

Stadt Sursee

Bau- und Zonenreglement

-
1. Öffentliche Auflage vom 23. Januar bis 21. Februar 2017
 2. Öffentliche Auflage vom 19. Februar bis 20. März 2018
-

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am 19. März 2019

Der Stadtpräsident



Beat Leu

Der Stadtschreiber



Bruno Peter

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1263 vom 26. November 2019 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und/oder Korrekturen.



11. Februar 2020
Datum

B. Fono
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Präambel	5
I. Allgemeines	5
Art. 1 Zuständigkeit	5
Art. 2 Qualitätssichernde Verfahren	6
Art. 3 Infrastrukturverträge	6
II. Zonenbestimmungen	7
a. Bauzonen	7
Art. 4 Altstadtzonen und Vorzone zur Altstadt	7
Art. 5 Kernzonen	8
Art. 6 Wohnzonen	9
Art. 7 Mischzonen	11
Art. 8 Arbeitszone	13
Art. 9 Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse	14
Art. 10 Spezielle Wohn- und Mischzonen	15
Art. 11 Zonen mit Bebauungsplanpflicht	15
Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke	16
Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	16
Art. 14 Grünzone	16
Art. 15 Grünzone Gewässerraum	16
Art. 16 Verkehrszone	17
b. Nichtbauzonen	17
Art. 17 Landwirtschaftszone	17
Art. 18 Reservezone	17
Art. 19 Übriges Gebiet	18
Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum	18
c. Schutzzonen und Schutzobjekte	18
Art. 21 Naturschutzzone	18
Art. 22 Naturobjekte	19
Art. 23 Kulturobjekte	19
Art. 24 Archäologische Fundstellen	20
d. Sondernutzungsplanung	20
Art. 25 Verfahren für Bebauungspläne	20
Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	21
Art. 27 Mindestfläche für Gestaltungspläne	21
III. Bauvorschriften	22
Art. 28 Gestaltungsgrundsätze	22
Art. 29 Gefährdete Gebiete	22
Art. 30 Grün- und Freiräume	23
Art. 31 Umgebungsfläche	23
Art. 32 Begrünung	23
Art. 33 Terrainveränderungen	24

Art. 34	Zurückversetzung	24
Art. 35	Dachgestaltung	24
Art. 36	Antennenanlagen	25
Art. 37	Ausnahmen von Baulinien oder Baubereichen	26
Art. 38	Abstellflächen für Personenwagen und Zweiräder	26
Art. 39	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen	26
Art. 40	Anforderungen an neue Einkaufs- und Fachmarktzentren	26
Art. 41	Preisgünstiger Wohnungsbau	26
Art. 42	Technische Gefahren	27
IV.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	28
Art. 43	Gebühren	28
Art. 44	Strafbestimmungen	28
Art. 45	Schlussbestimmungen	28
Art. 46	Übergangsbestimmungen	29
	Anhang 1: Spezielle Wohn- und Mischzonen	30
I.	Spezielle Wohnzonen	30
II.	Spezielle Mischzonen	33
	Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke	36
	Anhang 3: Zone für Sport- und Freizeitanlagen	38
	Anhang 4: Grünzonen	39
	Anhang 5: Zonen mit Bebauungsplanpflicht	41
	Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	44
	Anhang 7: Erläuternde Skizzen	50

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und einer einheitlichen Terminologie wird im gesamten Text darauf verzichtet, die männliche *und* die weibliche Form zu verwenden. Wenn immer die männliche Form aufgeführt ist, ist damit sowohl eine männliche wie auch eine weibliche Person gemeint.

Präambel

Im Bestreben,

- günstige räumliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Sursee zu schaffen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels,
- die Rolle der Stadt Sursee als zweitwichtigstes Zentrum im Kanton Luzern (kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015) und als regionales Zentrum mit Agglomerationspotenzial zu stärken,
- eine qualitative Siedlungs- und Landschaftsentwicklung herbeizuführen unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsstandort sowie
- den Boden der Stadt Sursee haushälterisch zu nutzen und mit den natürlichen Lebensgrundlagen, dem Orts- und Landschaftsbild sowie den Grünräumen der Stadt schonend umzugehen,

erlassen die Stimmberechtigten der Stadt Sursee, gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeines

Art. 1 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

² In den übrigen Fällen ist der Stadtrat die zuständige Behörde. Er ist namentlich zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen, den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren. Er kann die Erteilung von Baubewilligungen delegieren.

¹ SRL 735

² SRL 709a

- ³ Die Stadtbaukommission berät den Stadtrat bei dessen Aufgaben. Sie wird insbesondere angehört bei:
- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
 - b) baulichen Massnahmen in der Altstadtzone und angrenzend an diese;
 - c) baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar;
 - d) wichtigen städtebaulichen Fragen.

Art. 2 Qualitätssichernde Verfahren

- ¹ Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren³ sind erfüllt, wenn:
- a) mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
 - b) in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
 - c) die Stadtbaukommission an der Durchführung des Verfahrens massgeblich beteiligt ist,
 - d) das Projekt im Sinne der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums weiterentwickelt wird und
 - e) die ausschlaggebenden Qualitäten des Siegerprojekts, die zum Juryentscheid geführt haben, im Rahmen der Ausführung umgesetzt werden.

² Die Stadtbaukommission kann mindestens einen der teilnehmenden Projektverfasser bestimmen und die Auswahl der Jurymitglieder mitbestimmen.

Art. 3 Infrastrukturverträge

Der Stadtrat regelt bei Bedarf die Planung, Erstellung und Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturanlagen, namentlich von Erschliessungsanlagen und öffentlichen Grün- und Freiräumen, mit den betroffenen Grundeigentümern in Infrastrukturverträgen.

³ Projektwettbewerb oder Studienauftrag in Anlehnung an die entsprechenden SIA-Ordnungen

II. Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 4 Altstadtzonen und Vorzone zur Altstadt

(§ 44 PBG)

¹ Als Ortsbild von nationaler Bedeutung ist die Altstadt von Sursee in ihrer Substanz zu erhalten und in ihrer städtebaulichen Vielfalt sowie in ihrer Zentrumsfunktion zu fördern.

² Die Altstadtzonen und die Vorzone zur Altstadt (Vorzone) werden betreffend den zulässigen Nutzungsarten wie folgt unterteilt:

- a) In der Altstadtzone A und in der Vorzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zulässig sind folgende Nutzungsarten:
- Wohnen,
 - Arbeiten (Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die nicht mehr als mässig stören; Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig),
 - Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als mässig stören.
- b) In der Altstadtzone B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Zulässig sind folgende Nutzungsarten:
- Wohnen,
 - Arbeiten (Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen; Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig),
 - Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als geringfügig stören.

³ Jedes Gebäude in der Altstadtzone A und in der Vorzone hat mindestens eine Wohnung aufzuweisen. In der Altstadtzone B sind mindestens 50 Prozent der Hauptnutzfläche jedes Gebäudes zu Wohnzwecken zu nutzen. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen von diesen Mindestwohnverpflichtungen bewilligen.

