

Gemeinde EMMEN

Bau- und Zonenreglement BZR

Stand vom 10. November 2025

Vom Gemeinderat am 19. November 2025 verabschiedet
zu Handen der 2. Lesung im Einwohnerrat am 16. Dezember 2025

1. öffentliche Auflage vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024
2. öffentliche Auflage vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Der Einwohnerratspräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ... am TT. MM. JJJJ genehmigt

.....

Stempel und Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeines	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Zuständigkeit.....	4
Teil B – Planungsvorschriften	4
I. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 3 Bauen mit Qualität.....	4
Art. 4 Stadtbildkommission	5
Art. 5 Abklärung bei Planungsbeginn.....	6
Art. 6 Flugsicherheit	6
Art. 7 Qualitätssichernde Verfahren.....	6
II. Zonenbestimmungen.....	7
1. Definitionen.....	7
Art. 8 Umgebungsgestaltung	7
Art. 9 Gestaltung des Siedlungsrandes.....	8
Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ	8
Art. 11 Grünflächen	9
Art. 12 Zulässige Höhen.....	9
Art. 13 Abgrabungen am Gebäude	10
Art. 14 Terraingestaltung	10
Art. 15 Terrassenhäuser	11
Art. 16 Mindestnutzungen	11
Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe	11
2. Bauzonen.....	12
Art. 18 Kernzonen (K-A, K-B, K-C).....	12
Art. 19 Spezielle Kernzone (K-S)	12
Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C).....	13
Art. 21 Spezielle Wohnzone (W-S).....	14
Art. 22 Wohn- und Arbeitszone (WAr-A, WAr-B, WAr-C).....	14
Art. 23 Spezielle Wohn- und Arbeitszone (WAr-S)	15
Art. 24 Arbeitszonen (Ar)	15
Art. 25 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone	16
Art. 26 Spezialzone Chilefeld (SCF).....	16
Art. 27 Spezialzone Listrig (SL)	16
Art. 28 Spezialzone Riffigweiher (SRW)	17

Art. 29	Sonderbauzone Neuhasli (SN)	17
Art. 30	Sonderbauzone Rainmühle (SR).....	18
Art. 31	Sonderbauzone Ruhestätte für Tiere (RST).....	18
Art. 32	Sonderbauzone Kompostierung von Grüngut (SKG).....	18
Art. 33	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	19
Art. 34	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	19
Art. 35	Grünzone (Gr-A, Gr-B)	19
Art. 36	Grünzone Gewässerraum (Gr-G).....	19
Art. 37	Verkehrszonen (VZ).....	20
3.	Nichtbauzonen	20
Art. 38	Landwirtschaftszone (Lw)	20
Art. 39	Deponiezone (Dp-A, Dp-B).....	20
Art. 40	Gefährdete Gebiete (G)	21
Art. 41	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	22
Art. 42	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W).....	22
4.	Schutzzonen	22
Art. 43	Ortsbildschutzzone	22
Art. 44	Landschaftsschutzzone (Ls)	23
Art. 45	Naturschutzzone 1 (Na-1).....	23
Art. 46	Naturschutzzone 2 (Na-2).....	24
Art. 47	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)	24
Art. 48	Geotopschutz	25
Art. 49	Kulturdenkmäler.....	25
5.	Sondernutzungspläne.....	26
Art. 50	Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss Zonenplan	26
Art. 51	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	26
Teil C - Bauvorschriften		28
I.	Erschliessung.....	28
Art. 52	Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	28
Art. 53	Mobilitätskonzepte.....	28
II.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	29
Art. 54	Dachgestaltung.....	29
Art. 55	Strassenraumgestaltung	29
Art. 56	Archäologische Fundstellen AFS.....	30
Art. 57	Reklamen.....	31
Art. 58	Anlagen zur Energiegewinnung.....	31

Art. 59	Anlagen zur Energieversorgung	31
Art. 60	Antennenanlagen	32
Art. 61	Beleuchtung/ Lichtemissionen	33
III.	Schutz der Gesundheit	33
Art. 62	Schutz vor Wärmeeinwirkung	33
Art. 63	Hütten- und Barackenbauten, Mobile Bauten	33
Art. 64	Nebenräume	34
Art. 65	Freizeiträume	34
Art. 66	Aussengeschossflächen	34
Art. 67	Art und Qualität der Wohnungen	34
Art. 68	Abstellplätze für leichte Zweiräder.....	35
Art. 69	Abstellflächen für Kehrrechtgebände und Container	35
Art. 70	Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen.....	35
Art. 71	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	36
Art. 72	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten.....	36
Art. 73	Technische Gefahren	36
Art. 74	Bestand und Ersatz bestehender höherer Gebäude	37
Art. 75	Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen.....	37
IV.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	37
Art. 76	Gebühren.....	37
Art. 77	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	37
Art. 78	Strafbestimmungen	38
Teil D - Schlussbestimmungen.....		38
Art. 79	Schlussbestimmung	38
Anhang		39

