

Stadt Willisau  
Zehntenplatz 1, 6130 Willisau  
stadtkanzlei@willisau.ch  
Telefon 041 972 63 63



# BAU- UND ZONENREGLEMENT

Vom 11. März 2019

<b>Änderung</b>	<b>Beschluss Gemeinde</b>	<b>Genehmigung Regierungsrat</b>
Gesamtrevision	11.03.2019	17.09.2019 mit RRE Nr. 1001

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>6</b>
<b>B.</b>	<b>PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
	Art. 1 Zweck	6
	Art. 2 Geltungsbereich	6
	Art. 3 Zuständigkeit	6
	Art. 4 Qualität	6
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>7</b>
	Art. 5 Erlass von Richtlinien und Richtplänen	7
	Art. 6 Kommunale Richtpläne	7
	Art. 7 Naturschutz-Leitplan	7
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Nutzungsziffern</b>	<b>8</b>
	Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ)	8
	Art. 9 Überbauungsziffer für Hauptbauten	8
	Art. 10 Überbauungsziffer für Nebenbauten	8
	Art. 11 Überbauungsziffer für Einstellhallen	8
	Art. 12 Mindestausnützung	8
<b>3.</b>	<b>Baulinien und Baubereich</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>	<b>9</b>
<b>a.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>9</b>
	Art. 13 Ausnahmegewilligung	9
	Art. 14 Zoneneinteilung	9
	Art. 15 Zonenpläne	10
<b>b.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>10</b>
	Art. 16 Kernzone A (Altstadt)	10
	Art. 17 Kernzone B (Umgebung Altstadt)	12
	Art. 18 Kernzone C (Bahnhof – Vorstadt – Chronematt)	13
	Art. 19 Wohnzone	13
	Art. 20 Wohnzone Adlermatte / Schützenrain (W2AS)	14
	Art. 21 Wohn- und Arbeitszone (WA)	14
	Art. 22 Arbeitszone III (AIII)	15
	Art. 23 Arbeitszone IV (AIV)	15
	Art. 24 Zone für Oeffentliche Zwecke (OeZ)	16
	Art. 25 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)	16
	Art. 26 Grünzone (Gr)	16
	Art. 27 Grünzone Freiraum (GrF)	17
	Art. 28 Grünzone Gewässerraum (GrG)	17
	Art. 29 Verkehrszone (V)	17
<b>c.</b>	<b>Nichtbauzonen</b>	<b>17</b>

Art. 30	Landwirtschaftszone (L)	17
Art. 31	Reservezone (R)	17
Art. 32	Übriges Gebiet (ÜG)	18
Art. 33	Gefahrenzonen (GF)	18
Art. 34	Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allg. Bestimmungen (GF2)	18
Art. 35	Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W)	19
Art. 36	Gefahrenzone 2 S: Sturzprozesse (GF 2 S)	19
Art. 37	Gefahrenzone 2 R: Rutschungen (GF 2 R)	19
Art. 38	Gefahrenzone 1 (GF 1)	20
Art. 39	Gefahren ausserhalb der Bauzonen	20
Art. 40	Freihaltezone (F)	20
Art. 41	Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)	20
Art. 42	Weilerzone (W)	21
<b>d.</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>21</b>
Art. 43	Ortsbildschutzzone (OBS)	21
Art. 44	Aussichtsschutzzone (AS)	22
Art. 45	Landschaftsschutzzone (LS)	22
Art. 46	Naturschutzzone (NS)	22
<b>e.</b>	<b>Ortsplanungsverfahren</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Sondernutzungspläne</b>	<b>23</b>
<b>a.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>23</b>
<b>b.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>23</b>
<b>c.</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>23</b>
Art. 47	Gestaltungspläne	23
Art. 48	Gestaltungsplanpflicht	24
<b>7.</b>	<b>Planungszone</b>	<b>24</b>
<b>C.</b>	<b>LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG</b>	<b>24</b>
<b>I.</b>	<b>Landumlegung</b>	<b>24</b>
<b>II.</b>	<b>Grenzregulierung</b>	<b>24</b>
<b>D.</b>	<b>ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHAEDIGUNGEN, BEITRÄGE</b>	<b>24</b>
<b>I.</b>	<b>Übernahmepflicht</b>	<b>24</b>
<b>II.</b>	<b>Entschädigungen</b>	<b>24</b>
<b>III.</b>	<b>Beiträge</b>	<b>24</b>
<b>E.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>25</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>25</b>
Art. 49	Lärmbelastete Gebiete	25
Art. 50	Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser	25
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>25</b>
Art. 51	Abstellflächen für Fahrzeuge	25
Art. 52	Mobilitätskonzept	25
<b>III.</b>	<b>Abstände</b>	<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Grenzabstand</b>	<b>26</b>

<b>2. Gebäudeabstand</b>	<b>26</b>
<b>3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</b>	<b>26</b>
Art. 53 Zusammenbau	26
<b>4. Andere Abstände</b>	<b>26</b>
Art. 54 Strassenabstände	27
Art. 55 Waldgrenzen	27
Art. 56 Hecken, Gehölze, geschützte Einzelbäume, Baumgruppen	27
<b>IV. Höhenmasse</b>	<b>27</b>
Art. 57 Gesamthöhe und Fassadenhöhe	27
Art. 58 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	28
Art. 59 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	28
<b>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>28</b>
Art. 60 Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern	28
Art. 61 Terrassenbauten	28
Art. 62 Dachgestaltung	29
Art. 63 Kulturdenkmäler	29
Art. 64 Archäologische Fundstellen	30
Art. 65 Naturobjekte	30
Art. 66 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung (INR-Geo-Objekte)	30
Art. 67 Unterstützung durch die Gemeinde	30
Art. 68 Durchgrünung, ökologischer Ausgleich	31
Art. 69 Zonenrandbepflanzung	31
<b>VI. Sicherheit</b>	<b>31</b>
<b>VII. Schutz der Gesundheit</b>	<b>31</b>
Art. 70 Flächen für Entsorgungseinrichtungen	31
Art. 71 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	31
<b>VIII. Energie</b>	<b>32</b>
<b>IX. Hochhäuser</b>	<b>32</b>
<b>X. Einkaufs- und Fachmarktzentren</b>	<b>32</b>
Art. 72 Einkaufszentren	32
Art. 73 Fachmarktzentren	32
<b>XI. Camping</b>	<b>32</b>
<b>XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen</b>	<b>32</b>
<b>F. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE</b>	<b>32</b>
Art. 74 Gutachten	33
<b>G. RECHTSSCHUTZ</b>	<b>33</b>
<b>H. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN</b>	<b>33</b>
Art. 75 Zuständige Behörde	33
Art. 76 Gebühren	33

Art. 77	Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	34
<b>I.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>34</b>
<b>II.</b>	<b>Aufhebung bisherigen Rechts</b>	<b>34</b>
<b>III.</b>	<b>Übergangsbestimmungen</b>	<b>34</b>
Art. 78	Schlussbestimmungen	34
<b>Anhang 1:</b>	<b>Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen</b>	<b>36</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)</b>	<b>37</b>
<b>Anhang 3:</b>	<b>Geviert gem. Art. 20 BZR</b>	<b>38</b>
<b>Anhang 4:</b>	<b>Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke</b>	<b>39</b>
<b>Anhang 5:</b>	<b>Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>39</b>
<b>Anhang 6:</b>	<b>Übersicht über die Naturschutzzonen</b>	<b>40</b>
<b>Anhang 7:</b>	<b>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>41</b>

## **ABKÜRZUNGEN**

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

BZR = Bau- und Zonenreglement

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

LSV = Lärmschutzverordnung

ÜZ = Überbauungsziffer

Die Stadt Willisau erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## A. ALLGEMEINES

Hinweis auf PBG	§	1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----------------	---	---	--------------------------------

## B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§	1a	Träger der Planung
	§	2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§	3	Aufgaben
	§	4	Kommissionen
	§	6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

#### Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) bezweckt, die Voraussetzungen für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung unter Anwendung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (§ 2 PBG) zu schaffen.

#### Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Das BZR gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Für den Ortskern ist der entsprechende Bebauungsplan mit Vorschriften massgebend. Soweit dieser nichts anderes bestimmt, gilt das BZR.

