	Sennhütte
48	Horlachen	Speicher
49	Rainhöfli	Bildstöckli
50	Steinibühl	Damm/Kanäle
51	Feldweg	Historischer Weg
52	Lebern	Wohnhaus und Nebengebäude
53 *	Hotel Kreuz	

Schutzzonen Archäologie

A 1	Alemannisches Gräberfeld auf Lebern
A 2	Jungsteinzeitliche Siedlung
A 3	Spätbronzezeitliche Ufersiedlung
A 4	Kalkbrennöfen Donnerhafen
A 5	Schlachtfeld mit Winkelriedstein

* Kant. Denkmalschutz

** Eidg. Denkmalschutz

Anhang 2: Naturobjekte

1	Seemätteli (Hecken/Feldgehölze z.T. beidseits entlang Eicherstrasse)
2	Autobahnböschungen (Hecken, Baumhecke)
3	Henggeler (Baumhecke)
4	Zihl (Hecke ob Autobahn)
5	Kirchbühl (Baumgruppe)
6	Zihlweid (Bachgehölz Stampach)
7	Seematte (Bachgehölz)
8	Schauensee/Wygart (Feldgehölz)
9	Mühletal (Bachgehölz)
10	Meierhof (Einzelbaum: Linde)
11	Lebern (Hecken)
12	Lebern (Einzelbaum: Eiche)
13	Nübrich (Hecke, Baumhecke)
14	Nübrich (Hecken)
15	Wydenmoos (Hecken)
16	Wydenmoos (Feldgehölz)
17	Rohrig (Feldgehölz)
18	Kreuzacker (Hecke mit Einzelbäumen)
19	Kirchbühlfeld/Fluck (Hecke)
20	Kirchbühlfeld (Einzelbaum: Eiche)
21a	Fluck (Hecken)
21b	Fluck (Feldgehölz)
22	Fluck (Einzelbaum: Linde)
23	Hundgelle (Hecke)
24	Hundgelle (Hecken)
25	Hundgelle (Hecke)
26	Horlache (Feldgehölz/Hecke)
27	St. Niklaus-Kapelle (Feldgehölze)
28	Rothbach (Hecke)
29	Mohrentalerwald (Feldgehölze/Hecken)
30	Stock (Hecken)
31	Fuchsschwanz (Hecke)
32	Fuchsschwanz (Hecke)
33	Schlachthof (Einzelbäume: Nussbaum, Linde)
34	Schlachthof (Hecken)
35	Oberschlacht (Hecke)
36	Schlachtkapelle (Baumgruppe: Linden)
37	Denkmal Schlacht (Baumreihe: Eichen)
38	Schnabelweid (Hecken/Baumhecken)
39	Donnerhafe (Feldgehölz)
40	Steinibühlweiher (Bachgehölz)
41	Untergallee (Bachgehölz)

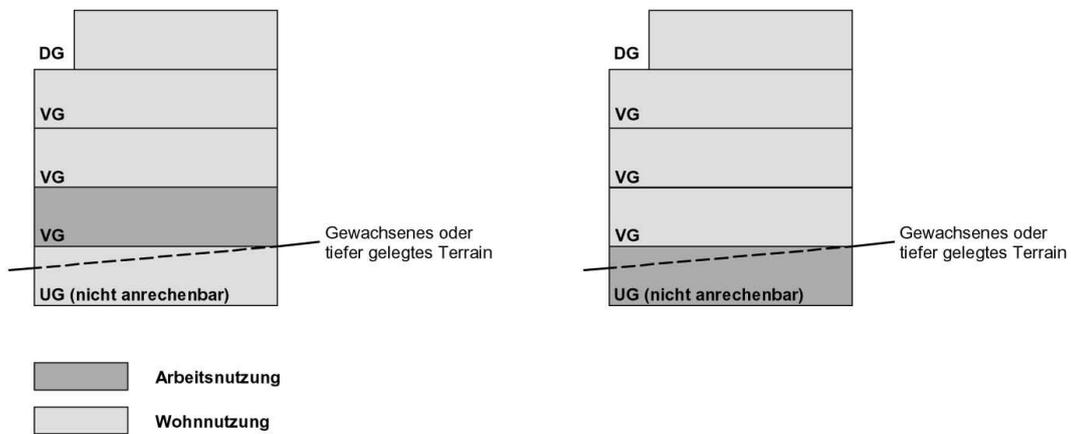
42	Wolfsgrube (Hecke und Einzelbaum: Linde)
43	Ebersmoos (Hecke mit Einzelbäumen)
44	Ebersmoos/Martinsrain (Hecke mit Einzelbäumen)
45	Feldweg (Hecke mit Einzelbäumen)
46	Kleine Aa (Bachgehölz)
47	Benziwinkel/Banbach (Feld- und Bachgehölze)
48	Chammerweid (Feldgehölz)
49	Seeland, Grosse Aa (Bachgehölz)
50	Sonnhof Weiher
51	Dachsellere/Säge (Bachgehölz)
52	Allmend (Baumgruppe mit Weiher)
53	Truttigerweiher (Feld- und Bachgehölze)
54	Eichenfels (Feldgehölz)
55	Steinibühl (Felsband)
56	Steinibühl (Bachlauf Feuchtstandort)
57	Ufergehölze entlang Sempachersee
58	Rohrig (Feldgehölz)
59	Weiher Kirchbühl
60	Gotthardstrasse/Allmend (Hecke)
61	Wolfsgrueb (drei Eichen)
62	Allmend (Einzelbaum)
63	Schwarzlachen/Hirnibühl (Einzelbaum)
64	Seeland (Entwässerungsgraben)
65	Mussi (Böschung Weiher)
66	Mussi (Böschung Deponie)
67	Fluck (Weiher)
68	Widercheer (Weiher)
69	Schlachthof (Weiher)