Der Einwohnerrat der Gemeinde Emmen erlässt, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Emmen folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A - Allgemeines

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets. Sie bezweckt darüber hinaus die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und guter räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die übergeordneten Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung, insbesondere aber der schonende Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Art. 2 Zuständigkeit

- ¹ Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass des Bau- und Zonenreglements sowie von Zonenplänen, Bebauungsplänen und kommunalen Richtplänen. Der Erlass untersteht, mit Ausnahme dem Erlass von kommunalen Richtplänen, dem fakultativen Referendum.
- ² Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- ³ Die Gemeinde erlässt mehrere Verordnungen zum vorliegenden Bau- und Zonenreglement und kann ergänzende Richtlinien erstellen. Es werden folgende Verordnungen erlassen:
 - Bau- und Zonenverordnung
 - Verordnung für die Stadtbildkommission
 - Reklameverordnung
 - Naturobjekteverordnung
 - Gebührenverordnung

Teil B – Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 Bauen mit Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- ² Dazu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen,

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
 - siedlungsbezogene Gestaltung der Strassenräume,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas,
 - Erhaltung und Förderung der Biodiversität,
 - nutzergerechte Spielplatz- und Freizeitanlagen für alle Altersgruppen,
 - Anzahl und Platzierung von Reklameanlagen,
 - Sicherheit im öffentlich zugänglichen Raum,
 - Ausreichende, nicht störende Beleuchtung ohne unerwünschte Lichtemissionen.
- ³ Wo dies die städtebauliche oder landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination
- a. einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
 - b. ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 7 BZR verlangen.
- ⁴ Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Lage, Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.
- ⁵ In Erweiterung zu PBG § 154a sind für alle Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Balkone, Loggien oder Terrassen gemäss Art. 66 BZR zu erstellen.
- ⁶ Strassen sind orts- und quartierverträglich sowie qualitativ zu gestalten. Sie haben den örtlichen Quartiercharakter zu berücksichtigen. Sie sind für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere den Fuss- und Veloverkehr, sicher auszugestalten und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Zur optischen Gestaltung und zur Beschattung ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzusehen. Bei Privatstrassen ist die Begrünung nur vorzusehen, wenn es die räumliche Situation zulässt.

Art. 4 Stadtbildkommission

- ¹ Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben eine Stadtbildkommission ein. Die Gemeinde zieht die Stadtbildkommission bei
- a. in den Kernzonen,
 - b. in der Zone für öffentliche Zwecke,
 - c. in der Ortsbildschutzzone und in der näheren Umgebung,
 - d. bei Kulturdenkmälern und Objekten gemäss Bauinventar und in deren näherer Umgebung,
 - e. an quartierbildprägenden Orten,
 - f. bei der Beurteilung von Baugesuchen im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,
 - g. bei wesentlich veränderten Ergebnissen aus qualifizierten Konkurrenzverfahren gemäss Art. 8 BZR,

h. bei der Beurteilung von Gesuchen für Reklameanlagen mit hohem Einfluss auf die Umgebung.

- ² Die Gemeinde kann die Stadtbildkommission bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beiziehen, wenn eine Baute oder Anlage quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende Wirkung gemäss Art. 3 Abs. 4 BZR hat.
- ³ Zur Festsetzung der Grundsätze und Sicherung der Qualitätsanforderungen sind Projekte gemäss Abs. 1 bereits vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen.
- ⁴ Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Stadtbildkommission gemäss Abs. 1 verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende Wirkung gemäss Art. 3 Abs. 4 BZR haben.
- ⁵ Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden.