#### Art. 3 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 2 Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist der Stadtrat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.
- 3 In den übrigen Fällen ist der Stadtrat die zuständige Behörde.

#### Art. 4 Qualität

- 1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- 2 Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- 3 Der Stadtrat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

## II. Richtplanung

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	7	Kantonaler Richtplan
	§	8	Regionale Teilrichtpläne
	§	9	Kommunale Richtpläne
	§	10	Inhalt der Richtpläne
	§	10	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§	11	Verbindlichkeit der Richtpläne
	§	12	Vorprüfung der Richtpläne
	§	13	Verfahren für die Richtpläne
	§	14	Anpassung der Richtpläne

### Art. 5 Erlass von Richtlinien und Richtplänen

Der Stadtrat ist ermächtigt, im Sinne des PBG kommunale Richtpläne sowie zur Ergänzung des BZR Richtlinien zu erlassen.

### Art. 6 Kommunale Richtpläne

- 1 Der Stadtrat erlässt den kommunalen Erschliessungsrichtplan im Sinne von § 10a PBG.
- 2 Der Stadtrat erlässt im Sinne von § 9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Der Verkehrsrichtplan ist für die Behörden verbindlich. Er ist bei Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen zu beachten.

### Art. 7 Naturschutz-Leitplan

Der Stadtrat sorgt für die Umsetzung des Naturschutz-Leitplanes gemäss § 10 NLG. Hierzu setzt er eine Kommission ein.

## III. Nutzungsplanung

### 1. Gemeinsame Bestimmungen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	15	Nutzungspläne
	§	16	Bau- und Nutzungsvorschriften
	§	17	Zuständigkeit
	§	18	Anordnungen des Regierungsrates
	§	19	Vorprüfung
	§	20	Genehmigungspflicht
	§	21	Veröffentlichung
	§	22	Anpassung

## 2. Nutzungsziffern

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§	25	Überbauungsziffer
	§	27	Grünflächenziffer
	§	29	Berechnungsweise

### Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ)

- 1 Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.
- 2 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.

### Art. 9 Überbauungsziffer für Hauptbauten

- 1 Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.
- 2 Für Schrägdachbauten nach Art. 58 und Flachdachbauten nach Art. 59 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.
- 3 Für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe (Grundwert) um mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

### Art. 10 Überbauungsziffer für Nebenbauten

Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.

### Art. 11 Überbauungsziffer für Einstellhallen

Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.

### Art. 12 Mindestausnützung

Bei Neu- oder Ersatzbauten gilt die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegte minimale Überbauungsziffer.

## 3. Baulinien und Baubereich

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	30	Zweck und Wirkung
	§	31	Verfahren

## 4. Kantonaler Nutzungsplan

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	33a	Zweck, Voraussetzungen
	§	33b	Verfahren



## 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

### a. Allgemeine Bestimmungen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§	35	Zonenplan
	§	36	Bau- und Zonenreglement
	§	37	Ausnahmen
	§	38	Verfügbarkeit von Bauland
	§	38a	Infrastrukturverträge (neu)
	§	39	Siedlungsentwicklung nach innen

### Art. 13 Ausnahmegewilligung

- 1 Der Stadtrat kann in Ergänzung des § 37 PBG Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
  - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde;
  - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
  - c) bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes.
- 2 Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen des § 37 PBG und des Art. 13 Abs. 1 BZR sowie allfällige andere Voraussetzungen erfüllt sind.

### Art. 14 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### 1 Bauzonen

- KA Kernzone A (Altstadt)
- KB Kernzone B (Umgebung Altstadt)
- KC Kernzone C (Bahnhof – Vorstadt – Chronematt)
- W Wohnzone (Wohnzonen 1 bis 4)
- WA Wohn- und Arbeitszone
- A III Arbeitszone III
- A IV Arbeitszone IV
- OeZ Zone für öffentliche Zwecke
- SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Gr Grünzone
- GrF Grünzone Freiraum
- GrG Grünzone Gewässerraum
- V Verkehrszone

#### 2 Nichtbauzonen

- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- ÜG Uebriges Gebiet
- GF Gefahrenzone
- F Freihaltezone
- FW Freihaltezone Wildtierkorridor
- W Weilerzone

### 3 Schutzzonen

OBS	Ortsbildschutzzone
AS	Aussichtsschutzzone
LS	Landschaftsschutzzone
NS	Naturschutzzone

## Art. 15 **Zonenpläne**

Für die Abgrenzung der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2'500) und Landschaft (1:12'000) sowie der Teilzonenplan Gewässerraum (1:2'000) massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglementes.<sup>1</sup>

### b. **Bauzonen**

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	44	Kern- oder Dorfzone
	§	45	Wohnzone
	§	46	Arbeitszone
	§	48	Zone für öffentliche Zwecke
	§	49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	§	50	Grünzone
	§	51	Deponiezone, Abbauzone
	§	52	Verkehrszone

## Art. 16 **Kernzone A (Altstadt)**

### 1 Allgemeines:

- Sofern der Bebauungsplan Ortskern nichts anderes bestimmt, gelten die nachfolgenden Vorschriften.
- Der Stadtrat kann Richtlinien und Weisungen zum Bebauungsplan und zu diesen Reglementsbestimmungen erlassen.
- Grundsätzlich ist für Neubauten innerhalb der Kernzone A eine Parallelprojektierung im Konkurrenzverfahren (Studienauftrag / Wettbewerb) durchzuführen. Die Jury hat aus qualifizierten Fachleuten zu bestehen. Ziel des Verfahrens ist eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu finden.

### 2 Grundsätze:

- Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz und Baustruktur sind zu erhalten.
- Für das Stadtbild störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffen werden, zu korrigieren.
- Um den Anforderungen der Denkmal- und Ortsbildpflege im Sinne von § 140 und § 142 PBG gerecht zu werden, ist ein strenger Massstab anzuwenden.
- Baugesuche sind der Baukommission Ortskern und der kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- Die Erteilung von Baubewilligungen ist von der ortsbildgerechten und qualitätsvollen Gestaltung abhängig zu machen.

### 3 Nutzung:

Wohnnutzung, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen.

<sup>1</sup> Die Originalpläne können auf dem Bauamt eingesehen werden. Die verkleinerten Ausgaben der Zonenpläne, die dem BZR beigelegt sind, haben nur orientierenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

#### 4 Abbruch:

Bauten und Anlagen dürfen nur abgebrochen werden, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen. Der Abbruch darf bewilligt werden, wenn

- a) eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und
- b) die Verwirklichung des Um- und Neubauvorhabens gesichert oder
- c) die Freihaltung bewilligt ist.

#### 5 Neu- und Umbau:

- a) Der Bebauungsplan Ortskern mit Vorschriften legt die Gebäudeabmessungen fest.
- b) Brandmauern sind zu erhalten und soweit fehlend zu ergänzen. Einzelne Durchbrüche in Brandmauern können ausnahmsweise gestattet werden.

#### 6 Gebäudegestaltung:

- a) Die Fassaden haben ihren historisch bedingten Charakter beizubehalten. Die Mauer- und Fensterflächen sollen in einem harmonischen Verhältnis zueinander stehen. Es sind ortsbildgerechte Materialien zu verwenden.
- b) Bei historischen Bauten sind Fenster in Holz auszuführen und durch aussen profilierende Sprossen zu unterteilen.
- c) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet und dürfen nicht von Brandmauer zu Brandmauer reichen.
- d) Balkone sind nicht gestattet.
- e) Alle Materialien und Farbtöne unterliegen der Bewilligungspflicht, soweit sie für die äussere Gestaltung mitbestimmend sind.

#### 7 Dachausbau und -gestaltung:

- a) Bei der Dachgestaltung ist hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Material und Farbton auf das Stadtbild Rücksicht zu nehmen. Dachvorsprünge sind beizubehalten.
- b) Dächer können soweit ausgebaut werden, als die Nutzung mit der Bausubstanz übereinstimmt und die notwendige Befensterung das Ortsbild berücksichtigt.
- c) Gauben und Lukarnen dürfen pro Geschoss zusammen nicht mehr als ein Drittel der Länge der gesamten Dachbreite aufweisen. Sie müssen sich in Anzahl, Grösse und Gestaltung harmonisch in die Dachlandschaft einordnen und der baulichen Struktur entsprechen.

