



Stadt Sempach

## Bau- und Zonenreglement (BZR)


---

Öffentliche Auflage vom 16. November bis 15. Dezember 2020  
Zweite öffentliche Auflage vom 26. August bis 24. September 2021

---

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am 05. April 2022

Der Stadtpräsident

  
.....  
J. Aebi



Der Stadtschreiber

  
.....  
A. Felber

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 784 vom 4. Juli 2023 genehmigt

Bereinigt gemäss Anordnung im Regierungsratsentscheid



7. September 2023  
.....  
Datum

  
.....  
Unterschrift

12. Juli 2023

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Ingress  | 4  |
| I. Allgemeines   | 4  |
| Art. 1 Zweck   | 4  |
| Art. 2 Zuständigkeit   | 4  |
| Art. 3 Fachkommissionen  | 4  |
| Art. 4 Qualitätssicherung  | 5  |
| II. Zonenbestimmungen  | 6  |
| a. Bauzonen  | 6  |
| Art. 5 Städtchenzone   | 6  |
| Art. 6 Wohnzonen A bis E   | 7  |
| Art. 7 Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung /<br>Mischzonen Erhaltung und Erneuerung | 8  |
| Art. 8 Mischzonen A und B  | 9  |
| Art. 9 Spezielle Wohnzonen/ Spezielle Mischzonen                                   | 10 |
| Art. 10 Arbeitszonen A bis C   | 11 |
| Art. 11 Zone mit Bebauungsplanpflicht  | 12 |
| Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke  | 12 |
| Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen  | 13 |
| Art. 14 Grünzone Gewässerraum (überlagert)   | 13 |
| Art. 15 Grünzone   | 13 |
| Art. 16 Erholungszonen A und B   | 14 |
| Art. 17 Verkehrszone   | 14 |
| b. Nichtbauzonen   | 15 |
| Art. 18 Landwirtschaftszone  | 15 |
| Art. 19 Weilerzone Kirchbühl   | 16 |
| Art. 20 Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich                            | 17 |
| Art. 21 Übriges Gebiet C   | 17 |
| Art. 22 Gefahrenzonen: Allgemeine Bestimmungen                                     | 17 |
| Art. 23 Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2                                   | 18 |
| Art. 24 Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufe 2                               | 18 |
| Art. 25 Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufe 3                               | 19 |
| Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)                                    | 19 |
| Art. 27 Deponiezone Neuhüsli   | 20 |
| c. Schutzzonen und Schutzobjekte   | 21 |
| Art. 28 Naturschutzzone  | 21 |
| Art. 29 Schutzzone Schlachtfeld  | 22 |
| Art. 30 Naturobjekte   | 22 |
| Art. 31 Kulturdenkmäler  | 23 |
| Art. 32 Archäologische Fundstellen   | 23 |
| d. Sondernutzungsplanung   | 24 |
| Art. 33 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche                       | 24 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| III.    | Bauvorschriften   | 25 |
| Art. 34 | Gestaltungsgrundsätze, Eingliederung  | 25 |
| Art. 35 | Terrainveränderungen und Stützmauern  | 25 |
| Art. 36 | Gebäudenorm   | 26 |
| Art. 37 | Dachgestaltung  | 26 |
| Art. 38 | Anforderungen an die Ökologie   | 26 |
| Art. 39 | Zonenrandbepflanzung  | 27 |
| Art. 40 | Ergänzende Abstandsbestimmungen an Gewässern  | 27 |
| Art. 41 | Antennenanlagen   | 28 |
| Art. 42 | Abstellflächen für Fahrzeuge  | 29 |
| Art. 43 | Ersatzabgaben für Spielplätze   | 29 |
| Art. 44 | Behälter für öffentliche Abfallentsorgung   | 29 |
| Art. 45 | Besondere Bauvorschriften bei Mehrfamilienhäusern                                     | 29 |
| Art. 46 | Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten   | 29 |
| Art. 47 | Technische Gefahren   | 30 |
| Art. 48 | Reklamen  | 30 |
| Art. 49 | Beleuchtung und Lichtimmissionen  | 31 |
| IV.     | Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen  | 32 |
| Art. 50 | Gebühren  | 32 |
| Art. 51 | Strafbestimmungen Natur- und Landschaftsschutz  | 32 |
| Art. 52 | Schlussbestimmung   | 33 |
|         | Anhang  | 34 |
|         | Anhang 1: Ergänzende Bestimmungen in Wohnzonen  | 34 |
|         | Anhang 2: Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung /<br>Mischzonen Erhaltung und Erneuerung | 35 |
|         | Anhang 3: Spezielle Wohnzonen / Spezielle Mischzonen                                  | 38 |
|         | Anhang 4: Zonen mit Bebauungsplanpflicht  | 57 |
|         | Anhang 5: Zonen für öffentliche Zwecke  | 58 |
|         | Anhang 6: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen  | 59 |
|         | Anhang 7: Grünzonen   | 62 |
|         | Anhang 8: Erholungszonen  | 64 |
|         | Anhang 9: Naturobjekte  | 66 |
|         | Anhang 10: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht   | 70 |
|         | Skizzen (orientierend)  | 71 |
|         | Bestehende Sondernutzungspläne (orientierend)   | 73 |

## Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Sempach erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989<sup>a</sup> (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990<sup>b</sup> (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

#### Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

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

<sup>2</sup> Der Stadtrat ist in den übrigen Fällen die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, die Bewilligung von Gestaltungsplänen und den Erlass von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren. Weiter ist er zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen und für die Verabschiedung der Pflichtenhefte der durch den Stadtrat gewählten Fachkommissionen gemäss Art. 3. Der Stadtrat kann einzelne Kompetenzen weiterdelegieren.

#### Art. 3 Fachkommissionen

Der Stadtrat bestellt eine oder mehrere Fachkommissionen und regelt deren Aufgaben in einem Pflichtenheft.

---

<sup>a</sup> SRL 735

<sup>b</sup> SRL 709a

#### Art. 4 Qualitätssicherung

<sup>1</sup> In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan kann der Stadtrat ein qualitätssicherndes Verfahren zu Lasten der Grundeigentümer verlangen. Dies gilt insbesondere für folgende Gebiete:

- a) Städtchenzone gemäss Art. 5
- b) Umgebung Meierhof
- c) Weilerzone Kirchbühl gemäss Art. 19
- d) entlang Seeufer
- e) Reservezone strategisches Arbeitsgebiet Honrich gemäss Art. 20

<sup>2</sup> Der Stadtrat erlässt Richtlinien zu den qualitätssichernden Verfahren.

<sup>3</sup> Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn

- a) die Ausschreibung in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe oder die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge erfolgt und
- b) der Stadtrat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.

<sup>4</sup> In begründeten Fällen kann der Stadtrat die Anforderungen gemäss Abs. 3 Bst. a erhöhen oder herabsetzen.

<sup>5</sup> Der Stadtrat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Bau- und Planungsfragen und zur Qualitätssicherung nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten neutrale Fachleute beizuziehen resp. eine Fachkommission einzusetzen.

## II. Zonenbestimmungen

### a. Bauzonen

#### Art. 5 Städtchenzone

(§ 44 PBG)

<sup>1</sup> Als Ortsbild von nationaler Bedeutung ist das Städtchen von Sempach in seiner Substanz zu erhalten und in seiner städtebaulichen Vielfalt sowie seiner Zentrumsfunktion zu fördern. Die natürlichen und baulichen Eigenarten, die dem Stadtgefüge entsprechen, sind in ihrem Bestand und in ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren. Weiterentwicklung ist möglich, hat aber erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen zu genügen.

<sup>2</sup> In der Städtchenzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) Wohnungen,
- b) nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes,
- c) öffentliche Bauten.

<sup>3</sup> Einer durchmischten Struktur und Nutzungsvielfalt pro Bauwerk wird besondere Bedeutung beigemessen. Es ist mindestens ein Wohngeschoss vorzusehen. An publikumsorientierten Lagen sind im Erdgeschoss Arbeitsnutzungen vorzusehen. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen bewilligen.

<sup>4</sup> Bauliche Massnahmen sind in der kubischen und proportionalen Gestaltung, in der Farb- und Materialwahl auf das bestehende Altstadtbild abzustimmen.

<sup>5</sup> Alle baulichen Massnahmen haben das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das kantonale Denkmalverzeichnis und das kantonale Bauinventar zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Die geschlossene Bauweise ist die Regel. Im Übrigen bestimmt der Stadtrat die Gebäudeabmessungen unter Beachtung der Städtchenrichtplanung.

<sup>7</sup> Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen. Liegende Dachfenster sind nicht, Dacheinschnitte und Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig. Auf der Gebäudehinterseite (z.B. Hofseite) sind Flachdächer zulässig, sofern sie den Grundsätzen und Anforderungen der Abs. 1 bis 5 genügen.

<sup>8</sup> Im Sinne der Denkmal- und Ortspflege sowie des Natur- und Heimatschutzes kann der Stadtrat im Einzelfall weitere verbindliche Weisungen für

Bauprojekte erlassen. Im Übrigen kann der Stadtrat die Bauherrschaft verpflichten, auf eigene Kosten:

- a) ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen (bei Neubauten ist dieses zwingend durchzuführen),
- b) eine bauhistorische Untersuchung nachzureichen.

<sup>9</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

**Art. 6 Wohnzonen A bis E**

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen A bis E sind Wohnungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen A bis E gelten folgende Höchstmasse:

|   | A  | B      | C                 | D            | E            |
|---|--|--------|-------------------|--------------|--------------|
| <i>Gesamthöhe gemäss PBG § 139 Abs. 1</i>   | 8.5 m  | 10.0 m | 13.0 m            | 13.0 m       | 16.0 m       |
| <i>talseitige Fassadenhöhe gemäss PBG § 139 Abs. 3</i>  | 8.5 m  | 10.0 m | 13.0 m            | 13.0 m       | 16.0 m       |
| <b>Überbauungsziffer (ÜZ)</b>   |  |        |                   |              |              |
| <b>(ÜZ-a)</b>   | 0.25   | 0.21   | 0.20              | 0.27         | 0.24         |
| <i>ÜZ, wenn das oberste Geschoss freiwillig<br/>- als Satteldach mit einer Dachneigung von<br/>min. 20° ausgestaltet wird oder<br/>- eine um mindestens ein Drittel reduzierte<br/>Hauptnutzfläche als das darunterliegende<br/>Geschoss aufweist</i> | 0.30   | 0.24   | 0.22              | gem.<br>ÜZ-a | gem.<br>ÜZ-a |
| <b>(ÜZ-b)</b>   |  |        |                   |              |              |
| <i>ÜZ, wenn der höchste Punkt der Dachkonstruktion<br/>die zulässige Fassadenhöhe um min. 3.0 m unterschreitet</i>  | gem.<br>ÜZ-b   | 0.32   | 0.27 <sup>c</sup> | gem.<br>ÜZ-a | gem.<br>ÜZ-a |
| <b>(ÜZ-c)</b>   |  |        |                   |              |              |
| <i>zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe<br/>bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>  | 0.06, min. 40 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche, ergänzend gilt Absatz 3 |        | 0.04              | 0.04         | 0.04         |
| <b>(ÜZ-NNF)</b>   |  |        |                   |              |              |
| <i>zusätzliche ÜZ für Bauten mit Hauptnutzflächen<br/>und einer Gesamthöhe bis 3.5 m in Hanglagen<sup>d</sup></i>   | 0.05   | 0.05   | -                 | -            | -            |
| <b>(ÜZ-Sockel)</b>  |  |        |                   |              |              |

<sup>c</sup> In diesen Fällen gelten die ordentlichen Grenzabstände gem. § 122 Abs. 1 PBG.

