

Stadt Sempach

Bebauungsplan Feldmatt/Feld REGLEMENT

12. Januar 2017

Öffentliche Auflage vom 23. Januar 2017 bis 21. Februar 2017

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom beschlossen.

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

.....
Franz Schwegler

.....
Corinne Achermann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Perimeter	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Verhältnis zur rechtsgültigen Ortsplanung.....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	3
Art. 5	Art der Nutzung	3
Art. 6	Mass der Nutzung	4
Art. 7	Freihaltebereich	4
Art. 8	Zulässige Höhen.....	4
Art. 9	Abgrabungen am Gebäude.....	4
Art. 10	Abstand und Durchblick Feldweg.....	5
3.	Umgebung	5
Art. 11	Terraingestaltung	5
4.	Erschliessung und Parkierung	6
Art. 12	Verkehrsfläche / Erschliessungsrichtung / Hauszufahrt	6
Art. 13	Öffentliche Fusswege	6
Art. 14	Parkplätze, Veloabstellplätze	7
5.	Qualitätssicherung	7
Art. 15	Bauen mit Qualität.....	7
6.	Schlussbestimmungen	7
Art. 16	Ausnahmen	7
Art. 17	Aufhebung bestehender Gestaltungspläne.....	7

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Stadt Sempach den Bebauungsplan Feldmatt/Feld mit den folgenden Vorschriften:

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Zweck

Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld vom 12. Januar 2017 schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnquartiers Feldmatt/Feld.

Art. 2
Perimeter

Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld vom 12. Januar 2017 gilt in dem im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3
Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan Nr. 2017.01, 1:500, zum Bebauungsplan Feldmatt/Feld vom 12. Januar 2017.
- Reglement zum Bebauungsplan Feldmatt/Feld vom 12. Januar 2017.

Art. 4
Verhältnis zur
rechtsgültigen
Ortsplanung

Sofern der Bebauungsplan nichts Anderweitiges regelt, gelten für Baubewilligungen die jeweils rechtsgültigen Bestimmungen der Ortsplanung.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5
Art der Nutzung

Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss § 45 PBG.

Art. 6
Mass der Nutzung

- ¹ Bis zum Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung¹ gilt im Bebauungsplanbereich I eine Ausnützungsziffer von 0.45 und im Bebauungsplanbereich II eine Ausnützungsziffer von 0.55.
- ² Nach dem Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung¹ gelten in den Bebauungsplanbereichen I und II die in der Ortsplanung festgelegten Überbauungsziffern.
- ³ Bauprojekte sind vor Baugesuchseingabe bei der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 7
Freihaltebereich

- ¹ Innerhalb der im Plan festgelegten Freihaltebereiche sind Verkehrsanlagen und weitere der Erschliessung dienende Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind neue Gebäude sowie Klein- und Anbauten. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie.
- ² Ausserhalb der Freihaltebereiche darf im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans und der jeweils rechtsgültigen Ortsplanung gebaut werden.
- ³ Neue Pflanzungen von Hochstammbäumen sind im Freihaltebereich nicht zulässig.

Art. 8
Zulässige Höhen

- ¹ Die maximalen Höhenkoten für die Oberkante der Dachfläche sind im Situationsplan 1 : 500 parzellenweise festgelegt.
- ² Das oberste zulässige Geschoss darf zu 100 % genutzt werden.
- ³ Über die maximalen Höhenkoten dürfen technische Aufbauten nur dann hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisierbar sind. Anlagen der Energiegewinnung dürfen die zulässigen Höhenkoten nicht überschreiten.
- ⁴ Dachterrassen sind zulässig, wenn sie mehr als 3.00 m unter den maximalen Höhenkoten gemäss Abs. 1 liegen.

Art. 9
Abgrabungen am Gebäude

- ¹ Bei Abgrabungen an der Fassade von mehr als 1.00 m wird die maximal zulässige Höhenkote um das 1.00 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.

¹ Nach Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG integral ohne den Anhang „Weiter geltende ältere Bestimmungen des PBG“

² Die Reduktion der Höhenkote gemäss Abs. 1 kommt bei folgenden Abgrabungen nicht zur Anwendung

- a) für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind
- b) Für Kellerabgänge, Lichtschächte und dergleichen, wenn diese nicht breiter als 1.20 m sind

³ Nach dem Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung² dürfen durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind die Flächen von Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

Art. 10
Abstand und Durchblick
Feldweg

¹ Entlang des Feldweges haben Gebäude zur Hinterkante des Feldweges bis zu einer parallel dazu gemessenen Gebäudelänge von 16.00 m einen Abstand von 7.00 m und ab einer solchen von 16.00 m einen Abstand von 8.50 m einzuhalten.

² Für Gebäude entlang des Feldweges gilt eine parallel dazu verlaufende maximale Gebäudelänge von 25.00 m. Der Zusammenbau mit Gebäudeteilen mit einer Gesamthöhe von max. 4.50 m über dem massgebenden Terrain ist zulässig.

3. Umgebung

Art. 11
Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmass überragen.

² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten:

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m

³ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

² Nach Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG integral ohne den Anhang „Weiter geltende ältere Bestimmungen des PBG“

- ⁴ Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann der Stadtrat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Verkehrsfläche /
Erschliessungsrichtung /
Hauszufahrt

- ¹ Die Verkehrsfläche stellt die Haupteerschliessung des Quartiers sicher. Die Abgrenzung gemäss Situationsplan 1 : 500 kann mit Einverständnis der Grundeigentümerschaft der betroffenen Bauparzellen verändert werden. Die Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Strasse ist zulässig.

- ² Die im Situationsplan 1 : 500 dargestellten Erschliessungsrichtungen dienen der Erschliessung eines oder mehrerer Gebäude für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Radverkehr. Die entsprechenden Flächen liegen je hälftig auf den betroffenen Parzellen. Mit Einverständnis der Grundeigentümerschaft der betroffenen Bauparzellen kann die Lage frei festgelegt werden, wobei eine Mindestbreite von 3.00 m und - wo nötig - Ausweichstellen sicher zu stellen sind.

- ³ Die im Situationsplan 1 : 500 dargestellten Hauszufahrten zeigen generell an, ab welcher Strasse in- und ausserhalb des Perimeters resp. ab welcher Erschliessungsrichtung die Parzelle zu erschliessen ist. Mit Einverständnis der Grundeigentümerschaft der betroffenen Bauparzellen kann die genaue Lage angepasst werden.

- ⁴ Wo die Erschliessungsrichtung oder die Hauszufahrt über mehrere Parzellen führt, ist das Durchfahrtsrecht durch alle betroffenen Parzellen im Umfang der bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehenden Erschliessungsrichtung oder Hauszufahrt sicher zu stellen.

Art. 13

Öffentliche Fusswege

Für die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswege ist das öffentliche Fusswegrecht sicher zu stellen. Die Kosten für deren betrieblichen Unterhalt sind von der Stadt Sempach zu tragen.

Art. 14
Parkplätze,
Veloabstellplätze

¹ Für Wohnungen bis zu einer Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) von 80.00 m² ist in Abweichung zum Parkplatzreglement der Stadt Sempach nur 1.00 Parkplatz erforderlich.

² Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt nach den einschlägigen Normen.

5. Qualitätssicherung

Art. 15
Bauen mit Qualität

Bauten und Anlagen sind in einer guten architektonischen und städtebaulichen Qualität zu erstellen. Bei der Gestaltung der Bauten und Freiräume sind der Setzung der Volumen, der Proportionen, der Materialisierung und der Farbgebung besondere Beachtung zu schenken.

6. Schlussbestimmungen

Art. 16
Ausnahmen

Der Stadtrat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 17
Aufhebung bestehender
Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne werden ganz oder teilweise aufgehoben:

- Gestaltungsplan Feldmatt vom 4. Juli 1985 mit allen seither erfolgten Anpassungen
- Gestaltungsplan Feld vom 18.10.1979 soweit, wie sich seine Festlegungen im Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans befinden.



Stadt **Sempach**

Bebauungsplan Feldmatt/Feld

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



12.01.2017

Vom Stadtrat Sempach am 12. Januar 2017 zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Auftrag	Bebauungsplan Feldmatt/Feld
Auftraggeber/in	Stadt Sempach
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, Elke Schimmel, 041 469 44 69, elke.schimmel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	sem_planungsbericht_bp_Feldmatt_Feld_160630.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Perimeter	4
1.3	Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“	5
1.4	Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“	5
1.5	Rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie	7
2.	Organisation und Ablauf der Planung	8
2.1	Umfang Planungsvorlage	8
2.2	Projektorganisation	8
2.3	Planungsablauf und Verfahren	8
3.	Planungsgrundlagen	9
3.1	Neues Planungs- und Baugesetz	9
3.2	Kantonaler Richtplan	10
3.3	Zonenplan	10
3.4	Rechtsgültige Gestaltungspläne	11
4.	Bebauungsplan	13
4.1	Perimeter und Arealstatistik	15
4.2	Übergeordnete Zielsetzung	15
4.3	Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans	16
4.4	Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR	21
5.	Würdigung der Planung	21

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Bebauung in den Quartieren Feldmatt und Feld wurde auf Grundlage zweier Gestaltungspläne realisiert. Diese datieren aus den Jahren 1979 (Feld) und 1984 (Feldmatt).

Verschiedene Grundeigentümer möchten in der nächsten Zeit Veränderungen auf ihren Liegenschaften vornehmen (z.B. energetische Sanierung, Erweiterung, Ausbau) und sind durch die Gestaltungspläne in ihren Möglichkeiten eingeschränkt.

In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur Luzern (HSLU) hat sich die Stadt Sempach deshalb am ARE Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“ beteiligt. Dieses bot einen geeigneten Rahmen, um gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft der Areale Feldmatt und Feld die Weiterentwicklung der Bebauung zu diskutieren. Für die rechtliche Verankerung der erzielten Ergebnisse ist ein Bebauungsplan vorgesehen. Die aktuell bestehenden Gestaltungspläne werden ganz (Feldmatt) bzw. in Teilbereichen (Feld) aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird so ausgestaltet, dass er sowohl mit dem aktuell gültigen wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglements der Stadt Sempach im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die in den Jahren von 2016 bis 2020 stattfinden wird, angewendet werden kann.

1.2 Perimeter

Das Areal Feldmatt/Feld und damit der Perimeter des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Sempach und umfasst die Parzellen 814 - 817 (GP Feld) sowie 425, 933 - 935, 940 - 943, 959, 968 - 978, 1042, 1072, 1084, 1114, 1133, 1185, 1186, 1223 (GP Feldmatt) und das bisher keinem Gestaltungsplan zugehörige Grundstück 516.



Gestaltungsplanperimeter

1.3 Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“

In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur Luzern beteiligt sich Sempach am ARE Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“.

Im Rahmen dieses Modellvorhabens werden in neun Gemeinden Fallstudien durchgeführt. Es werden neue Verfahren für die kooperative Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben mit den Grundeigentümerschaften getestet, generalisiert und zur Anwendungsreife gebracht. Die Gemeinden unterscheiden sich nach Gemeindetypus und Ausgangslage. Bei den Perimetern der Fallstudien handelt es sich um Ortszentren, zentrumsnahe Wohn- und Mischquartiere und Einfamilienhausquartiere. Die Prozesse werden lokalspezifisch gestaltet und unter Berücksichtigung von Ausgangslage, Aufgabenstellung und mit frühzeitigem Einbezug der relevanten Akteure durchgeführt. Dabei testet das Projekt neue partizipative Methoden und bringt die Vorhaben zur kostengünstigen Anwendungsreife.

Die Erkenntnisse bilden die Basis dafür, den Aufbau und die Verstärkung von Unterstützungs- und Beratungsangeboten für Gemeinden zu prüfen.

1.4 Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“

Im Zentrum der Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“ stand die Fragestellung, wie sich die bauliche Ausnutzung im Geltungsbereich der beiden Gestaltungspläne anheben lässt, ohne die ortsprägenden und von den Bewohnern geschätzten Qualitäten zu mindern. Das Ziel bestand in der Entwicklung eines Bebauungskonzepts unter Einbezug aller im Perimeter ansässigen Eigentümerinnen und Eigentümer, das eine höhere Ausnutzung unter Beibehaltung der gegenwärtigen Qualitäten im Quartier erlaubt.

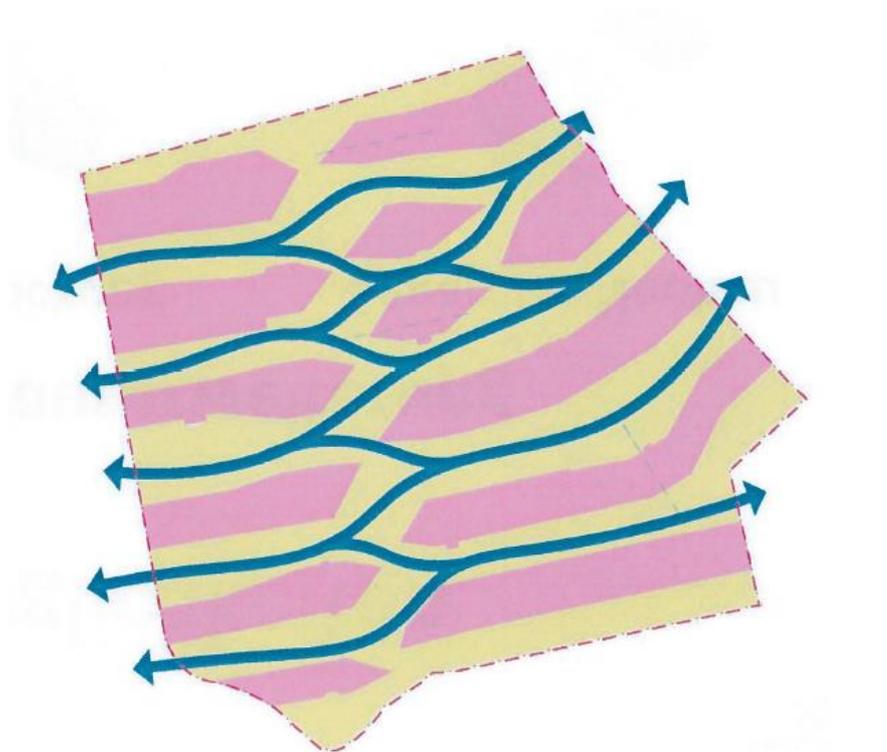
Drei Szenarien

Im Rahmen der Fallstudie wurden drei mögliche Szenarien für das Quartier erarbeitet, die unterschiedliche Stossrichtungen anvisierten. Es waren dies die Szenarien „Naturblick“, „Quartier für Jung und Alt“ und „Generationenwechsel“.

Szenario	Idee
„Naturblick“	Erhalt der Qualität „Naturblick“ bei gleichzeitiger Möglichkeit zur baulichen Entwicklung
„Quartier für Jung und Alt“	Stärkung der Differenzierung und Aufwertung des Strassenraums
„Generationenwechsel“	Maximale bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und Stärkung der Privatsphäre durch Grenzbebauung

Szenario Naturblick

Das Szenario „Naturblick“ wurde von der Einwohnerschaft eindeutig favorisiert. Zentrale Idee des Szenarios ist, die Sichtbeziehungen in die Natur zu erhalten und gleichzeitig Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung zu schaffen. Die Hangneigung und „grüne Korridore“ sichern die gewünschte Qualität des „Naturblicks“.



Szenario „Naturblick“

Der Wunsch, die benannten Qualitäten zu erhalten, mündete in der Formulierung folgender Regeln:

- Zwischenräume, die Sichtbezug in Ost-West-Richtung unterstützen, werden in der jetzigen Breite bewahrt.
- Anbauten sind primär in Ost-West-Richtung möglich.
- Die natürliche Höhenstaffelung der Häuser wird dadurch unterstützt, dass die östlich gelegenen Häuser (am Hang) eher aufbauen als anbauen und die westlich gelegenen Häuser (am See) eher anbauen als aufbauen.