Art. 5 Abklärung bei Planungsbeginn

- ¹ Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben.
- ² Ein Bauvorhaben kann zu einer kostenpflichtigen Einschätzung eingereicht werden.
- ³ Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle, reale Fassaden- und Innenbereiche als Anschauungsbeispiel, oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 6 Flugsicherheit

Für alle Bauten und Anlagen sind die Auflagen und Vorschriften über die Flugsicherheit des zuständigen Flugplatzkommandos der Luftwaffe über die maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Kranhöhen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Art. 7 Qualitätssichernde Verfahren

- ¹ Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:
 - a. ein begleitetes Verfahren gemäss Abs. 2 oder
 - b. ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren gemäss Abs. 3 und 4 durchgeführt wird.
- ² Ein begleitetes Verfahren liegt vor, wenn die Projekterarbeitung durch die Stadtbildkommission begleitet wird.
- ³ Ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:
 - a. das Verfahren mindestens zweistufig (mit Zwischenbesprechung) ist oder vorgelagert eine Entwicklungsstudie durchgeführt wird,
 - b. wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen teilnehmenden Teams vorliegen und

- c. ein fachlich ausgewiesenes Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Verfahrensvorbereitung und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind. Das Beurteilungsgremium ist so zusammenzustellen, dass die Fachpersonen als Fachgremium das Sachgremium überstimmen können.
- ⁴ Die Gemeinde kann bei qualifizierten Konkurrenzverfahren einzeln oder in Kombination:
- a. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums mitbestimmen
 - b. ein teilnehmendes Team am qualifizierten Konkurrenzverfahren bestimmen, wenn sich das Beurteilungsgremium nicht auf die teilnehmenden Teams einigen kann sowie
 - c. ein neues qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit der Durchführung des vorliegenden qualifizierten Konkurrenzverfahrens die Verhältnisse erheblich geändert haben.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- ¹ In allen Zonen ist mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen.
- ² Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:
- a. allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,
 - b. Lage und nutzergerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,
 - c. Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickerung,
 - d. Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains sowie
 - e. der Lage aller Werkleitungen.
- ³ Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass
- a. sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen,
 - b. Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen,
 - c. eine zusammenhängende Strassenraumgestaltung gemäss Art. 55 BZR ermöglicht wird und
 - d. eine Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas erreicht wird.
- ⁴ Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.
- ⁵ Grössere offene Abstell- und / oder Lagerflächen sind angemessen mit breitkronigen hochstämmigen Bäumen zu begrünen.
- ⁶ An landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Für Siedlungsränder gilt zusätzlich Art. 9 BZR.
- ⁷ Die Bodenversiegelung ist auf das technisch Notwendige zu beschränken.

- ⁸ Bei Einzäunungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- ⁹ Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.
- ¹⁰ In den Arbeitszonen gilt zusätzlich folgendes:
- Die Gemeinde kann für Lager- und Abstellflächen versiegelte Beläge untersagen, sofern nicht ein Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit vorliegt.
 - Entlang von Arealgrenzen ist ein bepflanzter Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern von mindestens 1 m Breite innerhalb der Arbeitszone sowie von mindestens 2 m Breite gegenüber von Strassen und von allen anderen Zonen anzulegen.
- ¹¹ Es sind genügend gross dimensionierte Wurzelräume für Gehölze vorzusehen.
- ¹² Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens ein halbes Jahr nach Erstbezug der Baute realisiert sein.
- ¹³ Die Gemeinde kann bei Projekten mit einer Arealfläche von mehr als 800 m² zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.

Art. 9 Gestaltung des Siedlungsrandes

An Siedlungsrandern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten:

- Siedlungsrandern sind naturnah auszugestalten.
- Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- Mauern sind im Grundsatz zu vermeiden.
- Am Siedlungsrand sind nur einheimische, standorttypische Arten zulässig.

Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ

- ¹ Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1): Für Bauten gilt die Überbauungsziffer 1, ausser für solche mit Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4.
- ² Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2): Unterschreiten Bauten in der Wohnzone W-C die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2.
- ³ Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3): Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 30% der anrechenbaren Gebäudefläche der ÜZ-3 verkleinert und von den Aussenfassaden zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3.
- ⁴ Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4): Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen oder gedeckte Aussengeschossflächen enthalten, sowie für Freizeiträume gemäss Art. 65 Abs. 1, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4. Der ordentliche Grenzabstand beträgt 4.00 m.
- ⁵ Nicht realisierte anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

- ⁶ Bei zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Reglements bestehenden Reihenhäusern und deren Ersatz mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist. Wird diese Ausgangslage angewendet, gelten in jeder Zone eine talseitige Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1 von 10.5 m resp. talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 von 11.0 m. Zusätzlich dürfen dann pro Gebäudeeinheit Bauten bis 4.50 m Gesamthöhe von insgesamt 20 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden.

Art. 11 Grünflächen

- ¹ In den Wohnzonen W-A, W-B und W-C, der Speziellen Wohnzone sowie den Wohn- und Arbeitszonen dürfen 40 Prozent der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden anrechenbaren Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikroklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens wasser-durchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.
- ² Flächen auf unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die mindestens 1.00 m durchwurzelbare Schicht haben, können auch zu den in Absatz 1 geforderten 40 % gerechnet werden.