⁴ Entlang der Hauptachse der Altstadt (Bahnhofstrasse – Unterstadt – Oberstadt) und der Centralstrasse ist im Erdgeschoss nur eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Nutzungen zulässig.

⁵ Bauliche Massnahmen sind in der kubischen und proportionalen Gestaltung, in der Farb- und Materialwahl auf das bestehende Altstadtbild abzustimmen.

⁶ Alle baulichen Massnahmen haben die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen.

⁷ Die geschlossene Bauweise ist zulässig. In der Vorzone beträgt der ordentliche Grenzabstand 2.0 m, sofern die Gebäude nicht von alters her an der Grenze zusammengebaut sind.

⁸ Die Stadtbaukommission berät den Stadtrat bei der Beurteilung von Baugesuchen. Sie kann dem Stadtrat beantragen, die Bauherrschaft zu verpflichten, auf eigene Kosten:

- a) ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 2 durchzuführen,
- b) eine bauhistorische Untersuchung nachzureichen.

Der Bauherrschaft wird empfohlen, dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten. (vgl. Art. 23 BZR)

⁹ Der Stadtrat fördert durch Beiträge, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel:

- a) die Untersuchung, die Pflege, die Erhaltung, die Restaurierung oder die Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Altstadt;
- b) die Erstellung gemeinsamer, für die Altstadt günstig gelegener Abstellplätze.

Art. 5 Kernzonen

(§ 44 PBG)

¹ Die Kernzonen bezwecken die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Stadtzentrums mit einem möglichst breiten und qualitativ guten Angebot an vielfältigen und durchmischten Zentrumsnutzungen.

² In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Gastgewerbebetriebe sowie zum Wohnen zulässig.

³ Entlang des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse, der Centralstrasse und der Christoph-Schnyder-Strasse sind im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen bewilligen.

⁴ In den Kernzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Kernzone A	Kernzone B	Kernzone C
max. Gesamthöhe	17.0 m	20.0 m	30.0 m
min. Grenzabstand	5.5 m	6.5 m	6.5 m
min. Fassadenhöhe ⁴	11.5 m	14.5 m	-

⁴ Ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

⁵ Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge in den Kernzonen orientieren sich grundsätzlich an den bestehenden Strukturen. Der Stadtrat legt die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall gestützt auf die Empfehlung der Stadtbaukommission sowie deren Beurteilung des Bauvorhabens hinsichtlich der ortsbildschützerischen und städtebaulichen Anforderungen fest. Von der Empfehlung der Stadtbaukommission weicht er nur ab, wenn triftige Gründe dafür vorliegen. Die Stadtbaukommission benennt die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen.

⁶ Der Gestaltung der städtischen Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken.

⁷ Der Bauherrschaft wird empfohlen, dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

Art. 6 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² In den Wohnzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C	Wohnzone D
max. Gesamthöhe	11.0 m	13.0 m	16.0 m	19.0 m
max. Fassadenhöhe ^{5,6}	7.2 m	8.0 m	11.0 m	14.0 m
min. Fassadenhöhe ⁷	-	5.5 m	8.5 m	11.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.22	0.25	0.23	0.23
max. ÜZ bei um min. 5.0 m reduzierter max. Gesamthöhe ⁸	0.22	0.28	0.26	0.26
zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebenutzflächen aufweisen	0.07	0.07	0.07	0.07
Mindestanteil an-rechenbare Umgebungsfläche gem. Art. 31 BZR	-	25%	25%	25%

³ Für die im Zonenplan bezeichneten speziellen Wohnzonen gilt Art. 10 BZR.

⁴ Auf der Parzelle Nr. 677 sind Neubauvorhaben nur zulässig, wenn mittels Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte unabhängig von der bestehenden Bebauung auf Parzelle Nr. 424 dauerhaft eingehalten werden können.

⁵ Die maximale Fassadenhöhe gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung) nur für die traufseitigen Fassaden
- bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 15% Dachneigung) nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen die zugehörige Fassade des obersten Geschosses gemäss Art. 34 BZR zurückversetzt ist.

⁶ In den Wohnzonen B, C und D wird bei Gebäuden in Hanglage an den nicht bergseitigen Fassaden ein Hangzuschlag von 2.0 m gewährt. Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt.

⁷ Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebenutzflächen aufweisen. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

⁸ In diesen Fällen gelten gemäss § 122 Abs. 1 PBG reduzierte Grenzabstände.

Art. 7 Mischzonen

(§ 35 Abs. 6 PBG)

¹ In den Mischzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Entlang der folgenden Strassenzüge sind im Erdgeschoss bei Umnutzungen und Neubauten nur publikumsattraktive Nutzungen zulässig:

- Buchenstrasse zwischen Industriestrasse und Zeughausstrasse,
- Industriestrasse zwischen Buchenstrasse und Ringstrasse Nord,
- Zeughausstrasse zwischen Industriestrasse und Münchrütistrasse.

³ Der Wohnanteil in der Mischzone D beträgt max. 20 % der Hauptnutzfläche.

⁴ In der ersten Bautiefe der nördlich und östlich der folgenden Strassen und Achsen gelegenen Gebiete sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn in einem Lärmgutachten aufgezeigt wird, wie die Schalldämmanforderungen umgesetzt werden können:

- Ringstrasse Nord,
- Ringstrasse Ost,
- Münsterstrasse,
- Luzernstrasse,
- Bahnlinie.

⁵ In den Mischzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone A	Mischzone B	Mischzone C	Mischzone D
max. Gesamthöhe	16.0 m	17.0 m	20.0 m	23.0 m
max. Fassadenhöhe ^{9 10}	11.0 m	frei	frei	20.0 m
min. Fassadenhöhe ¹¹	8.5 m	11.5 m	14.5 m	14.5 m
Für Bauten mit einem Wohnanteil ab 60% der Hauptnutzfläche:				
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.24	0.23	0.23	-
max. ÜZ bei um min. 5.0 m reduzierter max. Gesamthöhe ¹² .	0.27	0.23	0.23	-
zusätzliche ÜZ für Bauten mit Nebennutzflächen und Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 Abs. a PBV	0.07	0.07	0.07	-
ÜZ für alle übrigen Bauten	gem. Abs. 6			
Mindestanteil anrechenbare Umgebungsfläche gem. Art. 31 BZR bei Wohnanteil der Hauptnutzfläche:				
- über 50%	25%	25%	25%	
- zwischen 20% und 50%	20%	20%	20%	
- bis 20%	15%	15%	15%	15%

⁹ Die maximale Fassadenhöhe gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung) nur für die traufseitigen Fassaden
- bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 15% Dachneigung) nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 34 BZR zurückversetzt ist.

¹⁰ In der Mischzone A wird bei Gebäuden in Hanglage an den nicht bergseitigen Fassaden ein Hangzuschlag von 2.0 m gewährt. Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt.

¹¹ Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

¹² In diesen Fällen gelten gemäss § 122 Abs. 1 PBG reduzierte Grenzabstände.

