

Kanton Luzern  
**Stadt Willisau**

Stadt Willisau  
Zehntenplatz 1 / 6130 Willisau  
041 972 63 80 / [www.willisau.ch](http://www.willisau.ch)



# Teilrevision der Nutzungsplanung 2022/23

## Änderung im Bau- und Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 14. Okt. bis 12. Nov. 2024



Baselstrasse 21  
6003 Luzern

Telefon 041 267 00 67  
[info@bdplan.ch](mailto:info@bdplan.ch)

Stand	Datum	Bearbeitung
Letzte Änderung	28.05.2025	rd
Eingabe zur Vorprüfung	06.07.2023	rd
Öffentliche Planaufgabe	14.10. – 12.11.2024	rd
Gemeindeversammlung	02.09.2025	rd
Eingabe zur Genehmigung		

## Änderungen im Bau- und Zonenreglement der Stadt Willisau (neu) ~~(alt)~~

### Art. 4 Planungscoordination

- <sup>1</sup> Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Stadt zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:
  - in den Kernzonen und bei Kulturdenkmälern;
  - bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen;
  - Flächen mit der Überlagerung "gestalterische Einheit";
  - Sondernutzungspläne.
- <sup>2</sup> Die Stadt begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

### Art. 10 Überbauungsziffer für Hauptbauten

- <sup>1</sup> [...]
- <sup>4</sup> Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

### Art. 17 Kernzone A

- <sup>8</sup> Reklamen, Antennen etc.:
  - a) Das Anbringen von Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen, Warenautomaten, Schaukästen und dergleichen ist bewilligungspflichtig. Es ist nicht zulässig, wenn dadurch das Stadtbild beeinträchtigt wird. Branchenfremde Reklamen an den Häusern sind untersagt.
  - b) Solaranlagen, Aussenantennen, Parabolspiegel und andere vergleichbare Anlagen sind ~~nicht gestattet~~ bewilligungspflichtig. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie an ihrem Standort nicht störend wirken.

### Art. 19 Kernzone C (Bahnhof – Vorstadt – Chronematt)

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

## **Art. 20 Kernzone D Gettnau**

- 1 Zweck: Qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns und des öffentlichen Raumes sowie Stärkung der Funktion als Ortszentrum.
- 2 Nutzung: Wohnnutzung, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Nutzungen.
- 3 Baugesuche sind der Baukommission Ortskern zur Stellungnahme vorzulegen. Das Verfahren richtet sich nach dem Merkblatt "Bauvorhaben in der Kernzone D".
- 4 Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie Stärkung des Dorfkerns abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), Ausnützung, Abstände, Wohnanteil usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aller raumrelevanter Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.
- 5 Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein.
- 6 Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 21 Wohnzone**

- 1 Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- 3 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- 4 Für die Wohnzone W1c Gütsch gelten speziell folgende Anforderungen:  
Innerhalb der homogenen Überbauung nach ehemaligem Gestaltungsplan Gütsch müssen sich Neu- oder Ersatzbauten bzgl. Gesamt- und Fassadenhöhe, Dachform-, Dachneigung und -gestaltung sowie Fassade an den Nachbarbauten derselben Reihe orientieren;  
Entlang der überlagerten Grünzone Freiraum sind auf einer Breite von 3 m nur Bauten mit einer Gesamthöhe bis max. 4.5 m zulässig.
- 5 In den Wohnzonen W1a und W1b Oberschlossfeld/Obergeissburg müssen Lage und Stellung der Hauptbauten innerhalb der Parzelle dem vorherrschenden Bebauungsmuster entsprechen. Sie sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände in die nordöstliche Parzellenecke und talseitig auf die übergeordnete Fassadenflucht zu setzen.
- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

## **Art. 23 Gestalterische Einheit**

- 1 Bauten in diesem Perimeter bilden eine gestalterische Einheit, welche auf einen Sondernutzungsplan zurückgeht und deren Charakter langfristig zu erhalten ist.
- 2 Neubauten sowie bedeutende bauliche Veränderungen an Hauptbauten müssen sich gut in ihre Umgebung eingliedern und haben derart zu erfolgen, dass die gestalterische Einheit gewahrt bleibt. Massgebend sind die Gesamt- und Fassadenhöhen, Ausrichtung, Dachform-, Dachneigung und -gestaltung sowie Fassadengestaltung der Hauptbauten.
- 3 Bauprojekte sind der Baubewilligungsbehörde zur Vorprüfung einzureichen.
- 4 Der Stadtrat kann die zonengemässen Bau- und Nutzungsmasse beschränken oder weitere Auflagen machen, wenn dies zur Wahrung der gestalterischen Einheit erforderlich ist.