Auf der Seite zur Hauptgasse, zur Müligass und zur Spittelgass dürfen Dachaufbauten und Lukarnen nur im 1. Dachgeschoss erstellt werden. Ausserhalb dieser Bereiche sind sie bei 3-geschossigen Dächern auch im 2. Dachgeschoss in reduzierter Grösse und Anzahl gestattet. Im Kehlgeschoss sind minimale Belichtungen möglich.

- d) Liegende Dachfenster sind zu minimieren, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nicht gestattet.
- e) Die Eindeckung historischer Dächer hat mit bestehenden oder neuen Biberschwanz-Spitzziegeln in rotbrauner Farbe zu erfolgen.
- f) Dachgestaltungselemente, wie Kamine, Abluftanlagen und Rauchabzugsklappen, sind bewilligungspflichtig.

#### 8 Reklamen, Antennen etc.:

- a) Das Anbringen von Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen, Warenautomaten, Schaukästen und dergleichen ist bewilligungspflichtig. Es ist nicht zulässig, wenn dadurch das Stadtbild beeinträchtigt wird. Branchenfremde Reklamen an den Häusern sind untersagt.
- b) Solaranlagen, Aussenantennen, Parabolspiegel und andere vergleichbare Anlagen sind nicht gestattet.

## 9 Pläne, Modelle, Muster:

- a) Bei Vorabklärungen und Baugesuchen sind Bestandes- und Projektpläne mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Die Fassadenpläne müssen auch die angrenzenden Gebäude umfassen.
- b) Bei kubischen Veränderungen ist ein Modell mindestens im Massstab 1:500 des Gebäudes mit den angrenzenden Nachbargebäuden abzuliefern.
- c) Soweit notwendig können weitere Unterlagen wie Detail-Pläne, Fotos usw. verlangt werden.
- d) Zur Beurteilung der Farbgebung und des Materials sind Muster in angemessener Grösse rechtzeitig vorzulegen. Die Fassadenanstriche sind am Objekt zu bemustern.

## 10 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

# Art. 17 Kernzone B (Umgebung Altstadt)

## 1 Allgemeines:

- a) Sofern der Bebauungsplan Ortskern nichts anderes bestimmt, gelten die nachfolgenden Vorschriften.
- b) Der Stadtrat kann Richtlinien und Weisungen zum Bebauungsplan und zu diesen Reglementsbestimmungen erlassen.
- c) Wenn die Absicht besteht, wesentlich von den Bestimmungen des Bebauungsplans Ortskern abzuweichen, ist eine Parallelprojektierung im Konkurrenzverfahren (Studienauftrag / Wettbewerb) durchzuführen. Die Jury hat aus qualifizierten Fachleuten zu bestehen. Ziel des Verfahrens ist eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu finden.

## 2 Grundsätze:

- a) Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz und Baustruktur sind zu erhalten. Dazu gehören insbesondere die Kulturdenkmäler aus dem kantonalen Bauinventar.
- b) Für das Stadtbild störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffen werden, zu korrigieren.
- c) Baugesuche sind der Baukommission Ortskern und der kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- d) Die Erteilung von Baubewilligungen ist von der ortsbildgerechten und qualitätsvollen Gestaltung abhängig zu machen.

## 3 Gestaltungsplangebiete:

In den im Bebauungsplan bezeichneten Gestaltungsplangebieten kann gestützt auf §§ 65 und 75 PBG von den Zonenbestimmungen abgewichen werden.

## 4 Nutzung:

Wohnnutzung, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen.

## 5 Gebäudegestaltung:

- a) Um- und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie in räumlicher, kubischer, proportionaler, farblicher und materialmässiger Hinsicht auf das Ortsbild gebührend Rücksicht nehmen und gleichzeitig das Altstadtbild, dessen Silhouette sowie die Qualität der Altstadtumgebung nicht beeinträchtigen.
- b) Alle Materialien und Farbtöne unterliegen der Bewilligungspflicht, soweit sie für die äussere Gestaltung mitbestimmend sind.

## 6 Dachausbau und -gestaltung:

- a) Bei der Dachgestaltung ist hinsichtlich Form, Material und Farbton auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.
  - b) Alle Dachgestaltungselemente sind bewilligungspflichtig.
- 7 Reklamen, Antennen etc.:
- a) Das Anbringen von Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen, Warenautomaten, Schaukästen und dergleichen ist bewilligungspflichtig. Es ist nicht zulässig, wenn dadurch das Stadtbild beeinträchtigt wird. Branchenfremde Reklame an den Häusern ist untersagt.
  - b) Solaranlagen, Aussenantennen, Parabolspiegel und andere vergleichbare Anlagen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie an ihrem Standort nicht störend wirken.
- 8 Pläne, Modelle, Muster:
- a) Bei Vorabklärungen und Baugesuchen sind Bestandes- und Projektpläne mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Es kann verlangt werden, dass die Fassadenpläne auch die Nachbargebäude umfassen.
  - b) Bei Bedarf können weitere Unterlagen wie Detailpläne, Fotos, Modelle usw. verlangt werden.
  - c) Zur Beurteilung der Farbgebung und des Materials sind Muster in angemessener Grösse rechtzeitig vorzulegen. Die Fassadenanstriche sind am Objekt zu bemustern.
- 9 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### Art. 18 **Kernzone C (Bahnhof – Vorstadt – Chronematt)**

- 1 Zweck: Die Kernzone C bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Raumes Altstadt - Bahnhof - Chronematt hin zu einem urbanen Zentrum, unter Berücksichtigung der historischen Strukturen.
- 2 Nutzung: Wohnnutzung, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Nutzungen.
- 3 Der Stadtrat kann Baugesuche der Baukommission Ortskern zur Stellungnahme unterbreiten.
- 4 Die Erteilung von Baubewilligungen ist von der ortsbildgerechten und qualitätsvollen Gestaltung abhängig zu machen.
- 5 Grundmasse: Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), Ausnützung, Abstände, Wohnanteil usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aller raumrelevanter Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.
- 6 Aussen- und Freiräume sind qualitätsvoll zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Stadtrat auf diesen Plan verzichten.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### Art. 19 **Wohnzone**

- 1 Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
  - a) zum Wohnen und

- b) für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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.
- 3 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
  - 4 Für die Wohnzone W1c Gütsch gelten speziell folgende Anforderungen:
    - Innerhalb der homogenen Überbauung nach ehemaligem Gestaltungsplan Gütsch müssen sich Neu- oder Ersatzbauten bzgl. Gesamt- und Fassadenhöhe, Dachform-, Dachneigung und -Gestaltung sowie Fassade an den Nachbarbauten derselben Reihe orientieren;
    - Entlang der überlagerten Grünzone Freiraum sind auf einer Breite von 3 m nur Bauten mit einer Gesamthöhe bis max. 4.5 m zulässig.
  - 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

#### Art. 20 **Wohnzone Adlermatte / Schützenrain (W2AS)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone nach Art. 19.
- 2 Für parzellenweise Bauvorhaben gelten die max. Nutzungsmasse der W1b in Anhang 1.
- 3 Erfolgt die Planung über ein Geviert gemäss Anhang 3, gelten die max. Bau- und Nutzungsmasse der W2b in Anhang 1. Diese werden im Rahmen des Gestaltungsplans gem. Abs. 4 gewährt.
- 4 Für die Planung über ein Geviert gelten folgende Bedingungen:
  - Es ist ein Erschliessungskonzept mindestens über das gesamte Geviert zu erstellen.
  - Bauvorhaben sind nur nach einem bewilligten Gestaltungsplan zulässig.
  - Der Gestaltungsplan richtet sich nach dem Erschliessungskonzept über das Geviert. Er umfasst einen räumlich zusammenhängenden Raum, welcher über das Geviert hinausreichen kann. Die Mindestfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup> und muss innerhalb des Gevierts liegen.
  - Nachweis einer qualitätvollen Bebauung, welche räumlich und gestalterisch gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gevierts sowie des Quartiers insgesamt schafft.