Anhang 3: Schemaskizzen

Art. 24 Wohn- und Arbeitszonen

Abs. 2

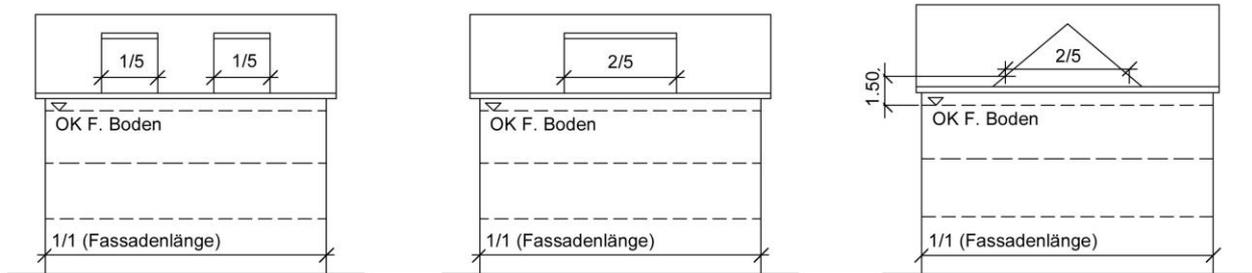
Wenn die gewerbliche Nutzung im nicht anrechenbaren Untergeschoss realisiert wird, kann der Stadtrat im Rahmen eines Gestaltungsplans den Wohnanteil im Umfang der Gewerbenutzung erhöhen. Die maximale Gesamtausnützung darf nicht überschritten werden.



Art. 51 Dachgestaltung

Art. 51 Abs. 3, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Städtchenzone.

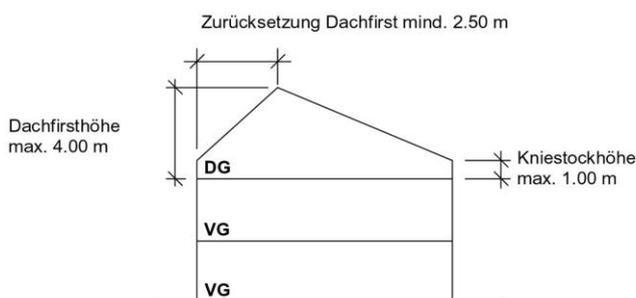


Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:

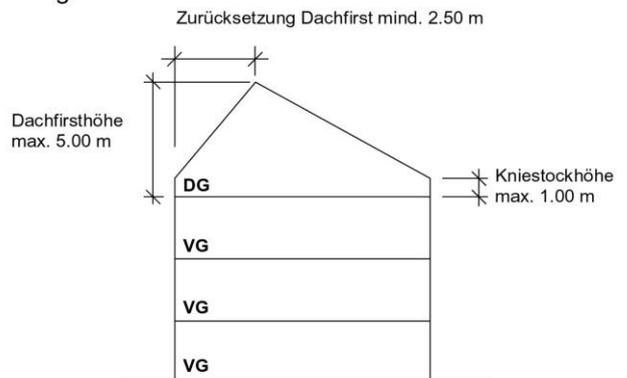
Art. 51 Abs. 4, Dachgeschoss mit Sattel- und Walmdächern

- a. In der Zone W2 gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und eine Dachfirsthöhe von 4.00 m. In allen übrigen Zonen gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und eine Dachfirsthöhe von 5.00 m.
- c. Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