⁶ Beträgt der Wohnanteil weniger als 60 % der Hauptnutzfläche legt der Stadtrat die Überbauungsziffer im Einzelfall fest. Er stützt sich dabei auf die Empfehlung der Stadtbaukommission sowie deren Beurteilung des Bauvorhabens hinsichtlich der ortsbildschützerischen und städtebaulichen Anforderungen. Von der Empfehlung der Stadtbaukommission weicht er nur ab, wenn triftige Gründe dafür vorliegen. Die Stadtbaukommission benennt die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor der Projektierung eines Vorhabens beim Stadtrat abzuklären, welche Überbauungsziffer und Gebäudelänge ungefähr zur Anwendung kommen, und dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

⁷ Für die im Zonenplan bezeichneten speziellen Mischzonen gilt Art. 10 BZR.

⁸ Der Gestaltung der städtischen Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. In Abhängigkeit zum Wohnanteil kann der Stadtrat zur Steigerung der Wohnqualität Auflagen zur Gartengestaltung und zur Gestaltung der Freiräume anordnen.

Art. 8 Arbeitszone

(§ 46 PBG)

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Industrienutzungen sowie für die Dienstleistungserbringung, Sport und Freizeit zulässig.

² Verkaufsgeschäfte sind in der Arbeitszone nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion und Zentrallagern zulässig.

³ Wohnungen sind in der Arbeitszone nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

⁴ In der Arbeitszone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Arbeitszone</i>
max. Gesamthöhe nördlich der Autobahn	30.0 m ¹³
max. Gesamthöhe südlich der Autobahn	23.0 m
min. Fassadenhöhe ¹⁴	14.5 m
min. ÜZ ¹⁵	0.40
min. Grenzabstand	3.5 m
min. Grünflächenziffer	0.15

⁵ Der Stadtrat kann Auflagen zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung der Freiräume anordnen, namentlich zur Aufwertung der Zonenübergänge.

Art. 9 Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse

(§ 46 PBG)

¹ In der speziellen Arbeitszone Merkurstrasse sind höchstens mässig störende Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Industrienutzungen sowie für die Dienstleistungserbringung zulässig. In jedem Fall zonenkonform bleibt die heutige Nutzung als Futtermittelproduktion, Mostereibetrieb inkl. Obst-Annahme, Getränkeproduktion, Energieerzeugung (Dampf, Druckluft, Strom, Kälte), Betrieb einer ARA, Lagerhaltung, Warenumschatz mit LKW und Bahn, Produktion von Sprühprodukten etc. inkl. den dazugehörigen Werkstätten, Anlagen und Bürobetrieben. Im Übrigen gelten betreffend Nutzungsart Art. 8 Abs. 2 und 3 BZR.

² Der Stadtrat legt die Baumasse sowie die Erschliessung und Parkierung unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. Er zieht dazu bei Bedarf die Stadtbaukommission bei. Die Bauherrschaft hat vor der Projektierung eines Vorhabens beim Stadtrat abzuklären, welche Überbauungsziffer, Gebäudelänge und Gesamthöhe ungefähr zur Anwendung kommen, und dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

¹³Nördlich der Autobahn kann der Stadtrat in begründeten Fällen auf Antrag der Stadtbaukommission industrielle Bauten und Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 40 m bewilligen.

¹⁴ Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Bei Bauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat in begründeten Fällen, namentlich bei speziellen produktionsbedingten Bedürfnissen, Ausnahmen gewähren.

¹⁵ Bei einer Unterschreitung der minimalen ÜZ muss nachgewiesen werden, dass diese bei einer baulichen Weiterentwicklung auf dem Gesamtareal eingehalten werden kann.

³ Für den Werkverkehr sind, soweit möglich und zumutbar, separate Verkehrsflächen auszuscheiden. Der Werkverkehr hat sich dem Velo- und Fussgängerverkehr unterzuordnen und dessen Sicherheitsbedürfnisse zu beachten.

⁴ Der Stadtrat kann Auflagen zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung der Freiräume anordnen, namentlich zur Aufwertung der Zonenübergänge.

Art. 10 Spezielle Wohn- und Mischzonen

¹ Die speziellen Wohn- und Mischzonen sollen all jenen Sondernutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung tragen, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund des bundesrechtlichen Gebots der inneren Verdichtung und aufgrund erhöhter ortsbildschützerischer und landschaftlicher Anforderungen ergeben.

² Für diese Zone werden für die einzelnen Gebiete im Anhang 1 umschrieben:

- a) Zweck,
- b) Art der Nutzung,
- c) Mass der Nutzung,
- d) Zusatzbestimmungen.

Art. 11 Zonen mit Bebauungsplanpflicht

(§ 68 ff. PBG)

¹ In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden.

² Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.

³ Es gelten die Vorgaben für Bebauungspläne gemäss Art. 25 Abs. 1 und 2 BZR sowie die Bestimmungen gemäss Anhang 5.

⁴ Bei der Erstellung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum kann der Richtwert für das Nutzungsmass gemäss Anhang 5 erhöht werden, wenn im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 BZR die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

⁵ Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 5 umschriebenen Zweck der Zone mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.

Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Der Stadtrat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Dabei hat er besondere Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete zu nehmen.

³ Die zur Enteignung vorgesehenen Gebiete sind in Anhang 2 bezeichnet.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 3 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Der Stadtrat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

Art. 14 Grünzone

(§ 50 PBG)

¹ In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 4.

Art. 15 Grünzone Gewässerraum

¹ Die Grünzone Gewässerraum dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und des Sempachersees.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998¹⁶ (GSchV).

⁴ Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss Wasserbaugesetz¹⁷ sind einzuhalten.

Art. 16 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

b. Nichtbauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone

(§ 54 PBG)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

³ Gewerbliche Mästereien sind nicht zulässig.

Art. 18 Reservezone

(§ 55 PBG)

¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

¹⁶SR 814.201

¹⁷SRL 760

Art. 19 Übriges Gebiet

(§ 56 PBG)

¹ Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.

² Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung vom 14. Februar 2003¹⁸ zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer.

Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum

(§ 58 PBG)

In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 21 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.

² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandegarantie gewährleistet.

³ Nicht zulässig sind insbesondere:

- a) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- b) Terrainveränderungen,
- c) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- d) das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- e) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- f) Sportveranstaltungen,
- g) der private und gewerbliche Gartenbau,
- h) das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

¹⁸SRL 711c

⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele oder
- b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁵ Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Art. 22 Naturobjekte

¹ Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons.

² Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und Baumreihen sind geschützt. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung des Stadtrates beseitigt werden. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.

³ Die im Zonenplan eingetragenen Baumgruppen sind in ihrem Bestand geschützt. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Bestand der gesamten Baumgruppe gefährden. Die Baumgruppen sind nachhaltig zu unterhalten, indem junge Bäume nachgezogen werden, um Abgänge auszugleichen und den Bestand langfristig im Gleichgewicht zu halten.

⁴ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen einen minimalen Abstand von 6.00 m aufzuweisen.