#### Art. 21 **Wohn- und Arbeitszone (WA)**

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Dabei wird zwischen zwei Fällen unterschieden:
  - a) Überbauungsziffer für gemischte Nutzung. Dabei sind mindestens 10% der Hauptnutzflächen, welche bei voller Ausnützung realisierbar sind, der Arbeitsnutzung vorzubehalten.
  - b) Separate Überbauungsziffer für Hauptbauten mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung sowie für Hauptbauten mit ausschliesslich gewerblicher Nutzung.
- 3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

**Art. 22 Arbeitszone III (AIII)**

- 1 Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe. Personenverkehrsintensive Verkaufsnutzungen sind nur in den Gebieten zulässig, die mit den Zonen „Einkaufszentren“ oder „Fachmarktzentren“ überlagert sind. Neue Güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Betriebsbauten gestattet. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen und sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- 2 Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m. Einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.
- 3 Grundmasse: Die übrigen Gebäudedimensionen sowie Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- 4 Bei Neu- und Ersatzbauten ist über das Grundstück eine Überbauungsziffer von mindestens 0.20 zu realisieren, wobei die entsprechenden Bauten mindestens zwei, dem Zonenzweck dienende Vollgeschosse, aufweisen müssen. Bei bestehenden, standortgebundenen Betrieben kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.
- 5 Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang einer Geschossfläche unterirdisch anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen.
- 6 Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept gem. Art. 52 verlangen.
- 7 Eingliederung: In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern kann der Stadtrat einen Umgebungsplan verlangen, welcher eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 23 Arbeitszone IV (AIV)**

- 1 Nutzung: Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Verkaufsgeschäfte mit einer Nettofläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind in der ganzen Zone nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Eigenproduktion sowie Verkaufsflächen in den mit der Zone „Fachmarktzentren“ überlagerten Gebieten. Neue Güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen und sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- 2 Grundmasse: Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- 3 Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüberhinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang einer Geschossfläche unterirdisch anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen.

- 4 Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept gem. Art. 52 verlangen.
- 5 Eingliederung: In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern kann der Stadtrat einen Umgebungsplan verlangen, welcher eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.
- 6 Dachbegrünung: Flachdächer sind bei grossflächigen Bauten und Anlagen nach Möglichkeit zu begrünen.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

#### **Art. 24 Zone für Oeffentliche Zwecke (OeZ)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.
- 2 Die Nutzung der einzelnen Gebiete ist im Anhang 4 festgelegt.
- 3 Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie einer guten Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild fest.
- 4 Flachdächer sind bei grossflächigen Bauten und Anlagen nach Möglichkeit zu begrünen.
- 5 Für Gebiete, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ortskern liegen, ist dieser massgebend.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### **Art. 25 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.
- 2 Die Nutzung der einzelnen Gebiete ist im Anhang 5 festgelegt.
- 3 Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 26 Grünzone (Gr)**

- 1 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die im Grundsatz von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Es sind nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung, sowie auf kleineren Flächen innerhalb und am Rand von Wohnsiedlungen eine naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone erforderlich sind. Der Stadtrat kann die Erstellung von naturnahen Spiel- und Freizeitanlagen auf den gem. Abs. 1 dafür zulässigen Flächen bewilligen.
- 3 Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Stadtrat Weisungen erlassen.
- 4 Für Gebiete, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ortskern liegen, ist dieser massgebend.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III



**Art. 27 Grünzone Freiraum (GrF)**

- 1 Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss Art. 11 dieser Vorschriften sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Oberflächliche Parkieranlagen können auf kleineren Teilflächen bewilligt werden.

**Art. 28 Grünzone Gewässerraum (GrG)**

- 1 Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Ufer Räume, sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.
- 2 Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.
- 3 Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu fördern.

**Art. 29 Verkehrszone (V)**

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen und Bahnverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

**c. Nichtbauzonen**

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	54	Landwirtschaftszone
	§	55	Reservezone
	§	56	Übriges Gebiet
	§	57	Gefahrenzone
	§	58	Freihaltezone
	§	59a	Weilerzone

**Art. 30 Landwirtschaftszone (L)**

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und 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 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

**Art. 31 Reservezone (R)**

- 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.
- 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

### Art. 32 **Übriges Gebiet (ÜG)**

- 1 Im ÜG C gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.
- 2 Das ÜG C umfasst insbesondere die kantonale Schutzzone der Weiherlandschaft Ostergau. Es gelten die Zonenvorschriften der Verordnung zum Schutze der Weiherlandschaft Ostergau in den Gemeinden Willisau und Grosswangen vom 15. Februar 2011.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

### Art. 33 **Gefahrenzonen (GF)**

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Rutschungen oder Stein- schlag bedrohten Gebiete. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.
- 2 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Stadtrat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen weitergehende 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 aufheben.
- 3 Gefahrenzonen überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.

### Art. 34 **Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allg. Bestimmungen (GF2)**

- 1 Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengbiet).
- 2 In der Gefahrenzone 2 ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortswahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- 3 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).
- 4 Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.
- 5 Im Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Stadtrat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.
- 6 In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.
- 7 Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden Aufenthalt für Menschen oder Tiere vergrössert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiken (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgehen.

**Art. 35 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W)**

- 1 Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
- 2 Die Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, ist nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Überflutungshöhe ist die skalierte Intensitätskarte für 300-jährige Ereignisse massgebend. Die aktuelle Karte kann auf dem Bauamt eingesehen werden.
- 3 Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.
- 4 Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- 5 Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- 6 Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.
- 7 Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
- 8 Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- 9 Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

**Art. 36 Gefahrenzone 2 S: Sturzprozesse (GF 2 S)**

- 1 Neubauten sowie die Nutzungsänderungen von Bauten, die zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur zulässig, wenn abschirmende Massnahmen wie Dämme, Mauern oder Objektschutzmassnahmen, welche sämtlichen einwirkenden Prozessen entgegenwirken, erstellt werden. Die Nutzung um das Gebäude ist so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Der Zugang zum Gebäude muss auf der geschützten Gebäudeseite angelegt werden oder ist mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu sichern.
- 2 Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Sie müssen mit entsprechendem Objektschutz ausgestattet oder mit abschirmenden Massnahmen geschützt werden.
- 3 Gebäuderückseiten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Gebäudeöffnungen in der bergseitigen Wand sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszugestalten, dass keine Sturzkomponenten in die Gebäude eindringen können.

**Art. 37 Gefahrenzone 2 R: Rutschungen (GF 2 R)**

- 1 Neubauten, Ersatzbauten und Bauten mit Nutzungsänderung, welche zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden. Es ist ein geotechnischer Stabilitätsnachweis zu erbringen.

- 2 Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.
- 3 Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt.
- 4 Bergseitig des Gebäudes muss das Drainagewasser sauber gefasst und sicher abgeleitet werden.
- 5 Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.
- 6 Massgebende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 7 Die zuständige Behörde kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen lassen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf Kriechbewegungen und Rutschprozesse abzuklären.

#### **Art. 38 Gefahrenzone 1 (GF 1)**

- 1 Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete, mit geringer Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.
- 3 In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt:
  - a) Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
  - b) Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
  - c) Bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzonen W2.

#### **Art. 39 Gefahren ausserhalb der Bauzonen**

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können beim Bauamt eingesehen werden.