## Art. 24 Wohn- und Arbeitszone

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

Es wird unterschieden zwischen einer Überbauungsziffer für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung (Typ 1) und einer Überbauungsziffer für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung (Typ 2).
- <sup>3</sup> Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (vgl. Anhang 3). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.
- <sup>4</sup> Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- <sup>5</sup> Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten sind mindestens folgende Anteile der realisierten Hauptnutzflächen für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen:
  - WA2 und WA3c: 25%
  - WA3a: 10%
- <sup>6</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

## Art. 25 Arbeitszone III (AIII)

- <sup>1</sup> Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe. Personenverkehrsintensive Verkaufsnutzungen sind nur in den Gebieten zulässig, die mit den Zonen „Einkaufszentren“ oder „Fachmarktzentren“ überlagert sind. Neue Güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Betriebsbauten gestattet. ~~Wohnungen~~ Für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ~~sind~~ ~~ist die Erstellung von mehr als einer Wohnung nur~~ zulässig, wenn ~~sie die Wohnungsflächen~~ pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen und sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen ~~beträgt 15 m~~ sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.
- <sup>3</sup> Im Gebiet Wydenmühle sind im Rahmen eines Bebauungsplanes gegenüber der zonenkonformen maximalen Gesamthöhe höhere Bauten zulässig.
- <sup>4</sup> Grundmasse: Die übrigen Gebäudedimensionen sowie Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- <sup>5</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten ist über das Grundstück eine Überbauungsziffer von mindestens 0.20 zu realisieren, wobei die entsprechenden Bauten mindestens zwei, dem Zonenzweck dienende Vollgeschosse, aufweisen müssen. Bei bestehenden, standortgebundenen Betrieben kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.
- ~~<sup>6</sup> Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang einer Geschossfläche unterirdisch anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen.~~
- <sup>6</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach den Vorgaben von Artikel 56 möglichst flächeneffizient anzuordnen.
- <sup>7</sup> Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept gem. Art. 57 verlangen.

- 8 Eingliederung: In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern kann der Stadtrat einen Umgebungsplan verlangen, welcher eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.
- 9 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 26 Arbeitszone IV (AIV)**

- 1 Nutzung: Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Verkaufsgeschäfte mit einer Nettogröße von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind in der ganzen Zone nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Eigenproduktion sowie Verkaufsflächen in den mit der Zone „Fachmarktzentren“ überlagerten Gebieten. Neue güterverkehrsintensive Betriebe sind im Ortsteil Willisau nicht zulässig. Für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind die Erstellung von mehr als einer Wohnung nur zulässig, wenn sie die Wohnflächen pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen und sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- 2 Grundmasse: Gebäudedimensionen, Ausnutzung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- ~~3 Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang einer Geschossfläche unterirdisch anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen.~~
- 3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach den Vorgaben von Artikel 56 möglichst flächeneffizient anzuordnen.
- 4 Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept gem. Art. 57 verlangen.
- 5 Eingliederung: In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern kann der Stadtrat einen Umgebungsplan verlangen, welcher eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.
- 6 Dachbegrünung: Flachdächer sind bei grossflächigen Bauten und Anlagen nach Möglichkeit zu begrünen.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

#### **Art. 29 Grünzone (Gr)**

- 1 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die im Grundsatz von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Es sind nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung, sowie auf kleineren Flächen innerhalb und am Rand von Wohnsiedlungen eine naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung zulässig.
- 2 In den Grünzonen ist ein angemessener Anteil an ökologisch wertvollen Flächen und Strukturen auszuweisen, welche fachgerecht unterhalten und gepflegt werden. Wo diese fehlen, sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung vorzusehen. Die Massnahmen sind mit der Stadt abzusprechen.
- 3 Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone erforderlich sind. Der Stadtrat kann die Erstellung von naturnahen Spiel- und Freizeitanlagen auf den gem. Abs. 1 dafür zulässigen Flächen bewilligen.
- 4 Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Stadtrat Weisungen erlassen.
- 5 Für Gebiete, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ortskern liegen, ist dieser massgebend.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 44 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)**