Art. 23 Kulturobjekte

(§ 142 PBG)

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten

Objekten berät die Stadtbaukommission den Stadtrat. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

³ Der Stadtrat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 24 Archäologische Fundstellen

¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die inventarisierten Fundstellen sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 25 Verfahren für Bebauungspläne

(§ 68 ff. PBG)

¹ Im Bebauungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

² Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 BZR zu erarbeiten. Ausnahmsweise kann auf ein solches Verfahren verzichtet werden, wenn die notwendige hohe Qualität der Bebauung durch eine Begleitung der Stadtbaukommission sichergestellt werden kann.

³ Für Bebauungspläne ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Der Stadtrat kann aufgrund der Resultate des Mobilitätskonzepts von der reglementarisch festgeschriebenen Anzahl Parkplätze abweichen.

Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

(§ 75 Abs. 1 PBG)

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden. Zu Beginn der Planungsarbeiten ist mit der städtischen Bauberatung Kontakt aufzunehmen.

² Im Gestaltungsplan werden in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interesse erforderlich ist.

³ Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Stadtrat kann die Gewährung der maximal zulässigen Abweichung gemäss Anhang 6 von den Anforderungen nach § 75 Abs. 3 und 4 PBG abhängig machen.

⁴ Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

⁵ Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

Art. 27 Mindestfläche für Gestaltungspläne

(§ 75 Abs. 2 PBG)

Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei der von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 2'500 m².

III. Bauvorschriften

Art. 28 Gestaltungsgrundsätze

(§ 140 Abs. 1 PBG)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen dem öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- g) die topografische Einordnung.

Art. 29 Gefährdete Gebiete

(§ 146 PBG)

¹ Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten als orientierende Hinweise farbig dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Stadtverwaltung eingesehen werden.

² Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

³ Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion).

⁴ Der Stadtrat berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

⁵ In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

⁶ In den blauen Gefahrengeländen mit mittlerer Gefährdung legt der Stadtrat aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁷ In den gelben Gefahrengeländen mit geringer Gefährdung weist der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Er kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

Art. 30 Grün- und Freiräume

¹ Der Stadtrat erlässt ein Grün- und Freiraumkonzept für die öffentlichen und halböffentlichen Grün- und Freiräume von öffentlichem Interesse.

² Bei Bauvorhaben mit Auswirkungen auf wichtige öffentliche Freiräume kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbaukommission von der Bauherrschaft die Erarbeitung eines Umgebungsgestaltungsplans verlangen, der die arealinternen, halböffentlichen Freiräume und die öffentlichen Freiräume im Umfeld des Vorhabens einbezieht.

Art. 31 Umgebungsfläche

(§ 154a PBG)

¹ Im Sinne von § 154a PBG kann für bestimmte Zonen ein Mindestanteil anrechenbare Umgebungsfläche festgelegt werden.

² Als anrechenbare Umgebungsfläche gilt die qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Umgebungsfläche eines Grundstücks. Ein überwiegender Teil der anrechenbaren Umgebungsfläche soll natürliche und bepflanzte Bodenflächen aufweisen, die nicht versiegelt sind und die einen positiven Beitrag zur Verbesserung der örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse leisten. Abstellflächen gelten nicht als anrechenbare Umgebungsflächen.

Art. 32 Begrünung

¹ Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

Art. 33 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

¹ Terrainveränderungen sowie künstliche Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und haben die topografischen Verhältnisse gut zu berücksichtigen. Der Stadtrat kann die Baubewilligung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Auflagen abhängig machen.

² Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Art. 34 Zurückversetzung

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

¹ In den Wohnzonen A, B, C und D und in den Mischzonen A und D gilt in Bezug auf die max. Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Die zurückversetzte Fläche muss mindestens einen Drittel der anrechenbaren Gebäudefläche umfassen. Als Flachdach gilt ein Dach mit weniger als 15 % Dachneigung.

² Das zurückversetzte oberste Geschoss darf maximal eine Höhe von 3.5 m aufweisen (Oberkante fertiger Boden bis höchster Punkt der Dachkonstruktion).

³ Die Regelung der Zurückversetzung gilt nur, wenn die realisierte Gesamthöhe die zulässige Fassadenhöhe überschreitet.

Art. 35 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

² Im Interesse des Ortsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben.

³ Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben nach Art. 18a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979¹⁹.

⁴ Nicht begehbare Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 %, die nicht mit Solaranlagen belegt sind, sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

⁵ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querstich sind zulässig, wenn:

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
- b) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Dachlänge des zugehörigen Fassadenabschnitts umfasst.

Art. 36 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten baubewilligungspflichtige Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen, der Mischzone D oder in der Zone für öffentliche Zwecke zu erstellen.

³ Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den Arbeitszonen, der Mischzone D oder der Zone für öffentliche Zwecke möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ In Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen. Sie sind in Bezug auf Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten. Für Antennen der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsfunktionen, des Amateurfunkdienstes und für Antennen zum Empfang von Rundfunksendungen gilt der funktionale Bezug zum Quartier als gegeben.

⁵ In der Altstadtzone und in der Vorzone zur Altstadt sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

¹⁹SR 700

Art. 37 Ausnahmen von Baulinien oder Baubereichen

Führt die Einhaltung einer Baulinie oder eines Baubereichs im Einzelfall zu einem Ergebnis, das den öffentlichen Interessen zuwider läuft, kann der Stadtrat ausnahmsweise eine Über- oder Unterschreitung bewilligen.

Art. 38 Abstellflächen für Personenwagen und Zweiräder

(§ 93 ff. StrG)

Die Zahl der erforderlichen bzw. zulässigen Abstellflächen für Personenwagen und Zweiräder richtet sich nach einem Parkplatzreglement, welches durch die Stimmberechtigten zu beschliessen ist.

Art. 39 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7, 159 PBG)

Die Ersatzabgabe nach § 159 PBG beträgt Fr. 5'000.– pro abgabepflichtige Wohnung, welche über keinen Spielplatz oder keine andere Freizeitanlage verfügt.

Art. 40 Anforderungen an neue Einkaufs- und Fachmarktzentren

(§ 169 ff. PBG)

¹ Neue Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 1'500 m² sind nur in der überlagernden Zone «Einkaufszentren» zulässig. In der Arbeitszone sind nur Verkaufsgeschäfte gemäss Art. 8 Abs. 2 BZR zulässig.

² Neue Fachmarktzentren sind nur in der Mischzone D und bis zu einer maximalen Nettofläche von 1'500 m² zulässig.

Art. 41 Preisgünstiger Wohnungsbau

(§ 45 Abs. 3 PBG)

¹ Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus kann der Stadtrat auf Gesuch hin in allen Wohn- und Mischzonen die baulichen Höchstmasse gemäss Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 5 BZR wie folgt erhöhen:

a) die Überbauungsziffern:

- um maximal 10 %, wenn mindestens 25 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden,
- um maximal 20 %, wenn mindestens 50 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.

oder

b) die maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen um maximal 3.0 m, wenn mindestens 50 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen

belegt werden.