Art. 12 Zulässige Höhen

- ¹ Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
- ² In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.
- ³ Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 4 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.
- ⁴ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
- der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt,
 - der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion,
 - mit den gewährten Mehrhöhen kein zusätzliches Geschoss realisiert wird.
- ⁵ Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technisch bedingte Anlagen und Bauten sowie Anlagen für die Energiegewinnung gemäss Art. 54 BZR überschritten werden.
- ⁶ Entlang der Gerliswilstrasse gilt das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss Art. 13 BZR reduziert sich die Gesamthöhe nicht.
- ⁷ Für Gebäude, bei denen das massgebende Terrain zwischen bergseitiger und talseitiger Fassade eine Neigung von mehr als 10 % aufweist, gelten für alle Dachformen die talseitige Fassadenhöhe 2 und

die Gesamthöhe 2, wenn dadurch gegenüber der Regelbauweise der entsprechenden Zone kein zusätzliches Geschoss realisiert wird.

Art. 13 Abgrabungen am Gebäude

- ¹ Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- ² Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Abgrabungen für Lichtschächte und Notausgänge sowie für Gebäudeeingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese insgesamt in der Zone W-C nicht breiter als 3.50 m, in allen anderen Zonen nicht breiter als 6.50 m sind.
- ³ Abgrabungen an den übrigen Fassaden sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter dasjenige der talseitigen Abgrabung bzw. unter das massgebende Terrain an der talseitigen Fassade zu liegen kommt. Davon ausgenommen sind Lichtschächte, Notausgänge, Gebäudeeingänge und Garageneinfahrten gemäss Abs. 2.
- ⁴ Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zulässige anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

Art. 14 Terraingestaltung

- ¹ Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.
- ² Als Stützbauwerke gelten Stützmauern und mauerartige Böschungen mit mehr als 60° Neigung.
- ³ Stützbauwerke haben ohne allfällige Absturzsicherung folgende Masse einzuhalten:
 - bis 10 % Hangneigung: max. Höhe 1.00 m
 - über 10 % Hangneigung: ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ⁴ Stützbauwerke von mehr als 1.00 m sichtbarer Höhe sind zu begrünen.
- ⁵ Horizontal gestaffelte Stützbauwerke müssen mindestens um ihre sichtbare Höhe zurückversetzt werden, beginnend beim ersten Stützbauwerk ab Gebäude, das mindestens das Mass seiner Höhe als Abstand zum Gebäude einzuhalten hat.
- ⁶ Unter Baumkronen geschützter und erhaltenswerter Bäume und entlang von Naturobjekten gemäss Inventar der kommunalen Naturobjekte darf das Terrain weder verändert noch verdichtet werden.
- ⁷ Bei Vorliegen besonderer Umstände sowie bei Gebäudeeingänge und Garageneinfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützbauwerke zulassen.

Art. 15 Terrassenhäuser

- ¹ Terrassenhäuser sind nur in der Zone W-C zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m berg- und talseitig versetzt sind.
- ² Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Rücksprung ein Sockelgeschoss oder mit Rücksprung ein oberstes Geschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 7 realisiert werden.
- ³ Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m sowie eine bergseitige Fassadenhöhe von 4.00 m.
- ⁴ Für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse wird die anrechenbare Gebäudefläche maximal um 50 Prozent des Flächenmasses der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

Art. 16 Mindestnutzungen

- ¹ In den Wohnzonen W-A und W-B sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens drei Wohnungen von je mindestens 60 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7 zu realisieren. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen
 - a. für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen,
 - b. für innovative Wohnformen,
 - c. für kleine oder ungünstig begrenzte Parzellen,
 - d. bei Aufteilung auf mehrere Baukörper sowie
 - e. bei Zwischennutzungen.
- ² In der Arbeitszone sind neue Gebäude mit mindestens drei oberirdisch genutzten Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen
 - a. für betriebsbedingte Anforderungen, insbesondere, wenn durch benötigte Geschosshöhen ansonsten die Gesamthöhe gemäss Anhang 5 überschritten würde oder statisch der Aufbau von weiteren Geschossen einen unverhältnismässigen Aufwand bedeutet.
 - b. für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
 - c. falls aufgrund von Art. 6 BZR eine Höhenbeschränkung dazu führt, dass die Realisierung von drei oberirdisch genutzten Geschossen verunmöglicht wird,
 - d. für zeitlich befristete Nutzungen sowie
 - e. für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt.