Eine mögliche Entwicklung des Quartiers könnte wie folgt aussehen:

Die bestehenden Gebäude werden durch Anbauten (im westlichen Bereich) und durch Aufbauten (im östlichen Bereich) baulich erweitert. Die zulässigen Nutzungsdichten (AZ / ÜZ) sind so gewählt, dass sich daraus zusätzliche adäquat nutzbare Räume oder Wohnungen ergeben. Die bestehenden Gebäude können auch durch grössere Neubauten ersetzt werden.

Mit einer baulichen Entwicklung sind insbesondere folgende Vorteile verbunden:

- Schaffung von zusätzlichem, eigenständigen Wohnraums für Familienangehörige
- Teilen der arbeitsmässigen und finanziellen Belastungen
- Erhalt und Vermehrung des Wertes der Liegenschaft
- Soziale Bereicherung und Unterstützung im Alltag durch neue Mitbewohner und damit auch positive Auswirkungen auf Sicherheit und Sicherheitsgefühl

1.5 Rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie erfolgt mittels Bebauungsplan gemäss § 65 ff PBG. Dieser ersetzt die bisherigen, einschränkenderen Gestaltungspläne. Der Bebauungsplan kann im vorgesehenen Mass vom Zonenplan abweichen, was mit einem Gestaltungsplan nicht möglich wäre. Der Bebauungsplan muss darum von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.

Der Bebauungsplan Feldmatt / Feld ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung der Areale Feldmatt und Feld (Teilbereich) im Sinne des Szenarios „Naturblick“. Er macht Festlegungen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung und zur Erschliessung und Parkierung.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Situationsplan Nr. 2017.02, 1:500, zum Bebauungsplan Feldmatt/Feld vom 12. Januar 2017
- Reglement zum Bebauungsplan vom 12. Januar 2017

Orientierende Beilagen:

- vorliegender Planungsbericht vom 12. Januar 2017
- Protokolle der Workshop's mit der Grundeigentümerschaft
- Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 15. Dezember 2016
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 28. September 2016
- Berechnung der Firsthöhen und Erdgeschosshöhen vom 21. Dez. 2016

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das folgende Projektteam:

Gemeinde Sempach

- Mary Sidler Stalder, Bauvorsteherin
- Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur

Hochschule Luzern

- Ulrike Sturm, Hochschule Luzern, Leiterin Interdisziplinärer Schwerpunkt "Kooperation Bau und Raum"
- Peter Stade, Hochschule Luzern, Interdisziplinärer Schwerpunkt "Kooperation Bau und Raum"

Planteam S AG

- Roger Michelin
- Elke Schimmel
- Martin Nevosad

2.3 Planungsablauf und Verfahren

2.3.1 Entwurf Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Ergebnisse der im Rahmen des ARE Modellvorhabens „Netzwerk Innenentwicklung“ bearbeiteten Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“ erarbeitet. Er wurde am 7. Juli vom Stadtrat Sempach zu Händen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

2.3.2 Öffentliche Mitwirkung

Der Bebauungsplan und die entsprechenden Unterlagen lagen vom 22. August 2016 bis 30. September 2016 öffentlich zur Mitwirkung auf. Alle politischen Parteien, dem Gewerbeverein Oberer Sempachersee (GOS), allen Anstössern und sämtlichen Grundeigentümern wurde die mitwirkung schriftlich angezeigt. Die Veröffentlichung im Luzerner Kantonsblatt Nr. 33 erfolgte am 20. August 2016. Ebenfalls wurde die Mitwirkung in der Sempacher Woche angezeigt. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen verschiedene Stellungnahmen. Der Stadtrat hat in seinem Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2016 zu den Eingaben detailliert Stellung genommen.

2.3.3 Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig im Rahmen der Mitwirkung wurden die Unterlagen dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 28. September 2016 Stellung zum Bebauungsplan. Im Ergebnis wird Folgendes ausgeführt:

„Im Ergebnis kann dem Bebauungsplan Feldmatt/Feld somit zugestimmt werden. Er ist recht- und zweckmässig. Die Vorlage kann unter Beachtung der Hinweise zum Reglement weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die beschlossene Änderung ist anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.“

2.3.4 Weiterbearbeitung

Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht des BUWD und dem Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 15. Dezember 2016 überarbeitet.

2.3.5 Noch ausstehende Planungsschritte

- ... Bekanntmachung im KB, öffentliche Auflage
- ... Einspracheverhandlungen
- ... allenfalls 2. öffentliche Auflage
- ... Gemeindeversammlung
- ... Genehmigung durch Regierungsrat

3. Planungsgrundlagen

3.1 Neues Planungs- und Baugesetz

Am 1. Januar 2014 trat das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG). Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld ist so gestaltet, dass er sowohl mit dem neuen PBG wie auch den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

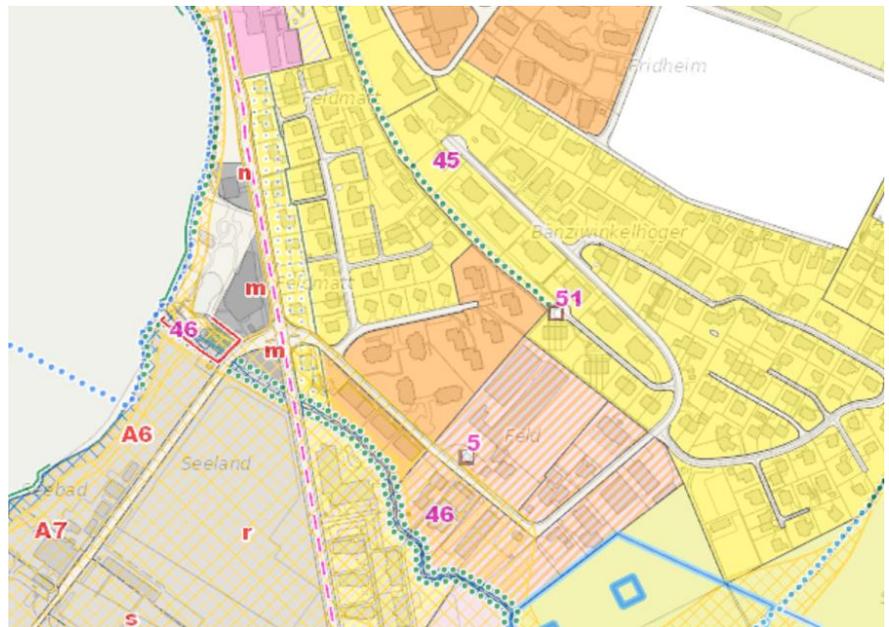
3.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. den Frei- und Grünräumen, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

3.3 Zonenplan

Das Areal Feldmatt/Feld befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2-a). Die Ausnutzungsziffer in der zweigeschossigen Wohnzone W2-a beträgt höchstens 0.35.

Im südlichen Teil grenzt es an die dreigeschossige Wohnzone (W3-b).



Ausschnitt des Zonenplans der Gemeinde Sempach

Art. 21	
3-geschossige Wohnzone b (Feld) (W3-b)	<p>1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG</p> <p>2 Geschosshöhe: höchstens drei Vollgeschosse</p> <p>3 Ausnutzungsziffer: höchstens 0.55</p> <p>4 Empfindlichkeitsstufe: II</p> <p>5 Firsthöhe: höchstens 11.50 m (gilt auch bei Gestaltungsplänen)</p>

2-geschossige Wohnzone a (W2-a)	<p>Art. 22</p> <p>1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG</p> <p>2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse Ein Gebäude darf nicht mehr als dreigeschossig in Erscheinung treten. In Ausnahmefällen darf bei Gestaltungsplänen abgewichen werden.</p> <p>3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35</p> <p>4 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m; bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihen- und Terrassenhäusern) kann der Stadtrat grössere Längen gestatten.</p> <p>5 Empfindlichkeitsstufe: II (in den schraffiert dargestellten Gebieten: III)</p> <p>6 Wenn das Untergeschoss für Wohnzwecke nicht nutzbar ist, darf für Nachverdichtungen in bebauten Gebieten die Ausnützung auf 0.45 erhöht werden. Die Nachverdichtung darf nur bei den Vollgeschossen realisiert werden. Werden bestehende Gebäude abgebrochen und neu aufgebaut, darf die Mehrausnützung nur bei Vollgeschossen und nicht im Dachgeschoss realisiert werden.</p> <p>7 Gruppenweise verdichtete Siedlungsformen sind in der gesamten zweigeschossigen Wohnzone im Rahmen von § 38 PBG möglich. Die Ausnützungsziffer beträgt bei verdichteter Bauweise 0.40 respektive 0.45, wenn das Untergeschoss nicht nutzbar ist.</p> <p>8 Feldweg, Grundstücke Nr. 635, 872 und 1088: Für die heutigen Grundstücke Nr. 635 und 872 und 1088 gelten zudem folgende Vorschriften:</p> <p>a) Gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 8.00 m, Dachgeschosse einen solchen von mindestens 10.00 m einzuhalten.</p> <p>b) Innerhalb des Abstandsbereiches dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausgenommen davon sind Zugänge und Wege sowie Massnahmen zur Wahrung der Sicherheit (z.B. kleine Stützmauern und entsprechend geringe Terrainveränderungen).</p> <p>c) Innerhalb des Abstandsbereiches ist die Gartenutzung zulässig. Diese darf jedoch die benachbarte Hecke nicht beeinträchtigen.</p> <p>d) Die innerhalb des Baubereiches zulässigen Bauten und Anlagen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten: Grundstück Nr. 635: 523.20 m ü. M. Grundstück Nr. 872: 521.20 m ü. M. Grundstück Nr. 1088: 521.20 m ü. M.</p> <p>e) Auf den ganzen Grundstücksflächen dürfen die Pflanzungen sowie die keinen Durchblick gewährenden Einfriedungen das Niveau des Feldweges um maximal 1.00 m überschreiten.</p>
---------------------------------------	--

Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement Sempach

3.4 Rechtsgültige Gestaltungspläne

Aktuell gelten für das Areal der aus dem Jahr 1984 datierende Gestaltungsplan Feldmatt und der im Jahr 1979 beschlossene Gestaltungsplan Feld.

Der Gestaltungsplan Feldmatt sieht die nach einheitlichem Gefüge gestaltete Errichtung eines Einfamilienhausquartiers vor und regelt u.a. Aufschüttungen, Gebäudehöhen, Durchsichten zum See, Firstrichtungen und Fassadengestaltung. Es wurde ausdrücklich auf Gestaltungsplanboni verzichtet, „da die vorgesehene

AZ von 0.3 bei Berücksichtigung einer angemessenen Gartenfläche für Einfamilienhäuser genügen sollte“.

Der Gestaltungsplan Feld, der das Grundstück Nr. 708 und einen Teilbereich des Grundstücks Nr. 425 (Anmerkung: Grundstücksnummern im Jahr 1979) umfasst, wurde erstellt, da die beanspruchte Ausnützung und Geschoszahl der Regelbauweise in der zweigeschossigen Wohnzone widersprechen und mittels Ausnahmebewilligung im Rahmen des Gestaltungsplans die Möglichkeit zur Realisierung der heute bestehenden fünf 6-Familienhäuser mit zwei unterirdischen Einstellhallen und vier Einfamilienhäuser bestand. Der Gestaltungsplan ermöglicht für die 6-Familienhäuser zwei Vollgeschosse und ein zu ca. 80 % ausgebauten Dachgeschoss und regelt u.a. Gestaltung und Ausstattung des Areals sowie eine Wegverbindung.

4. Bebauungsplan

4.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld umfasst folgende Parzellen:

Parzelle Nr.	Fläche	GrundeigentümerInnen
516	838 m ²	Marti Josef
425	7'786 m ²	Epper Beatrice, Bolzern Ernst, Bolzern-Klug Ruthild, Duner Alexander, Duner-Estermann Irène, Marti Meinrad, Marti-Kläy Elisabeth, Felber Herbert, Felber-Wandfluh Irène, Schenk Beat, Schenk-Gut Josefine, Hurschler Marcel, Hurschler-Stillhart Sabine
814	659 m ²	Peter Hans, Peter-Mauro Elvira
815	607 m ²	Rüttimann Johann Ruolf
816	607 m ²	Loretz-Burch Anita Margrit
817	706 m ²	Berther Pieder, Stöckli Berther Regula
933	782 m ²	Brunner-Vogler Benedikt und Rosmarie
934	1'110 m ²	Krauer Pius, Krauer-Rust Monika, Baumeler Pius, Baumeler-Müller Beatrice, Reiher-Duss Susanna, Bieri Heinz, Bieri-Hostettler Silvia, Lichtsteiner Patrick, Bühler Mitteregger Brigitte, Mitteregger Hans Peter, Bucheli Norbert, Bucheli-Brunner Colette, Lugli Gianluca, Sanchez Scenna Angela, Epper Beatrice, Bolzern Ernst, Bolzern-Klug Ruthild, Duner Alexander, Duner-Estermann Irène, Marti Meinrad, Marti-Kläy Elisabeth, Felber Herbert, Felber-Wandfluh Irène, Schenk Beat, Schenk-Gut Josefine, Hurschler Marcel, Hurschler-Stillhart Sabine, Brunner-Vogler Benedikt und Rosmarie, Schöpfer Beat Niklaus, Schöpfer-Stalder Irene Rosa, Amrein Josef, Amrein-Frank Ursula, Burkhardt Oswald Ruth, Oswald Samuel, Kneubühler-Amrein Marlies und Franz, Amrein Walter, Kellenberger Patrick, Fricker Henri, Heynen-Moccand Gabrielle Andrea, Reiher Konstantin, Reiher-Duss Susanna, Kuster Urs, Kuster-Schmoll Brigitte, Hägeli Patrick, Bauhofer Daniel, Bauhofer-Thürig Edith, Graf Reichmuth Magdalena, Reichmuth Roland, Nlabu Frédéric Tiya, Muff-Kronenberg Peter und Pia, Heer Beat, Heer-Ramos do Nascimento Josenilda, Wunderlin Werner
935	735 m ²	Schöpfer Beat Niklaus, Schöpfer-Stalder Irene Rosa
940	830 m ²	Amrein-Frank Josef und Ursula

Parzelle Nr.	Fläche	GrundeigentümerInnen
941	770 m ²	Burkhardt Oswald Ruth, Oswald Samuel
942	770 m ²	Kneubühler-Amrein Marlies und Franz
943	357 m ²	Amrein Walter
959	811 m ²	Kellenberger Patrick
968	766 m ²	Fricker Henri
969	782 m ²	Heynen-Moccand Gabrielle Andrea
970	604 m ²	Reiher Konstantin und Reiher-Duss Susanna
971	753 m ²	Kuster Urs und Kuster-Schmoll Brigitte
972	753 m ²	Hägeli Patrick
973	747 m ²	Bauhofer Daniel und Bauhofer-Türig Edith
974	383 m ²	Graf Reichmuth Magdalena und Reichmuth Roland
975	338 m ²	Nlabu Frédéric Tiya
976	754 m ²	Muff-Kronenberg Peter und Pia
977	754 m ²	Heer Beat und Heer-Ramos do Nascimento Josenlinda
978	742 m ²	Wunderlin Werner
1042	359 m ²	Krauer Pius und Krauer-Rust Monika
1072	696 m ²	Baumeler Pius und Baumeler-Müller Beatrice
1084	438 m ²	Reiher-Duss Susanna
1114	377 m ²	Bieri Heinz und Bieri-Hostettler Silvia
1133	473 m ²	Lichtsteiner Patrick
1185	461 m ²	Bühler Mitteregger Brigitte und Mitteregger Hans Peter
1186	581 m ²	Bucheli Norbert und Bucheli-Brunner Colette
1223	378 m ²	Lugli Gianluca und Sanchez Scenna Angela
Total	28'507 m²	

4.2 Übergeordnete Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals Feldmatt/Feld zu schaffen. Der Bebauungsplan sichert die Ergebnisse der im Rahmen des ARE Modellvorhabens „Netzwerk Innenentwicklung“ bearbeiteten Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“, allem voran die folgenden Regeln:

- Zwischenräume, die Sichtbezug in Ost-West-Richtung unterstützen, werden in der jetzigen Breite bewahrt.
- Anbauten sind primär in Ost-West-Richtung möglich.
- Die natürliche Höhenstaffelung der Häuser wird dadurch unterstützt, dass die östlich gelegenen Häuser (am Hang) eher aufbauen als anbauen und die westlich gelegenen Häuser (am See) eher anbauen als aufbauen.