² Der Stadtrat beurteilt ein Gesuch nach Abs. 1 anhand der folgenden Kriterien:

- a) Ausgewogenheit des Wohnraumangebots und der Mietzinse im gesamten Gemeindegebiet im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt,
- b) Ausgewogenheit des Wohnraumangebots und der sozialen Situation im betreffenden Quartier,
- c) städtebauliche Verträglichkeit des Nutzungsbonus basierend auf einer Voranfrage vor Einreichung des Baugesuches,
- d) Qualität des Konzeptes zur Belegung der preisgünstigen Wohnungen, welches einerseits gewährleistet, dass die Wohnungen Haushalten mit tiefen oder mittleren Einkommen zur Verfügung gestellt werden und andererseits eine gute Durchmischung sicherstellt.

³ Preisgünstiger Wohnraum beinhaltet die Vermietung von Wohnungen zur Kostenmiete.

⁴ Bei der Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken prüft der Stadtrat deren Eignung zum Verkauf oder zur Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Die Beurteilung der Eignung erfolgt dabei gemäss Abs. 2 lit. a und b.

⁵ Der Stadtrat erlässt eine Verordnung, in welcher er die Details zum preisgünstigen Wohnungsbau regelt. Insbesondere legt er darin fest:

- a) die Anforderungen an die Kostenmiete,
- b) die Sicherung und die Kontrolle der Mietzinse,
- c) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger.

Art. 42 Technische Gefahren

¹ Bei wesentlichen Änderungen der Nutzungsordnung (Grundnutzung, Bebauungsplan) ist die Konsultationskarte "Technische Gefahren" zu beachten.

² Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 43 Gebühren

(§ 212 PBG)

¹ Der Stadtrat erlässt für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung seiner planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Baugebührenordnung. Dabei hat er die Gebühren in Abhängigkeit von den Baukosten oder nach Zeitaufwand festzulegen. Für die Behandlung von Vorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG legt der Stadtrat pauschale Gebühren fest.

² Zudem hat die Stadt Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

⁴ Der Stadtrat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 44 Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.-.

² Wer die Vorschriften nach Art. 21 Abs. 2 und 3 sowie Art. 22 Abs. 2 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 45 Schlussbestimmungen

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom 23./24. Oktober 1989 wird aufgehoben.

³ Die Baulinien Gewässerabstand, Gewässerabstand für eingeschossige Anbauten und Gewässerabstand für Unterniveaubauten werden aufgehoben.

⁴ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan «Kottenmatte» vom 12.07.1957
- b) Gestaltungsplan «Kyburgerhof» vom 15.12.1986
- c) Gestaltungsplan «Fähndrichmatte» vom 01.03.1982
- d) Gestaltungsplan «Roman-Burri-Strasse» vom 12.06.1972
- e) Gestaltungsplan «Sonnmatt/Am Zellweg» vom 19.11.2003
- f) Gestaltungsplan «Münsterhof» vom 26.07.1971
- g) Gestaltungsplan «Zellegg» vom 26.07.1971

⁵ Folgender Bebauungsplan wird aufgehoben:
Bebauungsplan Ribimatte vom 08.10.1963

Art. 46 Übergangsbestimmungen

¹ Artikel 11 und 12 sowie Anhang III des Bau- und Zonenreglements vom 23./24. Oktober 1989 bleiben in Kraft, bis die Stimmberechtigten ein Parkplatzreglement erlassen, mit welchem die entsprechenden Bestimmungen ersetzt werden.

² Entlang der Sure ab Gemeindegrenze bis Kraftwerk Schlottermilch gilt die Grünzone Gewässerraum erst als festgesetzt, wenn das geplante Hochwasserschutzprojekt Nr. 10740 rechtskräftig bewilligt worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011.

Sursee, 19. März 2019

Namens des Stadtrates:

Beat Leu
Stadtpräsident

Bruno Peter
Stadtschreiber

Anhang 1: Spezielle Wohn- und Mischzonen

I. Spezielle Wohnzonen

Nr. 1 «Grundstück Nr. 1013, Oberer Graben»

Zweck

- Erhalt Siedlungsbild und parkähnliche Gartenanlage.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass und Lage der Nutzung

- im bestehenden Umfang.

Nr. 2 «Grundstück Nr. 683, Oberer Graben»

Zweck

- Erhalt Siedlungsbild und parkähnliche Gartenanlage.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass und Lage der Nutzung

- Die bestehende Hauptbaute ist zu erhalten.
- ÜZ: 0.18.
- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.04.
- max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe gemäss Wohnzone B.

Nr. 3 «Althus»

Zweck

- Erhalt des Wohngebäudes Althus und der unmittelbaren Umgebung (Ensemble). Die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten ist gestattet.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass der Nutzung

- Überbauungsziffer gemäss Wohnzone B.
- max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe:
 - für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang,
 - für Neubauten gemäss Wohnzone B.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht, wenn zusätzliche Wohnbauten erstellt werden.

Nr. 4 «Grundstück Nr. 973, Dägersteinstrasse»

Zweck

- Festlegung des Überbauungsperimeters für Ersatzbau des Pfarreiheims.
- Berücksichtigung der angrenzenden reformierten Kirche mit An- und Nebenbauten sowie Park.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.
- Die Parzelle Nr. 973 ist einem gemeinnützigen Wohnbauträger zur Realisierung von Wohnbauten zu übertragen.

Mass der Nutzung

- ÜZ: 0.38
- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.03.
- Die max. Dachfirstkote/Brüstungshöhe des Flachdaches beträgt 515.00 m ü. M. (gleiche Höhe wie Centralstrasse 9). Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 1.50 m übersteigen.

Zusatzbestimmungen

Eine Baubewilligung darf nur auf der Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erteilt werden. Der Gestaltungsplan hat folgende städtebaulichen Anforderungen an die Überbauung zu erfüllen:

- Die Verträglichkeit der Dichte und die Eingliederung der Volumen in die bestehende Umgebung müssen nachgewiesen werden.
- Der evangelisch-reformierten Kirche muss als öffentlicher Bau die erforderliche Präsenz zugestanden werden (Alleinstellungsmerkmal).
- Damit qualitätsvolle Aussenräume entstehen, ist die Ausrichtung des Hauptbaukörpers hin zur Dägersteinstrasse (Parallelstellung) erforderlich.
- Sofern zwei Baukörper erstellt werden, muss der zweite platzbildend zum Ensemble der Kirche gestellt werden. Seine Höhe darf die Traufkante der Kirche nicht überschreiten.
- Für Spiel- und Freiflächen sind mindestens 440 m² freizuhalten.

Nr. 5«Grundstück Nr. 298, Badstrasse»

Zweck

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung.
- Schutz des Surenlaufs, dessen Ufer und der Uferumgebung.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass der Nutzung

- gemäss Wohnzone D.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht.

II. Spezielle Mischzonen

Nr. 10 «Münsterplatz»

Zweck

- Erhalt des Wohngebäudes. Die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten und höchstens mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist unter gebührender Berücksichtigung der parkähnlichen Gartenanlagen zulässig.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen.
- In Richtung des Münsterplatzes ist im Erdgeschoss keine neue Wohnnutzung zulässig. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen bewilligen.

Mass der Nutzung

- gemäss Wohnzone B.