<sup>d</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt.

|                          |      |      |   |   |   |
|--------------------------|------|------|---|---|---|
| Gebäuelänge <sup>e</sup> | 25 m | 25 m | – | – | – |
|--------------------------|------|------|---|---|---|

<sup>3</sup> Wird die ÜZ-NNF in Anspruch genommen, reduziert sich die ÜZ-a bzw. ÜZ-b bzw. ÜZ-c wie folgt:

- a) in der Wohnzone A um 50% der effektiv beanspruchten ÜZ-NNF,
- b) in der Wohnzone B um 40% der effektiv beanspruchten ÜZ-NNF.

<sup>4</sup> Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete kommen die ergänzenden Bestimmungen gemäss Anhang 1 zur Anwendung.

<sup>5</sup> Die Wohnzonen D und E gelten gesamthaft als Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Der Stadtrat legt die Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne fest.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft.

#### Art. 7 Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

<sup>1</sup> Die Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung dienen der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen. In den Wohnzonen ist die Wohnnutzung gem. Art. 6 Abs. 1 zulässig, in den Mischzonen die Mischnutzung gem. Art. 8 Abs. 1.

<sup>2</sup> Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gut in die bestehende Überbauung einordnen.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept der bestehenden Überbauung einordnen. Dazu gehören beispielsweise Um-, An- und Ausbauten, die zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen, oder Ersatzbauten mit zeitgemässen Gebäude- und Wohnungsstandards (angemessene Grösse von Räumen wie Nasszellen, Küchen, Balkonen, höhere Geschosshöhen, Energieeffizienz etc.), Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

---

<sup>e</sup> Bei gestaffelten und gut gestalteten Bauten (z.B. Reihen- und Terrassenhäuser) kann der Stadtrat grössere Längen gestatten.



<sup>4</sup> Für Erweiterungen nach Abs. 3 gilt eine maximale ÜZ von 0.06; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 25 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden.

<sup>5</sup> Bei Veränderungen nach den Absätzen 2 bis 4 ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 2 zur Anwendung. Veränderungen an der Fassade sind bewilligungspflichtig.

<sup>6</sup> Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nur gestützt auf einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan zulässig. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 2 zur Anwendung.

<sup>7</sup> In den Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. In den Mischzonen Erhaltung und Erneuerung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 8 Mischzonen A und B

(§ 35 Abs. 6 PBG, §§ 45 und 46)

<sup>1</sup> In den Mischzonen A und B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnungen,
- b) nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes; Detailhandelsbetriebe sind dabei nur zulässig, soweit die Nettogrundfläche max. 800 m<sup>2</sup> beträgt,
- c) öffentliche Bauten,

<sup>2</sup> In den Mischzonen A und B gelten folgende Höchstmasse:

|  | A      | B      |
|--|--------|--------|
| <i>Gesamthöhe gemäss PBG § 139 Abs. 1</i>              | 11.0 m | 13.5 m |
| <i>talseitige Fassadenhöhe gemäss PBG § 139 Abs. 3</i> | 11.0 m | 13.5 m |
| <i>Überbauungsziffer (ÜZ)</i>                          | 0.24   | 0.22   |
| <b>(ÜZ-a)</b>  |        |        |

|  |                      |          |
|--|----------------------|----------|
| ÜZ, wenn das oberste Geschoss freiwillig<br>- als Satteldach mit einer Dachneigung von<br>min. 20° ausgestaltet wird oder<br>- eine um mindestens ein Drittel reduzierte<br>Hauptnutzfläche als das darunterliegende<br>Geschoss aufweist<br><b>(ÜZ-b)</b> | 0.27                 | wie ÜZ-a |
| ÜZ, wenn der höchste Punkt der Dachkonstruktion die zu-<br>lässige Fassadenhöhe um min. 3.0 m unterschreitet<br><b>(ÜZ-c)</b>  | 0.32                 | wie ÜZ-a |
| zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5<br>m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen<br><b>(ÜZ-NNF)</b>  | gemäss<br>Wohnzone B | 0.04     |

<sup>3</sup> Es dürfen max. 90 % der insgesamt realisierbaren Hauptnutzflächen gemäss SIA 416 zu Wohnzwecken genutzt werden.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 9 Spezielle Wohnzonen/ Spezielle Mischzonen

<sup>1</sup> Die speziellen Wohnzonen / speziellen Mischzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

<sup>2</sup> In den speziellen Wohnzonen / speziellen Mischzonen darf in der Regel nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Gesamtkonzept nach Art. 33 BZR stützt. Die Gesamtkonzepte stellen eine grundsätzlich verbindliche Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungs- oder Gestaltungspläne dar. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. Ausgenommen von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht sind spezielle Wohnzonen / spezielle Mischzonen, für die im Zonenplan Siedlung keine entsprechende Pflicht festgelegt ist.

<sup>3</sup> Die Bebauungs- und Gestaltungspläne regeln insbesondere:

- a) die Anordnung und maximale Abmessung der Baukörper,
- b) die Erschliessung,
- c) die Aussenräume.

<sup>4</sup> Für die einzelnen Zonen werden in Anhang 3 (3a: Spezielle Wohnzonen, Anhang 3b: Spezielle Mischzonen) folgende Festlegungen gemacht:

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

<sup>5</sup> In den speziellen Wohnzonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. In den speziellen Mischzonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 10 Arbeitszonen A bis C

(§ 46 PBG)

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen A bis C sind für Betriebe bestimmt, die höchstens mässig stören. Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Verkehrs- und publikumsorientierte Betriebe, Logistik- und Verteilzentren sowie Einkaufszentren gemäss § 169 Abs. 2 PBG sind im Gebiet Allmend nicht erlaubt.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In jedem Fall darf der Nutzungsanteil für Wohnzwecke 1/3 der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

<sup>3</sup> In den Arbeitszonen A bis C gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

|  | A      | B      | C      |
|--|--------|--------|--------|
| max. Gesamthöhe <i>gemäss PBG § 139 Abs. 1</i>                           | 12.0 m | 15.0 m | 18.0 m |
| max. talseitige Fassadenhöhe <i>gemäss PBG § 139 Abs. 3</i>              | 12.0 m | 15.0 m | 18.0 m |
| min. talseitige Fassadenhöhe <sup>f</sup> <i>gemäss PBG § 139 Abs. 3</i> | 9.5 m  | 12.0 m | 14.5 m |

<sup>4</sup> Der Stadtrat legt die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

<sup>5</sup> In Arbeitsgebieten, welche an Wohngebiete grenzen, ist das Sexgewerbe auf einer Bautiefe von 50 m ab Wohnzonengrenze nicht erlaubt.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>f</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

## Art. 11 Zone mit Bebauungsplanpflicht

(68 ff. PBG)

<sup>1</sup> In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden, der sich auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 stützt.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.

<sup>3</sup> Im Bebauungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

<sup>4</sup> Innerhalb den einzelnen Zonen mit Bebauungsplanpflicht gelten die Bestimmungen gemäss Anhang 4.

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

- a) kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 4 umschriebenen Zweck nicht widersprechen.

## Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 5 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen vom Stadtrat festgelegt.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 5.

#### Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

<sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 6 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen vom Stadtrat festgelegt.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 14 Grünzone Gewässerraum (überlagert)

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer innerhalb der Bauzone.

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

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>g</sup> (GSchV).

<sup>4</sup> Die Gewässerräume sind im Zonenplan 1:5000 sowie im separaten Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:2500 (Teil Nord und Süd) festgelegt.

<sup>5</sup> Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss § 25 des Wasserbaugesetzes vom 17. Juni 2019<sup>h</sup> sind einzuhalten.

#### Art. 15 Grünzone

(§ 50 PBG)

<sup>1</sup> Die Grünzone bezweckt:

- a) die Freihaltung des Umgebungsbereichs des Städtchens (bestehende Nutzungen wie Gartenanlagen, Pergolen usw. bleiben gewährleistet, sofern es sich um rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen handelt),
- b) die Sicherung der Grünbereiche innerhalb der Wohnzonen,
- c) der Freihaltung der Waldränder im Siedlungsgebiet.

---

<sup>g</sup> SR 814.201

<sup>h</sup> SRL 760

<sup>2</sup> In den einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Grünzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 7 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 16 Erholungszonen A und B

<sup>1</sup> In den Erholungszonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die den in Anhang 8 umschriebenen Zonenzwecken und Bauvorschriften entsprechen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen zusätzliche Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung festlegen.

<sup>3</sup> Sämtliche Bodeneingriffe müssen von der Kantonsarchäologie genehmigt werden.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 17 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

**b. Nichtbauzonen**

**Art. 18 Landwirtschaftszone**

(§ 54 PBG)

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

<sup>3</sup> Standort, Dimension und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen, da sie diese prägen. Dabei ist der Material- und Farbwahl besondere Beachtung beizumessen. Insbesondere

- a) sind Gebäude zu gruppieren und nicht voneinander abzusetzen,
- b) ist die Topografie zu berücksichtigen und sind Erdverschiebungen zu vermeiden,
- c) sind Gewächshäuser, Silobauten, etc., wo zur besseren Eingliederung notwendig, mit einheimischen Pflanzen zu kaschieren bzw. standortgerecht aufzuwerten.

Massgebend bei der Beurteilung der Eingliederung von Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung ist im Übrigen der Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» des Kantons. Der Stadtrat kann zudem ergänzende Bestimmungen zur guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild erlassen.

<sup>4</sup> Die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Sie sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 19 Weilerzone Kirchbühl

(§ 59a PBG)

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung des Weilers Kirchbühl unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft, die Wohnnutzung sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes.

<sup>3</sup> Erweiterungen und Änderungen (Umnutzung oder Ersatz) bestehender Bauten sind nur zulässig, wenn sie sich bezüglich Massstab und Form an das bauliche Umfeld anpassen und dem Richtplan Weiler Kirchbühl entsprechen.

<sup>4</sup> Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

- a) Stellung der Baute,
- b) kubischen Erscheinung,
- c) Dach- und Fassadengestaltung,
- d) Material- und Farbwahl,
- e) Umgebungsgestaltung.

<sup>5</sup> Sämtliche Bauvorhaben sind aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege zu beurteilen.

<sup>6</sup> Der Stadtrat erlässt den Richtplan Weiler Kirchbühl. Dieser legt insbesondere fest:

- a) Planungsgrundsätze,
- b) Planungsempfehlungen zu den Kriterien gemäss Absatz 4,
- c) Prozessabläufe bei baulichen Veränderungen.

Bis der Richtplan in Kraft ist gelten die «Leitlinien für die Entwicklung des Weilers Kirchbühl».

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.



Art. 20 Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich

(§ 55 PBG)

<sup>1</sup> Die Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich ist für die Ansiedlung volkswirtschaftlich interessanter Grossbetriebe reserviert.

<sup>2</sup> Eine Einzonung setzt voraus, dass folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) Volkswirtschaftlich bedeutende(r) Grossbetrieb(e) mit einer hohen Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze und einer möglichst hohen Wertschöpfung,
- b) ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4,
- c) gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen,
- d) gute Eingliederung in die Landschaft,
- e) Erfüllung der Lärmschutzvorgaben,
- f) Nachweis Tragbarkeit der Störfallsituation zum Schutz von Personen.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21 Übriges Gebiet C

(§ 56 PBG)

<sup>1</sup> Im übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung vom 14. Februar 2003<sup>i</sup> zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Gefahrenzonen: Allgemeine Bestimmungen

(§ 57 PBG)

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

<sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt bei der Stadtverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.

<sup>3</sup> Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

---

<sup>i</sup> SRL 711c

<sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind bewilligungspflichtig.

<sup>5</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen in den Gefahrenzonen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

<sup>6</sup> Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Stadtrat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes nachhaltig aufheben.

<sup>7</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

<sup>8</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Bau-Grundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>9</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

#### Art. 23 Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Steinschlag (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag in mittlerem Ausmass gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen dürfen die durch Steinschlag gefährdeten Fassaden bis auf eine Höhe von 1.50 m über gewachsenem Terrain keine ungeschützten Öffnungen aufweisen, und sie müssen einer Aufprallenergie von 300 kNm widerstehen. Zu schützen sind auch stark genutzte Ausbereiche (wie Zugang, Sitzplatz, Spielplatz).