Richtung für bauliche Erweiterung, Ergebnis der Fallstudie



Höhenstaffelung, Ergebnis der Fallstudie

4.3 Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans

4.3.1 Regelungstiefe

Der Bebauungsplan macht Aussagen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung sowie zur Erschliessung und Parkierung. Es wird nicht bestimmt, wie die Architektur der einzelnen Bauten aussehen soll. Die Fassadengestaltung, die in den bisherigen Gestaltungsplänen Feldmatt und Feld vorgegeben waren, wird neu beispielsweise nicht mehr geregelt.

Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um das Wohnangebot an allenfalls geänderte Bedürfnisse und Anforderungen anpassen zu können und ermöglicht den Grundeigentümerschaften in der Regel die Realisierung mindestens einer zusätzlichen Wohnung.

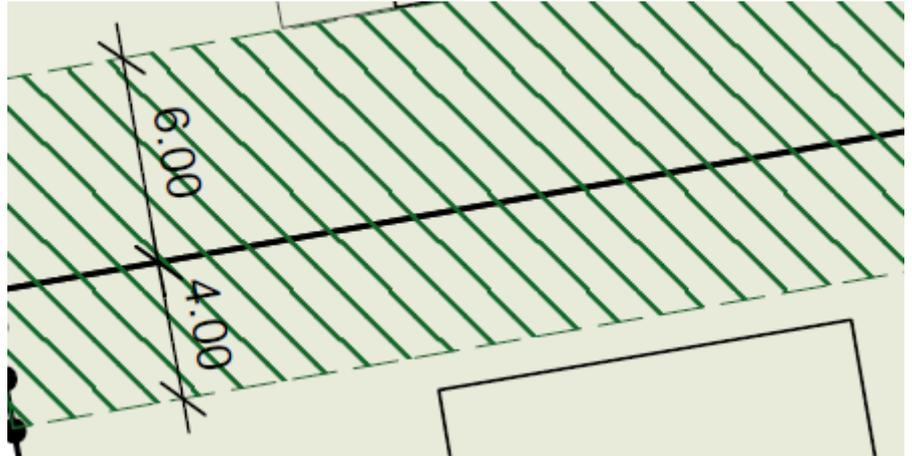
4.3.2 Kernelemente des Bebauungsplans

Kernelemente des Bebauungsplans sind die Freihaltebereiche und die Unterteilung des Areals in die beiden Bebauungsplanbereiche I und II.

Die in den Gestaltungsplänen Feldmatt und Feld definierten Abstände zwischen den Baufeldern garantieren, dass bestimmte Flächen unbebaut bleiben. Diese unbebauten Flächen bilden Grünkorridore, durch die Blickbeziehungen in die Umgebung ermöglicht werden. Damit diese Sichtbeziehungen zur Umgebung auch künftig erhalten bleiben, werden die Abstände zwischen den Baufeldern im Bebauungsplan als **Freihaltebereiche** festgelegt.

Innerhalb der Freihaltebereiche sind neue Gebäude, Kleinbauten und Anbauten sowie neue Pflanzungen von Hochstammbäumen nicht zulässig. Damit kann der Sichtbezug in Ost-West-Richtung, der sich im Zuge des Prozesses als wesentliche Qualität des Quartiers herauskristallisierte, in der jetzigen Breite bewahrt werden. Da sich bereits heute Verkehrsanlagen und weitere der Erschliessung dienende Anlagen innerhalb der Freihaltebereiche befinden, sind solche auch künftig zulässig – sie haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Sichtbeziehungen.

Zwischen dem südlichen und dem nördlichen Baufeldrand zweier benachbarter Grundstücke wird ein Freihaltebereich von 10 m festgelegt. Dieser Freihaltebereich ist nicht hälftig auf den beiden Parzellen angeordnet, sondern asymmetrisch: der nördliche Baufeldrand hat jeweils 4 m Abstand von der nördlich gelegenen Parzellengrenze, der südliche Baufeldrand von der südlich gelegenen Parzellengrenze 6 m. Diese asymmetrische Aufteilung ermöglicht es, die Grundstücke optimal zu nützen und insbesondere abends bestmöglich von der Besonnung des Grundstücks zu profitieren.



Asymmetrische Anordnung der Freihaltebereiche

Die Abstände der Gebäude in Ost-West-Richtung richten sich nach den im kantonalen PBG vorgeschriebenen Grenz- bzw. im kantonalen Strassengesetz vorgeschriebenen Strassenabständen.

Die Aufteilung des Areals in zwei Bebauungsplanbereiche ermöglicht es, die aufgrund der Hanglage natürliche **Höhenstaffelung** der Häuser aufzunehmen und dort, wo es zu keinen Sichtbehinderungen der Nachbarschaft kommt (Bebauungsplanbereich II), höhere Bauhöhen zuzulassen als in der Ebene (Bebauungsplanbereich I).

4.3.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der Nutzung (Art. 5)

Bezüglich der Art der Nutzung sind keine Abweichungen zum entsprechenden Artikel im PBG vorgesehen. Das Quartier eignet sich für Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.

Mass der baulichen Nutzung (Art. 6)

Ausnützungsziffer gemäss Gestaltungsplan

Art. 22 BZR legt für die zweigeschossige Wohnzone a (W2-a) die Ausnützungsziffer 0.35 fest. Gemäss Art. 45 Abs. 3 kann bei Gestaltungsplänen mit mindestens 4'000 m² Fläche ein abgestufter Bonus zur Ausnützungsziffer bis zu 15 % gewährt werden, sofern die entsprechenden Anforderungen hierfür (siehe PBG) erfüllt sind. Im Gestaltungsplan Feldmatt wurde ausdrücklich auf diesen Bonus verzichtet. Nachdem der Regierungsrat 1996 die Berechnung der Ausnützung mit einer Änderung der PBV beschlossen hat wurde der Gestaltungsplan den neuen Verhältnissen mit Entscheid vom 8. August 2002 angepasst. Die Ausnützungsziffer wurde analog der BZR-Anpassung in der zweigeschossigen Wohnzone auf 0.35 erhöht.

Im zweigeschossigen Bereich des Gestaltungsplans Feld, der in den Bebauungsplan integriert wird, gilt die Ausnützungsziffer 0.3 zuzüglich eines GP-Bonus von 15 %.

Ausnützungsziffer / Überbauungsziffer im Bebauungsplan

Um die angestrebte angemessene Verdichtung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für den Bebauungsplanbereich I neu die Ausnützungsziffer 0.45 festgesetzt (damit wird die Ausnützungsziffer gegenüber dem Gestaltungsplan um ca. 29 %) erhöht). Für den Bebauungsplanbereich II wird die Ausnützungsziffer 0.55 entsprechend der heutigen dreigeschossigen Wohnzone W3 gemäss BZR Art. 21 festgelegt.

Das neue PBG verlangt einen Wechsel von der heutigen Ausnützungsziffer (AZ) zur neuen Überbauungsziffer (ÜZ). Dieser Wechsel wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (2016 bis 2020) stattfinden. Die ÜZ legt das Verhältnis der Gebäudefläche zur Parzellengrösse fest.

Nach dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision wird daher in beiden Bebauungsplanbereichen jene Überbauungsziffer gelten, welche im Rahmen der neuen, das Gebiet betreffenden Ortsplanung festgelegt wird.

	AZ bis Inkrafttreten der Gesamtrevision OP	ÜZ ab Inkrafttreten der Gesamtrevision OP
Bebauungsplanbereich I	0.45	Nach Festsetzung
Bebauungsplanbereich II	0.55	Nach Festsetzung

Im Vergleich zum Gestaltungsplan Feldmatt wird das Mass der baulichen Nutzung künftig erhöht. Die folgende Tabelle veranschaulicht die aktuelle Situation gemäss der im Gestaltungsplan Feldmatt festgelegten Ausnützungsziffer für den Bebauungsplanbereich I (diese beträgt 0.35; es wird auf den Gestaltungsplan-Bonus verzichtet) sowie die neue AZ von 0.45. anhand eines Grundstücks mit einer Grösse von 750 m². In den unten dargestellten Zahlen ist berücksichtigt, dass bei der AZ die Aussenwände nicht angerechnet werden, bei der ÜZ hingegen schon. Um die Nutzflächen zu vergleichen sind auch bei der ÜZ die Aussenwände bereits abgezogen:

Bebauungsplanbereich I

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 750 m²

	Bisher realisierbar (GP Feldmatt)	Neu realisierbar (Bebauungsplan)
Mass der baulichen Nutzung	AZ = 0.35	AZ 0.45
Anrechenbare Geschossfläche	262.5 m²	337 m²

Zulässige Höhen (Art. 8)

Die beiden Gestaltungspläne Feldmatt und Feld sahen Maximal-Koten für das Erdgeschoss vor. Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude nahmen Bezug auf die festgelegten Erdgeschoss-Koten.

Dieses System wird im Bebauungsplan weitgehend beibehalten – auch hier werden Koten festgehalten – es werden jedoch neu die maximale Höhenkoten für die Oberfläche der Dachfläche festgelegt. Dabei werden diese Koten so festgelegt, dass sie um 10.0 m (Bereich I) und um 13.0 m (Bereich II) höher liegen als die heute festgelegten Erdgeschosskoten.

Als eine der Massnahmen zur inneren Verdichtung können neu alle **Dachgeschosse voll ausgebaut** werden. Diese konnten bisher nur zu 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche genutzt werden.

Dachterrassen (Art. 8 Abs. 4), die unter den maximalen Höhenkoten realisiert werden, werden ebenfalls einer Regelung zugeführt. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie mehr als 3.00 m unter den maximalen Höhenkoten liegen. Damit wird verhindert, dass Sonnenschirme, Partyzelte, etc., die auf Dachterrassen aufgestellt werden, über den zulässigen Gebäudehöhen zu liegen kommen und folglich zu Sichtbehinderungen führen.

Abgrabungen am Gebäude (Art. 9)

Da die Höhen gemäss neuem PBG ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, werden Abgrabungen so geregelt, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die Regelung bewirkt, dass die Höhen das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen, sofern die Abgrabungen mehr als 1.00 m betragen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen, ebenso Kellerabgänge, Lichtschächte und dergleichen (bis 1.20 m).

Abstand und Durchblick Feldweg (Art. 10)

Der Feldweg ist eine wichtige Verbindung im Fussverkehr. Von diesen aus bestehen gute Sichtbeziehungen zum See. Diese Sichtbeziehungen sollen auch künftig bestehen bleiben. Entsprechende Regelungen zu Gebäudeabständen zum Feldweg sowie maximalen Gebäudelängen bestanden bereits im Gestaltungsplan Feldmatt und werden auch in den Bebauungsplan Feldmatt/Feld integriert.

4.3.4 Umgebung

Terrainveränderungen (Art. 11) im Areal Feldmatt/Feld sollen möglichst gering gehalten werden – es wird die Möglichkeit eingeräumt, das Gelände bis zu einem Ausmass von max. + 1.50 m zu verändern. Mit diesem Maximalmass bewegt man sich im Bebauungsplan weitgehend im Rahmen der im Gestaltungsplan Feldmatt zulässigen Höhen der Aufschüttungen. Geregelt werden des Weiteren Stützmauern und mauerartige Böschungen, ihre Höhe, ihr Rückversatz sowie allfällige Ausnahmen.

4.3.5 Erschliessung und Parkierung

Art. 12 bis 14:

Die Haupteerschliessung des Quartiers bleibt unverändert zu den beiden Gestaltungsplänen Feldmatt und Feld.

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt je hälftig auf den betroffenen Parzellen. Mit Einverständnis der Grundeigentümerschaft der betroffenen Bauparzellen kann die Lage frei festgelegt werden, einzig eine Mindestbreite von 3.00 m (Bemassung gemäss VSS-Norm SN 640 050; Zufahrtsweg und Erschliessungsstrasse; Strassenquerschnitt im Gegenrichtungsverkehr) sowie falls erforderlich Ausweichstellen, sind sicher zu stellen.

Die öffentlichen Fusswege aus dem Verkehrsrichtplan Sempach (2007) werden im Bebauungsplan aufgenommen und schematisch dargestellt.



— Fussweg bestehend

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Fussweg öffentlich

Ausschnitte: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, Bebauungsplan Feldmatt/Feld

Für die Berechnung und Bewilligung der erforderlichen Parkplatzzahl je Wohneinheit bildet das Parkplatzreglement der Stadt Sempach die Grundlage. In Abweichung davon, ist bei Wohnungen bis zu einer Hauptnutzfläche von 80.00 m² nur ein Parkplatz erforderlich.

4.3.6 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan Feldmatt wird aufgehoben. Wesentliche Elemente dieses Gestaltungsplans wurden im Bebauungsplan Feldmatt/Feld übernommen (z.B. Abstände zwischen den Baufeldern zur Sicherung der Grünkorridore in Form der neu festgelegten Freihaltebereiche; Regelungen zu Abgrabungen und zur Terraingestaltung), oder entsprechend weiter entwickelt (z.B. Höhen, Mass der Nutzung), um eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen. Von der Übernahme von Regelungen, die nicht mehr zeitgemäss erschienen (z.B. Vorschriften zur Gestaltung der Fassaden) wurde im Bebauungsplan Feldmatt/Feld Abstand genommen. Die Aufhebung des Gestaltungsplans Feld erfolgt in jenem Teilbereich, der neu Bestandteil des Perimeters des Bebauungsplans Feldmatt/Feld bildet.

4.4 Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR

Der Bebauungsplan wurde so formuliert, dass er mit dem heutigem und künftigen BZR der Stadt Sempach kompatibel ist.

Es werden Begriffe und Definitionen verwendet, die sowohl dem aktuell gültigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach entsprechen als auch mit dem neuen PBG (IVHB) kompatibel sind.

Die angestrebte Kompatibilität mit angestrebten und künftigen Planungsinstrumenten führt abschnittsweise zu einer hohen Formulierungsdichte, indem parallel zueinander Regelungen bis zum Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung, und Regelungen für die Zeit nach dem Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung formuliert werden.

4.4.1 Qualitätssicherung

Im Art. 15 wird in Ergänzung zum § 140 PBG, der die generelle Eingliederung ins Ortsbild regelt, konkretisiert, auf welche Elemente im Quartier Feldmatt / Feld besonders zu achten ist.

5. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld ist auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Sempach ausgerichtet. Er trägt zu einer quartierverträglichen Verdichtung und qualitätsvollen Weiterentwicklung an einer gut öV-erschlossenen und zentrumsnahen Lage bei. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons, der Region und der Stadt Sempach überein.

Bebauungsplan Feldmatt / Feld Situationsplan

Plannummer 2017.02
Massstab 1: 500
12. Januar 2017

Öffentliche Auflage vom 23. Januar 2017 bis 21. Februar 2017

Von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom beschlossen.

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

.....
Franz Schwegler

.....
Corinne Achermann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Plan: 890.68/sem_bp_feld.vwx Projektleitung: rml Revision: 07.07.2016/mse AV-Daten: 12/2015 Plangrösse: 0.9cm x 0.6cm



Planteam S AG
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation www.planteam.ch

Verbindlicher Inhalt

- Perimeter Bebauungsplan
- Bebauungsplanbereich I
- Bebauungsplanbereich II
- Freihaltebereich
- Erschliessungsfläche
- Erschliessungsrichtung Parzellen
- mögliche Hauszufahrten (Lage schematisch)
- Fussweg öffentlich
- maximal zulässige Höhenkote für die Oberkante der Dachfläche





Stadt **Sempach**

Bebauungsplan Weihermatte

REGLEMENT

Sempach, 12. Januar 2017

Öffentliche Auflage vom 23. Januar 2017 bis 21. Februar 2017

Ergänzt nach Einspracheverhandlung 11. April 2017

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom beschlossen.