#### **Art. 40 Freihaltezone (F)**

- 1 Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung des Gebietes St. Niklausen.
- 2 Die Bodennutzung ist extensiv zu halten. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn
  - a) sie standortgebunden sind,
  - b) sie die Aussicht nicht beeinträchtigen,
  - c) die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten durch den Bau nicht verringert werden,
  - d) sie sich besonders gut in die Landschaft einfügen,
  - e) das Bauvorhaben im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: Gebiet St. Niklausen: III

#### **Art. 41 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)**

- 1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

- 2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.
- 3 Ausnahmen für angemessene Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen können gewährt werden, wenn die Ziele nach Abs.1 nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 4 Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungs- oder Fusswegen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume.
- 5 Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere Stacheldrahtzäune, Drahtgitterzäune, Hochleistungs-Elektrozäune, Mauern sowie weitere Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
- 6 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

#### Art. 42 **Weilerzone (W)**

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der ländlichen Kleinsiedlungen und der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
- 2 Für die Kleinsiedlungen Daiwil, Ostergau, Rohrmatt und Schülen gelten die folgenden Bestimmungen:
  - Ziele: Eine massvolle Entwicklung soll möglich sein. Die landwirtschaftlichen Bauten sowie der Siedlungscharakter sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist auf das bestehende Ortsbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dem Landschaftsschutz im Gebiet Ostergau, Rohrmatt und Schülen ist besondere Beachtung zu schenken (s. Art. 45 BZR).
  - Nutzung: Wohnbauten, Oekonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft, Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen.
  - Bauten: Neue Neben- und Kleinbauten, Ersatzneubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten sind erlaubt, wenn sie den bestehenden Siedlungscharakter nicht beeinträchtigen. Neue nicht land- oder forstwirtschaftliche Hauptbauten sind nicht gestattet.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **d. Schutzzonen**

Hinweis auf PBG	§	60	Schutzzonen
-----------------	---	----	-------------

#### Art. 43 **Ortsbildschutzzone (OBS)**

- 1 Zweck: Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Qualitäten.
- 2 Ueberlagerung: Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Grundsatz:
  - a) Die wertvollen Bau- und Siedlungsstrukturen sind zu erhalten.
  - b) Störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffen werden, zu korrigieren.

- c) Den Anforderungen von § 140 bis § 142 PBG ist gerecht zu werden.
- 4 Neu- und Umbauten: Neu- und Umbauten haben auf die räumlich und baulich wertvollen Eigenarten Rücksicht zu nehmen. Sie sind qualitativ in die Umgebung einzugliedern.
  - 5 Baugesuche: Bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben, unterbreitet der Stadtrat das Baugesuch der Baukommission Ortskern zur Stellungnahme.
  - 6 Baubewilligung: Der Stadtrat macht die Erteilung von Baubewilligungen von der ortsbildgerechten und qualitativ Gestaltung abhängig.
  - 7 Sondernutzungsplan: Bauvorhaben, die zu einer wesentlichen Veränderung führen, dürfen nur nach einem genehmigten Bebauungs- oder Gestaltungsplan bewilligt werden.

#### Art. 44 **Aussichtsschutzzone (AS)**

- 1 Die Aussichtsschutzzone dient dem Aussichtsschutz vom Steinbruchweg auf die Altstadt. Sie überlagert die Bauzone.
- 2 Bauten und Dachaufbauten dürfen eine Höhenkote von 572 m.ü.M. nicht überschreiten. Eine allfällige Bepflanzung darf die Sicht auf das Städtchen nicht behindern. Die Freihaltzone schränkt die zonengemässe Ausnützung nicht ein.

#### Art. 45 **Landschaftsschutzzone (LS)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung und Förderung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- 2 Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind - abseits von bestehenden Bauten und Anlagen - insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.
- 5 Beim Bau von Güterstrassen können Ausnahmen bewilligt werden.

#### Art. 46 **Naturschutzzone (NS)**

- 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 Bestandesgarantie gewährleistet.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
  - Terrainveränderungen,
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,

- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - Sportveranstaltungen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
- a) im Interesse der Schutzziele
  - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

### e. Ortsplanungsverfahren

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	61	Öffentliche Auflagen, Einsprachen
	§	62	Behandlung der Einsprachen
	§	63	Beschlussfassung
	§	64	Genehmigung, Rechtswirkung
	§	64a	Kosten

## 6. Sondernutzungspläne

### a. Allgemeine Bestimmungen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	65	Zweck
	§	66	Kosten

### b. Bebauungsplan

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	68	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
	§	69	Planungsverfahren
	§	70	Rechtswirkung

### c. Gestaltungsplan

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	74	Erlass
	§	75	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung zum Bebauungsplan
	§	77	Planungsverfahren
	§	80	Geltungsdauer

## Art. 47 Gestaltungspläne

- 1 Für die Ausarbeitung und Genehmigung von Gestaltungsplänen gelten die Bestimmungen des PBG (§ 74 ff.) und der PBV (§ 7 f.).
- 2 Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens die Sachverhalte gemäss § 7 PBV zu regeln.
- 3 Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.

- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.
- 5 Der Stadtrat kann Abweichungen gemäss Abs. 4 gewähren, wenn die Anforderungen aus §75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht kann der Stadtrat Abweichungen gemäss § 75 PBG Abs. 1 von mehr als 10% gewähren, wenn in einer Bebauungsstudie mit mehreren Varianten der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung erbracht werden kann.

#### Art. 48 **Gestaltungsplanpflicht**

- 1 In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur auf Grundlage eines rechtsgültigen Gestaltungsplans gebaut werden.
- 2 Für die im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebiete sind die Vorgaben gemäss Anhang 7 zu beachten.

### 7. Planungszone

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	81	Zweck
	§	82	Zuständigkeit
	§	83	Geltungsdauer
	§	84	Verfahren
	§	85	Rechtswirkung

## C. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

### I. Landumlegung

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	86-100	Landumlegung
------------------------	---	--------	--------------

### II. Grenzregulierung

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	102-104	Grenzregulierung
------------------------	---	---------	------------------

## D. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHAEDIGUNGEN, BEITRÄGE

### I. Übernahmepflicht

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
------------------------	---	-----	--

### II. Entschädigungen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	106-108	Entschädigungen
------------------------	---	---------	-----------------

### III. Beiträge

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	109-112	Beiträge
------------------------	---	---------	----------



## E. BAUVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	112a	Baubegriffe und Messweisen
	§	113	Benützung öffentlichen Grundes
	§	114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
	§	115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§	116	Reklameverordnung

#### Art. 49 Lärmbelastete Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30, und 31 der Lärmschutzverordnung (LSV), besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden. Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegestattung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 2 Neue oder abgeänderte Gestaltungspläne in lärmbelasteten Gebieten sind der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

#### Art. 50 Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser

Das Siedlungsentwässerungs-Reglement der Stadt Willisau regelt die Durchführung von Massnahmen zum Schutz der Gewässer im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

### II. Erschliessung

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	117	Grundsätze
	§	117a	Erschliessung durch die Gemeinde
	§	117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§	118	Zufahrt
	§	119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

#### Art. 51 Abstellflächen für Fahrzeuge

Das Parkplatzreglement der Stadt Willisau regelt die Pflicht zur Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund, das Verbot der Erstellung sowie die Ersatzabgaben für nicht zu erstellende Abstellflächen.

#### Art. 52 Mobilitätskonzept

- 1 Der Stadtrat kann für Projekte mit über 50 Parkplätzen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:
  - a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
  - b) die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
  - c) Bauten und Anlagen mehr als 100 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;

- d) eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird, oder
  - e) wenn Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.
- 2 Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
  - 3 Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
    - a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit
    - b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
    - c) Art der Parkraumbewirtschaftung
    - d) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
    - e) Monitoring/Controlling
    - f) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden

### III. Abstände

#### 1. Grenzabstand

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	120	Messweise
	§	122	Ordentlicher Grenzabstand
	§	124	Grenzabstand bei Kleinbauten und Anlagen
	§	125	Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten
	§	126	Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen
	§	129	Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

#### 2. Gebäudeabstand

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	130	Messweise
	§	131	Ordentlicher Gebäudeabstand
	§	132	Besondere Gebäudeabstände

#### 3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	133	Bauten und Anlagen
	§	134	Einrichtungen im öffentlichen Interesse

#### Art. 53 Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze hinweg ist zulässig, sofern die Zonenarten einander nicht ausschliessen. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

#### 4. Andere Abstände

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	134a	Zonenrandabstand
	§	135	Strassenabstand
	§	136	Waldabstand
	§	137	Gewässerabstand

**Art. 54 Strassenabstände**

1 Wo kein Nutzungsplan besteht, in welchem die Strassenabstände verbindlich festgelegt werden, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

a) zu Gemeindestrassen:	1. Klasse	5 m
	2. Klasse	5 m
	3. Klasse	3 m
b) zu Güterstrassen:	1. Klasse	4 m
	2. Klasse	3 m
	3. Klasse	3 m
c) zu Privatstrassen:		3 m
d) zu Wegen:		2 m

Ausnahmen im Sinne von § 88 StrG bleiben vorbehalten.