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

- 2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist **zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.**
- 3 Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere **wildtierundurchlässige** Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
- 4 Ausnahmen können bewilligt werden, **wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:**
  - Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
  - land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
  - Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
  - **zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.**

#### **Art. 45 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)**

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

#### **Art. 46 Weilerzone (W)**

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der ländlichen Kleinsiedlungen und der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
- 2 Für die Kleinsiedlungen Daiwil, Ostergau, Rohrmatt und Schülen gelten die folgenden Bestimmungen:
 

Ziele: Eine massvolle Entwicklung soll möglich sein. Die landwirtschaftlichen Bauten sowie der Siedlungscharakter sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist auf das bestehende Ortsbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dem Landschaftsschutz im Gebiet Ostergau, Rohrmatt und Schülen ist besondere Beachtung zu schenken (s. Art. 45 BZR).

Nutzung: Wohnbauten, Ökonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft, Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen.

Bauten: Neue Neben-, An- und Kleinbauten, Ersatzneubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten sind erlaubt, wenn sie den bestehenden Siedlungscharakter nicht beeinträchtigen. Neue nicht land- oder forstwirtschaftliche Hauptbauten sind nicht gestattet.
- 3 **Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie**
  - zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und
  - für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden.

**Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.**
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 50 Naturschutzzone (NS)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller **Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie** Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
  - Terrainveränderungen,
  - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen **und Pflanzenbeständen** sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände **im Offenland**,
  - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - Sport- **und Freizeit**veranstaltungen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der **vorhandenen** offiziellen Wege **im Offenland** – **ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht.**
- 4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
- a) im Interesse der Schutzziele
  - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 ~~Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.~~ 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.
- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 52 Gestaltungsplanpflicht**

- 1 In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur auf Grundlage eines rechtsgültigen Gestaltungsplans gebaut werden.
- 2 Für die im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebiete sind die Vorgaben gemäss Anhang 8 zu beachten.
- 3 Bei Siedlungen, welche im Rahmen eines (aufgehobenen) Gestaltungsplans erstellt wurden, dient die Gestaltungsplanpflicht der Sicherung von gemeinschaftlichen Nutzungsinteressen und Gestaltungsmerkmalen. In diesen Gebieten sind bedeutende bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen von Hauptbauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Als bedeutende Veränderungen gelten namentlich:
  - a) Neubauten oder der Ersatz von Hauptbauten;
  - b) Die Erhöhung von bestehenden Hauptbauten um ein Geschoss oder mehr als 2.0 m;
  - c) Starke Veränderungen von Form und äusserer Erscheinung von Hauptbauten;
  - d) Nutzungsänderungen, welche spürbaren Mehrverkehr oder zusätzliche Emissionen erzeugen.

### **Art. 56 Abstellflächen für Motorfahrzeuge in den Arbeitszonen**

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind möglichst flächeneffizient anzuordnen. Als flächeneffizient gilt insb. die Anordnung in unterirdischen und/oder mehrgeschossigen oberirdischen Einstellhallen.
- 2 Bei Neubau- oder Erweiterungsprojekten ist der zusätzliche Bedarf an Abstellplätzen, soweit technisch und betrieblich möglich und sinnvoll, flächeneffizient anzulegen.
- 3 Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche bis zum Umfang der Gebäudegrundfläche der Neu- oder Ersatzbauten flächeneffizient anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte flächeneffizient anzulegen.

- 4 Wenn vor einem Erweiterungsbauvorhaben bereits mehr als 20 Oberflächenparkplätze bestehen, ist die gesamte neu zu erstellende Parkierungsfläche, bis jeweils mindestens zum Umfang der Gebäudegrundfläche der Neu- oder Ersatzbauten flächeneffizient anzulegen.
- 5 Der Stadtrat kann Abweichungen gewähren, wenn im Zusammenhang mit Erweiterungsbauten die bestehende für die Parkierung benötigte Grundstücksfläche deutlich reduziert wird oder wenn überbetrieblich gemeinsame flächeneffiziente Parkierungsanlagen gebaut werden.