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

.....
Franz Schwegler

.....
Corinne Achermann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Perimeter	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Verhältnis zur rechtsgültigen Ortsplanung.....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
Art. 5	Art der Nutzung	4
Art. 6	Mass der Nutzung	4
Art. 7	Zulässige Höhen.....	5, 6
3.	Gebäudelängen	7
4.	Anbaupflichtlinie	7
5.	Umgebung	8
Art. 8	Terraingestaltung	8
6.	Erschliessung und Parkierung	8
Art. 9	Verkehrsfläche	8
Art. 10	Öffentliche Fusswege	8
Art. 11	Parkplätze, Veloabstellplätze	9
7.	Qualitätssicherung	9
Art. 12	Bauen mit Qualität.....	9
8.	Schlussbestimmungen	9
Art. 13	Ausnahmen	9
9.	Anhang 1	10
	Schnitte Plan Nr. 2016-03 bis 2016-29 vom 12. Januar 2017	

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Stadt Sempach den Bebauungsplan Weihermatte mit den folgenden Vorschriften:

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der Bebauungsplan Weihermatte vom 12. Januar 2017 schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnquartiers Weihermatte.

Art. 2

Perimeter

Der Bebauungsplan Weihermatte vom 12. Januar 2017 gilt in dem im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan Nr. 2016-01, 1:500, zum Bebauungsplan Weihermatte vom 12. Januar 2017
- Schnitte durch die einzelnen Parzellen Plan Nr. 2016-03 bis 2016-29 vom 12. Januar 2017 (Anhang 1)
- Reglement zum Bebauungsplan Weihermatte vom 12. Januar 2017

Art. 4

Verhältnis zur
rechtsgültigen
Ortsplanung

Sofern der Bebauungsplan nichts Anderweitiges regelt, gelten für Baubewilligungen die jeweils rechtsgültigen Bestimmungen der Ortsplanung.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss § 45 PBG.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Bis zum Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung¹ gelten in den Bebauungsplanbereichen folgende Ausnützungsziffern:

Bebauungsplanbereich I	0.385 mit Ausbau UG 0.495 ohne Ausbau UG; Art. 22 Abs. 6 BZR
Bebauungsplanbereich II	0.385 mit Ausbau UG
Bebauungsplanbereich III	0.385 mit Ausbau UG
Bebauungsplanbereich IV	0.385 mit Ausbau UG

² Nach dem Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung¹ gelten in den Bebauungsplanbereichen folgende Überbauungsziffern:

Bebauungsplanbereich I	0.24 (mit Ausbau UG) 0.29 (ohne Ausbau UG)
Bebauungsplanbereich II	0.24
Bebauungsplanbereich III	0.24
Bebauungsplanbereich IV	0.24

³ Für Bauten, welche unterhalb der in den Schnitten (Anhang 1) festgelegten Erdgeschosshöhen liegen, sind zusätzlich zur Überbauungsziffer gemäss Ziffer 2 vorstehend folgende Überbauungsziffern oder Baubereiche massgebend:

Bebauungsplanbereich I	zusätzliche ÜZ von 0.05
Bebauungsplanbereich II	zusätzliche ÜZ von 0.05
Bebauungsplanbereich III	Gesamtes Baufeld für Sockelgeschoss gemäss Situation 1:500, Plan Nr. 2016-01 vom 12. Jan. 2017 maximal im Bereich der realisierten Gebäudelänge.
Bebauungsplanbereich IV	zusätzliche ÜZ von 0.05

¹ Nach Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG integral ohne den Anhang „Weiter geltende ältere Bestimmungen des PBG“.

⁴ Werden im Bau- und Zonenreglement zusätzliche Überbauungsziffern für spezifische Nutzungen festgelegt, so gelten diese zusätzlich.

⁵ Bauprojekte sind vor Baugesuchseingabe bei der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 7

Zulässige Höhen

¹ Die maximalen Höhenkoten für die Oberkante der Dachfläche sind in den Schnitten (Anhang 1) durch die einzelnen Parzellen Plan Nr. 2016-03 bis 2016-29 vom 12. Januar 2017 parzellenweise festgelegt. Dabei wird unterschieden, ob auf dem bestehenden Untergeschoss aufgebaut oder ein Neubau inkl. Untergeschoss erstellt wird. Die Oberkante der Dachfläche darf nicht überschritten werden. Die Erdgeschosskote darf +/- 0.50 m über- oder unterschritten werden.

² Das oberste zulässige Geschoss darf in den Bebauungsplanbereichen II, III und IV zu 100 % genutzt werden.

³ Im Bebauungsplanbereich I darf die nutzbare Fläche des Dach- oder Attikageschosses nicht mehr als zwei Drittel der darunterliegenden nutzbaren Geschossfläche betragen.

⁴ Über die maximalen Höhenkoten dürfen technische Aufbauten nur dann hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisierbar sind. Anlagen der Energiegewinnung dürfen die Oberkante der Dachfläche nicht überschreiten.

⁵ Dachterrassen sind zulässig, wenn sie mehr als 3.00 m unter der maximal zulässigen Oberkante der Dachfläche gemäss Abs. 1 liegen.

Parz.-Nr.	Eigentümer	Firsthöhe gemäss Mes- sung	Erlaubte Höhe Steildach bei Neubau	Erlaubte Höhe Flachdach bei Neubau	Erlaubte Höhe Steildach bei Neubau auf UG beste- hend	Erlaubte Höhe Flachdach bei Neubau auf UG beste- hend
766	Judith und Viktor Kaufmann- Hukeler / Christina und Niklaus Stutz-Ardüser	534.26 m.ü.M.	534.26 m.ü.M.	533.66 m.ü.M.	534.26 m.ü.M.	533.66 m.ü.M.
767	Giovanni CavoZZi	542.90 m.ü.M.	545.20 m.ü.M.	544.20 m.ü.M.	545.20 m.ü.M.	544.20 m.ü.M.
768	Margrit und Werner Fluder-Furrer	536.99 m.ü.M.	536.99 m.ü.M.	536.89 m.ü.M.	537.64 m.ü.M.	537.64 m.ü.M.
769	Heinrich Rösch-Bieri	538.79 m.ü.M.	538.79 m.ü.M.	538.13 m.ü.M.	538.79 m.ü.M.	538.15 m.ü.M.
770	Ueli Lang	538.89 m.ü.M.	539.24 m.ü.M.	539.24 m.ü.M.	539.42 m.ü.M.	539.42 m.ü.M.
771	Daniela und Jonas Scherrer- Wyss	539.11 m.ü.M.	540.27 m.ü.M.	540.27 m.ü.M.	539.83 m.ü.M.	539.83 m.ü.M.
772	Rosa Marie und Leo Baggenstos- Muff	534.60 m.ü.M.	534.60 m.ü.M.	533.12 m.ü.M.	535.68 m.ü.M.	535.68 m.ü.M.
773	Judith Zwiker Willi und Pirmin Willi	532.15 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.
774	Paul Bühlmann-Flury	532.90 m.ü.M.	532.90 m.ü.M.	532.68 m.ü.M.	532.90 m.ü.M.	532.68 m.ü.M.
775	Margrit und Armin Gürber- Bühlmann	533.21 m.ü.M.	533.21 m.ü.M.	532.57 m.ü.M.	533.21 m.ü.M.	532.57 m.ü.M.
776	Felix Haas-Lötscher	534.94 m.ü.M.	533.67 m.ü.M.	533.16 m.ü.M.	534.94 m.ü.M.	534.43 m.ü.M.
777	Hans Brechbühl-Lötscher und Markus Brechbühl-Henseler	531.44 m.ü.M.	532.50 m.ü.M.	532.50 m.ü.M.	531.57 m.ü.M.	531.57 m.ü.M.
858	Judith und Viktor Kaufmann- Hukeler	541.15 m.ü.M.	542.50 m.ü.M.	541.50 m.ü.M.	542.50 m.ü.M.	541.50 m.ü.M.
859	Christina und Niklaus Stutz- Ardüser	541.74 m.ü.M.	543.20 m.ü.M.	542.20 m.ü.M.	543.20 m.ü.M.	542.20 m.ü.M.

3. Gebäudelängen

Auf den einzelnen Grundstücken werden folgende maximale Gebäudelängen, welche parallel zum Hang gemessen und nach den Bestimmungen § 112 a lit. j PBG berechnet werden, verbindlich festgelegt:

Parzelle Nr.	Maximale Gebäudelänge
766	Ordentliche Grenzabstände
858/859	25.00 m
767	25.00 m
768	21.00 m
769	18.00 m
770	18.00 m
771	18.00 m
772	Ordentliche Grenzabstände
773	18.00 m
774	30.00 m
775	18.00 m
776	18.00 m
777	Ordentliche Grenzabstände

4. Anbaupflichtlinie

Im Situationsplan Nr. 2016-01, 1:500, zum Bebauungsplan Weihermatte vom 12. Januar 2017 sind Anbaupflichtlinien eingetragen. Bei einem Neubau sind mindestens 50 % der dazugehörigen Fassadenlänge verbindlich an die Anbaupflichtlinie zu stellen.

5. Umgebung

Art. 8

Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmasse überragen.

² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten:

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m

³ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung (z. B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

⁴ Beim Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann der Stadtrat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

6. Erschliessung und Parkierung

Art. 9

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche stellt die Haupteerschliessung des Quartiers sicher. Die Abgrenzung gemäss Situationsplan 1:500 Plan Nr. 2016-01 vom 12. Januar 2017 kann mit Einverständnis der Grundeigentümerschaft der betroffenen Grundstücke verändert werden. Die Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Strasse ist zulässig.

Art. 10

Öffentliche Fusswege

Für die im Situationsplan 1:500 Plan Nr. 2016-01 vom 12. Januar 2017 dargestellten öffentlichen Fusswege ist das öffentliche Fusswegerecht sicher zu stellen. Die Kosten für deren betrieblichen Unterhalt sind von der Stadt Sempach zu tragen.

Art. 11
Parkplätze,
Veloabstellplätze

¹ Für Wohnungen bis zu einer Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) von 80.00 m² ist in Abweichung zum Parkplatzreglement der Stadt Sempach nur 1.00 Parkplatz erforderlich.

² Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt nach den einschlägigen Normen.

7. Qualitätssicherung

Art. 12
Bauen mit Qualität

Bauten und Anlagen sind in einer guten architektonischen und städtebaulichen Qualität zu erstellen. Bei der Gestaltung der Bauten und Freiräume sind der Setzung der Volumen, der Proportionen, der Materialisierung und der Farbgebung besondere Beachtung zu schenken.

8. Schlussbestimmungen

Art. 13
Ausnahmen

Der Stadtrat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

9. Anhang 1

Schnitte durch die einzelnen Parzellen Plan Nr. 2016-03 bis 2016-29 vom 12. Januar 2017

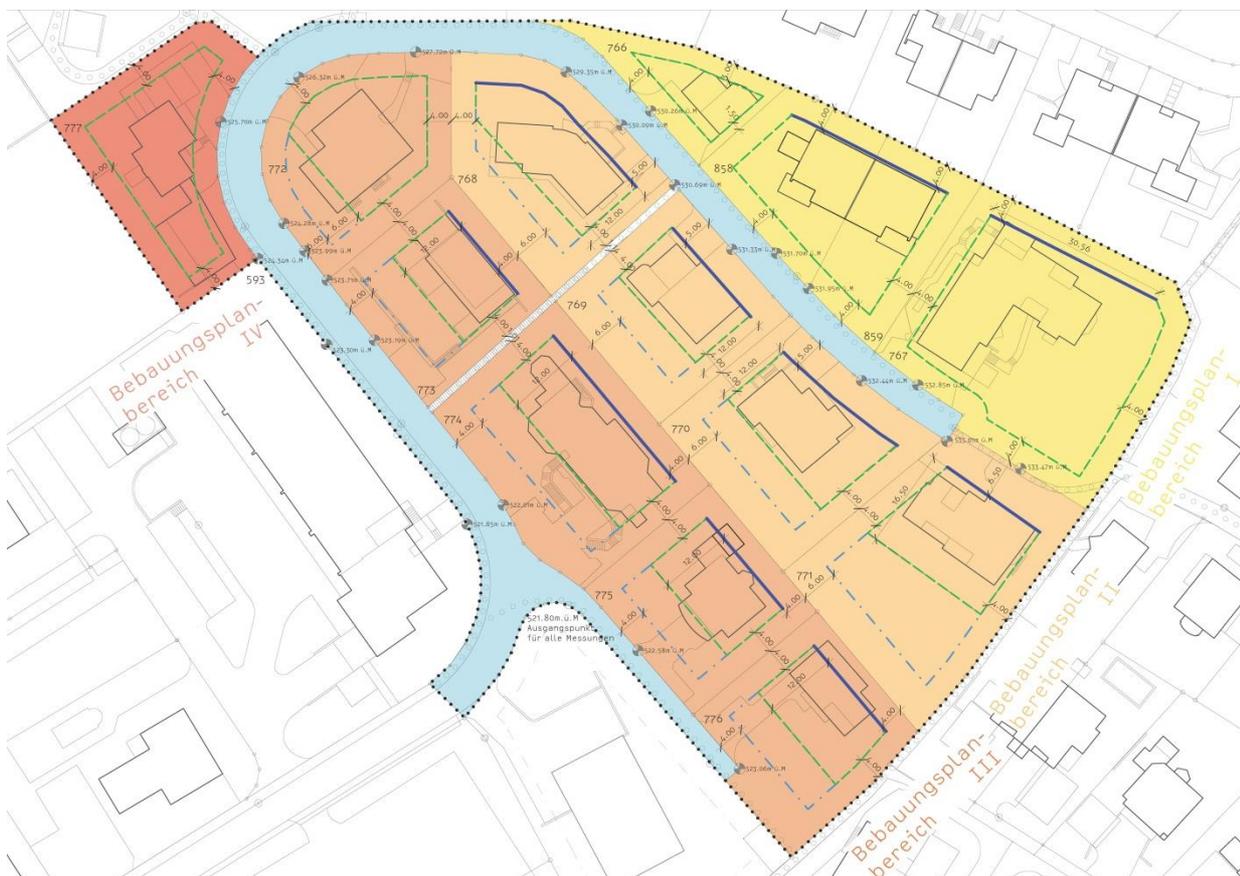
Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes



Stadt **Sempach**

Bebauungsplan Weihermatte

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



Vom Stadtrat Sempach am 12. Januar 2017 zur öffentlichen Auflage freigegeben.
Ergänzt nach Einspracheverhandlungen 11. April 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Perimeter	3
1.3	Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“	4
1.4	Fallstudie „Perspektive Weihermatte“	4
1.5	Rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie	7
2.	Organisation und Ablauf der Planung	7
2.1	Umfang Planungsvorlage	7
2.2	Projektorganisation	8
2.3	Planungsablauf und Verfahren	8
2.3.1	Entwurf Bebauungsplan	8
2.3.2	Öffentliche Mitwirkung	8
2.3.3	Kantonale Vorprüfung	8
2.3.4	Weiterbearbeitung	8
2.3.5	Noch ausstehende Planungsschritte	9
3.	Planungsgrundlagen	9
3.1	Neues Planungs- und Baugesetz	9
3.2	Kantonaler Richtplan	9
3.3	Zonenplan	9
3.4	Rechtsgültige Vorschriften	11
3.5	Interview mit den Grundeigentümern	13
4.	Bebauungsplan	14
4.1	Perimeter und Arealstatistik	14
4.2	Übergeordnete Zielsetzung	14
4.3	Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans	15
4.3.1	Regelungstiefe	15
4.3.2	Kernelemente des Bebauungsplans	15
4.3.3	Art und Mass der baulichen Nutzung	15
4.3.4	Umgebung	20
4.3.5	Erschliessung und Parkierung	20
4.3.6	Qualitätssicherung	21
4.3.7	Schlussbestimmungen	21
4.4	Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR	21
5.	Würdigung der Planung	21

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Bebauung des Quartieres Weihermatte wurde auf Grundlage von privaten Sonderbauvorschriften vom 14. Dezember 1978 des damaligen Grundeigentümers Herr Arnold Schürmann realisiert. Die Sonderbauvorschriften sind teilweise in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt und im Grundbuch angemerkt. Die Bebauung erfolgte mit einer Ausnahme in den Jahren 1979 bis 1988. Ein Grundstück wurde im Jahr 2001 bebaut.