Zone W2

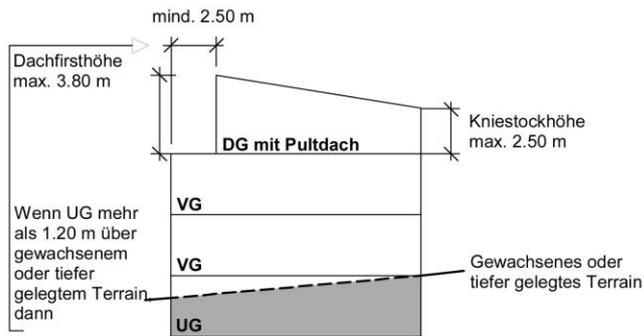


Übrige Zonen



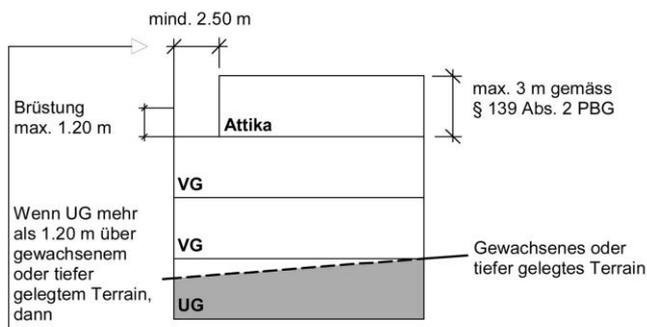
Art. 51 Abs. 4, Dachgeschosse mit Pultdächern

- d. Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.80 m.



Art. 51 Abs. 5, Allgemein gültige Massvorschriften

- a. Fassaden von Dachgeschosse mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG an dieser Fassade mehr als 1.20 m sichtbar ist. Sie müssen in diesem Fall an eine Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein; in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.
- b. Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.



Anhang 4: Verzeichnis Abkürzungen

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
Ar	Arbeitszone
AZ	Ausnützungsziffer
De	Deponiezone
EZ	Erholungszone
Gr	Grünzone
G-St2	Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2
G-Wa2	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2
G-Wa3	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3
Lw	Landwirtschaftszone
NLG	Natur- und Landschaftsschutzgesetz
Ns	Naturschutzzone
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
ÖZ	Öffentliche Zone
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
PBV	Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SB	Sonderbauzone
SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Stz	Städtchenzone
Sz	Schutzzone
ÜG	Übriges Gebiet
We	Weilerzone
W2	2-geschossige Wohnzone
W2Ar	2-geschossige Wohn- und Arbeitszone
W3	3-geschossige Wohnzone
W3Ar	3-geschossige Wohn- und Arbeitszone

Anhang 5: Spezielle Wohn- und Mischzonen

Spezielle Wohnzonen

Nr. 1 „Grundstück Nr. 824, Feld – Hubelstrasse“

Zweck

- Realisierung eines verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten kleinstädtischen Wohnquartiers.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen der Wohnzonen.

Mass der Nutzung

- höchstens 4 Vollgeschosse
- AZ = 0.84
- Firsthöhe max. 518.80 m.ü.M. (ausgenommen technische Aufbauten)

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Die Sicherung des vom Stadtrat am 14. Februar 2017 beschlossenen Bebauungskonzepts „Feld – Hubelstrasse“ erfolgt über einen Bebauungsplan.
- Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind zulässig, wesentliche Abweichungen sind hingegen nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.
- Der Gestaltung der Aussenfläche ist besondere Beachtung zu schenken. Es sind genügend Spiel- und Freiraumflächen bereitzustellen.
- Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses ist nicht zulässig.

Spezielle Mischzonen

Nr. 2 „Grundstück Nr. 707, Seefeld“

Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

Art der Nutzung

- Wohnen
- Nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Mass der Nutzung

- höchstens 4 Vollgeschosse
- AZ = 0.67, davon für Wohnen höchstens 0.60
- Dieses Nutzungsmass darf im Rahmen des Bebauungsplans nicht erhöht werden.
- Höhenkote: max. 520.1 m.ü.M. (ausgenommen technische Aufbauten)

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Die Sicherung des vom Stadtrat am 23. Mai 2019 beschlossenen Bebauungskonzepts „Seefeld“ erfolgt über einen Bebauungsplan.
- Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind zulässig, wesentliche Abweichungen sind hingegen nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.
- Der Gestaltung der Aussenfläche ist besondere Beachtung zu schenken.

Beilage: Zonenplan

Beilage: Richtlinien zu den Gefahrenzonen