### Art. 57 Mobilitätskonzept

- 1 Der Stadtrat kann für Projekte mit ~~über 50 Parkplätzen~~ erhöhtem Verkehrsaufkommen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:
  - a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
  - b) dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist;
  - c) die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
  - d) Bauten und Anlagen mehr als ~~100~~ 50 Parkplätze/~~ha anrechenbare Grundstücksflächen~~ aufweisen;
  - e) eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird, oder
  - f) wenn Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.
- 2 [...]

### Art. 61 Hecken und Ufergehölze, ~~Gehölze, geschützte~~ schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppen

- 1 Die Hecken und Ufergehölze sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.<sup>4</sup>
- 2 Ab äusserer Begrenzungslinie von Baum-~~und Busch~~stöcken sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 

a) Hochbauten ausserhalb Bauzone aller Art:	6 m
b) Hochbauten innerhalb Bauzone	4 m
c) Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen:	4 m <del>5 m</del>
d) <del>Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch:</del>	<del>4 m</del>

### Art. 64 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

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

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

### Art. 66 Terrassenbauten

Die Erstellung von Terrassenbauten an Hanglagen oder bauliche Veränderungen an bestehenden Terrassenbauten mit massgebenden Auswirkungen auf ihr Erscheinungsbild sind nur zulässig,

- a) wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt,
- b) wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> ~~Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989 und Änderung vom 19. März 1993 sowie § 10 Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979 und Änderung vom 23. Juni 1992.~~

## Art. 67 Dachgestaltung

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

## Art. 70 Naturobjekte

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten **und im Anhang 9 zum BZR aufgelisteten** Naturobjekte sind **zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen geschützt.** Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>2</sup> ~~Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.~~
- <sup>3</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.

## Art. 71 Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan und in Anhang 9 als schützenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind langfristig in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
- <sup>2</sup> Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.
- <sup>3</sup> Bei baulichen Massnahmen in der Umgebung sind mindestens die Abstände gem. Art. 61 einzuhalten.
- <sup>4</sup> Gefährden bauliche Massnahmen einen schützenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde und unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- <sup>5</sup> Eine Baumfällbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn
  - der Baum in einem Zustand ist, der Massnahmen zum Erhalt des Baums aussichtslos erscheinen lässt,
  - der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
  - der Baum Bauten und Anlagen oder Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
  - der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder bauliche Änderungen übermässig stark erschwert,
  - ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist.
- <sup>6</sup> Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerische Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten. Dazu ist ein Gutachten durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen.

- 7 Wird die Baumfällbewilligung erteilt, so ist eine Ersatzpflanzung gem. Art. 73 vorzunehmen und langfristig zu sichern.
- 8 Der Stadtrat kann für Baumschutzmassnahmen Beiträge entrichten.

#### **Art. 72 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen**

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind in ihrer räumlichen Wirkung und ökologischen Qualität zu erhalten. Wo sie noch nicht vorhanden sind, sind sie im Rahmen von Bauprojekten, welche Eingriffe im Aussenraum erfordern, in Absprache mit der Abteilung Bau und Infrastruktur zu pflanzen.
- 2 Gefährden bauliche Massnahmen einen erhaltenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- 3 Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie gem. Art. 73 durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.
- 4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung eines Baumes nachgewiesen, kann der Stadtrat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz gem. Art. 73 geschaffen wird.

#### **Art. 73 Ersatzpflanzung**

- 1 Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie räumlich und qualitativ mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält denselben Schutzstatus.
- 2 Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf anderen Grundstücken im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden.
- 3 Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, legt der Stadtrat unter Berücksichtigung der räumlichen und siedlungsökologischen Bedeutung die Kompensationsmassnahmen fest.

#### **Art. 75 Mobilfunk**

- 1 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
  - Der Mobilfunkbetreiber teilt der Stadt mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
  - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
  - Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- 2 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Stadt vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
- 3 Für die Standortevaluation gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
  1. Arbeitszonen
  2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Schulanlagen und Heime)
  3. Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen
  4. Wohnzonen

Der Standort einer Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 4 In Wohnzonen und in den Kernzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen

Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

- 5 An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern sind sichtbare Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

#### **Art. 76 Unterstützung durch die **Gemeinde Stadt****

[...]