<sup>3</sup> Über bauliche Massnahmen und Massnahmen in der Umgebung erlässt der Stadtrat ergänzende Bestimmungen (Richtlinien zu den Gefahrenzonen).

#### Art. 24 Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufe 2

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und

Erosion in mittlerem Ausmass gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Wildbach).

<sup>2</sup> Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen erlässt der Stadtrat ergänzende Bestimmungen (Richtlinien zu den Gefahrenzonen).

#### Art. 25 Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufe 3

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 (gelbe Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion in geringem Ausmass gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Wildbach).

<sup>2</sup> Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen erlässt der Stadtrat ergänzende Bestimmungen (Richtlinien zu den Gefahrenzonen).

#### Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)

(§ 58 PBG)

<sup>1</sup> Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer ausserhalb der Bauzone.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>j</sup> (GSchV).

<sup>3</sup> Die Gewässerräume sind im Zonenplan 1:5000 sowie im separaten Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:2500 (Teil Nord und Süd) festgelegt.

<sup>4</sup> In den im Zonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GschV nicht.

---

<sup>j</sup> SR 814.201

## Art. 27 Deponiezone Neuhüsli

(§ 59b PBG)

- <sup>1</sup> Die Deponiezone ist für den Bau und Betrieb einer Deponie des Typs A im Sinne der Abfallverordnung vom 4. Dezember 2015<sup>k</sup> (VVEA) bestimmt.
- <sup>2</sup> Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung, die Endgestaltung sowie die etappierte Rekultivierung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und vom Stadtrat zu bewilligen ist.
- <sup>3</sup> Bauten, Anlagen und Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone nach Art. 18 zugeführt. Bei allen Flächen mit maximal 18 % Neigung besteht im Rahmen der Rekultivierung die Pflicht zur Schaffung von Böden mit Fruchtfolgeflächen. Boden mit Fruchtfolgeflächen ist mindestens im gleichen Umfang vom Deponiebetreiber zu schaffen und allenfalls zu kompensieren, wie bestehende Fruchtfolgeflächen durch das Deponieprojekt beansprucht wird. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.
- <sup>5</sup> Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen. Sie sind langfristig zu unterhalten und zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlich vom Deponiebetreiber ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachperson – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>k</sup> SR 814.600

## c. Schutzzonen und Schutzobjekte

### Art. 28 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:

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

<sup>4</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

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

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

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 29 Schutzzone Schlachtfeld

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die überlagernde Schutzzone Schlachtfeld dient dem Schutz und der Freihaltung des Schlachtfeldes und dessen Umgebung.

<sup>2</sup> Innerhalb der Schutzzone sind keine neuen Gebäude zulässig. Bestehende Bauten dürfen unterhalten, ersetzt und, im Rahmen der bestehenden Nutzung, angemessen ergänzt werden.

## Art. 30 Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und in Anhang 9 aufgelisteten Naturobjekte sind zu erhalten, zu pflegen und wenn nötig zu verbessern. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19.12.1989<sup>l</sup> bzw. dem Wasserbaugesetz vom 17. Juni 2019<sup>m</sup> bleibt gewährleistet.

<sup>3</sup> Von den Naturobjekten (obere Böschungskante respektive Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) sind folgende Abstände einzuhalten:

- a) 4.00 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege)
- b) 8.00 m für Hochbauten

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

<sup>4</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Stadtrat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

<sup>5</sup> Der Stadtrat kann Richtlinien und Weisungen über den Schutz der Naturobjekte erlassen, insbesondere über die Bewirtschaftung der Objekte und deren Umgebung.

<sup>6</sup> Die weiteren, im Zonenplan nicht dargestellten, das Landschaftsbild prägenden Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen usw. dürfen nur mit Zustimmung des Stadtrates entfernt oder verändert werden.

---

<sup>l</sup> SRL 717

<sup>m</sup> SRL 760

## Art. 31 Kulturdenkmäler

(§ 142 PBG)

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

<sup>2</sup> Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960<sup>n</sup> und sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge für Massnahmen zur fach- und stilgerechten Erhaltung und Restaurierung von Kulturobjekten entrichten. Zu Beginn einer Bauprojektierung ist eine bauhistorisch und baulich-konstruktive Voruntersuchung respektive eine ergänzende Bauuntersuchung durchzuführen.

## Art. 32 Archäologische Fundstellen

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

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

---

<sup>n</sup> SRL 595

#### d. Sondernutzungsplanung

##### Art. 33 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 10. Die dort aufgeführten Abweichungen sowie Abweichungen von Massen und Ziffern, die dort nicht erwähnt sind, können gewährt werden, wenn die Kriterien nach § 75 Abs. 3 PBG und Art. 34 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.

<sup>4</sup> Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 2 und 3 PBG, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Als Grundlage für Gestaltungspläne sind Gesamtkonzepte zu erarbeiten. Diese haben die massgebenden Anforderungen dieses Reglements einzuhalten, namentlich die Vorgaben nach Anhang 3 und 10. Der Stadtrat legt die weiteren Vorgaben für Gesamtkonzepte bezüglich Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Erschliessung, Parkierung, Freiraumgestaltung, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung etc. fest. Die Gesamtkonzepte sind durch den Stadtrat zu verabschieden. Sie stellen eine grundsätzlich verbindliche Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungspläne dar, wobei in begründeten Fällen davon abgewichen werden kann.

<sup>6</sup> Erstreckt sich ein Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 10 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.



### III. Bauvorschriften

#### Art. 34 Gestaltungsgrundsätze, Eingliederung

(§ 140 Abs. 1 PBG)

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen von Bauten und Anlagen,
- c) Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
- d) Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- e) Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen erlassen.

#### Art. 35 Terrainveränderungen und Stützmauern

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

<sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann Weisungen betreffend die Terrainveränderungen erlassen.

<sup>3</sup> Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern dürfen, gemessen ab gestaltetem Terrain, höchstens 1.50 m hoch sein. In schwierigem Gelände und bei Garagenzufahrten kann der Stadtrat Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe bewilligen, sofern die Mehrhöhe um min. 0.50 m zurückversetzt wird. Der Rückversatz ist zu bepflanzen. Die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 34 sind zu wahren.

<sup>4</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.00 m werden die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.00 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.00 m sind.

#### Art. 36 Gebäudenorm

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf nicht über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.

#### Art. 37 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

<sup>1</sup> Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen.

<sup>2</sup> Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Richtlinien Solaranlagen. Solaranlagen dürfen bei Neu- und Ersatzbauten den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben.

<sup>4</sup> Flachdächer mit einer Neigung bis 5°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.

<sup>5</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
- b) das Verhältnis zwischen Dach und Dachaufbauten ausgewogen ist.

<sup>6</sup> Technisch notwendige Aufbauten auf den Dächern dürfen die maximal zulässigen Höhen (zonengemässe Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe oder maximale Höhenkote) nur überragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Sie sind sorgfältig zu gestalten und einzugliedern.

#### Art. 38 Anforderungen an die Ökologie

<sup>1</sup> Der Umgebung und den Aussenräumen ist grundsätzlich hohe Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Invasive, standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

<sup>3</sup> Der Stadtrat fördert ökologisch oder landschaftlich wertvolle Lebensräume und Naturelemente sowie deren Aufwertung und Vernetzung. Er kann dafür in Verträgen Beiträge und Abgeltungen an Bewirtschafterinnen oder Bewirtschafter bzw. Eigentümerinnen oder Eigentümer festlegen.

<sup>4</sup> Innerhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplangebieten sind in der Regel mindestens 30% der Umgebungsflächen zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestalten.

<sup>5</sup> Bei Nichteinhaltung der Vorgaben nach Abs. 4 kann der Stadtrat dem Grundeigentümer eine Abgabe von maximal 10 Franken je Quadratmeter Grundstücksfläche in Rechnung stellen. Die Abgaben sind für Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im öffentlichen Raum zu verwenden.

#### Art. 39 Zonenrandbepflanzung

<sup>1</sup> An den Zonenrändern gemäss Darstellung im Zonenplan muss zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen eine Randbepflanzung mit einzelnen Hochstammbäumen und Sträuchern aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten realisiert werden. Die Bepflanzung ist innerhalb der Zonengrenze auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen. Der Bepflanzungsplan bedarf der Bewilligung des Stadtrates. Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen u.dgl. sind durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

<sup>2</sup> Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

#### Art. 40 Ergänzende Abstandsbestimmungen an Gewässern

<sup>1</sup> Gegenüber der Grossen Aa, der Kleinen Aa, dem Mühletalbach, dem Meierhofbach, dem Stampach und dem Banbach haben Hochbauten ab Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 12.00 m einzuhalten. Der Stadtrat kann für landwirtschaftliche Bauten in begründeten Fällen kleinere Abstände gestatten; die Gewässerabstände gemäss Wasserbaugesetz vom 17. Juni 2019<sup>o</sup> müssen jedenfalls eingehalten werden.

<sup>2</sup> Die unüberbaubare Abstandsfläche innerhalb der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen gilt als anrechenbare Grundstücksfläche. Zwischen dem Gewässerabstand von 12.00 m und dem Gewässerraum ist der Terrainverlauf naturnah und ohne Stützmauern zu gestalten.

---

<sup>o</sup> SRL 760

<sup>3</sup> In der über den Gewässerraum hinausgehenden Abstandsfläche dürfen keine befestigten Plätze, Lager- und Abstellflächen, Strassen sowie andere Einrichtungen und Anlagen erstellt werden. Der Stadtrat kann bei Strassen und Wegen, die entsprechend im Verkehrsrichtplan enthalten sind, sowie für naturnah gestaltete Spielplätze und in begründeten weiteren Fällen Ausnahmen bewilligen, soweit dies das kantonale Recht zulässt.

#### Art. 41 Antennenanlagen

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

<sup>2</sup> Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>3</sup> Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>4</sup> In Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

<sup>5</sup> In der Städtchenzone sowie in einem Bereich von 100 m zur Städtchenzone und zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen und Parabolspiegel in der Regel nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.<sup>P</sup>

---

<sup>P</sup> Genehmigung der Bestimmungen in Art. 41 Abs. 5 BZR gemäss Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 5. April 2022 vom Regierungsrat zurückgestellt.

**Art. 42      Abstellflächen für Fahrzeuge**

(§ 93 ff. StrG)

Für die Pflicht zur Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund und zur Ersatzabgabe gilt das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement).

**Art. 43      Ersatzabgaben für Spielplätze**

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7, 159 PBG)

Die Ersatzabgabe für Spielplätze beträgt Fr. 1'000.– pro Zimmer des abgabepflichtigen Gebäudes, welches nicht über die erforderlichen Flächen verfügt.

**Art. 44      Behälter für öffentliche Abfallentsorgung**

Im Einzugsgebiet der öffentlichen Abfallentsorgung sind unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehrichtbehälter und Grüncontainer zu schaffen, die für den Abholwagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.

**Art. 45      Besondere Bauvorschriften bei Mehrfamilienhäusern**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe (z.B. über eine Rampe) zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern muss ein Abstellraum im Ausmass von 5.00 m<sup>2</sup> für Ein- und Zweizimmerwohnungen und von 7.00 m<sup>2</sup> für grössere Wohnungen vorhanden sein (exklusive Wasch- und Trocknungsräume sowie Fahrrad- und Autoeinstellhallen).

**Art. 46      Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986<sup>9</sup> (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

---

<sup>9</sup> SR 814.41

<sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

#### Art. 47 Technische Gefahren

<sup>1</sup> Bei Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

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

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

<sup>4</sup> Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

#### Art. 48 Reklamen

(§ 116 PBG)

<sup>1</sup> Reklamen sind im Sinne von § 140 PBG sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen nicht störend auf den öffentlichen Raum einwirken oder die Verkehrssicherheit gefährden.