2. Bauzonen

Art. 18 Kernzonen (K-A, K-B, K-C)

- ¹ Die Kernzonen A bis C dienen der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen zur Entwicklung eines urbanen Zentrumsgebiets, sowie der Entwicklung des Ortskerns Emmen Dorf.
- ² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.
- ³ In den Kernzonen haben Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung dem Zweck gemäss Abs. 1 zu entsprechen und haben sich besonders gut einzugliedern. Die nachfolgenden Bauziffern haben sich diesem Grundsatz unterzuordnen.
- ⁴ Es gilt zusätzlich folgendes:

		K-A	K-B	K-C
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	-	-	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-	-	-
b)	Gesamthöhe 1	23.0 m	20.0 m	17.0 m
	Gesamthöhe 2	23.5 m	20.5 m	17.5 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	5.0 m	5.0 m	5.0 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-	-	
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

- ⁵ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet mit ergänzender Bestimmung Nr. I Sonnenplatz Nord gilt anstelle der Höhen gemäss Abs. 4 für den höchsten Punkt des Gebäudes die maximal zulässige Meereshöhe von 482.00 m. ü. M.

Art. 19 Spezielle Kernzone (K-S)

- ¹ Die spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums.
- ² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.
- ³ In der speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erarbeiten ist.

- ⁴ Bebauung und Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- ⁵ Es gelten gebietsweise die maximalen Gesamthöhen 1 gemäss Anhang 4.
- ⁶ Der ordentliche Grenzabstand beträgt 4.00 m.
- ⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C)

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für 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.

² Es gilt zusätzlich folgendes:

		Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	16.5 m	13.5 m	10.5 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	17.0 m	14.0 m	11.0 m
b)	Gesamthöhe 1	16.5 m	13.5 m	10.5 m
	Gesamthöhe 2	17.0 m	14.0 m	11.0 m
c)	Grenzabstand	6.5 m	5.0 m	4.0 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1) 1	0.23	0.23	0.23
	Überbauungsziffer (ÜZ-2) 2	-	-	0.32
	Überbauungsziffer (ÜZ-3) 3	0.25	0.25	0.25
	Überbauungsziffer (ÜZ-4) 4	0.05	0.05	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe Aufstufung ES III siehe Zonenplan	II/III	II/III	II/III

³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit ergänzender Bestimmung gilt anstelle der Überbauungsziffer von Abs. 2 folgendes:

- Gebiet Nr. II: Gebäude mit maximal 175 m² anrechenbaren Gebäudefläche und einer maximalen Gesamthöhe von 7.50 m.
- Gebiet Nr. III: Freihaltegebiet an exponierter Lage. Keine Bauten oder Anlagen zulässig (ausgenommen Bestandesgarantie für bestehende Bauten). Extensive landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Fussweg) oder nicht öffentliche Gartenanlagen. Ein Ersatzbau für die Remise mit Wohnnutzung (max. 300 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7) ist zulässig.

Art. 21 Spezielle Wohnzone (W-S)

- ¹ In der speziellen Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.
- ² In der Speziellen Wohnzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erarbeiten ist.
- ³ Bebauung und Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplannerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- ⁴ Es gelten gebietsweise die maximale Gesamthöhen 1 gemäss Anhang 4.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 22 Wohn- und Arbeitszone (WAr-A, WAr-B, WAr-C)

- ¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Es gilt zusätzlich folgendes:

		Wohn- und Arbeitszone A	Wohn- und Arbeitszone B	Wohn- und Arbeitszone C
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	20.0 m	17.0 m	14.0 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	20.5 m	17.5 m	14.5 m
b)	Gesamthöhe 1	20.0 m	17.0 m	14.0 m
	Gesamthöhe 2	20.5 m	17.5 m	14.5 m
c)	Grenzabstand 1 bei Gesamthöhe 1	8.0 m	6.5 m	5.0 m

	Grenzabstand 2 bei Gesamthöhe 2	10.0 m	8.0 m	6.5 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	0.23	0.23	0.23
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-	-	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	0.24	0.24	0.24
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.05	0.05	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit ergänzender Bestimmung gilt anstelle der Überbauungsziffer von Abs. 2 folgendes:

Gebiet Nr. IV: Kann aufgrund von Auflagen und Vorschriften des zuständigen Flugplatzkommandos gemäss Art. 6 BZR die maximale Gesamthöhe nicht realisiert werden, gilt folgendes:

- Bei einer Reduktion der Gesamthöhe 1 und der talseitigen Fassadenhöhe 1 um 3.0 m ist eine ÜZ von 0.29 erlaubt.
- Bei einer Reduktion der Gesamthöhe 1 und der talseitigen Fassadenhöhe 1 um 6.0 m ist eine ÜZ von 0.37 erlaubt.