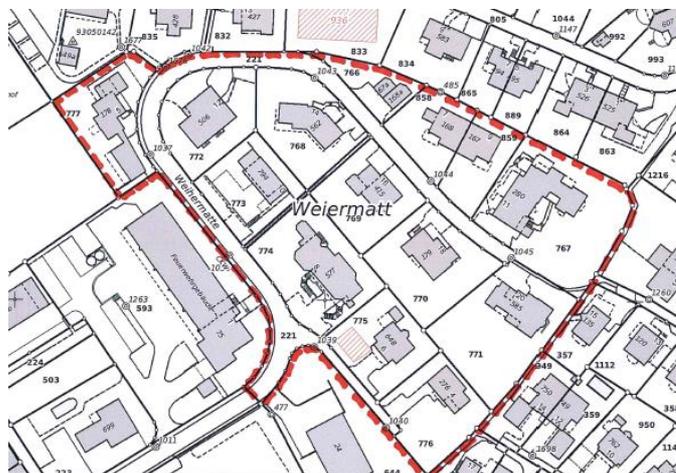
Verschiedene Grundeigentümer möchten in der nächsten Zeit Veränderungen auf ihren Liegenschaften vornehmen (z. B. energetische Sanierung, Erweiterung, Ausbau, Mehrgenerationenhaus) und sind durch die sehr restriktiven Sonderbauvorschriften in ihren Möglichkeiten eingeschränkt.

In Anlehnung an das ARE Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“, welches die Stadt Sempach in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur Luzern (HSLU) im Gebiet Feldmatt/Feld bearbeitete, wurde parallel das Gebiet Weihermatte untersucht. Dies bot einen geeigneten Rahmen, um gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft des Areals Weihermatte die Weiterentwicklung der Bebauung zu diskutieren. Für die rechtliche Verankerung der erzielten Ergebnisse ist ein Bebauungsplan vorgesehen. Die aktuell bestehenden privatrechtlichen Sonderbauvorschriften sollen durch den Bebauungsplan abgelöst werden.

Der Bebauungsplan wird so ausgestaltet, dass er sowohl mit dem aktuell gültigen wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die in den Jahren von 2016 bis 2020 stattfinden wird, angewendet werden kann.

1.2 Perimeter

Das Areal Weihermatte und damit der Perimeter des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Stadt Sempach direkt anschliessend an das historische Städtchen und umfasst die Parzellen 221, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 858 und 859.



Gestaltungsplanperimeter

1.3 Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“

In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur Luzern beteiligt sich Sempach am ARE Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“.

Im Rahmen dieses Modellvorhabens werden in neun Gemeinden Fallstudien durchgeführt. Es werden neue Verfahren für die kooperative Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben mit den Grundeigentümerschaften getestet, generalisiert und zur Anwendungsreife gebracht. Die Gemeinden unterscheiden sich nach Gemeindetypus und Ausgangslage. Bei den Perimetern der Fallstudien handelt es sich um Ortszentren, zentrumsnahe Wohn- und Mischquartiere und Einfamilienhausquartiere. Die Prozesse werden lokalspezifisch gestaltet und unter Berücksichtigung von Ausgangslage, Aufgabenstellung und mit frühzeitigem Einbezug der relevanten Akteure durchgeführt. Dabei testet das Projekt neue partizipative Methoden und bringt die Vorhaben zur kostengünstigen Anwendungsreife.

Die Erkenntnisse bilden die Basis dafür, den Aufbau und die Verstetigung von Unterstützungs- und Beratungsangeboten für Gemeinden zu prüfen. In Anlehnung an diesen Prozess wurde parallel das Gebiet Weihermatte bearbeitet.

1.4 Fallstudie „Perspektive Weihermatte“

Im Zentrum der Fallstudie „Perspektive Weihermatte“ stand die Fragestellung, wie sich die bauliche Ausnützung und Gestaltung der Bauten im Gebiet, welches mit den privaten Sonderbauvorschriften belastet ist, anheben und zeitgemäss entwickeln lässt, ohne die ortsprägenden und von den Bewohnern geschätzten Qualitäten zu mindern. Das Ziel bestand in der Entwicklung eines Bebauungskonzepts unter Einbezug aller im Perimeter ansässigen Eigentümerinnen und Eigentümer, dass eine höhere Ausnützung und zeitgemässe Bebauung unter Beibehaltung der gegenwärtigen Qualitäten im Quartier erlaubt.

Drei Szenarien

Im Rahmen der Fallstudie wurden drei mögliche Szenarien für das Quartier erarbeitet, die unterschiedliche Stossrichtungen anvisierten.

Szenario	Idee
1	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung nur in Tiefe, keine Anpassung der Höhen - Die Firsthöhen bleiben bestehen - Die Gebäudebreiten bleiben bestehen - Die Traufe für Attikageschosse wird erhöht - Die seitliche Durchsicht bleibt gewährleistet
2	<ul style="list-style-type: none"> - Die Höhen der Gebäude werden je nach Lage leicht erhöht - Die Gebäudebreiten bleiben bestehen - Im Sockel darf ein Gebäude breiter gebaut werden - Allenfalls gemeinsame Parkierung prüfen
3	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Neubauten sind grössere Gebäudevolumen möglich - Es sind 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss möglich - Es darf maximal $\frac{1}{2}$ der Grundstückfläche bebaut werden - Allenfalls gemeinsame Parkierung prüfen

Auswertung

Das Szenario 3 wurde von der Einwohnerschaft eindeutig verworfen. Es sprachen sich gleichviele Eigentümer für das Szenario 1 und 2 aus. Als zentrale Ziele und Ideen sollen die Sichtbeziehungen in die Natur erhalten und gleichzeitig Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung geschaffen werden. Die Hangneigung und „grüne Korridore“ sichern die gewünschte Qualität.



Szenario 1



Szenario 2

Der Wunsch, die benannten Qualitäten zu erhalten, mündete in der Formulierung potentieller Regeln:

- Baubereiche definiert mit Abstandslinien
- Rückwärtige Baulinie mit Anbaupflicht
- Definition der max. möglichen Gebäudelängen
damit verbunden die Sicherung der Zwischenräume
- EG Koten werden neu definiert (Toleranz +/- 30 cm)
- Höhen Dachränder (ok oberster Dachpunkt neu definiert)
- Gebäudehöhen neu definiert (hangseitig gemessen)
Zweigeschossige Bauten ab EG 7.00 m
Eingeschossige Bauten ab EG 3.50 m
- ÜZ max. im Verhältnis zur Grundstücksfläche neu definiert
- Zusatzbestimmungen für Sockel / Erschliessung usw.
- auf jeweilige Bereiche I / II / III / IV abgestimmt

Eine mögliche Entwicklung des Quartiers Weihermatte könnte wie folgt aussehen:

Die bestehenden Gebäude werden durch Anbauten (im westlichen Bereich) und durch Aufbauten in den heutigen Dachgeschossen baulich erweitert. In den Sockelgeschossen werden je nach Bereich und Belichtungsmöglichkeiten zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die zulässigen Nutzungsdichten (AZ / ÜZ) sind so gewählt, dass sich daraus zusätzliche adäquat nutzbare Räume oder Wohnungen ergeben. Die bestehenden Gebäude können auch durch grössere

Neubauten ersetzt werden. Werden Neubauten erstellt, so ist bei den Bebauungsplanbereichen II, III und IV das Erdgeschoss (+/- 0.50 m) auf das mittlere Strassenniveau anzupassen.

Mit einer baulichen Entwicklung sind insbesondere folgende Vorteile verbunden:

- Schaffung von zusätzlichem, eigenständigem Wohnraum für Familienangehörige und weitere Bewohner
- Teilen der arbeitsmässigen und finanziellen Belastungen
- Erhalt und Vermehrung des Wertes der Liegenschaft
- Soziale Bereicherung und Unterstützung im Alltag durch neue Mitbewohner und damit auch positive Auswirkungen auf Sicherheit und Sicherheitsgefühl

1.5 Rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie erfolgt mittels Bebauungsplan gemäss § 65 ff PBG. Dieser soll die bisherigen, einschränkenderen privaten Sonderbauvorschriften ersetzen. Der Bebauungsplan kann im vorgesehenen Mass vom Zonenplan abweichen, was mit einem Gestaltungsplan nicht möglich wäre. Der Bebauungsplan muss darum von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.

Der Bebauungsplan Weihermatte ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung des Areals im Sinne des Szenarios 1. Er macht Festlegungen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung, zur Erschliessung und Parkierung.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Situationsplan Nr. 2016-01, 1:500, dat. 12. Januar 2017 zum Bebauungsplan Weihermatte
- Schnitte durch die einzelnen Parzellen Plan Nr. 2016-03 bis 2016-29, dat. 12. Januar 2017
- Reglement zum Bebauungsplan dat. 12. Januar 2017

Orientierende Beilagen:

- vorliegender Planungsbericht
- Protokolle der Workshop's mit der Grundeigentümerschaft

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das folgende Projektteam:

Gemeinde Sempach

- Mary Sidler Stalder, Bauvorsteherin
- Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur

Planerteam

- Jäger Egli Architekten AG, ETH SIA, Gerliswilstrasse 43, 6020 Emmenbrücke, Herr Hansjürg Egli, dipl. Arch. HBK/SIA/FSAI

2.3 Planungsablauf und Verfahren

2.3.1 Entwurf Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Ergebnisse der bearbeiteten Fallstudie „Perspektive Weihermatte“ erarbeitet. Er wurde am 18. August 2016 vom Stadtrat Sempach zu Händen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

2.3.2 Öffentliche Mitwirkung

Der Bebauungsplan und die entsprechenden Unterlagen lagen vom 22. August 2016 bis 30. September 2016 öffentlich zur Mitwirkung auf. Alle politischen Parteien, dem Gewerbeverein Oberer Sempachersee (GOS), allen Anstössern und sämtlichen Grundeigentümern wurde die mitwirkung schriftlich angezeigt. Die Veröffentlichung im Luzerner Kantonsblatt Nr. 33 erfolgte am 20. August 2016. Ebenfalls wurde die Mitwirkung in der Sempacher Woche angezeigt. Innerhalb der Mitwirkungsfrist ging eine Stellungnahme einer politischen Partei, der Altstadtkommission und fünf Eingaben von betroffenen Grundeigentümern ein. Der Stadtrat hat in seinem Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2016 zu den Eingaben detailliert Stellung genommen.

2.3.3 Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig im Rahmen der Mitwirkung wurden die Unterlagen dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2016 Stellung zum Bebauungsplan. Im Ergebnis wird Folgendes ausgeführt:

„Im Ergebnis kann dem Bebauungsplan Weihermatte somit unter Beachtung der Anträge zum Reglement, zur Siedlungsentwässerung, zum ökologischen Ausgleich und zur Archäologie zugestimmt werden. Er ist recht- und zweckmässig. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die beschlossene Änderung ist anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.“

2.3.4 Weiterbearbeitung

Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht des BUWD und dem Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 15. Dezember 2016 überarbeitet.

2.3.5 Noch ausstehende Planungsschritte

- Bekanntmachung im Kantonsblatt, öffentliche Auflage
- Einspracheverhandlungen
- allenfalls 2. öffentliche Auflage
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Regierungsrat

3. Planungsgrundlagen

3.1 Neues Planungs- und Baugesetz

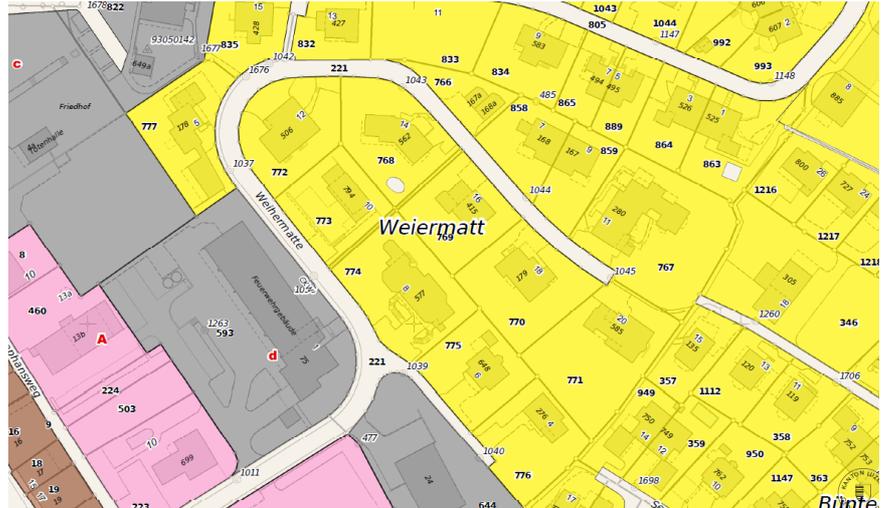
Am 1. Januar 2014 trat das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG). Der Bebauungsplan Weihermatte ist so gestaltet, dass er sowohl mit dem neuen PBG wie auch den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

3.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. den Frei- und Grünräumen, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

3.3 Zonenplan

Das Areal Weihermatte befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2-a). Die Ausnützungsziffer in der zweigeschossigen Wohnzone W2-a beträgt höchstens 0.35. Sofern das Untergeschoss nicht zu Wohnzwecken verwendet werden kann, ist im Sinn von Art. 22 Abs. 6 BZR eine Ausnützung von 0.45 realisierbar.



Ausschnitt des Zonenplans der Gemeinde Sempach

	Art. 22	
2-geschossige Wohnzone a (W2-a)	<p>1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG</p> <p>2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse Ein Gebäude darf nicht mehr als dreigeschossig in Erscheinung treten. In Ausnahmefällen darf bei Gestaltungsplänen abgewichen werden.</p> <p>3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35</p> <p>4 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m; bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihen- und Terrassenhäusern) kann der Stadtrat grössere Längen gestatten.</p> <p>5 Empfindlichkeitsstufe: II (in den schraffiert dargestellten Gebieten: III)</p> <p>6 Wenn das Untergeschoss für Wohnzwecke nicht nutzbar ist, darf für Nachverdichtungen in bebauten Gebieten die Ausnützung auf 0.45 erhöht werden. Die Nachverdichtung darf nur bei den Vollgeschossen realisiert werden. Werden bestehende Gebäude abgebrochen und neu aufgebaut, darf die Mehrausnützung nur bei Vollgeschossen und nicht im Dachgeschoss realisiert werden.</p> <p>7 Gruppenweise verdichtete Siedlungsformen sind in der gesamten zweigeschossigen Wohnzone im Rahmen von § 38 PBG möglich. Die Ausnützungsziffer beträgt bei verdichteter Bauweise 0.40 respektive 0.45, wenn das Untergeschoss nicht nutzbar ist.</p>	
	Art. 30	
Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	<p>1 Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgender Zweckbestimmungen zugeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Zone Meierhöfli: Alterswohnheim b) Zone Dreiangel: Parkplatz c) Zone Büelgass: Kirchliche Bauten und Friedhof d) Zone Weihermatte/Stadtweiher: Telefonzentrale, Feuerwehrgebäude, Werkhof 	

Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement Sempach

3.4 Rechtsgültige Vorschriften

Aktuell gelten für das Areal die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Sempach, beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2007. Weiter sind die folgenden privatrechtlichen Sonderbauvorschriften vom 14. Dezember 1978 anzuwenden.