<sup>2</sup> In der Städtchenzone bedürfen Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen und Warenautomaten einer Bewilligung durch den Stadtrat. Sie sind nicht gestattet, wenn sie durch ihre Grösse oder Gestalt die Massstäblichkeit des Fassaden- oder Stadtbildes stören. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Der Stadtrat erlässt Richtlinien für die Bewilligung von Reklameanlagen, die insbesondere folgendes beinhalten:

- a) Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Fremdreklamen, Eigenreklamen/Firmenanschriften und Plakaten,

- b) Die möglichen Standorte und Anforderungen an Reklameanschlagstellen und temporäre Reklamen.

#### Art. 49 Beleuchtung und Lichtimmissionen

<sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Der Stadtrat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Er stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.

<sup>4</sup> Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 23.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten, können Ausnahmen gewährt werden.

## IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 50 Gebühren

(§ 212 PBG)

<sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben, insbesondere auch die Prüfung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sowie Teileränderungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans im Sinne von § 64a Abs. 2 PBG, werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen wie für die Anhörung der Baukommission, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

<sup>3</sup> Der Stadtrat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

<sup>5</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

### Art. 51 Strafbestimmungen Natur- und Landschaftsschutz

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990 (NLG)<sup>r</sup> mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zum Natur- und Landschaftsschutz verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

---

<sup>r</sup> SRL 709a



## Art. 52 Schlussbestimmung

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

<sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 31. Mai 2007 wird aufgehoben.

<sup>3</sup> Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan «Am Bach» vom 30.11.1994
- b) Gestaltungsplan «Bünten» vom 08.08.2007
- c) Gestaltungsplan «Eichenfels» vom 21.05.2008
- d) Gestaltungsplan «Feld» vom 22.10.1979
- e) Gestaltungsplan «Felsenegg» vom 16.09.1971
- f) Gestaltungsplan «Hildisriederstrasse» vom 18.01.1996
- g) Gestaltungsplan «Hubelstrasse» vom 16.06.1981
- h) Gestaltungsplan «Hubelweid» vom 08.09.1982
- i) Gestaltungsplan «Martinsrain» vom 05.12.1996
- j) Gestaltungsplan «Mühle» vom 26.03.2013
- k) Gestaltungsplan «Obermühle» vom 28.05.2009
- l) Gestaltungsplan «Oberstadt I» vom 11.02.1993
- m) Gestaltungsplan «Oberstadt II» vom 03.07.2003
- n) Gestaltungsplan «Seeblick» vom 05.02.1998
- o) Gestaltungsplan «Seerose» vom 25.05.2005
- p) Gestaltungsplan «Sonnmatt» vom 24.05.1994

Sempach, ...

Stadtrat Sempach

Jürg Aebi  
Stadtpräsident

Adrian Felber  
Stadtschreiber

## Anhang

### Anhang 1: Ergänzende Bestimmungen in Wohnzonen

Ergänzende Bestimmungen für die heutigen Grundstücke Nrn. 635, 872 und 1088

- max. Höhenkote, gemessen bis zur Oberkante der Dachfläche des Gebäudes<sup>5</sup>:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Grundstück Nr. 635:  | 523.20 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 872:  | 521.20 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 1088: | 521.20 m ü. M. |
- Gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze haben Bauten und Anlagen einen Abstand von min. 8.00 m einzuhalten.
- Innerhalb des Abstandsbereichs 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).
- Innerhalb des Abstandsbereichs ist die Gartennutzung zulässig. Diese darf jedoch die benachbarte Hecke nicht beeinträchtigen.
- Auf den ganzen Grundstückflächen dürfen die Pflanzungen sowie die keinen Durchblick gewährenden Einfriedungen das Niveau des Feldweges um maximal 1.00 m überschreiten.

Ergänzende Bestimmungen für die heutigen Grundstücke Nrn. 604, 603, 565, 566 und 556:

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Grundstück Nr. 604: | 540.83 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 603: | 542.05 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 565: | 541.35 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 566: | 542.60 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 556: | 544.25 m ü. M. |
- Die maximale Gebäudelänge kann in Abweichung von Absatz 2 nur dann überschritten werden, wenn die Summe der beiden seitlichen ordentlichen Grenzabstände mindestens um das Mass der Mehrlänge erhöht wird und das Gebäude stark gestaffelt und gut gestaltet ist.

---

<sup>5</sup> Aufgrund einer genehmigten Gemeindeinitiative beziehen sich die Höhenkoten auf den effektiv von aussen wahrnehmbaren höchsten Punkt des Gebäudes. Entsprechend kommen weder Zuschläge gemäss § 34 PBV zur Anwendung noch dürfen technisch notwendige Aufbauten errichtet werden, welche diese Höhenkote überragen.

## Anhang 2: Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

### Anhang 2a: Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i> | <i>Gesamthöhe bzw. Höhenkote</i> |             | <i>ergänzende Bestimmungen</i>  |
|------------|--------------------|----------------------------------|-------------|---|
| 1          | Büelmatt           | max. 11.0 m                      |             | verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Dachlandschaft mit einheitlichem Erscheinungsbild (Dachform und Dachneigung, Materialisierung und Farbgebung)  |
| 2          | Felsenegg          | Reihenhäuser:                    | max. 8.0 m  | schützenswerte Wohnsiedlung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, hinsichtlich Konzeption und architektonischer Umsetzung ausgezeichnetes Beispiel des Siedlungsbaus der Nachkriegsmoderne, integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Charakter und qualitativvoller Aussenraumgestaltung      |
|            |                    | Mehrfamilienhäuser:              | max. 17.0 m |   |
| 3          | Hubelstrasse       | Reihenhäuser:                    | max. 12.0 m | südwestlich Stichstrasse Hubelmatt: Reihenhausbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild, gemeinschaftliche Freifläche; übrige Zone: Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild, oberste Geschosse zurückversetzt, Flachdächer, gemeinschaftliche Parkierung                                |
|            |                    | Mehrfamilienhäuser:              | max. 13.4 m |   |
| 4          | Mattweid           | max. 12.0 m                      |             | schützenswerte Wohnsiedlung mit Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern, hinsichtlich Konzeption und architektonischer Umsetzung ausgezeichnetes Beispiel des Siedlungsbaus der Nachkriegsmoderne, integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Charakter und qualitativvoller Aussenraumgestaltung |

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i> | <i>Gesamthöhe bzw. Höhenkote</i>   | <i>ergänzende Bestimmungen</i>  |
|------------|--------------------|--|---|
| 5          | Schauensee         | <p>max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, bei Flachdach (Neigung bis 5°):</p> <p>Grst. 728      527.90 m ü. M.</p> <p>Grst. 729      527.10 m ü. M.</p> <p>Grst. 730      526.30 m ü. M.</p> <p>Grst. 731      526.90 m ü. M.</p> <p>Grst. 732      526.10 m ü. M.</p> <p>Grst. 733      525.30 m ü. M.</p> <p>Grst. 744      532.10 m ü. M.</p> <p>Grst. 745      531.30 m ü. M.</p> <p>Grst. 746      532.10 m ü. M.</p> <p>Grst. 747      531.30 m ü. M.</p> <p>Grst. 751      531.90 m ü. M.</p> <p>Grst. 752      531.10 m ü. M.</p> <p>Grst. 669      530.30 m ü. M.</p> <p>max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, bei Satteldach mit Dachneigung von max. 25°:</p> <p>Grst. 728      528.20 m ü. M.</p> <p>Grst. 729      527.40 m ü. M.</p> <p>Grst. 730      526.60 m ü. M.</p> <p>Grst. 731      527.20 m ü. M.</p> <p>Grst. 732      526.40 m ü. M.</p> <p>Grst. 733      525.60 m ü. M.</p> <p>Grst. 744      532.40 m ü. M.</p> <p>Grst. 745      531.60 m ü. M.</p> <p>Grst. 746      532.40 m ü. M.</p> <p>Grst. 747      531.60 m ü. M.</p> <p>Grst. 751      532.20 m ü. M.</p> <p>Grst. 752      531.40 m ü. M.</p> <p>Grst. 669      530.60 m ü. M.</p> | Reihen- und Doppel Einfamilienhäuser, gemeinschaftliche Parkierung, gemeinschaftliche Freiflächen |
| 6          | Seeland            | max. 10.5 m  | Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild, gemeinschaftliche Freiflächen              |

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i>    | <i>Gesamthöhe bzw. Höhenkote</i>   | <i>ergänzende Bestimmungen</i>  |
|------------|-----------------------|--|---|
| 7          | Seerose               | max. 13.6 m  | Bürogebäude mit Flachdach, Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild und Flachdächern, gemeinschaftliche Parkierung, gemeinschaftliche Freiflächen  |
| 8          | Neumühle/<br>Rebhalde | erste Bautiefe an Luzernerstrasse: max. 7.0 m,<br>im Übrigen max. 10.0 m | Wohn- und Geschäftshaus an der Luzerner-strasse, im Übrigen Doppel Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern, gemeinschaftliche Erschliessung und teilweise gemeinschaftliche Freiflächen |

#### Anhang 2b: Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i> | <i>Gesamthöhe</i> | <i>ergänzende Bestimmungen</i>  |
|------------|--------------------|-------------------|---|
| 1          | Büelmatt           | max. 11.0 m       | verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Dachlandschaft mit einheitlichem Erscheinungsbild (Dachform und Dachneigung, Materialisierung und Farbgebung)  |
| 2          | Eichenfels         | max. 12.5 m       | Wohn- und Geschäftshaus mit markanter Architektur, zurückversetztes und in drei Volumen gegliedertes oberstes Geschoss, Flachdach (Gebäude Nr. 881); schützenswertes Wohnhaus in erhöhter Lage über der Rainerstrasse (Gebäude Nr. 314) |
| 3          | Seerose            | max. 13.6 m       | Bürogebäude mit Flachdach, Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild und Flachdächern, gemeinschaftliche Parkierung, gemeinschaftliche Freiflächen  |
| 4          | Friedau            | max. 14.0 m       | Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus zwei im Sockel miteinander verbundenen Baukörpern, Flachdach   |

## Anhang 3: Spezielle Wohnzonen / Spezielle Mischzonen

### Anhang 3a: Spezielle Wohnzonen

---

#### Anhang 3a, Nr. 1 Spezielle Wohnzone «Feldmatt/Feld»

---

##### Zweck

- Ermöglichung einer qualitätsvollen Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers

##### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

##### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Gebäudes:

###### Gebiet a:

|  |                |
|--|----------------|
| Grundstücke Nrn. 975, 1223, 1084, 970: | 517.20 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 976, 971:             | 517.30 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 977, 972:             | 517.50 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 978, 973:             | 517.55 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 516, 1114, 974, 935:  | 517.60 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 814:                    | 517.95 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 933, 1133, 940-943:   | 518.00 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 815, 969:             | 518.50 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 816:                    | 519.05 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 968:                    | 519.50 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 817:                    | 519.60 m ü. M. |
| Grundstücke Nrn. 1072, 1042:           | 520.00 m ü. M. |

###### Gebiet b:

alle Grundstücke: 526.00 m. ü. M.

- Überbauungsziffer (ÜZ):

###### Gebiet a:

gemäss Wohnzone B

###### Gebiet b:

Massgebend sind die im Zonenplan festgelegten Baubereiche. Die Baubereiche dürften für energetische Sanierungen überschritten werden und gelten nicht für Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.

- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht zulässig.

##### Zusatzbestimmungen

- Die Sicherung der Ergebnisse der Fallstudie «Perspektiven Feld/ Feldmatt» aus dem Jahr 2016 erfolgt über einen Bebauungsplan.

---

Anhang 3a, Nr. 2 Spezielle Wohnzone «Feld -Hubelstrasse»

---

Zweck

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

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 518.80 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.27
- zusätzliche ÜZ für Kleinbauten: frei
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht zulässig.