#### **Art. 77 Durchgrünung, ökologischer Ausgleich**

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

#### **Art. 85 Gebühren**

- 1 Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die **Gemeinde Stadt** Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- 2 Der Stadtrat legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- 3 Der Stadtrat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

#### **Art. 86 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

- 1 Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 Bei Verstoss gegen die Vorschriften [von Art. 50](#), [Art. 70](#), [Art. 71](#) und [Art. 72](#) BZR gelten die Strafbestimmungen von § 53 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes.

#### **Art. 87 Schlussbestimmungen**

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenbestimmungen noch nicht bewilligten Gesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- 3 Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen ~~werden-wurden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat~~ [Regierungsratsentscheid Nr. 1001 vom 17.09.2019](#) aufgehoben:  
Areal Gerbi (2012), Bahnhofplatz (2011), Baumgärtli Ost (2005), Bleiki (1998/2004), Bleuen (1989/2006), Burgweg-West (2002), Chirbelmatt (2002), Chli Sottike (1997), Feldli (1998), Gütsch (1999), Häfligermatte (1995), Halde (1986), Halden (1983), Höchhusmatt Ost (2001), Höchhusmatt West (2001), Hoger (2009), Im Grund 5 + 6 (2001), Im Ostergau, Kreuzmatte (1983), Parzelle Nr. 48 (2012), Rüttsch (1983), Schärlimatte (2005/2012), Schlüsselacher (1975/1977/1981), Schwyzermatt 4. Etappe (2004), Sonnmatt (1993/2010), Sonnrüti (1995/1997), Sonnrüti 3. + 4. Etappe (2000), Sonnrüti / Sternenmatt (1977), Sottikon (1996/2006), Steinmatt Industriezone (1998), Tälebach (2000/2002), Wydenmatt (1997)
- 4 Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen ~~sollen nach deren Realisierung oder spätestens bis zum Ende der Übergangsfrist gemäss PBG bis Ende 2023~~

~~aufgehoben oder an das übergeordnete Recht angepasst werden~~ werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- 1) Baumgärtli West (2005)
  - 2) Bleikimatt (1991)
  - 3) Gulp (2009)
  - 4) Haldenweg (2007)
  - 5) Menzbergstrasse 18 (2016)
  - 6) Oberschlossfeld / Obergeissburg (2010/2017)
  - 7) Schallerhusmatt (1998/2001/2002)
  - 8) Schwyzermatt 1.-3- Etappe (1990/1998/2002/2012)
  - 9) Silbergasse (2012)
  - 10) Bergmelkenhaus Süd (2005)
  - 11) Bergmelkenhaus Nord (2011/2016)
  - 12) Oberdorfmatte II (2016)
  - 13) Grünaumatte (1995/1997/1998)
  - 14) Höchhus (2002)
  - 15) Ludihof (2001/2016)
  - 16) Schmitenhof (2004)
  - 17) Schmittenhof Wohnoase (2015)
  - 18) ~~Vorderi Bünte (2010)~~
- <sup>5</sup> Infolge der Aufhebung von Gestaltungsplänen gem. Abs. 3 und 4 notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte sind privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

## Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten <sup>1)</sup>				ÜZ Nebenbauten <sup>2)</sup>	Gesamthöhe <sup>3)</sup>			Gebäude-Länge <sup>4)</sup>	ES Lärm <sup>5)</sup>
			minimal	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.		
Wohnzone 1:	W1a	W1 locker	0.12	<b>0.18</b>	0.21	0.24	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	20 m	II
	W1b	W1 normal	0.15	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	25 m	II
	W1c	W1 dicht	0.18	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	30 m	II
	W1d	W1 Entwicklung	0.20	<b>0.27</b>	0.30	0.33	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	30 m	II
	W1e	W1 niedrig	0.15	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	--	<b>7.5 m</b>	9.5 m	25 m	II
Wohnzone 2:	W2a	W2 locker	0.12	<b>0.18</b>	0.21	0.24	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	30 m	II
	W2b	W2 dicht	0.18	<b>0.27</b>	0.30	0.33	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	30 m	II
	W2c	Terrassenhaus 1	0.20	<b>0.33</b>	0.33	0.33	0.10	--	<b>10.0 m</b>	10.0 m	--	II
	W2d	Terrassenhaus 2	0.20	<b>0.45</b>	0.45	0.45	0.06	--	<b>10.0 m</b>	10.0 m	--	
	W2AS	Schützenrain	Werte gemäss Art. 22 BZR									II
Wohnzone 3:	W3a	W3 normal	0.15	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	30 m	II
	W3b	W3 dicht	0.15	<b>0.27</b>	0.30	0.33	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	30 m	II
Wohnzone 4:	W4	W4	0.14	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	9.0 m	<b>16.0 m</b>	18.0 m	30 m	II
Wohn- und Arbeitszone	WA2	Typ 1:	--	<b>0.21</b>	0.24	0.27	--	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	--	III
		Typ 2:	--	<b>0.21</b>	0.24	0.27	--	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	--	
	WA3a	Gemischt (Typ 1/2):	0.18	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
	WA3b	Typ 1:	--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	--	--	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
		Typ 2:	--	<b>0.10</b>	0.13	0.16	--	--	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	
WA3c	Typ 1:	--	<b>0.18</b>	0.21	0.24	--	--	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III	
	Typ 2:	--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	--	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	--		
Arbeitszone III:	AIII		0.20	--	--	--	--	6.0 m	<b>15.0 m</b>	17.0 m	--	III
Arbeitszone IV:	AIV		--	--	--	--	--	--	--	--	--	IV

<sup>1)</sup> Überbauungsziffer gem. Art. 10 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

<sup>2)</sup> Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 11 BZR

<sup>3)</sup> Max. Gesamthöhe gem. Art. 62 Abs. 1 BZR (= Grundwert); Sie wird am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen; Die Oberkante der Dachfläche darf gem. § 34 PBV um max. 0.5 m darüber liegen

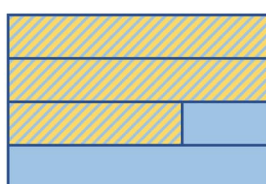
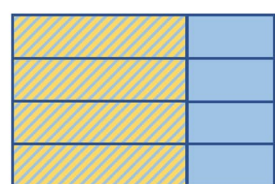
<sup>4)</sup> Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG



<sup>5)</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art.43 LSV

### Anhang 3: Skizze zu Art. 24, Wohn- und Arbeitszone

ÜZ gemäss Art. 24 Abs. 2:

Nutzungsübertragung gemäss Art. 24 Abs. 3:



 Wohnen, Arbeiten oder Mischnutzung  
 Arbeiten

ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

Nutzungsübertrag + Kompensation

### Anhang 5: Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	I der Sänti	Werkhof, Kultur und Freizeit
2	Adlermatte Ost	gemäss Bebauungsplan Ortskern mit Vorschriften
3	Adlermatte West	Kirche, Friedhof, Parkplatz
4	Am Viehmarkt	Festhalle, Parkplatz, Viehmarkt
5	Chäppelimmatt	Schulen, Familiengärten, Fernwärmeanlage, Kultur und Freizeit
6	Galgeberg	Parkplatz
7	Geissburg	öffentlicher Spielplatz
8	Gulp	Pflegeheim
9	Heilig Blut / Lustgarten	Kapelle / Parkanlage
10	Schallerhusmatt	Kindergarten
11	Schloss / Schlossfeld	Schulen, Sportanlagen, Verwaltung, Kultur und Freizeit, Fernwärmeanlage
12	Schlüsselacher	öffentlicher Spielplatz
13	Zehntenplatz	gemäss Bebauungsplan Ortskern mit Vorschriften
14	Zehntenplatz 1, 2	Gemeindehaus Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum, Alterssiedlung
15	Zopfimmatt	Wohnheim, Alterswohnungen
16	Dorfstrasse, Bruggheim	Schulen, Sportanlagen, Mehrzweckgebäude, Verwaltung, Kultur und Freizeit, Werkhof, Feuerwehrmagazin, Fernwärmeanlage, Kirche, Friedhof