Art. 23 Spezielle Wohn- und Arbeitszone (WAr-S)

- ¹ In der speziellen Wohn- und Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.
- ² In der speziellen Wohn- und Arbeitszone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erarbeiten ist.
- ³ Bebauung und Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- ⁴ Es gelten gebietsweise die maximale Gesamthöhen 1 gemäss Anhang 4.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Arbeitszonen (Ar)

- ¹ Die Arbeitszone dient in erster Linie für nicht, mässig und stark störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.
- ² Der ordentliche Grenzabstand beträgt 4.00 m.
- ³ Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel für den Quartierbedarf ist bis zu einer Nettofläche gemäss §169 PBG von 300 m² und der Verkauf

von am Ort produzierten Gütern bis zu einer Nettofläche gemäss §169 PBG von 500 m² zulässig. Die Flächen dürfen nicht kumuliert werden.

- ⁴ Im Anhang 5 sind für die einzelnen Arbeitszonen die Nutzungsprofile, die maximalen Gesamthöhen sowie die Empfindlichkeitsstufen festgelegt.
- ⁵ Überbauungsziffer, Gebäudelänge und Abstände der Bauten sowie die Erschliessung und Parkierung werden von der Gemeinde unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
- ⁶ Pro Betrieb respektive pro Gebäude sind im Sinne von § 46 Abs. 3 PBG maximal 1 Wohnung, insgesamt pro Parzelle maximal 2 Wohnungen zulässig. Es gilt die jeweils strengere Regelung.

Art. 25 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone

- ¹ Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche sind mit Ausnahme der Nutzungen gemäss Art. 24 Abs. 3 in der Arbeitszone nicht zulässig.
- ² Unter der realisierten Nutzfläche ist die Nettofläche gemäss § 169 PBG bei Einkaufs- und Fachmarktzentren oder die Geschossfläche (vgl. Anhang 7) bei allen weiteren Nutzungen, mit Ausnahme von Abstellflächen für Fahrzeuge, zu verstehen.
- ³ Die Gemeinde kann die maximal zulässigen Fahrten in den Spitzenstunden im Planungs- und Baubewilligungsverfahren festlegen.

Art. 26 Spezialzone Chilefeld (SCF)

- ¹ In der Spezialzone Chilefeld sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Zusätzlich sind öffentlich-zugängliche Nutzungen wie Parkanlagen, Flächen zur Freihaltung des Landschaftsfensters gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept sowie Bauten und Anlagen mit öffentlicher Zugänglichkeit erforderlich.
- ³ Es darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erarbeiten ist.
- ⁴ Bebauung und Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- ⁵ Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 20.5 m.
- ⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 Spezialzone Listrig (SL)

- ¹ In der Spezialzone Listrig sind Bauten und Anlagen für die Gastronomie, Seminarräumlichkeiten, Dienstleistungsnutzungen, Beherbergung sowie Sport- und Freizeitanlagen zulässig. Zusätzlich sind höchstens 6 Wohnungen gestattet.

- ² Es gilt eine Gesamthöhe von 8.0 m, eine Überbauungsziffer 1 von 0.23 und eine Überbauungsziffer 4 von 0.05.
- ³ Es ist ein Gestaltungsplan auf Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erstellen.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28 Spezialzone Riffigweiher (SRW)

- ¹ Die Spezialzone Riffigweiher dient hauptsächlich dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauvolumen.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ³ Neubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten Bauvolumen, zuzüglich 10 %, möglich. Die 10% zusätzliches Bauvolumen können sowohl in der Gesamthöhe als auch in der anrechenbaren Gebäudefläche genutzt werden.
- ⁴ Im Weiteren gilt Folgendes:
 - a. Allfällige Neubauten haben sich optimal in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext einzuordnen.
 - b. Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf (Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, extensiv bewirtschafteten Blumenwiesen). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29 Sonderbauzone Neuhasli (SN)

- ¹ In der Sonderbauzone Neuhasli sind nur Bauten und Anlagen für den Gartenbau, die Holzverarbeitung und die Energieerzeugung zulässig.
- ² Die Gesamthöhe beträgt maximal 12.00 m. Gesamthöhen über 11.00 m, technische Anlagen und Aufbauten (Kran- und Kaminanlagen, Liftbauten etc.) sowie Bauten im Leitungsbereich (5.00 m ab horizontal ab äusserstem Leiterseil) bedürfen der Genehmigung (Ausnahmebewilligung) durch das Eidg. Starkstrominspektorat.
- ³ Auf dem Areal der Sonderbauzone Neuhasli dürfen nicht mehr als 180 Personen gleichzeitig anwesend sein. Die Gemeinde kann diese Anzahl erhöhen, wenn und soweit die kantonale Dienststelle uwe dies als tragbar erklärt.
- ⁴ Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 30 Sonderbauzone Rainmühle (SR)