Zusatzbestimmungen

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

---

Anhang 3a, Nr. 3 Spezielle Wohnzone «Hültschern-Hof»

---

Zweck

- Realisierung einer gut auf das schützenswerte Bauernhaus abgestimmten qualitätsvollen Neubebauung mit angemessener Verdichtung

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 546.00 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.27
- zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.02

Zusatzbestimmungen

- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sich diese auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahren nach Art. 4 stützen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten.
- Die An- und Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere auf das schützenswerte Bauernhaus, abzustimmen.



---

Anhang 3a, Nr. 4 Spezielle Wohnzone «Martinshöhe»

---

Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Gebäudes:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Grundstück Nr. 415:  | 558.80 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 1318: | 558.80 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 1316: | 556.80 m ü. M. |
| Grundstück Nr. 1317: | 555.80 m ü. M. |
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.23
- Zusätzlich zulässig ist ein Quartierpavillon mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 150 m<sup>2</sup>.
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Konzept des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag vom 17. Oktober 2008 stützt.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein verbindliches Energiekonzept vorzulegen, welches sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades-Energie richtet.

---

Anhang 3a, Nr. 5 Spezielle Wohnzone «Wygart»

---

Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 13.0 m
- max. talseitige Fassadenhöhe: 13.0 m
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.21
- zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welcher nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.02
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Konzept des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag «Wygart» vom 24. September 2018 stützt.
- Es gilt der Gebäudestandard Energiestadt in der jeweils aktuell gültigen Version. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern der Gesuchsteller den Nachweis erbringt, dass der Gebäudestandard technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

---

Anhang 3a, Nr. 6 Spezielle Wohnzone «Zihlweid»

---

Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Gebäudes:
  - Gebiet a: 520.50 m ü. M.
  - Gebiet b: 528.80 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.23
- zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welcher nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.02
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Ergebnis des Wettbewerbs Zihlweid vom 22. November 2013 stützt.
- Es gilt der Gebäudestandard Energiestadt in der jeweils aktuell gültigen Version. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern der Gesuchsteller den Nachweis erbringt, dass der Gebäudestandard technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

---

Anhang 3a, Nr. 7 Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»

---

Zweck

- Ermöglichung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Quartiers mit geringfügiger Verdichtung und gleichzeitiger Stärkung der Aussenraumqualität.
- Abhängig von der Typologie, gelten für die Teilgebiete (a - c) unterschiedliche Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung.

Teilgebiet a: «1. Bautiefe»

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 10.5 m
- max. talseitige Fassadenhöhe: 10.5 m
- max. Überbauungsziffer (ÜZ) (ÜZ-a): 0.24
- max. ÜZ, wenn das oberste Geschoss freiwillig als Satteldach mit einer Dachneigung von min. 20° ausgestaltet wird (ÜZ-b): 0.27
- max. ÜZ, wenn der höchste Punkt der Dachkonstruktion die zulässige Fassadenhöhe um min 3.0 m unterschreitet (ÜZ-c): 0.36

Baugestaltung

- Neubauten sind mit der Stirnfassade gegen die Luzernerstrasse anzuordnen.
- Das oberste Geschoss darf nicht zurückversetzt werden.
- Die maximale Gebäudetiefe von Neubauten beträgt 20 m, die maximale Gebäudebreite 13 m.

Aussenraumgestaltung

- Der Vorgartenbereich innerhalb des Strassenabstands gegenüber der Luzernerstrasse hat einen minimalen Grünflächenanteil von 50 % aufzuweisen.
- Die Erschliessungshöfe sind einheitlich und gemeinschaftlich nutzbar auszugestalten.
- Lärm- und Sichtschutzwände sowie Einfriedungen mittels Mauer, Zaun oder Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

#### Erschliessung

- Im Vorgartenbereich ist maximal 1 offener Parkplatz inklusive Manövriertfläche zulässig.
- Auf den internen Erschliessungsflächen (Erschliessungshöfe) sind pro Gebäude maximal 2 nicht im Bauvolumen integrierte Parkplätze zulässig.
- Die Erstellung ungedeckter Besucherparkplätze in den Erschliessungshöfen ist zulässig.
- Die Erschliessungshöfe sind so auszugestalten, dass diese nicht durchgehend befahrbar sind.

#### Teilgebiet b: «2. Bautiefe»

##### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

##### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes 520.00 m ü. M
- max. Überbauungsziffer (ÜZ) (ÜZ-a): 0.21
- max. ÜZ, wenn das oberste Geschoss freiwillig
  - als Satteldach mit einer Dachneigung von min. 20° ausgestaltet wird oder
  - eine um mindestens ein Drittel reduzierte Hauptnutzfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist (ÜZ-b): 0.23
- max. ÜZ, wenn die zulässige Höhenkote um min. 3.0 m unterschritten wird (ÜZ-c): 0.28<sup>t</sup>
- zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.03

##### Baugestaltung

- Neubauten haben sich an der bestehenden Topographie (Höhenlinie) zu orientieren.
- Neubauten dürfen nicht 4-geschossig in Erscheinung treten.
- Die Erschliessungsgeschosse sind teilweise mit belichteten Räumen auszugestalten und dürfen nicht ausschliesslich für die Parkierung genutzt werden.
- Sofern die Garagenzufahrt über das Untergeschoss erfolgt, ist der Hang zwischen Erschliessungshof und 1. Vollgeschoss mehrheitlich begrünt auszugestalten.
- Die maximale Gebäudetiefe von Neubauten beträgt 15 m, die maximale Gebäudebreite 25 m.

---

<sup>t</sup> In diesen Fällen gelten die ordentlichen Grenzabstände gem. § 122 Abs. 1 PBG

#### Aussenraumgestaltung

- Die Gebäudewischenräume haben grün in Erscheinung zu treten.
- Die Erschliessungshöfe sind einheitlich und gemeinschaftlich nutzbar auszugestalten.

#### Erschliessung

- Die Erstellung ungedeckter Besucherparkplätze in den Erschliessungshöfen ist zulässig.
- Die Erschliessungshöfe sind so auszugestalten, dass diese nicht durchgehend befahrbar sind.

#### Teilgebiet c: «Feldmatt»

##### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 6 Abs. 1)

##### Mass der Nutzung

- gemäss Wohnzone B (Art. 6 Abs. 2)

##### Zusatzbestimmungen

- Für die Aussenraumgestaltung ist der Masterplan «Luzernerstrasse» vom 20.08.2019 begleitend.

## Anhang 3b: Spezielle Mischzonen

---

### Anhang 3b, Nr. 1 Spezielle Mischzone «Hildisriederstrasse»

---

#### Zweck

- Realisierung einer gut in die Umgebung eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, unter Berücksichtigung des historischen Kontexts.

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen (Art. 8 Abs. 1).

#### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:  
Teilgebiet westlich Hildisriederstrasse: 527.50 m ü. M  
Teilgebiet östlich Hildisriederstrasse: 531.00 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.29
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

#### Zusatzbestimmungen

- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf den Masterplan «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» vom 15.01.2019 (wegleitend) sowie auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR stützt.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Weiteren zu regeln:
  - Stellung der Gebäude entlang der Hildisriederstrasse;
  - Gliederung der Volumen;
  - Im Gebäude integrierte Tiefgaragenzufahrt ab Hildisriederstrasse;
  - Gestaltung der Übergänge zu den Parzellen Nrn. 76 und 79 sowie der Freiräume, unter Berücksichtigung der Kreuzkapelle,
  - Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Kreuzkapelle.

---

### Anhang 3b, Nr. 2 Spezielle Mischzone «Stadtweiher»

---

#### Zweck

- Ermöglichung einer Umstrukturierung und qualitätsvollen baulichen Entwicklung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des Städtchens im Anschluss an die obere Stadtmauer.
- Die Entwicklung des Stadtweiher hat in den zwei Teilgebieten (a – b) differenziert zu erfolgen, soll sich jedoch als Ganzes in den Stadtkörper eingliedern.

#### Teilgebiet a: «Übergang Weihermatte»

#### Art der Nutzung

- Wohnungen,
- nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes; grössere Detailhandelsbetriebe sind nicht erlaubt,
- öffentliche Bauten.

#### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 527.50 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.25
- min. Höhe des Erdgeschosses entlang der neuen Erschliessungsstrasse (lichte Höhe): 4.00 m
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

#### Zusatzbestimmungen

- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf den Masterplan «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» vom 15.01.2019 (wegleitend) sowie auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 stützt.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Weiteren zu regeln:
  - Stellung der Baukörper entlang der neuen Erschliessungsstrasse;
  - Gliederung der Volumen unter Berücksichtigung von zwei bis drei Sichtachsen auf das Städtli;
  - Tiefgarage und Parkierung;
  - Fusswegverbindung im Bereich der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 593;
  - Tiefgaragenzu-/wegfahrten müssen grundsätzlich ins Gebäude integriert werden; abweichende Lösungen sind möglich, sofern im qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass dies verkehrlich, erschliessungstechnisch und städtebaulich zu einer besseren Situation führt.
  - Gestaltung der Vorzonen und Freiräume.



### Teilgebiet b: «Stadtweiher Süd»

#### Art der Nutzung

- Wohnungen,
- nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes; grössere Detailhandelsbetriebe sind nicht erlaubt,
- öffentliche Bauten.

#### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:
  - Bereich b1: 526.00 m ü. M
  - Bereich b2: 532.00 m ü. M
  - Bereich b3: 528.00 m ü. M
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.29
- zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.03
- min. Höhe des Erdgeschosses entlang der Strasse Weihermatte im Bereich b2 (lichte Höhe): 4.00 m
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

#### Zusatzbestimmungen

- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf den Masterplan «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» vom 15.01.2019 (wegleitend) sowie auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 stützt.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Weiteren zu regeln:
  - Stellung der Gebäude entlang der Strasse Weihermatte;
  - Standort öffentliche Entsorgungsstelle;
  - In der Tiefgarage sind öffentliche und private Parkplätze anzubieten;
  - Tiefgaragenzu-/wegfahrten müssen grundsätzlich ins Gebäude integriert werden; abweichende Lösungen sind möglich, sofern im qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass dies verkehrlich, erschliessungstechnisch und städtebaulich zu einer besseren Situation führt.
  - Gestaltung der Freiräume.

---

### Anhang 3b, Nr. 3 Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten»

---

#### Zweck

- Weiterentwicklung der Stadtweihergärten mittels untergeordneten Bebauung (Einzelbauten im Grünraum) bei gleichzeitiger Stärkung des grünen Charakters, unter Berücksichtigung der historischen Situation.

#### Art der Nutzung

- Zulässig sind Wohnungen, Ateliers und Kleingewerbe.

#### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 526.00 m ü. M.
- Die Überbauungsziffer wird im Einzelfall unter Berücksichtigung des Masterplans und gestützt auf die Beurteilung einer Kommission nach Art. 3 BZR festgelegt.

#### Baugestaltung

- Bei Neubauten muss das Verhältnis von Breite und Tiefe zwischen 1:1 und 1:2 liegen.
- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sich diese auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahren stützen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten.
- Der max. Abstand von Neubauten gegenüber der Erschliessungsstrasse beträgt 15.0 m.
- Die Sicht auf die Altstadt gilt es mittels Sichtachsen zu erhalten.
- Im Freihaltebereich zwischen dem Stefansweg und der Baulinie sind weder Neubauten, Ersatzbauten noch Nutzungsänderungen zulässig.

#### Aussenraumgestaltung

- Die Stadtweihergärten sind als Ensemble zu verstehen.
- Die im Masterplan entlang der neuen Erschliessungsstrasse definierten Vorzonen von 5.0 m sind im Falle eines Neubauprojekts zu 2/3 grün zu gestalten.
- Von der unbebauten Fläche sind 80 % grün zu gestalten.
- Für die Bepflanzung sind einheimische halb- oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

#### Erschliessung

- Die Adressierung hat von der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse im Nordwesten zu erfolgen.
- Die Erschliessung über den Stefansweg ist nach Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse lediglich für den Zubringerdienst gestattet.
- Pro Neubau ist maximal ein offener Parkplatz an der neuen Erschliessungsstrasse zulässig. Carports sind nicht gestattet.