Nr. 11 «Walkeli»

Zweck

- Schutz der Surenläufe, deren Ufer und der Uferumgebung.
- Gewährleistung des Bestandes und bei Bedarf der Umnutzung des bestehenden Holzbearbeitungsbetriebes.
- Gewährleistung des Erhalts und der Umnutzung der ehemaligen Wasserkraftanlagen.
- Ermöglichung einer Wohnüberbauung.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen. Ausgenommen sind Verkaufsnutzungen mit mehr als 150 m² Hauptnutzfläche.

Mass der Nutzung

Gesamthöhe:

- Erste Bautiefe entlang der Sure:
 - für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang,
 - für Neubauten max. 11.5 m.
- Restliches Areal:
 - max. 14.5 m.

Überbauungsziffer:

- für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang,
- für Neubauten gemäss Wohnzone C (bezogen auf die gesamte Zonenfläche).

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht.
- Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf den Baubestand entlang der Sure und auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete abzustimmen.
- Im Falle des Umbaus resp. von Umnutzungen der bestehenden Werkgebäude und Wasserkraftanlagen ist darauf zu achten, dass die historische Bausubstanz angemessen berücksichtigt wird und der Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

Nr. 12 «Leopoldstrasse»

Zweck

- Sicherung der Erstellung öffentlicher Parkplätze in Verbindung mit einer zweckmässigen Mantelnutzung.

Art der Nutzung

- Wohnen, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, öffentliche und private Parkierung
- In den Parkgeschossen sind mindestens 390 öffentliche Autoabstellplätze bereitzustellen.

Mass der Nutzung

- ÜZ: 0.64.
- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.02
- Die maximale Dachfirstkote beträgt 530.00 m ü. M. Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 2.50 m übersteigen.
- Oberkant fertig Boden des Eingangsgeschosses liegt auf maximal 512.50 m ü. M.

Zusatzbestimmungen

- Lärmschutz: Für lärmempfindliche Nutzungen ist Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung dieser Bestimmungen in einem Lärmschutzgutachten aufzuzeigen. Gleichzeitig ist auch die Einhaltung von Art. 7 LSV (Lärmemissionen) nachzuweisen.

Nr. 13 «Vierherrenplatz»

Zweck

- bauliche Weiterentwicklung auf dem Vierherrenplatz.
- Berücksichtigung der angrenzenden Altstadt und der alten Stadt- und Grabenmauern.

Art der Nutzung

- Wohnen, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe/Büros, Restaurant/Café, Gewerbe, öffentliche/halböffentliche Nutzungen.
- Wohnanteil: min. 70 % der Hauptnutzfläche.
- Im Erdgeschoss ist eine öffentliche/halböffentliche Nutzung auf mindestens 240 m² vorzusehen. Diese Nutzung ist auf den neuen Vierherrenplatz auszurichten.

Mass der Nutzung

- max. anrechenbare Gebäudefläche: 3'800 m².
- Die maximale Dachfirstkote beträgt 515.50 m ü. M. Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 2.50 m übersteigen.

Zusatzbestimmungen

- Massgebende Grundlage für das Bauprojekt ist das weiterbearbeitete Siegerprojekt «Platanus» aus dem Architekturwettbewerb «Überbauung am Vierherrenplatz», Stand Weiterbearbeitung Februar 2013.

Nr. 14 «Münster-Vorstadt»

Zweck

- Realisierung des Konzepts gemäss Siegerprojekt Ideenwettbewerb Münster-Vorstadt.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen.
- Mindestens 20 % der Hauptnutzfläche ist für Gewerbe zu nutzen. Die Erdgeschosse entlang der Ringstrasse und der Münsterstrasse sind für Gewerbenutzungen oder öffentliche/halböffentliche Nutzungen vorzusehen. Der Stadtrat kann im Rahmen des Gestaltungsplanes vom Gewerbeanteil oder bzgl. der Nutzung der Erdgeschosse Ausnahmen gewähren, sofern die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten sind.

Mass der Nutzung

- Überbauungsziffer: 0.35.
- Zusätzliche Überbauungsziffern: gemäss Mischzone B.
- max. Gesamthöhe: 19 m.

Zusatzbestimmungen

- Eine Baubewilligung darf nur auf der Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erteilt werden. Der Gestaltungsplan hat auf der Grundlage des Siegerprojekts aus dem Ideenwettbewerb Münster-Vorstadt (vom März 2013) zu beruhen.

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
a	Berufsbildungs- zentren	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schul- dienste, Parkplätze	II
b	Schulhaus Kotten	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schul- dienste, Parkplätze	II
c	Kloster	Kultus-, Kultur-, Schul- und Freizeitanla- gen, Soziale Dienste, Wohnungen, Park- plätze, Klostergarten	II
d	Berufsbildungs- zentrum Natur und Ernährung	Schulanlagen, Internat, Verwaltung, Park- plätze	II ²⁰
e	Reformierte Pfarrkirche	Kulturanlagen, Kirchgemeindehaus, Park- plätze	II
f	Dägerstein	Schul- und Freizeitanlagen	II
g	Dägersteinfeld	Friedhof, Parkplätze	II
h	Schulanlage Neufeld	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schul- dienste, Parkplätze	II
i	Oberstufen- zentrum	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schul- dienste, Parkplätze	II ²⁰
k	Stadthalle	Stadthalle, Marktplatz, Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Gastwirtschaftsbetrieb, Parkplätze	III
l	Vierherrenplatz	Kultur- und Freizeitanlagen, Parkplätze	III
m	Kantonsschule/ Sportanlagen Schlottermilch	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Park- plätze	III
n	Feuerwehr/ Werkhof	Technische Dienste, Kultur- und Freizeit- anlagen, Parkplätze	III
o	St. Martin	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schul- dienste, Parkplätze	III
p	Alterssiedlung St. Martinsgrund	Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze	II
q	Spital	Kantonales Spital, soziale Dienste, Woh- nungen, Parkplätze	II

²⁰ Entlang der Centralstrasse und der Ringstrasse Nord ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Zonenplan.

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
r	Münsterstrasse	Werkstätten, Wohnheime, Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze	II ²¹
s	Mariazell	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Kultusanlagen, Internat, Schuldienste, Parkplätze	II
t	Salzlager A2	Technische Dienste	III
u	Spitalstrasse Ost	Schul- und Freizeitanlagen, Parkplätze, Sichern einer öffentlich zugänglichen, zusammenhängenden Grün- und Freiraumfläche von rund 1'500 m ² mit Spielplatzanteil	II

²¹ Entlang der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Zonenplan.