### Anhang 6: Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

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

## Anhang 7: Übersicht über die Naturschutzzonen

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art
NS 1	Hexerehüsli	303	Pfeiffengrasried
NS 2	Groß-Wellbrig	960	Hochstaudenried
NS 3	Aspet-Tobel	807	Schlucht
NS 4	Feld	693	Hochstaudenried
NS 5	Mittmis	520	Keinseggenried
NS 6	Buechwald-Neuhus	598	Pfeiffengrasried
NS 7	Samichläuseli	471	Trockenwiese
NS 8	Alt-Rossgassmoos	427, 429	Hochstaudenried
NS 9	Schwerzi	431	Hochstaudenried, Magerwiese, Waldbinsensumpf
NS 10	Daiwil	409	Weiher
NS 11	Under Marchstei	448	Trockene Magerwiese
NS 12	Under Marchstei	442	Pfeiffengrasried
NS 13	Schnägg	996	Pfeiffengrasried
NS 14	Schülen	1129	Pfeiffengrasried
NS 15	Schülenmoos	1150	Pfeiffengrasried
NS 16	Schülenmoos	1187	Hochstaudenried
NS 17	Flue	1183	Verunkrautete Pfeiffengraswiese
NS 18	Lacheweid	1237	Pfeiffengrasried
NS 19	Länzebach	1188	Pfeiffengrasried
NS 20	Reckenbüel	1183	Hochstaudenried
NS 21	Reckenbüel	1185	Hochstaudenried
NS 22	Mitzeneggle	1258	Pfeiffengrasried
NS 23	Mitzeneggle	1226, 1231	Pfeiffengrasried
NS 24	Mitzeneggle	1231	Pfeiffengrasried
NS 25	Spitzenhofen	1275	Trockene Magerwiese
NS 26	Rotenegglen	1281, 1287	Hochstaudenried
NS 27	Gigerhüsli	1334	Pfeiffengrasried
NS 28	Rassleren	1344	Pfeiffengrasried
NS 29	Himmel	1295	Extensiv genutzte Kulturlandschaft
NS 30	Petsch	1353, 1354	Hochstaudenried
NS 31	Alpetli	1355, 1356	Pfeiffengrasried
NS 32	Schattbüel	1356	Pfeiffengrasried
NS 33	Gustiberg	1356	Pfeiffengrasried
NS 34	Mitzeneggle	1271	Trockenwiese
NS 35	Usser Stalde	305, 354, 377	Pionierstandort an Grubenböschung mit Hecke
NS 36	Feldacher, Lättloch	234, 514	Feuchtgebiet mit intaktem Landrhörichtbestand in ehemaliger Lehmgrube, Feldgehölze
NS 37	Hinder Guggi	213	Steile Pfeiffengraswiese, vereinzelte Gehölze
NS 38	Under Ried	157	Steiles Hangried mit einzelnen Feldgehölzen
NS 39	Stuelebode	175/176, 177	Trockenstandort
NS 40	Tonberg	178	Trockenstandort, steile Strassenböschung; kleine, nicht mehr genutzte Grube
NS 41	Löö	551	Magerwiese auf Trockenstandort, Rekultivierungsfläche im ehemaligen Kiesabbaugebiet
NS 42	Under-Ried	566	Magerwiese auf Trockenstandort, Rekultivierungsfläche im ehemaligen Kiesabbaugebiet, 5 Weiher

## Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Nr.	Gebietsbezeichnung	Vorgaben
1	Schwyzermatt Parz. 678	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachweis einer guten Eingliederung in die Landschaft und an die angrenzende Bebauung</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Nachweis der Einhaltung des Planungswertes gemäss LSV</li> <li>– Zonenrandbepflanzung</li> </ul>
2	Steinmatt, Badheim Parz. 210, 211	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abgrenzung/Übergang zur Arbeitszone; Nachweis eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Nutzungszuordnung Wohnen / Arbeiten</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Nachweis der Einhaltung des Planungswertes gemäss LSV</li> <li>– Berücksichtigung und Aufwertung Gewässerraum</li> <li>– Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen</li> </ul>
3	Voderi Bünste / Bleikimatt Parz. 111, 112, 911, 1860, 1952	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen</li> </ul>
4	Walkimatt Parz. 341, 971, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept</li> <li>– Festlegung der Baubereiche</li> <li>– Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie</li> <li>– Nachweis verdichtete Bauweise</li> <li>– Festlegung der Nutzung im Waldabstandsbereich</li> <li>– Gesamtheitliche, attraktive Freiraumgestaltung</li> </ul>
5	Bahnhofstrasse Parz. 180, 181, 182, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 464, 572, 603	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitgemässe, urbane Zentrumsbebauung, welche an der Bahnhofstrasse einen neuen städtebaulichen Fixpunkt setzt und gleichsam harmonische Übergänge zur Altstadt und zum schützenswerten Baubestand schafft</li> <li>– Erstellung eines attraktiven, öffentlichen Begegnungsplatzes an der Bahnhofstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>– EG-Nutzungen auf den Parz. 182 + 603 gegen den Begegnungsplatz hin mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen</li> <li>– Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume</li> <li>– Freiraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse nach einem übergeordneten Konzept</li> <li>– Fussgängerfreundlicher, autoarmer Strassenraum an der Bahnhofstrasse</li> <li>– Attraktive Fussgängerverbindungen in alle Richtungen; direkter Verbindungsweg zur Wigger</li> <li>– Gemeinsames Erschliessungs-, Parkierungs- und Mobilitätskonzept, welches der Zentrumslage gerecht wird und auf</li> </ul>

		<p>eine attraktive Freiraumgestaltung ausgerichtet ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Stadtrat kann die Erstellung eines Gestaltungsplans nur über einen Teilbereich des Perimeters gewähren, wenn dies mit den Vorgaben und den Zielen der Entwicklungsstrategie Bahnhofstrasse vereinbar ist.</li> </ul>
6	Bleikimatt Parz. 1966	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach einheitlichem Konzept gestaltete Bebauung, welche sich gut ins bestehende Quartier eingliedert</li> <li>– Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung mit attraktiven, gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen</li> <li>– Der Lage angepasste Nutzung und Dichte; Wohnungen sind derart anzuordnen, dass eine gute Wohnqualität und Besonnung sichergestellt sind</li> <li>– Zentrale Erschliessung und Einstellhalle.</li> </ul>
7	Uunderdorf Parz. 35	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrale Zufahrt/Erschliessung, gemeinsame Einstellhalle</li> <li>– Gute Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li> <li>– Der Lage angepasste Nutzung und Dichte; Wohnungen sind derart anzuordnen, dass eine gute Wohnqualität und der Lärmschutz sichergestellt sind.</li> <li>– Ansprechende Fassaden- und Aussenraumgestaltung zum öffentlichen Raum bzw. entlang Dorfstrasse.</li> </ul>

## Anhang 9: Naturobjekte und schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

Nr.	Gebiet	Parz.	Art	Nr. im Inventar
1	Stuelebode	177	Höhle	
2	Schülen Unterhaus	1125	Wochenstuben-Quartier: Mopsfledermaus	Q1
3	Untertor Willisau,	84	Brutkolonie: Alpensegler	Q2
4	Löchli	880	Linde	BL11
5	Vorder Wellsbrig	1070	Linde/ Rosskastanie	BL31
6	Schülehöchi	1115	Linde	BL38
7	Bleikiweid	177	Linde	BL55
8	Gross Honig	510	Linde	BL61
9	Gütsch	1712	Linde	BL62
10	Hinteregghöchi	515	Linde	BL63
11	Mettenberg Höhe	738/740	Linde	BL68
12	Neufirst	1470	Linde	BL71
13	Ober-Kalchtaren	710	Linde	BL76
14	Vor-Chlünsbrig	469	Linde	BL81
15	Halde	5	Linde	B115
16	Stadtmüli	12	Linde	B129
17	Schlossfeld	3	Linde	B130
18	Schloss	2	Linde	B132
19	Schloss	2	Linde	B132
20	Schloss	2	Linde	B132
21	Grosshus	800	Linde	B159
22	Gigerhüsli Gettnau	206	Linde	BL89
23	Löö – Allmend Gettnau	171	Linden	BL93
24	Vogelhärd Gettnau	282	2 Linden	BL96
25	Tünkel	1323	Nagelfluhabbruch, botanisch sehr interessant	A4