#### Zusatzbestimmungen

- Für die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung ist der Masterplan «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» vom 15.01.2019 begleitend .

---

Anhang 3b, Nr. 4 Spezielle Mischzone «Seestrasse»

---

**Zweck**

Realisierung einer hochwertigen Bebauung unter Berücksichtigung des grünen Charakters sowie der besonderen Situation zwischen Städtli und Sempachersee.

**Art der Nutzung**

- Zulässig sind Wohnungen, stilles Gewerbe und Kleinbetriebe.

**Mass der Nutzung**

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 517.00 m ü. M
- Für Um- und Ersatz-resp. Neubauten ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend.

**Zusatzbestimmungen**

- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sie sich auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 stützen.
- Die Neubebauung muss sich städtebaulich und gestalterisch gut in die bestehende Situation eingliedern.
- Der Aussenraum und die Umgebung, insbesondere der Übergang zum Freiraum beim See, sind besonders sorgfältig zu gestalten.

---

### Anhang 3b, Nr. 5 Spezielle Mischzone «Seefeld»

---

#### Zweck

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

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen (Art. 8 Abs. 1 und 3)

#### Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Gebäudes: 520.10 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.29
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht zulässig.

#### Zusatzbestimmungen

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

---

### Anhang 3b, Nr. 6 Spezielle Mischzone «Seesatz Süd»

---

#### Zweck

- Realisierung einer Überbauung von hoher architektonischer Qualität und sorgfältige Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung

#### Art der Nutzung

- Zulässig sind nicht oder nur mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und max. 3 Wohnungen (in der gesamten Zone).  
Untersagt sind Verkaufsflächen, verkehrsintensive Betriebe und offene Lagerflächen.

#### Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 11.00 m
- max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.29
- Zusätzlich zulässig ist ein Carport mit einer Gesamthöhe von max. 4.5 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 265 m<sup>2</sup>.
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

#### Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR stützt.
- Die Bauten haben in ihrer äusseren Erscheinung der speziellen Lage als Einzelbauten im Landschaftsraum eine hohe Qualität aufzuweisen.
- Der Uferbereich und die angrenzende Grünzone sind unter Berücksichtigung der Funktion «Vernetzungssachse für Kleintiere» zu gestalten und zu pflegen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Weiteren zu regeln:
  - die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen
  - die detaillierte Gestaltung und Nutzung der Umgebung, insbesondere die strassenbegleitende Hochstammbeplanzung, Hecken und/oder Hochstämme entlang der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone, Gestaltung der Grünflächen und der befestigten Plätze, Lage und Gestaltung der Parkplätze, Gestaltung und Unterhalt des Uferbereichs.

---

Anhang 3b, Nr. 7 Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»

---

Zweck

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs (Gärtnerei) bis zur Aufgabe des Betriebs,
- Ermöglichung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Quartiers mit geringfügiger Verdichtung und gleichzeitiger Stärkung der Aussenraumqualität bei Aufgabe des bestehenden Betriebs.

**Nachfolgende Zonenbestimmungen gelten bei Weiterführung des bestehenden Betriebs (Gärtnerei):**

Art der Nutzung

- Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erwerbsgartenbau dienen. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

Mass der Nutzung

- im bestehenden (realisierten) Umfang

**Nachfolgende Zonenbestimmungen gelten bei Aufgabe des bestehenden Betriebs (Gärtnerei):**

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 10.5 m, ein Gebäude mit max. 13.5 m ist zulässig. Die Lage des Gebäudes wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens definiert.
- max. Überbauungsziffer (ÜZ) (ÜZ-a): 0.24
- max. ÜZ, wenn das oberste Geschoss freiwillig als Satteldach mit einer Dachneigung von min. 20° ausgestaltet wird (ÜZ-b): 0.27
- Bei einer Teilaufgabe des Betriebs darf die ÜZ während der Etappierung (Zwischenzustand mit Neubauten und bestehenden Bauten) überschritten werden, sofern im Gestaltungsplan nachgewiesen ist, dass die ÜZ über den gesamten Perimeter im Endzustand eingehalten ist.
- Eine Erhöhung der Masse im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zulässig.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf den Masterplan «Luzernerstrasse» vom 20.08.2019 sowie auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR stützt.

- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Weiteren zu regeln:
  - Stellung der Bauten entlang der Luzernerstrasse;
  - Erschliessung der Parzelle Nr. 923, sofern diese nicht bereits über die Parzelle Nr. 1300 erschlossen wurde;
  - unterirdische Parkierung;
  - Gestaltung des Aussenraums, insbesondere entlang der Luzernerstrasse.



## Anhang 4: Zonen mit Bebauungsplanpflicht

---

### **Anhang 4, Nr. 1 Zone mit Bebauungsplanpflicht «Seesatz Nord»**

---

#### Zweck

- Umstrukturierung mit gemischter Nutzung im Rahmen eines Gesamtkonzepts

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen (Art. 8 Abs. 1)

#### Mass der Nutzung

- Richtwert Nutzungsmass<sup>u</sup>: Die bauliche Dichte orientiert sich an der Mischzone B. Im Rahmen des Bebauungsplans kann das Nutzungsmass um maximal 20% erhöht werden.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Zusatzbestimmungen

- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sich diese auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 4 stützen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten.

---

<sup>u</sup> Der Richtwert hat wegleitenden Charakter. Das Nutzungsmass wird im Bebauungsplan abschliessend festgelegt. Mit dem Bebauungsplan kann in planerisch begründeten Fällen vom Richtwert abgewichen werden.

Anhang 5: Zonen für öffentliche Zwecke

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i>  | <i>Zweck/Nutzung</i>  | <i>ES</i> |
|------------|---|---|-----------|
| a          | Zone Meierhöfli   | Alterswohnheim, Alterswohnungen   | II        |
| b          | Zone Dreiangel  | Parkplatz   | III       |
| c          | Zone Büelgass   | kirchliche Bauten und Friedhof, Jugendhaus  | II        |
| d          | Zone Eicherstrasse  | betagtes Wohnen mit öffentlichen Dienstleistungen   | II        |
| e          | Zone Alleestrasse   | kulturelle und gewerbliche Nutzungen in Kleinbauten   | II        |
| f          | Zone Seeallee/ See-<br>strasse                                      | Festhalle, Parkplatz, kulturelle Bauten und Anlagen, Restaurationsbetrieb, Wohn- und gewerbliche Bauten | III       |
| g          | Zone See-<br>vogtei/Scheune   | landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im bestehenden Bauvolumen                                 | III       |
| h          | Zone Seevogtei/<br>Luzernertor                                      | soziale und schulische Institutionen  | II        |
| i          | Zone Seevogtei  | Parkplätze  | III       |
| j          | Zone Felsenegg/ Tor-<br>matt/ Schneggenrain/<br>Darrenmatt/ Waldegg | Schule, Kultur, Sport   | II        |
| k          | Zone Kreuzkapelle   | kirchliche Bauten   | II        |
| l          | Zone Seeland  | ARA   | III       |
| m          | Zone Vogelwarte   | dem Stiftungszweck dienende standortgebundene Bauten, naturnahe Umgebungsgestaltung                     | III       |
| n          | Zone Seewasserwerk  | Seewasserwerk   | III       |
| o          | Zone Autobahnaus-<br>fahrt  | Verteilstation Stromversorgung, Park + Pool   | III       |

## Anhang 6: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

---

### Anhang 6, Nr. 1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Seeland»

---

#### Art der Nutzung

- Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird aufgrund des kommunalen Richtplans Seeland folgenden Nutzungen zugeteilt:
  - r Sportanlagen, Sporthalle
  - s Parkierungsanlage
  - t Campinganlage, ergänzend gilt:
    - Die Dauermietplätze sind ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen.
  - u Begrünte Überlauf-Parkierungsanlage mit Randbepflanzung, ergänzend gilt:
    - Hochbauten sind unzulässig.
    - Entlang der Grenze zum Teilgebiet t (Campinganlage) ist auf einem Streifen von 1 m eine dichte Naturhecke zu erstellen.
    - Entlang der Grenze zur Grünzone XIII (Seesatz) ist in Absprache mit den Anwohnern auf einem Streifen von 1 m eine schneidefähige kompakte Grenzbegrünung aus einheimischen Pflanzen mit einer Höhe von 1.00 bis 1.20 m zu erstellen und periodisch auf die erforderliche Höhe zurückzuschneiden.
    - Die Fahrgassen müssen als begrünte, befahrbare versickerungsfähige Flächen (Schotterrasen) und Standflächen als befahrbare Wiesen ausgebildet sein.

#### Zusatzbestimmungen

- Die in der Zone zulässigen Veranstaltungen sind in einem vom Stadtrat genehmigten Betriebsreglement geregelt. Allfällige Änderungen dieses Reglementes sind vom Stadtrat zu genehmigen.

---

## Anhang 6, Nr. 2 Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Golfplatz»

---

### Zweck

- Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfplatz ist ausschliesslich für die Erstellung eines Golfplatzes bestimmt.

### Art und Mass der Nutzung

- Auf mindestens 30 % des Gebietes sind ortstypische ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen und zu pflegen.
- Die übrigen, ausserhalb der ökologischen Ausgleichsflächen und der Golf- und Freizeiteinrichtungen verbleibenden Flächen sind landwirtschaftlich extensiv zu nutzen, wobei die Hofraumentierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumentierhaltung bezeichnet eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomiegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- In den extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Nährstoffbelastung zulässig, die maximal 1,2 GVE/ha entspricht.
- Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 20 ChemRRV<sup>v</sup>). Die zuständige Stelle der Stadtverwaltung führt jährlich mindestens 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Sie begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.
- Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen und dazu notwendig sind. Wohnbauten sind nur zulässig für Betriebspersonal des Golfplatzes und für die landwirtschaftliche Nutzung, deren dauernde Anwesenheit innerhalb des Golfplatzareals notwendig ist.
- Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten subsidiär die Bestimmungen des Bundesrechts für Bauten ausserhalb der Bauzone.
- Die Bedürfnisse an Hochbauten für die Golfnutzung sind grundsätzlich mit den bestehenden Bauten abzudecken. Die Baubereiche sind im Zonenplan generell festgelegt.
- Für Erstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes<sup>w</sup>. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.
- Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten.
- Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden.
- Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.

---

<sup>v</sup> Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)

<sup>w</sup> SRL 709a

- Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.
- Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erlaubt.

#### Zusatzbestimmungen

Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Stadtrat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:

- Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen
- Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen
- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen
- Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen
- Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierungsetappen
- Ver- und Entsorgung
- Wasserfassungen und deren Schutzzonen.