2 Kleinbauten im Sinne von § 124 PBG müssen gegenüber Güterstrassen 2. und 3. Klasse sowie gegenüber Privatstrassen lediglich einen Abstand von 2 m einhalten.

3 Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

4 Wo der Verkehrsrichtplan die Erstellung von Radstreifen, Radwegen, Rad-Gehwegen oder Trottoirs vorsieht, kann der Stadtrat die Erhöhung der Mindestabstände gemäss Abs. 1 und 2 verlangen. In diesem Fall haben Einfriedungen, Abschrankungen, Mauern usw. den verlangten Mehrabstand gegenüber der Strasse einzuhalten.

**Art. 55 Waldgrenzen**

Der Zonenplan legt gestützt auf das Waldgesetz entlang von Bauzonen statische Waldgrenzen fest.

**Art. 56 Hecken, Gehölze, geschützte Einzelbäume, Baumgruppen**

1 Hecken und Gehölze sind geschützt.<sup>2</sup>

2 Ab äusserer Begrenzungslinie von Baum- und Buschstöcken sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

a) Hochbauten aller Art:	6 m
b) Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen:	5 m
c) Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch:	4 m

**IV. Höhenmasse**

Hinweis auf PBG	§	139	Berechnung
-----------------	---	-----	------------

**Art. 57 Gesamthöhe und Fassadenhöhe**

1 Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.

a) Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.

<sup>2</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989 und Aenderung vom 19. März 1993 sowie § 10 Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979 und Aenderung vom 23. Juni 1992.

- b) Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel<sup>3</sup> gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
- c) Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die maximal zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert.
- 2 Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- 3 Bei Abgrabungen von mehr als 1 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

#### Art. 58 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter dem Grundwert liegen.

#### Art. 59 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

### V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	140	Eingliederung, Begrünung
	§	141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
	§	142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen
	§	143	Antennen und vergleichbare Anlagen

#### Art. 60 Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern

Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern sind auf das Minimum zu beschränken. Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurb biologischen Methoden zu bauen. Stützmauern sind zu begrünen.

#### Art. 61 Terrassenbauten

Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig,

- a) wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt,

<sup>3</sup> Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

- b) wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## Art. 62 Dachgestaltung

- 1 Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material, Farbe, Dachaufbauten und -einschnitte) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 An der Gebäudehülle angebrachte Energieanlagen sind zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.
- 4 Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:
  - a) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m;
  - b) die Gesamtbreite der Dachaufbauten pro Seite umfasst höchstens  $\frac{2}{5}$  der Dachlänge.
- 5 Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen.
- 6 Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

## Art. 63 Kulturdenkmäler

- 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.
- 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 Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Stadtrat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturdenkmal durch ein gestalterisch hochwertiges Objekt zu ersetzen.
- 4 Schützenswerte Kulturdenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 5 Geschützte Kulturdenkmäler sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturdenkmälern oder

in deren unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.

- 6 Bei Baugruppen, die verschiedene Kulturdenkmäler umfassen, ist im Sinne des Umgebungsschutzes für alle Um- und Neubauten innerhalb der Baugruppe die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 7 Der Stadtrat kann Beiträge für Massnahmen zur Pflege, Erhaltung und Förderung der Kulturdenkmäler entrichten.

#### **Art. 64 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. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

#### **Art. 65 Naturobjekte**

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.
- 3 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Stadtrat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

#### **Art. 66 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung (INR-Geo-Objekte)**

- 1 INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Elemente wie Felsformationen und Rundhöcker, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung eingetragen. Das Inventar kann auf dem Bauamt eingesehen werden.
- 2 INR-Geo-Objekte sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.
- 4 Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- 5 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

#### **Art. 67 Unterstützung durch die Gemeinde**

Der Stadtrat kann besondere Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

**Art. 68 Durchgrünung, ökologischer Ausgleich**

Zur Eingliederung von neuen Bauten kann der Stadtrat vom Gesuchsteller ein verbindliches Begrünungskonzept verlangen. Die Begrünung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Der Stadtrat kann gestützt auf einen Richtplan auch unabhängig von einem Baubewilligungsverfahren besondere Begrünungsvorschriften erlassen.

**Art. 69 Zonenrandbepflanzung**

- 1 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in denen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Stadtrat entscheidet im Baubewilligungsverfahren über die Bepflanzungsart.
- 2 Bei Neuanpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt von Straucharten anzustreben.

**VI. Sicherheit**

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	145	Allgemeines
		§	146 Gefährdete Gebiete
		§	147 Brandmauern
		§	149 Seilbahnen und Skilifte

**VII. Schutz der Gesundheit**

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	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. 70 Flächen für Entsorgungseinrichtungen**

Bei grösseren Ueberbauungen sind gemeinsame Abstellflächen für Kehrrechtcontainer zu erstellen.

**Art. 71 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen**

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m<sup>2</sup> nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 160.-- zu entrichten. Verändert sich der Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz von 100.4 (Stand Oktober 2015), ist die Höhe der Ersatzabgabe diesem Index (Preisbasis Hochbau Oktober 2010 = 100) anzupassen. Im Übrigen gilt § 159 PBG.

## VIII. Energie

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	163	Ausnützung der Energie
	§	164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§	165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

## IX. Hochhäuser

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	166	Hochhäuser
------------------------	---	-----	------------

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

<b>Hinweis auf PBG</b>	§§	169-173	Einkaufs- und Fachmarktzentren
------------------------	----	---------	--------------------------------

### Art. 72 Einkaufszentren

Einkaufszentren gemäss § 169 ff. PBG und Verkaufsgeschäfte mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> sind ausschliesslich in den Gebieten zulässig, die von der Zone „Einkaufszentren“ überlagert werden.

### Art. 73 Fachmarktzentren

Fachmärkte und Fachmarktzentren gemäss § 169 ff. PBG mit Waren für den mittel- bis langfristigen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> sind ausschliesslich in den Gebieten zulässig, die von der Zone „Fachmarktzentren“ überlagert werden.

## XI. Camping

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	174	Campieren
	§	177	Fahrende

## XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
	§	180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§	181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§	182	Zuständigkeit, Verfahren

## F. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	184	Baubewilligungspflicht
	§	186	Bauplatzinstallationen
	§	187	Abbrucharbeiten
	§	188	Baugesuch, Beilagen
	§	191	Baugespann und Profile
	§	192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
	§	192a	Leitverfahren und Leitbehörde
	§	193	Bekanntmachung und Auflage
	§	194	Einsprachen
	§	195	Prüfung des Baugesuchs
	§	196	Entscheid und Eröffnung
	§	198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
	§	198a	Behandlungsfristen



§	200	Baubeginn
§	201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§	202	Planänderungen
§	203	Meldepflicht, Baukontrolle
§	204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§	205	Ordnung auf Bauplätzen

#### Art. 74 Gutachten

- 1 Der Stadtrat ist berechtigt, zur Beurteilung von Bauvorhaben und Gestaltungsplänen, nach Orientierung des Gesuchstellers auf dessen Kosten neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.
- 2 Haben Bauten oder Anlagen voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen, ist eine Stellungnahme der zuständigen Dienststelle des Kantons einzuholen.

### G. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG	§	206	Rechtsmittel
	§	207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

### H. 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	Strafanzeige

#### Art. 75 Zuständige Behörde

- 1 Soweit gemäss Planungs- und Baugesetz für Aufgaben im Bereich des Planungs- und Bauwesens die Gemeinde zuständig ist, ist dies der Stadtrat.
- 2 In den nachfolgend aufgeführten Fällen ist der Stadtrat ermächtigt, die Zuständigkeit an eine untergeordnete Stelle zu übertragen. Es sind dies §§ 161, 186, 187, 191, 192, 198 in Verbindung mit 196 Abs. 1, 200, 201 des Planungs- und Baugesetzes sowie Mitberichte im Sinne von § 5 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 des Wasserbaugesetzes. Für Entscheide gemäss § 194 PBG ist in jedem Fall der Stadtrat zuständig.
- 3 Der Stadtrat bezeichnet in der Organisationsverordnung die zuständige Stelle.

