

ZWEITE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Stadt Sempach

Änderungen im 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

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....
J. Aebi

.....
A. Felber

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom genehmigt

.....
Datum

.....
Unterschrift

25. August 2021

Änderungen gegenüber der Version vom 05.11.2020 für die erste öffentliche Auflage **rot geschrieben bzw. durchgestrichen**:
Zur Auflage gelangen nur diese Änderungen.

II. Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 7 Wohnzonen-~~und Mischzonen~~ Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

¹ Die Wohn-~~und Mischzonen~~zone Erhaltung und Erneuerung / Mischzone 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.

² 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.

³ 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.), überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁴ Für Erweiterungen nach Abs. 3 gilt eine maximale ÜZ von 0.06; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von ~~20-25~~ m² anrechenbarer Gebäudedefläche vorgenommen werden.

⁵ 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.

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

⁶⁻⁷ 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~~ In den Mischzonen Erhaltung und Erneuerung die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 9 Spezielle Wohnzonen~~und~~/ Spezielle Mischzonen

¹ Die speziellen Wohn~~und~~zonen / speziellen Mischzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

² In den speziellen Wohn~~und~~zonen / 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.**

³ Die Bebauungs- und Gestaltungspläne regeln insbesondere:

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

⁴ 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.

⁵ 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~~ In den speziellen Mischzonen die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.**

Art. 14 Grünzone Gewässerraum (überlagert)

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

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

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

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

⁵ Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss § 5-25 des Wasserbaugesetzes vom 17. Juni 2019^h sind einzuhalten.

^g SR 814.201

^h SRL ~~769~~760

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 52 Schlussbestimmung

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

² Das Bau- und Zonenreglement vom 31. Mai 2007 wird aufgehoben.

³ 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 «Hubelstrasse» vom 12.05.2011~~
- i) Gestaltungsplan «Hubelweid» vom 08.09.1982
- ~~j) Gestaltungsplan «Hütschern» vom 13.11.1981/28.01.1982~~
- ~~k) Gestaltungsplan «Martinsrain» vom 05.12.1996~~
- l) Gestaltungsplan «Mühle» vom 26.03.2013
- ~~m) Gestaltungsplan «Obermühle» vom 28.05.2009~~
- n) Gestaltungsplan «Oberstadt I» vom 11.02.1993
- ~~o) Gestaltungsplan «Oberstadt II» vom 03.07.2003~~
- p) Gestaltungsplan «Seeblick» vom 05.02.1998
- ~~q) Gestaltungsplan «Seerose» vom 25.05.2005~~
- r) Gestaltungsplan «Sonn matt» vom 24.05.1994

Anhang

Anhang 2: Wohnzonen–und-Mischzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

Anhang 2a: Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung

Nr.	Bezeichnung	Gesamthöhe bzw. Höhenkote	ergänzende Bestimmungen
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)
32	Felsenegg	Reihenhäuser: max. 8.0 m Mehrfamilienhäuser: max. 17.0 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 qualitätsvoller Aussenraumgestaltung
4	Friedau	max. 14.0 m	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus zwei im Sockel miteinander verbundenen Baukörpern, Flachdach
53	Hubelstrasse	Reihenhäuser: max. 12.0 m Mehrfamilienhäuser: max. 13.4 m	südwestlich Stichstrasse Hubelmatt: Reihenhausbebauung mit einheitlichem Erscheinungsbild, gemeinschaftliche Freifläche; übrige Zone: Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild, oberste Geschosse zurückversetzt, Flachdächer, gemeinschaftliche Parkierung
64	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 qualitätsvoller Aussenraumgestaltung

Nr.	Bezeichnung	Gesamthöhe bzw. Höhenkote	ergänzende Bestimmungen
75	Schauensee	<p>max. 8.8 m</p> <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>Reihen- und Doppel­einfamilienhäuser, Satteldächer, gemeinschaftliche Parkierung, gemeinschaftliche Freiflächen</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>	

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Gesamthöhe bzw. Höhenkote</i>	<i>ergänzende Bestimmungen</i>
86	Seeland	max. 10.5 m	Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild, gemeinschaftliche Freiflächen
97	Seerose	max. 13.6 m	Bürogebäude mit Flachdach, Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Erscheinungsbild und Flachdächern, gemeinschaftliche Parkierung, gemeinschaftliche Freiflächen
108	Neumühle/ Rebhalde	erste Bautiefe an Luzernerstrasse: max. 7.0 m, im Übrigen max. 10.0 m	Wohn- und Geschäftshaus an der Luzernerstrasse, im Übrigen Doppel- 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	Friedau	max. 14.0 m	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus zwei im Sockel miteinander verbundenen Baukörpern, Flachdach

Anhang 3: Spezielle Wohn-~~und~~zonen / Spezielle Mischzonen

Anhang 3a: Spezielle Wohnzonen

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

Zweck

- Ermöglichung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Quartiers mit geringfügiger Verdichtung ~~unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen~~ 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: ~~10.0~~ 10.5 m
- max. talseitige Fassadenhöhe: ~~10.0~~ 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 Manövrierfläche 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.