- ¹ Die Sonderbauzone Rainmühle dient dem Schutz und der zweckmässigen Nutzung von Kulturobjekten und deren Umgebung im Landschaftsraum.
- ² Die bestehenden Bauten dürfen umgenutzt und zweckmässig erneuert werden. Zulässig sind kulturelle und landwirtschaftliche Nutzungen sowie höchstens 3 Wohnungen.
- ³ Es ist maximal ein Neubau mit maximal 250 m² anrechenbarer Gebäudefläche und einer Gesamthöhe von 17 m zulässig. Es gilt ein Grenzabstand von 6.5 m. Der Neubau hat sich architektonisch und in seiner Lage dem bestehenden Ensemble anzupassen und sich in dieses einzugliedern.
- ⁴ Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, der von der kantonalen Denkmalpflege zu begutachten ist. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich der landschaftlichen Situation einzuordnen.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 31 Sonderbauzone Ruhestätte für Tiere (RST)

- ¹ In der Sonderbauzone Ruhestätte für Tiere sind nur Bauten und Anlagen für Bestattungen von Tieren sowie für die Landwirtschaft zulässig.
- ² Es ist eine Baute mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 50 m² sowie einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m zulässig. Weitere Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m sind nur zulässig, wenn sie betrieblich begründet werden können.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 32 Sonderbauzone Kompostierung von Grüngut (SKG)

- ¹ Die Sonderbauzone Kompostierung von Grüngut dient dem Erstellen und Betrieb von entsprechenden Anlagen. Wohnnutzungen sowie Nutzungen, die als Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung gelten, sind nicht zulässig.
- ² Ein Gestaltungsplan ist zwingend erforderlich. Darin werden die Nutzung, die Ausmasse, die Abstände der Bauten sowie die Erschliessung, die Parkierung und die Massnahmen zum Hochwasserschutz unter gebührender Berücksichtigung des Landschaftsschutzes sowie der öffentlichen und privaten Interessen festgesetzt. Gegenüber den angrenzenden Zonen sind eine ausreichende Bepflanzung und Begrünung mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszuweisen. Die Zufahrt ab Kreisel Waltwil ist in ausreichendem Mass durch die Betreiber der Nutzungen dieser Zone zu dimensionieren und ein allfälliger Ausbau und Unterhalt durch diese zu finanzieren.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 33 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

- ¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 beschriebenen Zonenzweck entsprechen
- ² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt mit der Genehmigung des Zonenplans das Enteignungsrecht.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

Art. 34 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)

- ¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem im Anhang 2 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- ² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

Art. 35 Grünzone (Gr-A, Gr-B)

- ¹ Die Grünzone A und B dienen der Schaffung von Freiflächen und der Erhaltung von Grünflächen im Siedlungsgebiet. Die einzelnen Nutzungen dieser Zone ergeben sich aus dem Anhang 3.
- ² Die Grünzone B ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 36 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

- ¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- ² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ⁴ Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 37 Verkehrszonen (VZ)

- ¹ Die Verkehrszonen umfassen Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

3. Nichtbauzonen

Art. 38 Landwirtschaftszone (Lw)

- ¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- ² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- ³ Die Gemeinde kann an exponierten Standorten grossflächige, feste Anlagen untersagen oder zur optischen Abdeckung Bepflanzungen verlangen.
- ⁴ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 39 Deponiezone (Dp-A, Dp-B)

- ¹ Die Deponiezone A und B sind für den Bau und Betrieb einer Deponie des Typs A oder B im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) bestimmt. Sie sind für die Ablagerung und Behandlung von Abfällen gemäss Abs. 2 respektive Abs. 3 bestimmt. Bis zum Abschluss der Deponie sind die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die zusammen mit der Erschliessung und der Endgestaltung in der Bewilligung des Deponieprojekts festgelegt werden.
- ² Die Deponiezone A (Dp A) ist für die Ablagerung und Behandlung von Abfällen gemäss Anhang 5 Ziff. 1 VVEA (Deponien und Kompartimente des Typ A) bestimmt.
- ³ Die Deponiezone B (Dp B) ist für die Ablagerung und Behandlung von Abfällen gemäss Anhang 5 Ziff. 2 VVEA (Deponien und Kompartimente des Typ B) bestimmt.
- ⁴ Mindestens 15 % der Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.
- ⁵ Spätestens nach Abschluss der Rekultivierung der letzten Deponieetappe ist das in der Deponiezone gelegene Land im Zonenplanverfahren jener Zone zuzuteilen, welche sich für die Nachnutzung eignet.
- ⁶ Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind mindestens im selben Umfang wieder herzustellen oder vollständig zu kompensieren.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 40 Gefährdete Gebiete (G)