VERBINDLICHE SONDERVORSCHRIFTEN ZUR UEBERBAUUNG "WEIHERMATTE"

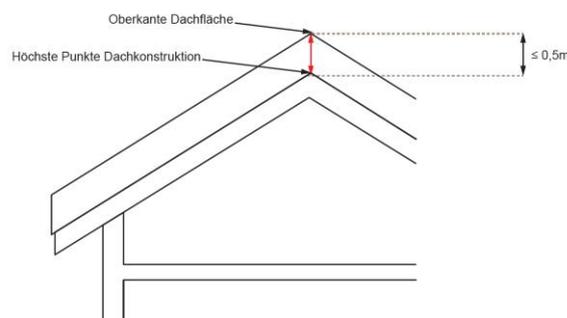
Materialien:	Wände: verputzte Fassaden Sichtbacksteinmauerwerk Holzfassaden Dächer: Ziegeldächer
Farben:	Aussenanstriche und Ziegelfarben sind bewilligungspflichtig durch den Gemeinderat
Dachformen:	Symetrische Walm- und Giebeldächer Dachneigung ca. 30° Die Hauptfirstrichtungen der Parzellen 773 - 779 sind quer zum Hang (SW - NO) anzuordnen. Bei den übrigen Parzellen ist die Hauptfirstrichtung frei. Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten in Form von Lukarnen sind zulässig. (siehe Bau- und Zonenreglement)
Garagebauten:	Für nicht im Gebäude eingebaute Garagen gelten ebenfalls die vorangehenden Bestimmungen.
Gebäudehöhen:	<u>Parzellen 768 - 779</u> freistehende Einfamilienhäuser, bergseitig eingeschossig und ausgebautes Dachgeschoss <u>Maximale Gebäudehöhe:</u> 7 m ab ausgemitteltem gewachsenem Terrain. <u>Parzellen 766 und 767</u> freistehende Ein- oder Doppelfamilienhäuser, Geschoszahl nach Bauordnung (2-geschossige Wohnzone)
Bepflanzung:	Die Grundzüge der Bepflanzung, wie im Gestaltungskonzept festgelegt, sind zu übernehmen. Es dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden.
Durchleitungsrecht:	Auf allen Parzellen besteht im Sinne von Art. 691 ZGB ein Durchleitungsrecht für alle notwendigen Erschliessungsleitungen (wie Kanalisation, Elektrisch, Wasser, TV usw.)
Unterhaltskosten:	Für die Verteilung der Unterhaltskosten (Strasse, Gehweg, Kanalisation usw.) gelten die Vorschriften der kant. Perimeterverordnung. Der Gemeinderat wird einen Kostenverteiler aufstellen.

Die privaten Sonderbauvorschriften Weihermatte sehen die nach einheitlichem Gefüge gestaltete Errichtung eines Einfamilienhausquartiers vor und regelt u. a. Materialien, Farben, Dachformen, Garagenbauten, Gebäudehöhen, Bepflanzung, Durchleitungsrechte und Unterhaltskosten.

Ein Gestaltungsplanbonus bezüglich Ausnützung ist nicht vorhanden. Es gilt die zonengemässe Ausnützung gemäss Bau- und Zonenreglement. Insbesondere die sehr restriktiven Bestimmungen der Dachformen in den privatrechtlichen Sonderbauvorschriften, wonach ausschliesslich symmetrische Walm- und Giebeldächer mit einer Dachneigung von ca. 30° zulässig sind, lassen eine qualitätsvolle neuzeitliche Bebauung nicht zu. Bezeichnenderweise wurde auch das letzte realisierte Gebäude, welches einige Jahre nach den übrigen Gebäuden errichtet wurde, nicht mehr mit dem in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegten Dachnormen, sondern in einer zeitgenössischen Architektursprache errichtet.

Durch die Festlegung von verbindlichen Bauhöhen, welche auf allen Grundstücken den Ausbau von zwei Vollgeschossen erlauben, werden die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften mit marginalen Ausnahmen übernommen. Werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und durch neue Flachdachbauten ersetzt, erfolgt sogar eine Reduktion der heutigen Bauhöhen.

Für die präzise Festlegung der Bauhöhen werden diese pro Grundstück verbindlich mit Meter über Meer fixiert. Als oberster Punkt des Daches beim Flachdach wird die Oberkante des Abdeckbleches der Brüstung bestimmt. Kein Punkt darf dieses Mass überschreiten. Bei Steildächern wird ebenfalls Oberkante Firstziegel oder Abdeckung gemessen.



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Begriffen und Messweisen des PBG

Über die maximalen Höhenkoten dürfen technische Aufbauten nur dann hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisierbar sind. Anlagen der Energiegewinnung dürfen die Oberkante der Dachfläche nicht überschreiten.

Dachterrassen sind zulässig, wenn sie mehr als 3.00 m unter der maximal zulässigen Oberkante der Dachfläche liegen.

3.5 Interview mit den Grundeigentümern

Die Bauvorsteherin hat mit sämtlichen Grundeigentümern entsprechende Interviews geführt. Dabei galt es, die Sichtweisen der Grundeigentümer bezüglich der Qualitäten des Quartiers zu beleuchten, sowie die Chancen und Risiken für eine neue Entwicklung abzuschätzen. Die Grundeigentümer wurden zu folgenden Themen befragt:

- Grundsätzliche Haltung gegenüber einer Entwicklung
- Eigenes Grundstück und Lebenssituation
- Nähere und weitere Wohnumgebung
- Ausblick

Die Auswertung der Umfrage hat folgendes ergeben:

- Das Areal ist heute locker bebaut. Grundsätzlich sollte mehr möglich sein.
- Als besondere Qualitäten wurden die Aussicht, Besonnung, Grünflächen, Durchlässigkeit, Ruhe, gute nachbarliche Beziehungen, Lage und Stadtnähe genannt.
- Die Qualitäten der Durchsicht und Durchgrünung sollten erhalten bleiben.
- Zeitgemässes Wohnen soll ermöglicht werden.
- Die Grundstücksgrössen betragen zwischen 530 und 1'600 m².
- Heute leben maximal 1 bis 2 Personen im Alter zwischen 55 und 70 Jahren auf den einzelnen Liegenschaften.
- Einige Eigentümer/innen haben nicht konkrete Um- resp. Ausbaupläne.
- Mehrheitlich ist eine offene Haltung zu neuen Entwicklungen im Quartier (Anbau, Flachdach) vorhanden.
- Die Mehrheit ist der Meinung, dass die Höhenentwicklung der Bauten weiterhin beschränkt werden soll.
- Die Dringlichkeit der Aufhebung der privatrechtlichen Sonderbauvorschriften wird kaum in Frage gestellt.
- Zukünftig sollen mehrere Parteien auf einem Grundstück wohnen.
- Es soll keine Anonymisierung stattfinden. Die Privatsphäre ist zu wahren.
- Es soll eine gute Durchmischung zwischen alt und jung erfolgen.
- Es wird eine proaktive, transparente Kommunikation erwartet. Transparenz, Respekt und Fairness sind den Grundeigentümern wichtig.

Die Resultate der Interviews wurden den Grundeigentümern anlässlich des Workshop I bekanntgegeben. Die Entwicklung der Bebauungsplanbestimmungen nimmt so weit als möglich Rücksicht auf die geäusserten Anliegen.

4. Bebauungsplan

4.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Weihermatte umfasst folgende Parzellen:

Parzelle Nr.	Fläche	GrundeigentümerInnen
221	1'857 m ²	Einwohnergemeinde Sempach, Brechbühl Markus, Brechbühl Hans, Swisscom Immobilien AG, Swisscom Fixnet AG, Cavozzi Giovanni, Fluder Werner, Fluder-Furrer Margrit, Rösch Heinrich, Lang Ueli, Scherrer Jonas, Scherrer-Wyss Daniela, Baggenstos Leo, Baggenstos-Muff Rosa Marie, Willi Pirmin, Zwiker Willi Judith, Bühlmann Paul, Gürber Armin, Gürber-Bühlmann Margrit, Haas-Lötscher Elisabeth, Kaufmann Viktor, Kaufmann-Hunkeler Judith, Stutz Niklaus, Stutz-Ardüser Christina
766	353 m ²	Kaufmann Viktor, Kaufmann-Hunkeler Judith, Stutz Niklaus, Stutz-Ardüser Christina
767	1'581 m ²	Cavozzi Giovanni
768	905 m ²	Fluder Werner, Fluder-Furrer Margrit
769	752 m ²	Rösch Heinrich
770	972 m ²	Lang Ueli
771	1'237 m ²	Scherrer Jonas, Scherrer-Wyss Daniela
772	857 m ²	Baggenstos Leo, Baggenstos-Muff Rosa Marie
773	708 m ²	Willi Pirmin, Zwiker Willi Judith
774	1'101 m ²	Bühlmann Paul
775	735 m ²	Gürber Armin, Gürber-Bühlmann Margrit
776	776 m ²	Haas-Lötscher Elisabeth
777	864 m ²	Brechbühl Markus, Brechbühl Hans
858	531 m ²	Kaufmann Viktor, Kaufmann-Hunkeler Judith
859	496 m ²	Stutz Niklaus, Stutz-Ardüser Christina
Total	13'725 m²	

4.2 Übergeordnete Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals Weihermatte zu schaffen. Der Bebauungsplan sichert die Ergebnisse der im Rahmen des partizipativen Prozesses mit den Grundeigentümern bearbeiteten Fallstudie „Perspektiven Weihermatte“, allem voran die folgenden Regeln:

- Die Oberkannte der Dachfläche wird verbindlich festgelegt und in Meter über Meer fixiert. Diese weichen, wenn überhaupt, marginal von den privatrechtlichen Sonderbauvorschriften ab.
- Die Gebäudelängen werden verbindlich festgelegt. Dadurch werden die Zwischenräume und die Sichtbezüge in südwestlicher Richtung bewahrt.

- Die Anbaupflichtlinie garantiert eine optimale Besonnung und die Sichtbezüge in südöstlicher und nordwestlicher Richtung.
- Durch die Aufhebung der strengen Dachnorm ist es ohne grosse Einschränkungen der hinterliegenden Grundstücke möglich, die heute in den Dachgeschossen liegenden Wohnflächen optimal zu belichten und wertvollen Wohnraum zu schaffen.
- Zusätzlich kann in den hangseitig voll belichteten Sockelgeschossen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Im Bebauungsplanbereich I sind beide Varianten (mit oder ohne zusätzliches Untergeschoss) möglich. Je nach Lösung wird die Ausnützung resp. Überbauungsziffer festgelegt.

4.3 Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans

4.3.1 Regelungstiefe

Der Bebauungsplan macht Aussagen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung sowie zur Erschliessung und Parkierung. Es wird nicht bestimmt, wie die Architektur der einzelnen Bauten aussehen soll. Die Fassadengestaltung, Materialien und Dachformen, welche mit den bisherigen privatrechtlichen Sonderbauvorschriften vorgegeben waren, werden neu beispielsweise nicht mehr geregelt.

Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um das Wohnangebot an allenfalls geänderte Bedürfnisse und Anforderungen anpassen zu können und ermöglicht den Grundeigentümerschaften in der Regel die Realisierung mindestens einer zusätzlichen Wohnung.

4.3.2 Kernelemente des Bebauungsplans

Kernelemente des Bebauungsplans sind die Freihaltebereiche, die Anbaupflichtlinien, die maximalen Gebäudelängen, die verbindlich festgelegten Baubereiche der Sockelgeschosse, die verbindlich festgelegte Höhe der Oberkante der Dachfläche sowie die Unterteilung des Areals in die vier Bebauungsplanbereiche I bis IV.

Die im Bebauungsplan Weihermatte definierten Abstände zwischen den Baufeldern garantieren, dass bestimmte Flächen unbebaut bleiben. Diese unbebauten Flächen bilden Grünkorridore, durch die Blickbeziehungen in die Umgebung ermöglicht werden. Damit diese Sichtbeziehungen zur Umgebung auch künftig erhalten bleiben, werden die Abstände zwischen den einzelnen Grundstücken durch den ordentlichen Grenzabstand und die maximal festgelegte Gebäudelänge definiert. Damit kann der Sichtbezug in südwestlicher Richtung, der sich im Zuge des Prozesses als wesentliche Qualität des Quartiers herauskristallisierte, bewahrt werden.

4.3.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der Nutzung (Art. 5)

Bezüglich der Art der Nutzung sind keine Abweichungen zum entsprechenden Artikel im PBG vorgesehen. Das Quartier eignet sich für Bauten, Anlagen und

Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.

Mass der baulichen Nutzung (Reglement Art. 6)

Bestehende Ausnützungsziffer

Art. 22 BZR legt für die zweigeschossige Wohnzone a (W2-a) die Ausnützungsziffer 0.35 fest. Nach Art. 22 Abs. 6 BZR erhöht sich die Ausnützung auf 0.45, wenn das Untergeschoss nicht zu Wohnzwecken nutzbar ist.

Ausnützungsziffer / Überbauungsziffer im Bebauungsplan

Um die angestrebte angemessene Verdichtung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für die Bebauungsplanbereiche I bis IV neu die Ausnützungsziffer 0.495 resp. 0.385 festgesetzt. Dies bedeutet eine Erhöhung um 10 %.

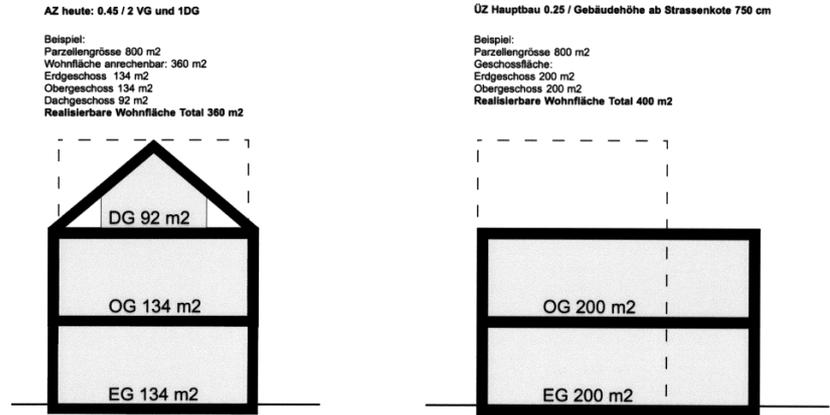
Das neue PBG verlangt einen Wechsel von der heutigen Ausnützungsziffer (AZ) zur neuen Überbauungsziffer (ÜZ). Dieser Wechsel wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (2016 bis 2020) stattfinden. Die ÜZ legt das Verhältnis der Gebäudefläche zur Parzellengrösse fest.

Nach dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision wird daher in den Bebauungsplanbereichen I bis IV die folgenden Überbauungsziffern gelten.

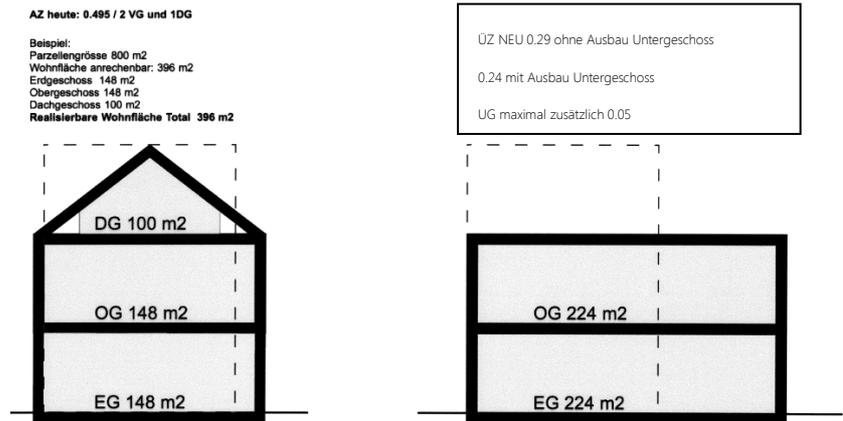
	AZ bis Inkrafttreten der Gesamtrevision OP	ÜZ ab Inkrafttreten der Gesamtrevision OP
Bebauungsplanbereich I ÜZ Sockelgeschoss zus.	0.385/0.495	0.24 (0.29) 0.05
Bebauungsplanbereich II ÜZ Sockelgeschoss zus.	0.385	0.24 0.05
Bebauungsplanbereich III ÜZ Sockelgeschoss zus.	0.385	0.24 Gesamte Gebäudelänge
Bebauungsplanbereich IV ÜZ Sockelgeschoss zus.	0.385	0.24 0.05

Im Vergleich zum heutigen BZR wird das Mass der baulichen Nutzung künftig erhöht. Die folgenden Darstellungen veranschaulichen die aktuelle Situation gemäss der im gültigen BZR festgelegten Ausnutzungsziffer anhand eines Grundstücks mit einer Grösse von 800 m².