## Anhang 7: Grünzonen

| Nr.  | Ort                   | Zweck   | Bauten, Anlagen und Nutzungen   |
|------|-----------------------|---|---|
| I    | Waldegg               | Freihaltung Böschung                          | Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege  |
| II   | Seefeld               | Freihaltung Böschung und Waldrand             | Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege  |
| III  | Luzernertor           | Freihaltung Umgebungsreich des Städtchens     | Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege, Bauten Bushaltestelle, Veloabstellplätze  |
| IV   | Stadtweiher Grst. 377 | Freihaltung Umgebungsreichs des Städtchens    | keine Bauten und Anlagen, ausser wenn sie einem öffentlichen Zweck dienen (Erschliessung Stadtweiher)   |
| V    | Zihlweid              | Freihaltung Waldrand                          | Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege  |
| VI   | Seevogteiweg          | Freihaltung Umgebungsreich des Städtchens     | Fuss- und Veloweg, Trafostation   |
| VII  | Seestrasse            | Freihaltung Umgebungsreich des Städtchens     | Grst. 118: keine Bauten und Anlagen<br>Grst. 507: Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG sind zulässig unter folgenden Voraussetzungen:<br>- Das Bauprojekt muss sich auf das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens für die Bebauung der speziellen Mischzone «Seestrasse» stützen.<br>- Der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand auf Grst. 507 darf gesamthaft nicht vergrössert werden. |
| VIII | Seestrasse            | Freihaltung Umgebungsreich des Städtchens     | keine Bauten und Anlagen  |
| IX   | Büelgasse             | Freihaltung Umgebungsreich des Städtchens     | keine Bauten und Anlagen  |
| X    | Büelhalde             | Freihaltung Waldabstand                       | Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege, Wege (Verkehrsfläche)   |
| XI   | Schauensee            | Freihaltung Böschung                          | Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege  |
| XII  | Allmend               | Begrünung Siedlungsrand, Freihaltung Waldrand | Abgrenzungen (Zäune)  |
| XIII | Seesatz               | Sicherung Grünbereich, Retention              | Retention   |

| Nr. | Ort      | Zweck                          | Bauten, Anlagen und Nutzungen |
|-----|----------|--------------------------------|-------------------------------|
| XIV | Meierhof | Freihaltung Sicht auf Meierhof | Fussweg                       |

## Anhang 8: Erholungszonen

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i>  | <i>Zweck/Nutzung/Bauvorschriften</i>  |
|------------|---|---|
| A1         | Seeclub   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Seeclubgebäude ausserhalb des Gewässerraums.</li> <li>- Anlagen: Im Gewässerraum sind nur die für den Rudersport zwingend erforderlichen Anlagen (wie Einwasserungsrampe und Lagerplatz für Begleitschiff während der Rudersaison usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.</li> </ul>  |
| A2         | Altersheim  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: max. Gesamthöhe 8.00 m und gestaltete Freiräume, welche sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.</li> </ul>   |
| A3         | Minigolfanlagen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: max. Gesamthöhe 4.00 m und in dunkler Farbgebung zu erstellen. Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> </ul>   |
| A4         | Familiengärten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Erlaubt sind Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 2.80 m. Sie sind in Filigranbauweise und in einer dunklen Farbgebung zu erstellen.</li> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- Über Nutzung, Bauweise maximale Grösse und Gestaltung der Kleinbauten ist ein Betriebsreglement zu erstellen, welches der Stadtrat erlässt.</li> </ul>  |
| A5         | Seeplätzli  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung: Schiffshütte mit Jugendraum und Seeplatz; Begegnungsort für Jugendliche und Öffentlichkeit.</li> </ul>  |
| A6         | Seebad /<br>Ausbildungs-<br>zentrum SLRG  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb der Badeanlage sowie des Ausbildungszentrums der SLRG erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum.</li> <li>- Anlagen: Im Gewässerraum sind nur die für den Seebad- und Schwimmsportbetrieb erforderlichen Anlagen (wie Kinderschwimmbecken, parkähnlich gestaltete Liegewiese usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.</li> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.</li> </ul> |
| A7         | Restaurant mit<br>Seeanstoss /<br>Ausbildungs-<br>zentrum SLRG /<br>Gruppenunter-<br>künfte | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Restaurants, der Gruppenunterkünfte und für Nutzungen, die der SLRG und dem TCS dienen, erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum.</li> <li>- Anlagen: Im Gewässerraum sind nur die zum Restaurationsbetrieb gehörenden Anlagen (Spielflächen, Sommerbar, temporäre Einrichtungen für Veranstaltungen in Filigranbauweise usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.</li> </ul>   |



|     |                                 |   |
|-----|---------------------------------|---|
|     |                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.</li> </ul>   |
| A8  | Camping                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Campings erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der zum See einzuhaltenen Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum.</li> <li>- Mietunterkünfte: Mietunterkünfte mit Strom- und Wasseranschluss (wie Pods, Airlodges, Bungalows usw.) sind nur östlich des bestehenden Hauptschliessungswegs durch die Campinganlage zulässig; max. Gesamthöhe 4.00 m.</li> <li>- Anlagen: Im Gewässerraum ist das temporäre Stellen von Campern, Campingwagen und Zelten erlaubt. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Einrichtungen (wie Stromfassungen, Aussenwasserhähne usw.) und eine naturnah gestaltete Parkanlage sind zulässig. Alle weiteren Anlagen haben den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.</li> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- Die Dauermietplätze sind ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen.</li> <li>- Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.</li> </ul> |
| A9* | Wasserungsstelle Wassersportler | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauten und Anlagen: Es sind keine festen Bauten und Anlagen zulässig</li> <li>- Nutzungen: Wiese als Vorbereitungsplatz für Ein- und Auswasserungen für Wassersportler.</li> </ul>   |
| A10 | Schiffshütte                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauten und Anlagen: Es sind minimale Änderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen zulässig.</li> <li>- Nutzung: Schiffshütte mit Verpflegungsstand. Die Nutzung der Schiffshütten kann neuen Bedürfnissen angepasst werden.</li> </ul>   |
| B1  | Seeallee, Seevogtei             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Erholungszone B sind extensive Erholungsanlagen wie Fusswege, Ruhebänke, kleinere Spielanlagen, eine extensive Bewirtschaftung des Bodens und eine parkähnliche Gestaltung mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zulässig.</li> </ul>   |
| B2  | Seeallee, Seevogtei             | <p>Es gelten die Bestimmungen zur Zone B1, zusätzlich zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sorgfältig gestalteter und in die Umgebung eingegliedert Pavillon (Kleinbaute) mit öffentlicher WC-Anlage, Container-Abstellplätzen u. dgl.</li> <li>- fest installierter, öffentlicher Container mit Verschalung</li> <li>- fest installierter, öffentlicher Grill</li> </ul>  |

\* Die Zone A9 ist noch nicht in Kraft. Diese wird mit Rechtskraft der Genehmigung der noch ausstehenden Anpassung der Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer durch den Regierungsrat rechtskräftig.

## Anhang 9: Naturobjekte

### Markante Einzelbäume (B1 – B29)

| Nr. | Beschreibung  |
|-----|---|
| B1  | Fluck (Einzelbaum: Linde)                                   |
| B2  | Stock (Einzelbaum: Eiche)                                   |
| B3  | Stockhof (Einzelbaum: Linde)                                |
| B4  | Schlachthof (Einzelbäume: Nussbaum, Linde)                  |
| B5  | Schlachthof (Einzelbaum: Pappel)                            |
| B6  | Schlachtkapelle (Baumgruppe: Linden)                        |
| B7  | Neuhof (Einzelbaum: Linde)                                  |
| B8  | Kirchbühl (Baumgruppe)                                      |
| B9  | Lebern (Einzelbaum: Eiche)                                  |
| B10 | Sennhof (Einzelbaum: Eiche)                                 |
| B11 | Galee (Einzelbäume: 2 Eichen)                               |
| B12 | Galee (Einzelbaum: Eiche)                                   |
| B13 | Schwarzlachen/Hirnibühl (Einzelbaum: Eiche – Erstpflanzung) |
| B14 | Wolfsgrueb (Einzelbaum: Linde)                              |
| B15 | Wolfsgrueb (Einzelbäume: 3 Eichen)                          |
| B16 | Allmend (Einzelbaum: Nussbaum)                              |
| B17 | Wygart (Einzelbäume: 2 Eichen)                              |
| B18 | Schauensee (Einzelbaum: Linde)                              |
| B19 | Meierhof (Einzelbaum: Linde – Erstpflanzung)                |
| B20 | Meierhöfli (Einzelbaum: Eiche)                              |
| B21 | Seeallee (Baumgruppe)                                       |
| B22 | Reformierte Kirche (Einzelbaum: Linde)                      |
| B23 | Weiermatt/Schürmatt (Einzelbaum: Eiche)                     |
| B24 | Bibliothek (Einzelbaum: Rotbuche)                           |
| B25 | Schulanlage Tormatt/Felsenegg (Einzelbaum: Trauerweide)     |
| B26 | Grüenthalde (Einzelbaum: Eiche)                             |
| B27 | Seefeld (Einzelbaum: Linde)                                 |
| B28 | Seesatz (Einzelbaum: Linde)                                 |
| B29 | Rotbuche Seevogtey  |

Weitere Naturobjekte (W1 – W19)

| Nr. | Beschreibung                         |
|-----|--------------------------------------|
| W1  | Hundgellewäldli (Weiher)             |
| W2  | Horlache (Findling)                  |
| W3  | Hundgelle (Weiher)                   |
| W4  | Fluck (Weiher)                       |
| W5  | Rohrig (Weiher)                      |
| W6  | Widenmoos (Felsband)                 |
| W7  | Kirchbühl (Weiher)                   |
| W8  | Fuchsschwanz (Weiher)                |
| W9  | Schlachthof (Weiher)                 |
| W10 | Mussi (Weiher und Böschung Weiher)   |
| W11 | Mussi (2 Weiher)                     |
| W12 | Mussi (Böschung Deponie)             |
| W13 | Widercheer (Weiher)                  |
| W14 | Steinibühl (Felsband)                |
| W15 | Steinibühl (Bachlauf Feuchtstandort) |
| W16 | Allmend (Weiher)                     |
| W17 | Sonnhof (Weiher)                     |
| W18 | Seeland (Entwässerungsgraben)        |
| W19 | Längenrain (Weiher)                  |

Hecken, Feld- und Ufergehölze (H1 – H61)

| Nr. | Beschreibung                          |
|-----|---------------------------------------|
| H1  | St. Niklaus-Kapelle (Feldgehölz)      |
| H2  | Grosse Aa (Bachgehölz)                |
| H3  | Rothbach (Hecke)                      |
| H4  | Längerain / Seeland (Feldgehölz)      |
| H5  | Mohrentalerwald (Feldgehölze/Hecken)  |
| H6  | Fluck (Feldgehölz)                    |
| H7  | Fluck (Hecken)                        |
| H8  | Kirchbühlfeld/Fluck (Hecke)           |
| H9  | Kirchbühlfeld (Hecke)                 |
| H10 | Hundgälle (Hecke)                     |
| H11 | Hundgälle (Hecke)                     |
| H12 | Hundgälle (Hecken)                    |
| H13 | Hundgälle (Hecke)                     |
| H14 | Hundgälle (Hecke)                     |
| H15 | Kreuzacker (Hecke mit Einzelbäumen)   |
| H16 | Horlache (Feldgehölz/Hecke)           |
| H17 | Rohrig (Feldgehölz)                   |
| H18 | Wydenmoos (Hecken)                    |
| H19 | Wydenmoos (Hecke)                     |
| H20 | Nübrich (Hecken)                      |
| H21 | Sennhof (Hecke, Baumhecke)            |
| H22 | Lebern (Hecken)                       |
| H23 | Stock (Hecken)                        |
| H24 | Schlachthof (Hecken)                  |
| H25 | Schlachthof (Hecke)                   |
| H26 | Fuchsschwanz (Hecke)                  |
| H27 | Fuchsschwanz (Hecke)                  |
| H28 | Oberschlacht (Hecke)                  |
| H29 | Schnabelweid (Hecken/Baumhecken)      |
| H30 | Denkmal Schlacht (Baumreihe: Eichen)  |
| H31 | Donnerhafe (Feldgehölz)               |
| H32 | Steinibühlweiher (Bachgehölz)         |
| H33 | Untergallee (Bachgehölz)              |
| H34 | Lache (Hecke/Feldgehölz)              |
| H35 | Autobahnböschungen (Hecke, Baumhecke) |