Zusatzbestimmungen

- Für die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung ist der Masterplan «Luzernerstrasse» vom 20.08.2019 wegleitend.

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; Detailhandelsbetriebe sind nicht erlaubt,
- öffentliche Bauten.

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: ~~528.00~~ 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.

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: ~~515.10~~ 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. 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 ~~unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen~~ 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: ~~10.0~~ 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 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 7: Grünzonen

<i>Nr.</i>	<i>Ort</i>	<i>Zweck</i>	<i>Bauten, Anlagen und Nutzungen</i>
I	Waldegg	Freihaltung Böschung	Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege
II	Seefeld	Freihaltung Böschung und Waldrand	Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege
III	Luzernerort	Freihaltung Umgebungsbereich des Städtchens	Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege, Bauten Bushaltestelle, Veloabstellplätze
IV	Stadtweiher Grst. 377	Freihaltung Umgebungsbereichs 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 Umgebungsbereich des Städtchens	Fuss- und Veloweg, Trafostation
VII	Seestrasse	Freihaltung Umgebungsbereich des Städtchens	<p>Grst. 118: keine Bauten und Anlagen</p> <p>Grst. 507: Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG sind zulässig unter folgenden Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Bauprojekt muss sich auf das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens für die Bebauung der speziellen Mischzone «Seestrasse» stützen. - Der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand auf Grst. 507 darf gesamthaft nicht vergrössert werden.
VIII	Seestrasse	Freihaltung Umgebungsbereich des Städtchens	keine Bauten und Anlagen
IX	Büelgasse	Freihaltung Umgebungsbereich des Städtchens	keine Bauten und Anlagen
X	Büelhalde	Freihaltung Waldabstand	Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege, Wege (Verkehrsfläche)
XI	Schauensee	Freihaltung Böschung	Ausrüstungen, Möblierungen, Fusswege

<i>Nr.</i>	<i>Ort</i>	<i>Zweck</i>	<i>Bauten, Anlagen und Nutzungen</i>
XII	Allmend	Begrünung Siedlungsrand, Freihaltung Waldrand	Abgrenzungen (Zäune)
XIII	Seesatz	Sicherung Grünbereich, Retention	Retention
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"> - Hochbauten: Seeclubgebäude ausserhalb des Gewässerraums. - 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.
A2	Altersheim	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten: max. Gesamthöhe 8.00 m und gestaltete Freiräume, welche sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.
A3	Minigolfanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten: max. Gesamthöhe 4.00 m und in dunkler Farbgebung zu erstellen. Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.
A4	Familiengärten	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten: Erlaubt sind Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 2.80 m. Sie sind in Filigranbauweise und in einer dunklen Farbgebung zu erstellen. - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Über Nutzung, Bauweise maximale Grösse und Gestaltung der Kleinbauten ist ein Betriebsreglement zu erstellen, welches der Stadtrat erlässt.
A5	Seeplätzli	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung: Schiffshütte mit Jugendraum und Seeplatz; Begegnungsort für Jugendliche und Öffentlichkeit.
A6	Seebad / Ausbildungs- zentrum SLRG	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
A7	Restaurant mit Seeanstoss / Ausbildungs- zentrum SLRG / Gruppenunter- künfte	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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.

		<ul style="list-style-type: none"> - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
A8	Camping	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m. - Mietunterkünfte: Mietunterkünfte mit Strom- und Wasseranschluss (wie Pods, Airlodges, Bungalows usw.) sind nur östlich des bestehenden Haupterschliessungswegs durch die Campinganlage zulässig; max. Gesamthöhe 4.00 m. - 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. - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Die Dauermietplätze sind ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen. - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
A9	Wasserungsstelle Wassersportler	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen: Es sind keine festen Bauten und Anlagen zulässig - Nutzungen: Wiese als Vorbereitungsplatz für Ein- und Auswasserungen für Wassersportler.
A10	Schiffshütte	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen: Es sind minimale Änderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen zulässig. - Nutzung: Schiffshütte mit Verpflegungsstand. Die Nutzung der Schiffshütten kann neuen Bedürfnissen angepasst werden.
B1	Seeallee, Seevogtei	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
B2	Seeallee, Seevogtei	<p>Es gelten die Bestimmungen zur Zone B1, zusätzlich zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sorgfältig gestalteter und in die Umgebung eingegliedert Pavillon (Kleinbaute) mit öffentlicher WC-Anlage, Container-Abstellplätzen u. dgl. - fest installierter, öffentlicher Container mit Verschalung - fest installierter, öffentlicher Grill

Anhang 9: Naturobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze (H1 – H63)

<i>Nr.</i>	<i>Beschreibung</i>
H1	St. Niklaus-Kapelle (Feldgehölz)
H2	Rothbach (Feldgehölz)
H2	Grosse Aa (Bachgehölz)
H3	Rothbach (Hecke)
H4	Rothbach (Feldgehölz)
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	Grünenhalde/Hültschere (Hecke/Feldgehölz)
H47	Grünenhalde (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)
H62	Grosse Aa (Bachgehölz)
H63	Längerrain / Seeland (Feldgehölz)