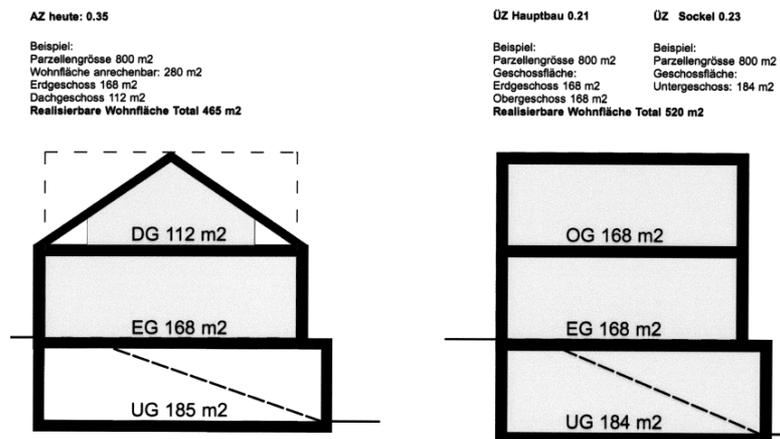
Bebauungsplanbereich I bestehend



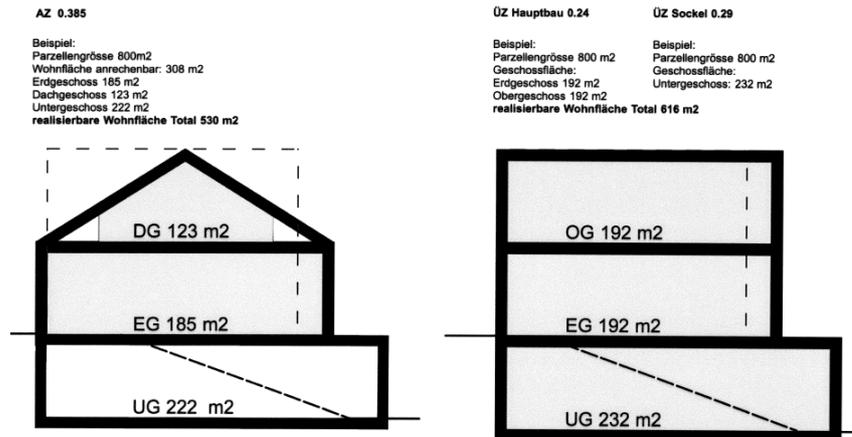
Bebauungsplanbereich I neu



Bebauungsplanbereich II bestehend



Bebauungsplanbereich II neu

**Zulässige Höhen (Reglement Art. 7)**

Bei der Berechnung der zulässigen Höhen wird von zwei verschiedenen Varianten der Bebauung ausgegangen. Grundsätzlich sollen im Bebauungsplanbereich II, III und IV die Erstellung von zwei Vollgeschossen ohne Attikageschoss möglich sein. Es wird von einer Geschosshöhe von 3.40 m ausgegangen. Für die beiden Vollgeschosse stehen somit insgesamt 6.80 m zur Verfügung. Wird auf dem bestehenden Untergeschoss neu aufgebaut, so bemisst sich die Höhe der Oberkante Dachfläche für einen Flachdachbau 6.80 m ab der bestehenden Erdgeschosskote. Bei einem Steildach darf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Höhe der Oberkante der Dachfläche nicht überschritten werden.

Wird das gesamte Gebäude inkl. Untergeschoss abgebrochen, so wird die Erdgeschosskote neu definiert. Diese hat dem mittleren Strassenniveau (+/- 0.50 m) des Grundstücks zu entsprechen. Ab diesem Erdgeschossniveau bemisst sich die Höhe der Oberkante Dachfläche für einen Flachdachbau + 6.80 m. Bei einem Steildach darf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Höhe der Oberkante der Dachfläche nicht überschritten werden.

Die effektiven Höhen in Meter über Meer des Strassenniveaus des Erdgeschosses und der Oberkante höchstem Punkt des bestehenden Daches wurden vom Bauamt Sempach aufgenommen und mit den bewilligten Plänen verglichen. Für jedes Grundstück wurde ein Querschnitt mit den bestehenden und im Bebauungsplan zulässigen Höhen in Meter über Meer erarbeitet. Dabei wurde zwischen den beiden Varianten „Aufbau auf dem bestehenden Untergeschoss“ und „Neubau“ unterschieden. Die Schnitte bilden einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplanbereich I sind im heutigen Zeitpunkt keine privatrechtlichen Höhenbeschränkungen vorhanden. Die Höhe der Bauten richtet sich nach dem Bau- und Zonenreglement. Somit ist für diesen Bereich eine separate Regelung angezeigt, welche den heutigen Spielraum des BZR respektiert. Sofern das Untergeschoss kein Vollgeschoss im Sinne vom § 138 Abs. 1 PBG ist, dürfen auf diesem Geschoss zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufgebaut werden. Für ein Flachdachbau sind somit 9.00 m und für ein Steildachbau 10.00 m Höhe ab dem

Erdgeschoss möglich. Dies soll auch bei neuen Bauten und bei Bauten, welche auf dem bestehenden Untergeschoss aufgebaut werden, zukünftig möglich sein. Das Ausmass des Dach- und Attikageschosses soll aber gemäss den heutigen Regelungen in § 138 Abs. 2 PBG beschränkt bleiben. Seine nutzbare Fläche darf nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Regelung gilt auch nach der Einführung der Überbauungsziffer.

Bezüglich der Höhen ergeben sich aufgrund der oben genannten Vorgaben folgende Höhenkoten:

Parz.-Nr.	Eigentümer	Firsthöhe gemäss Messung	Erlaubte Höhe Steildach bei Neubau	Erlaubte Höhe Flachdach bei Neubau	Erlaubte Höhe Steildach bei Neubau auf UG bestehend	Erlaubte Höhe Flachdach bei Neubau auf UG bestehend
766	Judith und Viktor Kaufmann-Hukeler / Christina und Niklaus Stutz-Ardüser	534.26 m.ü.M.	534.26 m.ü.M.	533.66 m.ü.M.	534.26 m.ü.M.	533.66 m.ü.M.
767	Giovanni Cavozi	542.90 m.ü.M.	545.20 m.ü.M.	544.20 m.ü.M.	545.20 m.ü.M.	544.20 m.ü.M.
768	Margrit und Werner Fluder-Furrer	536.99 m.ü.M.	536.99 m.ü.M.	536.89 m.ü.M.	537.64 m.ü.M.	537.64 m.ü.M.
769	Heinrich Rösch-Bieri	538.79 m.ü.M.	538.79 m.ü.M.	538.13 m.ü.M.	538.79 m.ü.M.	538.15 m.ü.M.
770	Ueli Lang	538.89 m.ü.M.	539.24 m.ü.M.	539.24 m.ü.M.	539.42 m.ü.M.	539.42 m.ü.M.
771	Daniela und Jonas Scherrer-Wyss	539.11 m.ü.M.	540.27 m.ü.M.	540.27 m.ü.M.	539.83 m.ü.M.	539.83 m.ü.M.
772	Rosa Marie und Leo Baggenstos-Muff	534.60 m.ü.M.	534.60 m.ü.M.	533.12 m.ü.M.	535.68 m.ü.M.	535.68 m.ü.M.
773	Judith Zwiker Willi und Pirmin Willi	532.15 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.	533.01 m.ü.M.
774	Paul Bühlmann-Flury	532.90 m.ü.M.	532.90 m.ü.M.	532.68 m.ü.M.	532.90 m.ü.M.	532.68 m.ü.M.
775	Margrit und Armin Gürber-Bühlmann	533.21 m.ü.M.	533.21 m.ü.M.	532.57 m.ü.M.	533.21 m.ü.M.	532.57 m.ü.M.
776	Felix Haas-Lötscher	534.94 m.ü.M.	533.67 m.ü.M.	533.16 m.ü.M.	534.94 m.ü.M.	534.43 m.ü.M.
777	Hans Brechbühl-Lötscher und Markus Brechbühl-Henseler	531.44 m.ü.M.	532.50 m.ü.M.	532.50 m.ü.M.	531.57 m.ü.M.	531.57 m.ü.M.
858	Judith und Viktor Kaufmann-Hukeler	541.15 m.ü.M.	542.50 m.ü.M.	541.50 m.ü.M.	542.50 m.ü.M.	541.50 m.ü.M.
859	Christina und Niklaus Stutz-Ardüser	541.74 m.ü.M.	543.20 m.ü.M.	542.20 m.ü.M.	543.20 m.ü.M.	542.20 m.ü.M.

Dachterrassen (Art. 8 Abs. 4)

Dachterrassen, welche unter den maximalen Höhenkoten realisiert werden, werden ebenfalls einer Regelung zugeführt. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie mehr als 3.00 m unter den maximalen Höhenkoten liegen. Damit wird verhindert, dass Sonnenschirme, Partyzelte, etc., die auf Dachterrassen aufgestellt werden, über den zulässigen Gebäudehöhen zu liegen kommen und folglich zu Sichtbehinderungen führen.

4.3.4 Umgebung

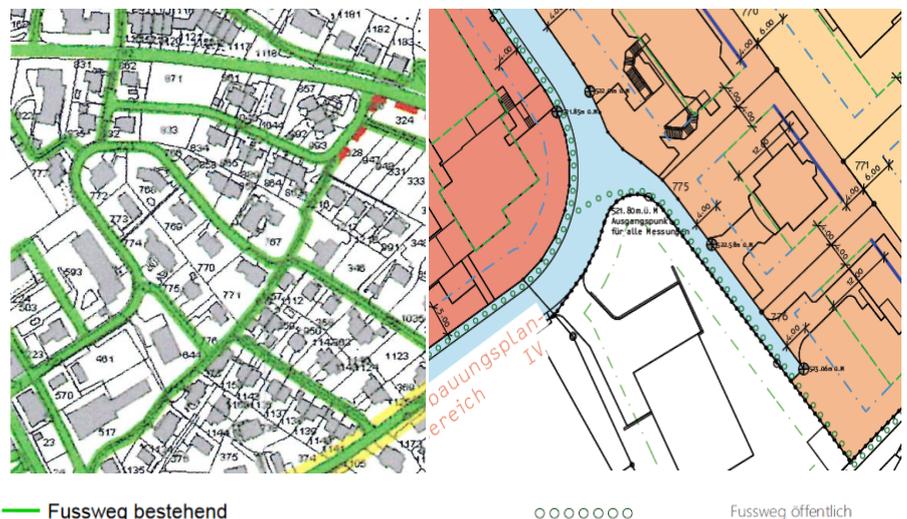
Terrainveränderungen (Reglement Art. 8) im Areal Weihermatte sollen möglichst gering gehalten werden – es wird die Möglichkeit eingeräumt, das Gelände bis zu einem Ausmass von max. + 1.50 m zu verändern. Mit diesem Maximalmass bewegt man sich im Bebauungsplan weitgehend im Rahmen der Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements.

4.3.5 Erschliessung und Parkierung

Reglement Art. 9 bis 11

Die Haupterschliessung des Quartiers bleibt unverändert über die zentrale Erschliessungsstrasse. Mit Einverständnis der Grundeigentümerschaft der betroffenen Grundstücke kann die Lage frei festgelegt werden, einzig eine Mindestbreite von 3.00 m (Bemassung gemäss VSS-Norm SN 640 050; Zufahrtsweg und Erschliessungsstrasse; Strassenquerschnitt im Gegenrichtungsverkehr) sowie, falls erforderlich, Ausweichstellen sind sicher zu stellen.

Die öffentlichen Fusswege aus dem Verkehrsrichtplan Sempach (2007) werden im Bebauungsplan aufgenommen und schematisch dargestellt.



Ausschnitte: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, Bebauungsplan Weihermatte

Für die Berechnung und Bewilligung der erforderlichen Parkplatzzahl je Wohneinheit bildet das Parkplatzreglement der Stadt Sempach die Grundlage. In Abweichung davon, ist bei Wohnungen bis zu einer Hauptnutzfläche von 80.00 m² nur ein Parkplatz erforderlich.

4.3.6 Qualitätssicherung

Im Art. 12 wird in Ergänzung zum § 140 PBG, der die generelle Eingliederung ins Ortsbild regelt, konkretisiert, auf welche Elemente im Quartier Weihermatte besonders zu achten ist.

4.3.7 Schlussbestimmungen

Die privatrechtlichen Sonderbauvorschriften sollen aufgehoben werden. Wesentliche Elemente der Sonderbauvorschriften wurden im Bebauungsplan Weihermatte übernommen oder entsprechend weiter entwickelt (z. B. Höhen, Mass der Nutzung), um eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen. Von der Übernahme von Regelungen, die nicht mehr zeitgemäss erschienen (z. B. Vorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dachformen) wurde im Bebauungsplan Weihermatte Abstand genommen.

4.4 Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR

Der Bebauungsplan wurde so formuliert, dass er mit dem heutigem und künftigem BZR der Stadt Sempach kompatibel ist.

Es werden Begriffe und Definitionen verwendet, die sowohl dem aktuell gültigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach entsprechen, als auch mit dem neuen PBG (IVHB) kompatibel sind.

Die angestrebte Kompatibilität mit angestrebten und künftigem Planungsinstrumenten führt abschnittsweise zu einer hohen Formulierungsdichte, indem parallel zueinander Regelungen bis zum Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung und Regelungen für die Zeit nach dem Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung formuliert werden.

5. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Weihermatte ist auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Sempach ausgerichtet. Er trägt zu einer quartierverträglichen Verdichtung und qualitätsvollen Weiterentwicklung an einer gut öV-erschlossenen und zentrumsnahen Lage bei. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons, der Region und der Stadt Sempach überein.