Anhang 3: Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
SpFa	Triechter	Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Betriebsgebäude wie dem Strandbad zugeordnetes Restaurant, WC-Anlage, Kassenhaus, Kiosk, Infrastruktur des Strandbades, Parkplätze, Hafenanlagen, Bootsvermietung, Buvette	II
SpFb	Triechter	Bootshaus, Clubhaus des Seeclubs, Trockenplätze für Boote, Hafenanlagen	III
SpFc	Triechter	Wohngebäude mit Stallung, Beherbergungsbetrieb, Betriebsgebäude für Bootsvermietung	II
SpFd	Halbinsel	Wohngebäude mit Fischereianlagen, Bootshaus	II
SpFe	Halbinsel	Spazierwege, Sitzplätze, Picknickeinrichtungen. Es dürfen keine Bauten erstellt werden.	II
SpFf	Gammainsel	Steg, Spazierwege. Es dürfen keine Bauten erstellt werden.	II

Anhang 4: Grünzonen

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
I	Unterer Graben, Ehret-Park, Vorstadtmühle	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, Freihaltung des Gewässerraums, unter- irdische Parkierung	II
II	Oberer Graben	Park-, Erholungs- und Gartenanlagen so- wie kleinere Bauten und Anlagen, die den genannten Nutzungen dienen, un- terirdische Parkierung. Die Nutzung wird zwischen Stadt und privater Grundeigentümerschaft respek- tive Nutzerschaft vertraglich geregelt.	II
III	Klostermatte	Park- und Erholungsanlagen	II
IV	Hinterer Graben, St. Urbanstrasse	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, Parkplätze	II
V	Hammermatte	Naturobjekt, Gleisanlagen, temporärer Sattelplatz gemäss Vereinbarung, ökolo- gischer Verbindungsraum entlang der A2	III
VI	Hofstetterfeld	Gärten, Spielflächen, Lärmschutzanla- gen, Versickerungsanlagen, öffentlich und privat erstellte Erschliessungsanla- gen, naturnah gestalteter ökologischer Verbindungsraum entlang der A2	III
VII	Sureninsel	Park- und Erholungsanlagen, Freihaltung des Gewässerraums	II
VIII	Kyburg	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, un- terirdische Parkierung	III
IX	Kornfeldstrasse	Familiengartenareal, Freihaltung des Gewässerraums	III
X	Chommlibach	landwirtschaftliche Nutzung, Retention, Freihaltung des Gewässerraums	III
XI	Chommlibach	landwirtschaftliche Nutzung, Retention, Parkplätze, temporärer Lagerplatz Forst- betrieb (ohne feste Betriebs-einrichtung)	III
XII	Chommlibach Sure	Freihaltung des Gewässerraums	III
XIII	Venedig	extensive Sport- und Freizeitnutzung, Freizeitanlagen, Freihaltung des Gewäs- serraums	III

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
XIV	Sure	Park- und Erholungsanlage, Freihaltung des Gewässerraums	III
XV	Hammergraben	naturnaher Bereich, Retention, Freihaltung des Gewässerraums	III
XVI	Zällgrund	Grünanlagen	III
XVII	Unterer Graben	Freihaltung des Gewässerraums, Wiesen- und Parkflächen, Erholungs- und Gartenanlagen sowie kleinere Bau- ten und Anlagen, die den genannten Nutzungen dienen. Die Nutzung wird zwischen Stadt und privater Grundeigentümerschaft respek- tive Nutzerschaft vertraglich geregelt.	II
XVIII	Sure	Freihaltung des Gewässerraums, Naturobjekt	III
XIX	Sureninsel	Freihaltung des Gewässerraums, Garten	
XX	Zollbach	Retentionsanlage, Erschliessung, Freihaltung des Gewässerraums	III
XXI	Zollbachstrasse	Sport- und Freizeitanlagen, Erschlies- sung, Freihaltung des Gewässerraums	III
XXII	Chommlibachweg	Lagerplätze, Erschliessung Gleisanlagen, (keine weiteren Strassen und Wege), ökologische Ausgleichsflächen, keine Hochbauten, keine grossflächigen Ober- flächenversiegelungen	III
XXIII	Zellgrundstrasse/ Klosterstrasse	Grünanlagen	II
XXIV	Keiserhäuser- Schellenrain	Grünanlagen, Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr	III
XXV	Münchrüti	Grünanlage, Retentionsfläche	III

Anhang 5: Zonen mit Bebauungsplanpflicht

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise ²²	ES
A: Kottenstrasse	Zuführung zu einer hochwertigen baulichen Nutzung, städtebaulicher Akzent	gemäss Mischzonen	hohe bauliche Dichte, Hochhaus / höheres Haus möglich	III
B: Therma-Areal	Zuführung zu einer hochwertigen baulichen Nutzung, städtebaulicher Akzent	gemäss Kernzonen, Art. 5 Abs. 3 kommt zur Anwendung	Hohe bauliche Dichte; Hochhaus / höheres Haus möglich Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehrungen über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826	III

²² vgl. zu Nutzungsmass, Bauweise die Erläuterungen in der nachfolgenden Tabelle
 Höhere Häuser: Häuser unter 30 m Gesamthöhe (Hochhausgrenze gemäss § 166 PBG), aber über der max. Gesamthöhe gemäss BZR.

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise ²²	ES
			und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	
C: Isebahn Vorstadt Mitte	Umstrukturierung und Nachverdichtung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	gemäss Kernzonen; Art. 5 Abs. 3 kommt zur Anwendung	hohe bauliche Dichte, an der Bahnhofstrasse Hochhäuser, in den anderen Gebieten höhere Häuser möglich.	III
D: Marktplatz	Zuführung zu einer hochwertigen baulichen und freiräumlichen Nutzung mit angemessener Durchgrünung	gemäss Kernzonen; öffentlicher Freiraum	angemessene bauliche Dichte im Kontext der Umgebung, insbesondere der Altstadt, bauliche Zäsur zur Altstadt anstreben	III

Erläuterung der Nutzungsmasse

Hinweis: Die nachfolgenden Richtwerte zu den Nutzungsmassen der einzelnen Zonen mit Bebauungsplanpflicht haben wegleitenden Charakter. Sie sind nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und haben keine Rechtskraft. Das heisst, mit dem Bebauungsplan kann in planerisch begründeten Fällen von diesen Richtwerten abgewichen werden.

Zone	Richtwert Nutzungsmass
A: Kottenstrasse	Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe (ausgenommen mögliche Hochhäuser) orientieren sich an der Mischzone C (M-C) + ca. 20 %. Für das mögliche Hochhaus gilt folgender Richtwert: Gesamthöhe ca. 35 bis 50 m. (Grundlage: Städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet)
B: Therman-Areal	Die bauliche Dichte orientiert sich an der Kernzone A (ausgenommen mögliches Hochhaus). Für das mögliche Hochhaus am Bahnhofplatz gilt der folgende Richtwert: Gesamthöhe ca. 60 m (Grundlage: Siegerprojekt Studienauftrag Therman-Areal).
C: Isebahn Vorstadt Mitte	Die bauliche Dichte orientiert sich an der Kernzone B (K-B) + ca. 20 % (ausgenommen mögliche Hochhäuser). Für die möglichen Hochhäuser an der Bahnhofstrasse gilt der folgende Richtwert: Gesamthöhe ca. 50 m. (Grundlage: Städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet)
D: Marktplatz	Die bauliche Dichte hängt stark vom Konzept und den vorgesehenen Nutzungen ab (Bebauung und/oder öffentlicher Freiraum), soll jedoch so angesetzt werden, dass ein Kontrast zur Altstadt bestehen bleibt. Als grober Richtwert kann von den baulichen Dichten der angrenzenden Zonen (Vorzone zur Altstadt, Mischzone A, Wohnzone B) ausgegangen werden.