#### Art. 76 Gebühren

- 1 Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

- 2 Der Stadtrat legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- 3 Der Stadtrat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

#### **Art. 77 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

- 1 Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- 2 Bei Verstoss gegen die Vorschriften der Artikel 44 und 63 BZR gelten die Strafbestimmungen von § 53 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes.

## **I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **II. Aufhebung bisherigen Rechts**

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	222	Aufhebung bisherigen Rechts
	§	223	Kommunales Recht

### **III. Übergangsbestimmungen**

<b>Hinweis auf PBG</b>	§	224-227	Übergangsbestimmungen
------------------------	---	---------	-----------------------

#### **Art. 78 Schlussbestimmungen**

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenbestimmungen noch nicht bewilligten Gesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- 3 Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
  - 1) Areal Gerbi (2012)
  - 2) Bahnhofplatz (2011)
  - 3) Baumgärtli Ost (2005)
  - 4) Bleiki (1998/2004)
  - 5) Bleuen (1989/2006)
  - 6) Burgweg-West (2002)
  - 7) Chirbelmatt (2002)
  - 8) Chli Sottike (1997)
  - 9) Feldli (1998)
  - 10) Gütsch (1999)
  - 11) Häfligermatte (1995)

- 12) Halde (1986)
  - 13) Halden (1983)
  - 14) Höchhusmatt Ost (2001)
  - 15) Höchhusmatt West (2001)
  - 16) Hoger (2009)
  - 17) Im Grund 5 + 6 (2001)
  - 18) Im Ostergau
  - 19) Kreuzmatte (1983)
  - 20) Parzelle Nr. 48 (2012)
  - 21) Rütsch (1983)
  - 22) Schärlimatte (2005/2012)
  - 23) Schlüsselacher (1975/1977/1981)
  - 24) Schwyzermatt 4. Etappe (2004)
  - 25) Sonnmatt (1993/2010)
  - 26) Sonnrüti (1995/1997)
  - 27) Sonnrüti 3. + 4. Etappe (2000)
  - 28) Sonnrüti / Sternenmatt (1977)
  - 29) Sottikon (1996/2006)
  - 30) Steinmatt Industriezone (1998)
  - 31) Tälebach (2000/2002)
  - 32) Wydenmatt (1997)
- 4 Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen sollen nach deren Realisierung oder spätestens bis zum Ende der Übergangsfrist gemäss PBG bis Ende 2023 aufgehoben oder an das übergeordnete Recht angepasst werden:
- 1) Bleikimatt (1991)
  - 2) Gulp (2009)
  - 3) Oberschlossfeld / Obergeissburg (2010)
  - 4) Schallerhusmatt (1998/2002)
  - 5) Silbergasse (2012)
  - 6) Vorderi Bünste (2010)
- 5 Infolge der Aufhebung von Gestaltungsplänen gem. Abs. 3 und 4 notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte sind privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. März 2019.

## Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten <sup>1)</sup>				ÜZ Neben- bauten <sup>2)</sup>	Gesamthöhe <sup>3)</sup>			Gebäude- Länge <sup>4)</sup>	ES Lärm <sup>5)</sup>
			minimal	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.		
Wohnzone 1:	W1a	W1 locker	0.12	<b>0.18</b>	0.21	0.24	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	20 m	II
	W1b	W1 normal	0.15	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	25 m	II
	W1c	W1 dicht	0.18	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	30 m	II
	W1d	W1 Entwicklung	0.20	<b>0.27</b>	0.30	0.33	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	30 m	II
Wohnzone 2:	W2a	W2 locker	0.12	<b>0.18</b>	0.21	0.24	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	30 m	II
	W2b	W2 dicht	0.18	<b>0.27</b>	0.30	0.33	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	30 m	II
	W2c	Terrassenhaus 1	0.20	<b>0.33</b>	0.33	0.33	0.10	--	<b>10.0 m</b>	10.0 m	--	II
	W2d	Terrassenhaus 2	0.20	<b>0.45</b>	0.45	0.45	0.06	--	<b>10.0 m</b>	10.0 m	--	
	W2AS	Schützenrain	Werte gemäss Art. 20 BZR									II
Wohnzone 3:	W3a	W3 normal	0.15	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	30 m	II
	W3b	W3 dicht	0.15	<b>0.27</b>	0.30	0.33	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	30 m	II
Wohnzone 4:	W4	W4	0.14	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	9.0 m	<b>16.0 m</b>	18.0 m	30 m	II
Wohn- und Arbeitszone:	WA3a	Gemischt:	0.18	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
	WA3b	Wohnen/Arbeiten:	--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	--	--	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
		Arbeiten:	--	<b>0.10</b>	0.13	0.16	--	--	<b>7.0 m</b>	9.0 m	--	
	WA3c	Wohnen/Arbeiten:	--	<b>0.18</b>	0.21	0.24	--	--	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
Arbeiten:		--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	--	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	--		
Arbeitszone III:	AIII		0.20	--	--	--	--	6.0 m	<b>15.0 m</b>	17.0 m	--	III
Arbeitszone IV:	AIV		--	--	--	--	--	--	--	--	--	IV

1) Überbauungsziffer gem. Art. 9 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

2) Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 10 BZR

3) Max. Gesamthöhe gem. Art. 57 Abs. 1 BZR (= Grundwert); Sie wird am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen; Die Oberkante der Dachfläche darf gem. § 34 PBV um max. 0.5 m darüber liegen

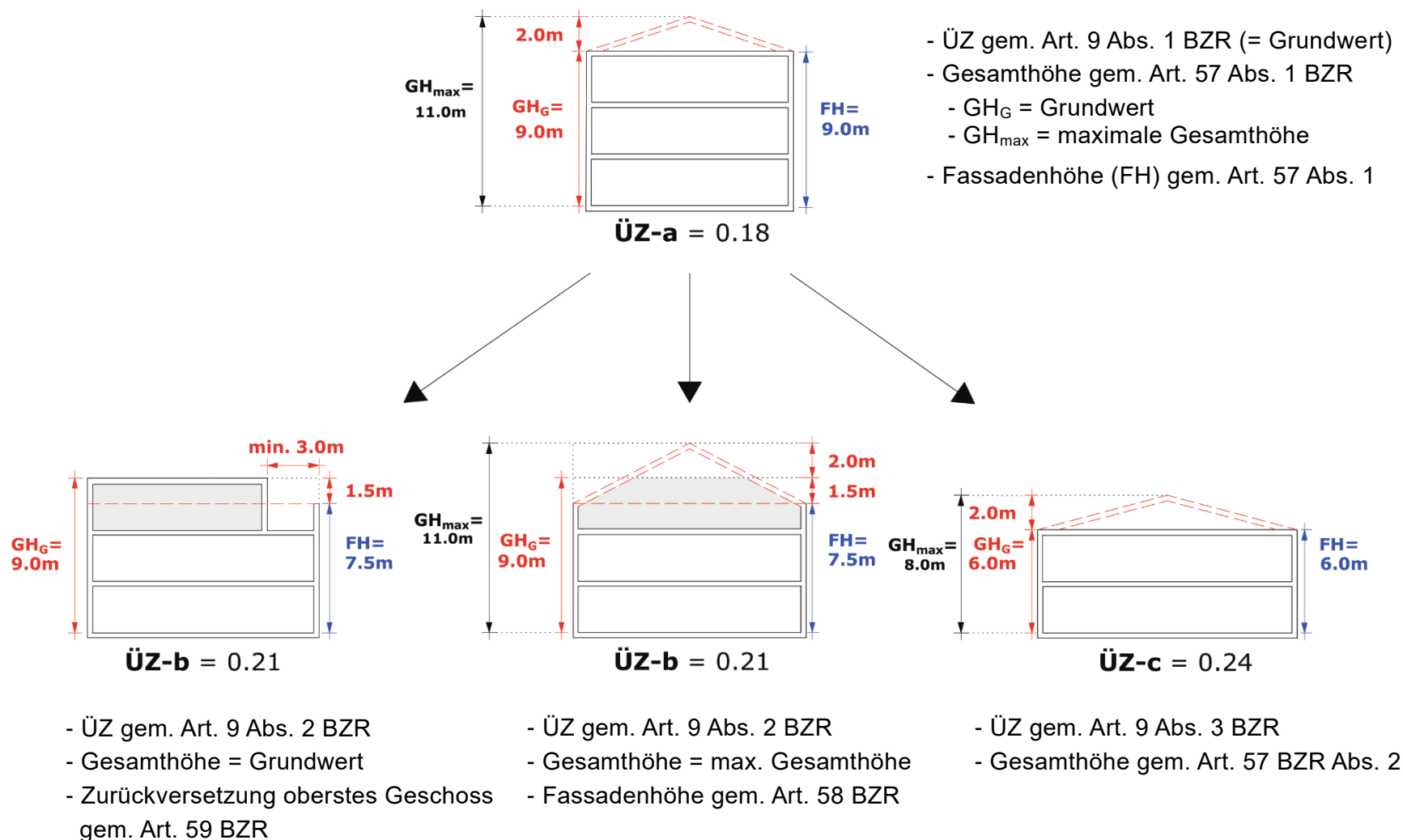
4) Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG

5) Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

## Anhang 2: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 9 BZR

Beispiel für die Wohnzone 1, W1a:



### Anhang 3: Geviert gem. Art. 20 BZR

In der Wohnzone Adlermatte / Schützenrain (W2AS) gelten die max. Bau- und Nutzungsmasse der Wohnzone W2b gem. Anhang 1, wenn die Planung mindestens über ein Geviert nach folgender Einteilung (rot umrandete Flächen) erfolgt:



**Anhang 4: Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke**

<b>Nr.</b>	<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>Zweck</b>
1	I der Sänti	Werkhof, Kultur und Freizeit
2	Adlermatte Ost	gemäss Bebauungsplan Ortskern mit Vorschriften
3	Adlermatte West	Kirche, Friedhof, Parkplatz
4	Am Viehmarkt	Festhalle, Parkplatz, Viehmarkt
5	Chäppelimatt	Schulen
6	Galgeberg	Parkplatz
7	Geissburg	öffentlicher Spielplatz
8	Gulp	Pflegeheim
9	Heilig Blut / Lustgarten	Kapelle / Parkanlage
10	Schallerhusmatt	Kindergarten
11	Schloss / Schlossfeld	Schulen, Sportanlagen, Verwaltung, Kultur und Freizeit, Fernwärmanlage
12	Schlüsselacher	öffentlicher Spielplatz
13	Zehntenplatz	gemäss Bebauungsplan Ortskern mit Vorschriften
14	Zehntenplatz 1, 2	Gemeindehaus, Alterssiedlung
15	Zopfmatt	Wohnheim, Alterswohnungen

**Anhang 5: Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

<b>Nr.</b>	<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>Zweck</b>
1	Schlossfeld	Sportanlage und Freizeit
2	Sottikon	Tennisanlage
3	Chäppelimatt	Familiengärten
4	Haseburg/Badheim	Schwimmbad und ergänzende Bauten und Anlagen. Im Nahbereich des Notbrunnens sollen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder transportiert werden. Weitere Sport- und Freizeitanlagen.

**Anhang 6: Übersicht über die Naturschutzzonen**

<b>Nr.</b>	<b>Gebiets- bezeichnung</b>	<b>Grundst. Nr.</b>	<b>Art</b>
NS 1	Hexerehüsli	303	Pfeiffengrasried
NS 2	Groß-Wellbrig	960	Hochstaudenried
NS 3	Aspet-Tobel	807	Schlucht
NS 4	Feld	693	Hochstaudenried
NS 5	Mittmis	520	Keinseggenried
NS 6	Buechwald-Neuhus	598	Pfeiffengrasried
NS 7	Alt-Rossgassmoos	427	Hochstaudenried
NS 8	Alt-Rossgassmoos	429	Hochstaudenried
NS 9	Schwerzi	431	Hochstaudenried, Magerwiese, Waldbinsensumpf
NS 10	Daiwil	409	Weiher
NS 11	Under Marchstei	448	Trockene Magerwiese
NS 12	Under Marchstei	442	Pfeiffengrasried
NS 13	Schnägg	996	Pfeiffengrasried
NS 14	Schülen	1129	Pfeiffengrasried
NS 15	Schülenmoos	1150	Pfeiffengrasried
NS 16	Schülenmoos	1187	Hochstaudenried
NS 17	Flue	1183	Verunkrautete Pfeiffengraswiese
NS 18	Lacheweid	1237	Pfeiffengrasried
NS 19	Länzebach	1188	Pfeiffengrasried
NS 20	Reckenbüel	1183	Hochstaudenried
NS 21	Reckenbüel	1185	Hochstaudenried
NS 22	Mittsenegglen	1258	Pfeiffengrasried
NS 23	Mittsenegglen	1231	Pfeiffengrasried
NS 24	Mittsenegglen	1231	Pfeiffengrasried
NS 25	Spitzenhofen	1275	Trockene Magerwiese
NS 26	Rotenegglen	1287	Hochstaudenried
NS 27	Gigerhüsli	1334	Pfeiffengrasried
NS 28	Rassleren	1344	Pfeiffengrasried
NS 29	Himmel	1295	Extensiv genutzte Kulturlandschaft
NS 30	Petsch	1354	Hochstaudenried
NS 31	Alpetli	1356	Pfeiffengrasried
NS 32	Schattebüel	1356	Pfeiffengrasried
NS 33	Gustiberg	1356	Pfeiffengrasried
NS 34	Mitzeneggle	1271	Trockenwiese



**Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Vorgaben
1	Schwyzermatt Parz. 678	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachweis einer guten Eingliederung in die Landschaft und an die angrenzende Bebauung</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Nachweis der Einhaltung des Planungswertes gemäss LSV</li> <li>– Zonenrandbepflanzung</li> </ul>
2	Steinmatt, Badheim Parz. 210, 211	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abgrenzung/Übergang zur Arbeitszone; Nachweis eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Nutzungszuordnung Wohnen / Arbeiten</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Nachweis der Einhaltung des Planungswertes gemäss LSV</li> <li>– Berücksichtigung und Aufwertung Gewässerraum</li> <li>– Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen</li> </ul>
3	Voderi Bünste / Bleikimatt Parz. 111, 112, 911, 1952	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen</li> </ul>
4	Walkimatt Parz. 105, 980, 1390, 1391, 1410, 1538 - 1540	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Nachweis verdichtete Bauweise</li> <li>– Festlegung der Nutzung im Waldabstandsbereich</li> <li>– Gesamtheitliche, attraktive Freiraumgestaltung</li> </ul>
5	Bahnhofstrasse Parz. 180, 181, 182, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 464, 572, 603	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitgemässe, urbane Zentrumsbebauung, welche an der Bahnhofstrasse einen neuen städtebaulichen Fixpunkt setzt und gleichsam harmonische Übergänge zur Altstadt und zum schützenswerten Baubestand schafft</li> <li>– Erstellung eines attraktiven, öffentlichen Begegnungsplatzes an der Bahnhofstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>– EG-Nutzungen auf den Parz. 182 + 603 gegen den Begegnungsplatz hin mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen</li> <li>– Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>– Freiraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse nach einem übergeordneten Konzept</li><li>– Fussgängerfreundlicher, autoarmer Strassenraum an der Bahnhofstrasse</li><li>– Attraktive Fussgängerverbindungen in alle Richtungen; direkter Verbindungsweg zur Wigger</li><li>– Gemeinsames Erschliessungs-, Parkierungs- und Mobilitätskonzept, welches der Zentrums- und Mobilitätskonzept, welches der Zentrums- und Mobilitätskonzept, welches der Zentrums- und Mobilitätskonzept gerecht wird und auf eine attraktive Freiraumgestaltung ausgerichtet ist</li><li>– Der Stadtrat kann die Erstellung eines Gestaltungsplans nur über einen Teilbereich des Perimeters gewähren, wenn dies mit den Vorgaben und den Zielen der Entwicklungsstrategie Bahnhofstrasse vereinbar ist.</li></ul>
--	--	---