SITUATION

Öffentliche Auflage von 23.01.2017 bis am 21.02.2017

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung von beschlossen.
Der Stadtpräsident: Die Stadtschreiberin:

Franz Schwegler: Corinne Achermann

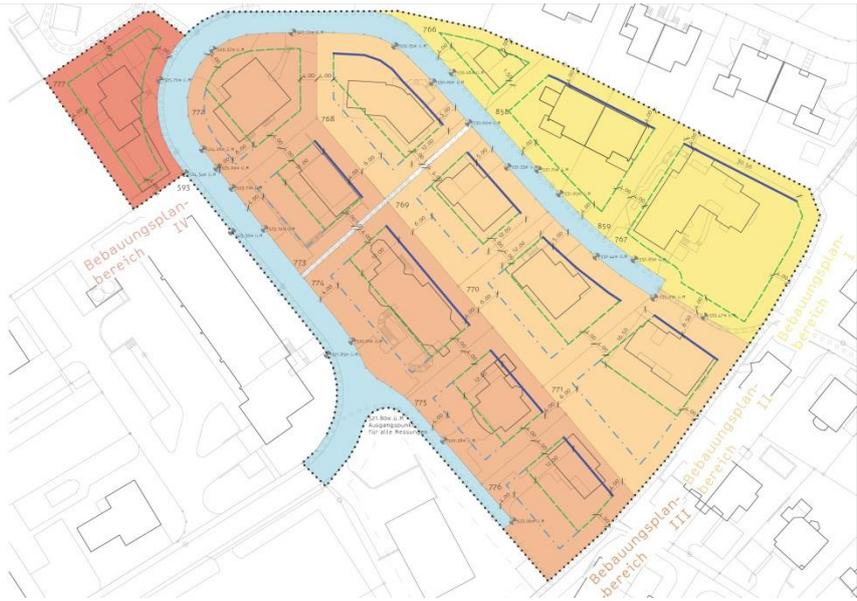
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum

Unterschrift

Legende:

- Formeller Bebauungsplan
- Bebauungsplanbereich I
- Bebauungsplanbereich II
- Bebauungsplanbereich III
- Bebauungsplanbereich IV
- Verkehrsweg
- Öffentlicher Fussweg
- Baubereich
- Baubereich Sozial
- Anbauflucht, def. Gebäudelänge



Aufstellung Marktordnung

Artikel	Bisherige Bestimmung	Neue Bestimmung	Änderung/ Bemerkung
1 Durchführung/Name	Der jährlich stattfindende Warenmarkt wird "Städtli-Märt" genannt.		unverändert
2 Termin/Markttag	Der Städtli-Märt findet in der Regel jeweils am letzten Mittwoch im Monat August statt.	Der Städtli-Märt findet in der Regel jeweils am letzten Samstag im Monat August statt.	Änderung des Wochentags; ist bereits seit 2010 gängige Praxis
3 Marktplatz	Der Markt wird auf der Stadtstrasse vom Ochsen- bis zum Luzernertor und auf der Oberstadtstrasse vom Ochsentor bis zum Hexenturm beidseitig der Strassen durchgeführt.		unverändert
4 Marktzeit/Dauer des Marktes	Der Markt beginnt frühestens um 07.00 Uhr und dauert bis spätestens um 18.30 Uhr.		unverändert
5 Marktkommission/ Marktaufsicht	<p>¹ Die Marktkommission genehmigt den Vorschlag des Marktchefs oder der Marktchefin über die Zuweisung der Plätze und bezeichnet die für die Marktaufsicht verantwortlichen Mitglieder.</p> <p>² Der Marktchef oder die Marktchefin weist den Interessierten die Plätze zu. Die Stand- und Platzgebühren sind mit der schriftlichen Zuweisung des Platzes, spätestens 30 Tage vor dem Markt, zu bezahlen. Am Markttag werden nur noch ausstehende Stand- und Platzgebühren einkassiert. In Zusammenarbeit mit der örtlichen Polizei sorgt die Marktkommission für Ruhe, Ordnung und geordneten Verkehr.</p>		unverändert
6 Standplatz/Standort	<p>¹ Zugewiesene Stände und Plätze dürfen ohne Bewilligung der Marktaufsicht weder vertauscht noch abgetreten werden.</p> <p>² Nach Möglichkeit ist dem einheimischen Gewerbe vor oder in der Nähe des Stammgeschäftes ein Standplatz anzubieten.</p> <p>³ Die maximale Standlänge beträgt 12.00 m.</p>		unverändert
7 Anmeldung	<p>¹ Die Anmeldung hat schriftlich mindestens 90 Tage vor dem Markttag an die Marktkommission Sempach (Marktchef oder Marktchefin) zu erfolgen.</p> <p>² Bei Nichterscheinen verfällt die Stand- und Platzgebühr zu Gunsten der Marktkasse.</p>		unverändert
8 Gebühren	<p>¹ Gemeindestand mit Plache Fr. 20.00¹ Platzgebühr pro 1 lfm, Fr. 15.00 (inkl. Werbebeitrag, Porto, Spesen)</p>	Die Gebühren werden von der Marktkommission festgesetzt. Die maximalen Gebühren betragen für einen Gemeindestand mit Plache Fr. 50.00 und die Platzgebühr pro 1 lfm Fr. 20.00.	- nur noch Maximalbeträge in der Verordnung - Kompetenz der Gebührenfestlegung neu bei der Marktkommission ¹ heutige Praxis Fr. 40.00
	<p>² Für die Strombeschaffung ist die Teilnehmerin oder der Teilnehmer selbst verantwortlich.</p>		unverändert
9 Nicht zugelassene Anbieter	<p>¹ Am Markttag sind keine Schaustellergeschäfte zugelassen (ausgenommen</p>	<p>¹ Marktfahrer, deren Warenangebot nur als Vorwand für andere Aktivitäten dienen (Kurse</p>	- Zulassung von Anbietern und Angeboten werden gelockert

	<p>Kinderattraktionen).</p> <p>² Das Anbieten von Trödel- und Flohmarktartikeln ist nicht gestattet.</p> <p>³ Ebenso sind Marktfahrer, deren Warenangebot nur als Vorwand für andere Aktivitäten dient (Kurse etc.), wegzuweisen.</p>	<p>etc.).</p> <p>² Die Marktkommission entscheidet über die Wegweisung von weiteren Anbietern. Z. B. Nichtbeachten der Marktordnung oder der Anweisungen der Marktchefin oder des Marktchefs und Stören von Ruhe und Ordnung am Markt.</p>	<p>- Kompetenz der Wegweisung bei der Marktkommission</p>
<p>10 Verhalten der Marktanbieter/ Anpreisen der Ware</p>	<p>¹ Den diesbezüglichen Anordnungen der Marktauf-sicht ist Folge zu leisten.</p> <p>² Das überlaute Anpreisen von Waren ist verboten. Lautsprecher sind nur mit Erlaubnis des Marktchefs oder der Marktchefin zugelassen.</p> <p>³ Hausieren in- und ausserhalb des Marktgeländes ist verboten.</p> <p>⁴ An jedem Marktstand sind Name und Wohnort des Anbieters oder der Anbieterin durch Anschrift deutlich bekanntzugeben. Die Waren sind mit Preisanschriften zu versehen.</p>		<p>unverändert</p>
<p>11 Ordnung/Aufbau und Räumen des Platzes</p>	<p>¹ Ab 06.00 Uhr ist der Zubringerdienst gestattet.</p> <p>² Zwischen 09.00 Uhr und 18.00 Uhr sind das Befahren sowie das Abräumen des Marktareals untersagt.</p> <p>³ Mofas, Velos und Motorfahrzeuge sind ausserhalb des Marktareals abzustellen.</p> <p>⁴ Die Stände und Marktfahrzeuge sind sofort nach Marktschluss abzuräumen.</p> <p>⁵ Die Plätze sind in geräumtem Zustand zu verlassen.</p> <p>⁶ Die Endreinigung der Strassen und Plätze wird durch die Stadt besorgt.</p>		<p>unverändert</p>
	-	<p>⁷ Parkplatzgebühren gehen zu Lasten der Marktfahrer.</p>	<p>Ergänzung von Ziffer 7; Parkplatzgebühren</p>
<p>12 Verkehrsregelung</p>	<p>¹ Im gesamten Städtchen ist das Parkieren am Vortag ab 18.00 Uhr erschwert.</p> <p>² Während des Marktes sind die Stadt- und Oberstadtstrasse gesperrt.</p>		<p>unverändert</p>
<p>13 Zusammensetzung der Marktkommission</p>	<p>¹ Die vom Stadtrat zu wählende Marktkommission besteht aus sieben Mitgliedern.</p> <p>² Die Mitglieder der Marktkommission setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mind. vier einheimische Gewerbetreibende - eine Vertretung des Stadtrats 	<p>¹ Die vom Stadtrat zu wählende Marktkommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern.</p> <p>² Die Mitglieder der Marktkommission setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mind. drei einheimische Gewerbetreibende - eine Vertretung des Stadtrats oder der Stadtverwaltung 	<p>Änderung Anzahl und Zusammensetzung der Mitglieder der Marktkommission</p>
<p>14 Konstituierung</p>	<p>Der Präsident oder die Präsidentin der Marktkommission wird</p>	<p>Der Präsident oder die Präsidentin der Marktkommission sowie</p>	<p>Formelle Anpassung: neben Präsident/in werden auch</p>

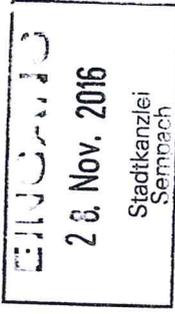
	vom Stadtrat bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich die Marktkommission selbst.	die Mitglieder werden vom Stadtrat gewählt. Die Funktionen innerhalb der Marktkommission legt diese selbst fest.	Mitglieder vom Stadtrat gewählt, ist bereits heute gängige Praxis
15 Rechnungsführung	¹ Die Marktkommission verwaltet die einkassierten Gebühren und führt eine eigene Marktkasse. Diese Gelder sind für direkt mit dem Markt in Zusammenhang stehende Anschaffungen und Aktivitäten zu verwenden. ² Der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung ist jährlich, bis spätestens am 15. Januar des darauffolgenden Jahres, eine detaillierte Abrechnung mit Bilanz über den Städtli-Märt zur Genehmigung einzureichen.	¹ Die Marktkommission verwaltet die einkassierten Gebühren und führt eine eigene Marktkasse. Der jeweilige Vermögensbestand per 31. Dezember ist in der Bilanz der Einwohnergemeinde auszuweisen. Diese Gelder sind für direkt mit dem Markt in Zusammenhang stehende Anschaffungen und Aktivitäten zu verwenden. ² Der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung ist jährlich, bis spätestens am 15. Januar des darauffolgenden Jahres, eine detaillierte Abrechnung mit Bilanz über den Städtli-Märt zur Genehmigung einzureichen.	Ergänzung: Übernahme des Vermögensstandes in die Bestandesrechnung der Stadt
16 Beschwerdeinstanz	Beschwerden gegen Beschlüsse der Marktkommission sind an den Stadtrat zu richten.		unverändert
17 Inkrafttreten	Die vorliegende Marktordnung ersetzt das Marktreglement vom 2. April 1986 und tritt mit Beschluss der Gemeindeversammlung in Kraft.		unverändert

Sempach, 4. Mai 2017/ca

Wahlvorschlag

Die **FDP Sempach** schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021



Vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Balsamin	Sarah	30.9.85	Hausfrau Mutter	Saeseatz 6	6204 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach 12.11.16

Ort, Datum

S. Balsamin

Unterschrift

Sempach 24.03.17

Ort, Datum

[Signature]

Unterschrift Präsident FDP

Wahlvorschlag

Die CVP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Brun	Priska	2.3.68	Hausfrau	Hubelweid 13	6207 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach, 23. März 2017

Ort, Datum

P. Brun

Unterschrift

Sempach 29.03.17

Ort, Datum

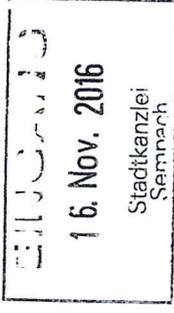
1 Kammeler

Unterschrift Präsident CVP

Wahlvorschlag

Die FDP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021



vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
FADEN	ROGER	10.06.1965	PRODUKT MANAGER	GOTTHARDESTR. 11	8204 SEMPACH

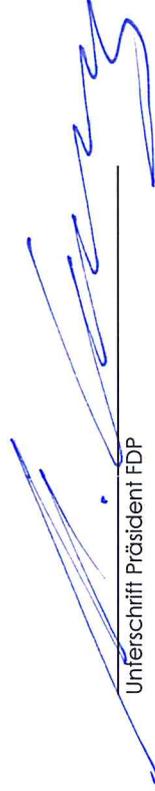
Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

SEMPACH, 10.11.2016
Ort, Datum



Unterschrift

Sempach 28.3.17
Ort, Datum

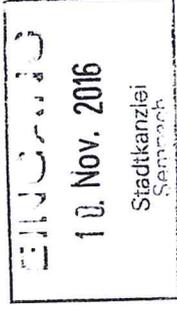


Unterschrift Präsident FDP

Wahlvorschlag

Die **FDP Sempach** schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021



vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Fiore	Patrick	9.7.1972	Kfm. Angestellter	Schürmatten 5	6204 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach, 9.11.2016

Ort, Datum

P. Fiore

Unterschrift

Sempach 24.3.17

Ort, Datum

Unterschrift Präsident FDP

Wahlvorschlag

Die CVP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Fischer	Karin	28.12.1964	Kfm. Ang.	Dornhubel 28	6204 Sempach

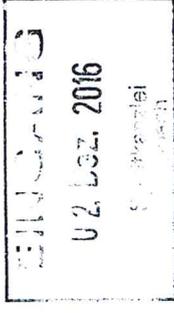
Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach, 30.11.2016
Ort, Datum

K. Fischer
Unterschrift

Sempach, 29.03.17
Ort, Datum

Kemper
Unterschrift Präsident CVP



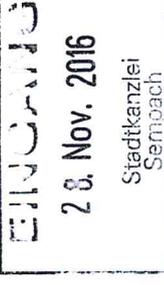
Wahlvorschlag

Die CVP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

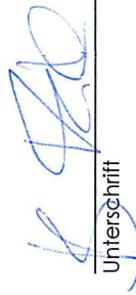
vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Friedrich Künzli	Barbara	11.02.72	Tourismusfachfrau	Hüttschalen 8	6204 Sempach



Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach, 27.11.16
Ort, Datum


Unterschrift

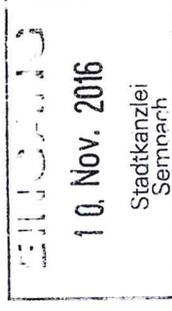
Sempach 29.03.17
Ort, Datum


Unterschrift Präsident CVP

Wahlvorschlag

Die CVP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

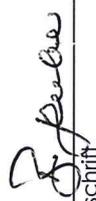


Vor:

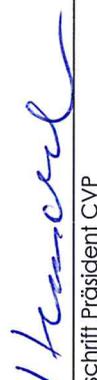
Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Hinter	Beate	12.8.58	Lehrer	Seeblick 3	6204 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach 8.11.16
Ort, Datum


Unterschrift

Sempach 29.03.17
Ort, Datum


Unterschrift Präsident CVP

Wahlvorschlag

Die CVP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Muff-Helfferlein	Annemarie	13.11.65	Familienärztin Pflegefachfrau	Bauggartenstr. 3	6209 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach 23.3.17
Ort, Datum

A. Helfferlein
Unterschrift

Sempach 29.03.17
Ort, Datum

Helfferlein
Unterschrift Präsident CVP

Wahlvorschlag

Die FDP Sempach schlägt für die

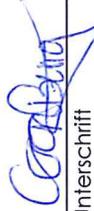
Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

vor:

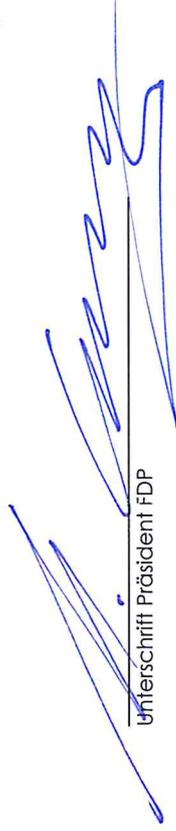
Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Von Burg	Cyrill	21.08.1987	Parteiobmannager	Oberstadt 14	6204 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach, 20.04.2017
Ort, Datum


Unterschrift

Sempach 26.3.17
Ort, Datum


Unterschrift Präsident FDP

Wahlvorschlag

Die CVP Sempach schlägt für die

Neuwahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied in das Urnenbüro für die Amtsdauer 2017 - 2021

vor:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Beruf	Adresse	PLZ/Ort
Waldner	Renate	7. 12. 1958	Univ. - Leberich	Felsengässli 12	6204 Sempach

Der/die Unterzeichnende bestätigt hiermit unwiderruflich, dass er/sie eine Wahl als Urnenbüropräsident/in sowie Mitglied des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021 annimmt.

Sempach 12. 11. 2016
Ort, Datum


Unterschrift

Sempach 29.03.17
Ort, Datum


Unterschrift Präsident CVP