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Althus	Überbauung mit zusätzlichen Wohnbauten unter Rücksichtnahme auf den denkmalgeschützten Kontext	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Bad	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Bahnhof- strasse Nord	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet. Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gem. Art. 2 BZR als Grundlage für den Gestaltungsplan oder Teilgestaltungspläne.	Im Bereich der Kernzone B: Gesamthöhe: + 3.0 m
Bahnhof- strasse Süd	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet). Voraussetzung für Gestaltungspläne sind konzeptionelle Überlegungen über das gesamte Gebiet im Rahmen eines oder mehrerer qualitätssichernden Verfahren gem. Art. 2 BZR.	Im Bereich der Kernzone B: Gesamthöhe: + 3.0 m
Beckenhof	Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insb. Räumliches Entwicklungskonzept)	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m Parzellen(teile) in Mischzone A: ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 8.0 m
Buchenstrasse Nord	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insb. Städtebauliches Konzept «Münchrüti/Chlifeld West»). Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m

²³ Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Buchenstrasse Süd	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insb. Städtebauliches Konzept «Münchrüti/Chlifeld West») Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen; Sicherstellung der baurechtlichen Voraussetzungen einer Sockelüberdachung zwecks Lärmschutz.	ÜZ: + 20% Zusätzliche ÜZ für Sockelüberdachung bis 7.0 m Höhe: 0.20 Gesamthöhe: + 3.0 m
Buchenstrasse	Zuführung zu einer hochwertigen baulichen Nutzung. Grundlage: Städtebauliches Konzept «Münchrüti/Chlifeld West». Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen Sicherstellung der Erschliessung der benachbarten Parzelle Nr. 1812.	ÜZ: +20% Gesamthöhe: + 3.0 m
Centralstrasse West	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. städtebauliches Konzept «Christoph-Schnyder-Strasse»)	Gesamthöhe: + 3.0 m
Centralstrasse Ost	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. städtebauliches Konzept «Christoph-Schnyder-Strasse»)	Gesamthöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Chlifeld Ost	<p>Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können.</p> <p>Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden.</p> <p>Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1285, 1353 und 1354 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).</p> <p>Die Erschliessung erfolgt via Münchrütistrasse. Keine Zu- und Wegfahrt durch die Wohnzone.</p>	ÜZ: + 20%
Citypark	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.5 m
Dägersteinstrasse	-	-
Enterprise	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit einer Nettofläche bis 3'000 m ² gestattet.	-
Frieslirain	städtebauliche Akzentuierung der Ecksituation Luzernstrasse/Frieslirain, Sicherstellung einer Wegverbindung für den Langsamverkehr	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 5.0 m Parz. 271, 1570: Gesamthöhe: + 3.0 m, Fassadenhöhe: + 8.0 m
Fust	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit einer Nettofläche bis 3'000 m ² gestattet.	-
Geuensee- strasse	-	ÜZ: + 20%

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Hofstetterfeld	Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Kotten Süd	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m
Leopoldstrasse	-	-
Mariazell	Berücksichtigung des Schutzes der Endmoräne des Sempachersees und der bestehenden Villa	-
Mariazellweg	Berücksichtigung des Schutzes der Endmoräne des Sempachersees und des bestehenden Landhauses	-
Merkurstrasse	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m
Mühlehof Nord	-	Fassadenhöhe: + 3.0 m
Mühlehof Süd	-	Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Nord	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Süd	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münster-Vorstadt	-	-
Oberchiler Vorstadt	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Sicherstellung einer Wegverbindung für den Langsamverkehr	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 2.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Pilatusstrasse	-	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Rigistrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Angemessene Dichte im Kontext der Umgebung. Teilgestaltungspläne müssen mindestens die Erschliessung konzeptionell über das gesamte Gebiet aufzeigen. Max. Fassadenhöhe auf GB 424: 17.0 m.	ÜZ: + 20% innerhalb Mischzone: Gesamthöhe: +3.0 m

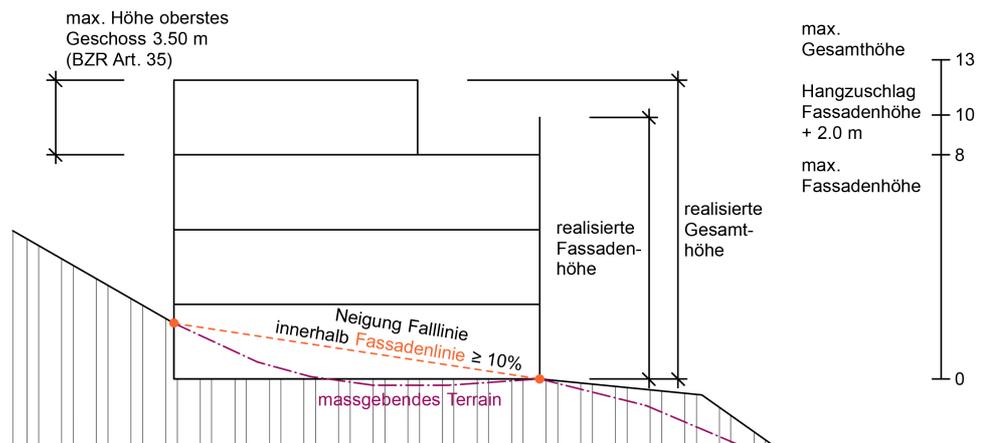
Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
	<p>Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können.</p> <p>Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden.</p> <p>Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).</p>	
Sandgruebe	Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20%
Schnydermatt	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen. Voraussetzung für Gestaltungspläne sind konzeptionelle Überlegungen über das gesamte Gebiet bis zum Bahnhofplatz im Rahmen eines oder mehrerer qualitätssichernden Verfahren gem. Art. 2 BZR.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Surseepark	-	Gesamthöhe: + 3.0 m
Therma-Areal Nord	-	Gesamthöhe: + 3.0 m
Therma-Areal Süd	<p>Überbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können.</p> <p>Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der</p>	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: +0.5 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
	<p>angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden.</p> <p>Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).</p>	
Walkeli Nord	-	ÜZ: + 10% Fassadenhöhe: + 3.5 m
Walkeli Süd	<p>Berücksichtigung des Schutzes der Sure und des Baubestands entlang der Sure. Voraussetzung für den Gestaltungsplan sind konzeptionelle Überlegungen zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 680 und 2174.</p>	Für einen Baukörper östlich der Verlängerung des Walkeliwegs in der zweiten Bautiefe ab der Sure: Gesamthöhe: + 3.0 m
Wilematte Nord	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Wilematte Süd	-	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

Anhang 7: Erläuternde Skizzen

Höhen gemäss Art. 6 und 7 BZR

Wohnzone B (BZR Art. 6)



Beispielskizze für eine Baute in der Wohnzone B

Zurückversetzung gemäss Art. 34 BZR