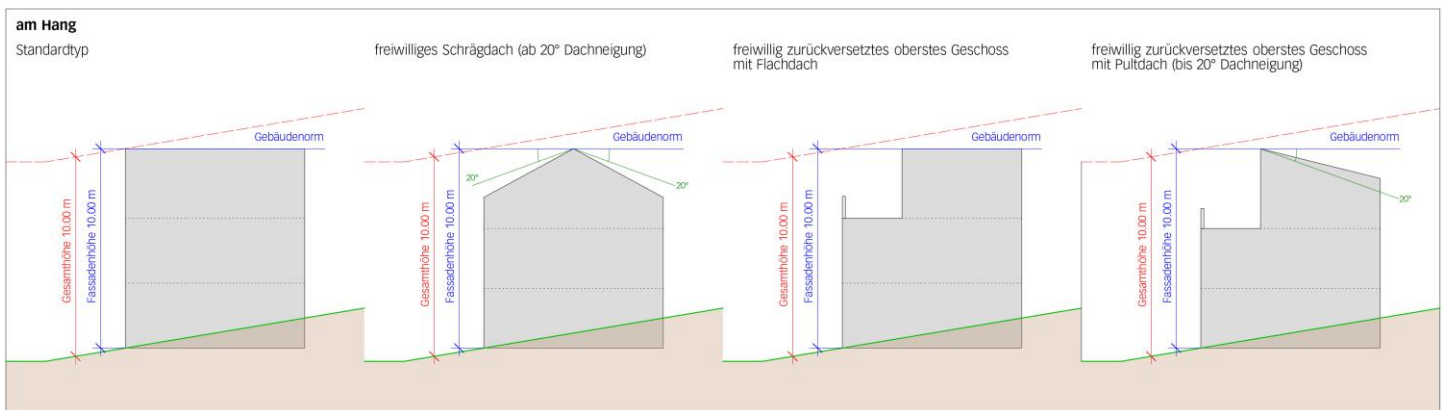
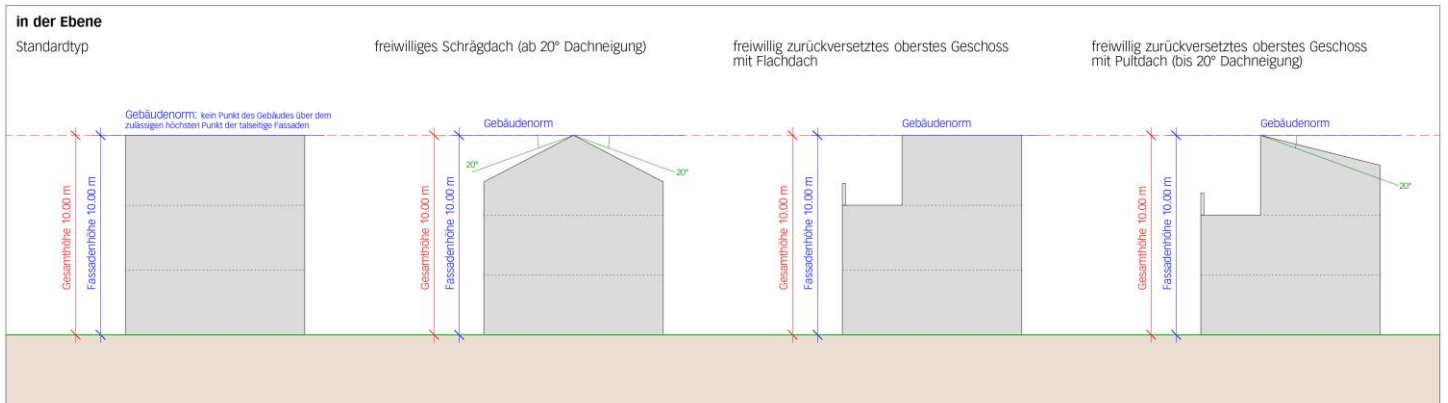
|     |  |
|-----|--|
| H36 | Seehof (Hecke)                                   |
| H37 | Henggeler (Baumhecke)                            |
| H38 | Zihl (Hecke ob Autobahn)                         |
| H39 | Zihl (Hecke, Baumhecke)                          |
| H40 | Seematte (Bachgehölz)                            |
| H41 | Zihlweid (Bachgehölz Stampach)                   |
| H42 | Ufer Sempachersee (Ufergehölze mit Einzelbäumen) |
| H43 | Schauensee/Wygart (Feldgehölz)                   |
| H44 | Mühletal (Bachgehölz)                            |
| H45 | Eichenfels (Feldgehölz)                          |
| H46 | Grüenthalde/Hültschere (Hecke/Feldgehölz)        |
| H47 | Grüenthalde (Hecke/Feldgehölz)                   |
| H48 | Hültschere (Hecke)                               |
| H49 | Martinsrain (Hecke)                              |
| H50 | Ebersmoos/Martinsrain (Hecke mit Einzelbäumen)   |
| H51 | Ebersmoos (Hecke/Feldgehölz)                     |
| H52 | Ebersmoos (Hecke mit Einzelbäumen)               |
| H53 | Wolfsgrueb (Hecke)                               |
| H54 | Gotthardstrasse/Allmend (Hecke)                  |
| H55 | Truttigerweiher (Feld- und Bachgehölze)          |
| H56 | Feldweg (Hecke mit Einzelbäumen)                 |
| H57 | Benziwinkel/Banbach (Feld- und Bachgehölz)       |
| H58 | Chammerweid (Hecken)                             |
| H59 | Chammerweid (Feldgehölz)                         |
| H60 | Kleine Aa (Bachgehölz)                           |
| H61 | Dachsellere/Säge (Bachgehölz)                    |

## Anhang 10: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

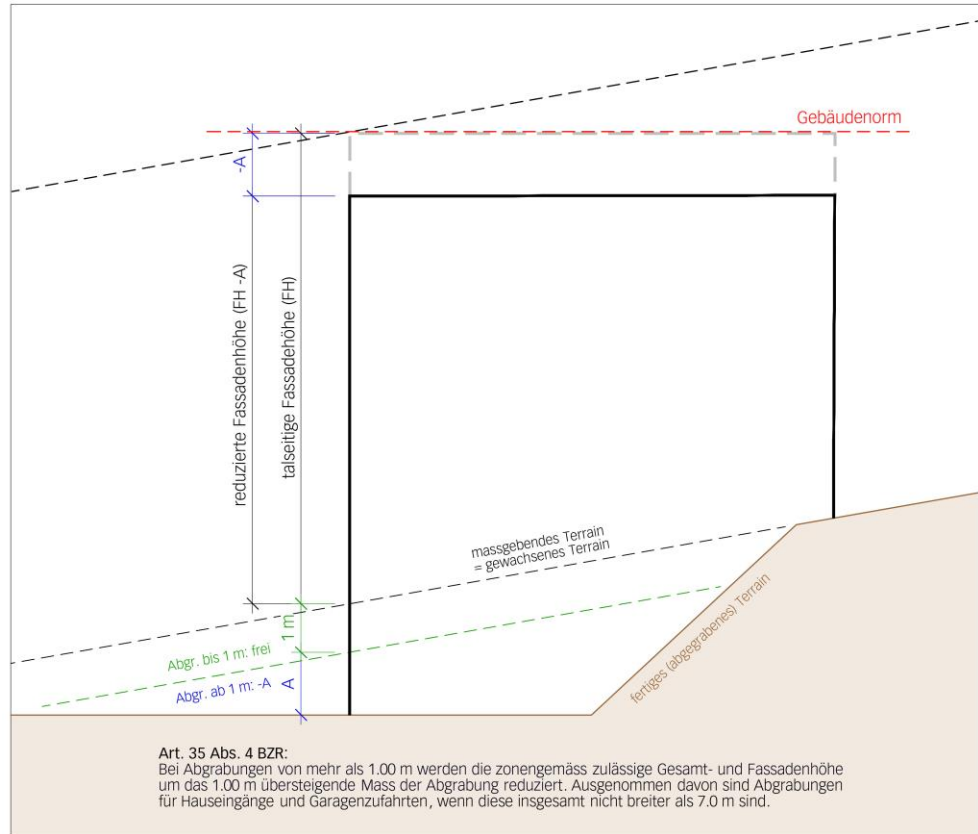
| Bezeichnung         | Zweck und ergänzende Bestimmungen   | max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG |
|---------------------|---|--------------------------------------|
| B. Braun Seesatz    | Sicherstellung einer geordneten, etappenweisen Entwicklung des Betriebs unter Berücksichtigung einer guten Gestaltung und der angrenzenden Natur- und Landschaftsräume  | Gesamthöhe: + 3.0 m                  |
| Hildisriederstrasse | gem. Anhang 3b (Spezielle Mischzone)  |                                      |
| Luzernerstrasse     | gem. Anhang 3b (Spezielle Mischzone)  |                                      |
| Martinshöhe         | gem. Anhang 3b (Spezielle Wohnzone)   |                                      |
| Meierhof            | Sicherstellung eine koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4   | keine Abweichungen                   |
| Seesatz Süd         | gem. Anhang 3b (Spezielle Mischzone)  |                                      |
| Stadtweiher         | gem. Anhang 3b (Spezielle Mischzone)  |                                      |
| Wohnzone D          | Sicherstellung eine koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4<br>Der Stadtrat legt die Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne fest.  | keine Abweichungen                   |
| Wohnzone E          | Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4<br>Der Stadtrat legt die Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne fest. | keine Abweichungen                   |
| Wygart              | gem. Anhang 3a (Spezielle Wohnzone)   |                                      |
| Zihlweid            | gem. Anhang 3a (Spezielle Wohnzone)   |                                      |

## Skizzen (orientierend)

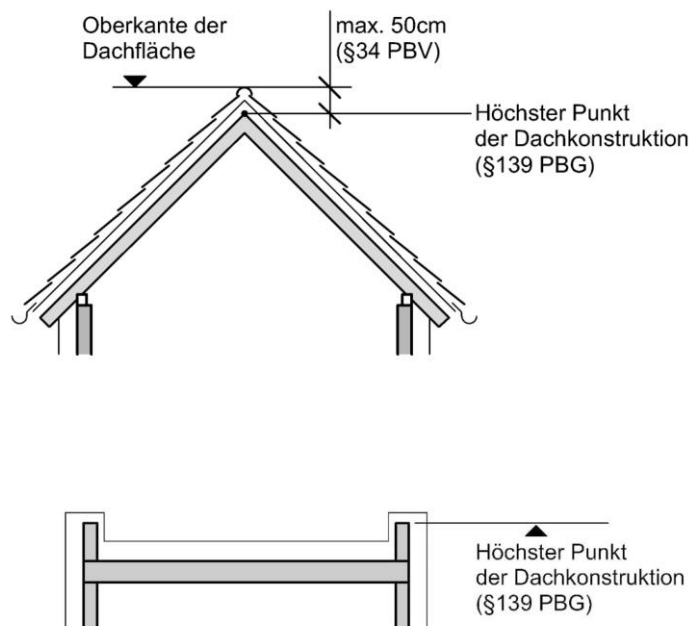
### Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Gebäudenorm und Zurückversetzung am Beispiel der Wohnzone B



### Abgrabungen gemäss Art. 35 Abs. 4



### Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und zulässiges Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich gemäss § 34 PBV





Bestehende Sondernutzungspläne (orientierend)

| <i>Nr.</i>                   | <i>Name</i>            | <i>Datum</i>                |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauungspläne (BP)</b>   |                        |                             |
| -                            | BP Feldmatt Feld       | RRB Nr. 1290 vom 21.11.2017 |
| -                            | BP Weihermatte         | RRB Nr. 1167 vom 27.10.2017 |
| -                            | BP Feld / Hubelstrasse | RRB Nr. 31 vom 07.01.2020   |
| -                            | BP Seefeld             | RRB Nr. 622 vom 02.06.2020  |
| <b>Gestaltungspläne (GP)</b> |                        |                             |
| 1                            | Büelmatt               | vom 30.01.1978              |
| 9                            | Golfplatz              | vom 02.11.1994              |
| 14                           | Benziwinkel            | vom 24.04.2008              |
| 15                           | Röschmatte/Sägematt    | vom 12.12.2002              |
| 16                           | Seeland                | vom 03.07.2003              |
| 17                           | Martinshöhe            | vom 22.10.2009              |
| 19                           | Hubelstrasse           | vom 12.05.2011              |
| 27                           | Seesatz                | vom 15.11.2012              |
| 30                           | B. Braun Seesatz       | vom 18.08.2016              |
| 31                           | Allmend                | vom 21.01.2016              |