- ¹ Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- ² Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung und online zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- ³ Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung und online eingesehen werden.
- ⁴ Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- ⁵ Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- ⁶ Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- ⁷ Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 41 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- ³ In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- ⁴ Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 42 Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)

- 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, die Durchwanderbarkeit beeinträchtigenden Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor gelten insbesondere auch wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern.
- ⁴ Ausnahmen zu Abs. 3 können bewilligt werden, wenn die konkrete Beeinträchtigung durch geeignete Massnahmen kompensiert werden kann, um die Funktionalität der Freihaltezone Wildtierkorridor zu erhalten.
- ⁵ Es gilt das Prinzip der Einzelfallbeurteilung, wobei neben anderen die Standortgebundenheit sowie die Lage neuer Bauten und Anlagen Kriterien sind.

4. Schutzzonen

Art. 43 Ortsbildschutzzone

- ¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
- ² In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.
- ³ Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Baugruppe gemäss Art. 49 BZR.

Art. 44 Landschaftsschutzzone (Ls)

- ¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz, die Erhaltung und die Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsgebiete und der Lebensräume einheimischer Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (INR-Geoobjekte). Sie ist anderen Zonen mit den nachfolgenden Bestimmungen überlagert.
- ² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang bleibt gewährleistet.
- ³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der direkten landwirtschaftlichen Nutzung dienen und hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen.
- ⁴ Nicht gestattet sind Ablagerungen und Terrainveränderungen aller Art sowie Massnahmen und Nutzungen, die die Landschaft beeinträchtigen oder verändern. Die Anlage neuer Wege ist gestattet, sofern diese der Bewirtschaftung oder der Erholung dienen und einen wasserdurchlässigen Belag aufweisen.
- ⁵ Die Gemeinde kann über Flächen, die nicht mehr genutzt werden, Massnahmen zur Pflege und zum Unterhalt erlassen oder die Nutzung differenzierter regeln.
- ⁶ Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile und Lebensräume notwendig und standortgebunden, ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Art. 45 Naturschutzzone 1 (Na-1)

- ¹ Die Naturschutzzone 1 bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere 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,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau sowie
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- ⁴ Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher

Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

- ⁵ 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.
- ⁶ 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 Verfügung festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- ⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 46 Naturschutzzone 2 (Na-2)

- ¹ Die Naturschutzzone 2 ist dem Wald überlagert.
- ² Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz und die dynamische Entwicklung des Auenwaldes Unterer Schiltwald, des Rotbachtobels und der Reusslandschaft als Lebensräume einheimischer Tiere und Pflanzen. Der Untere Schiltwald als Auenobjekt nationaler Bedeutung, der natürliche Lauf des Rotbaches mit seinen geologischen Formationen und die Reuss mit der angrenzenden Uferlandschaft sind als charakteristisches Landschaftselement dynamisch zu erhalten.
- ³ Eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende Holznutzung und Pflege ist gewährleistet. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.
- ⁴ Bauten und Anlagen sind untersagt. Ausnahmsweise kann die Gemeinde an geeigneten Orten Erholungsanlagen und Bauten im öffentlichen Interesse gestatten. Weitere Massnahmen sind nur soweit zugelassen, als sie der Förderung von geplanten Kleinstrukturen, Biotopen etc., den natürlichen Rotbachlauf und den Charakter der Reusslandschaft resp. des Auenwaldes stärken.

Art. 47 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- ² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.
- ³ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der

Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird. Unter Baumkronen geschützter und erhaltenswerter Bäume und entlang von Naturobjekten gemäss Inventar der kommunalen Naturobjekte darf das Terrain weder verändert noch verdichtet werden.

- ⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
- ⁵ Die Gemeinde führt das Inventar der geschützten und erhaltenswerten Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz und trifft die erforderlichen Schutzmassnahmen.

Art. 48 Geotopschutz

- ¹ Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.
- ² Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- ³ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

Art. 49 Kulturdenkmäler

- ¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:
 - a. schützenswert,
 - b. erhaltenswert und
 - c. Baugruppen (Baugruppen sind deckungsgleich mit den Ortsbildschutzzonen und im Zonenplan nicht separat dargestellt).
- ² Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.
- ³ Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Zuständig für den Entscheid über einen Abbruch oder einen Ganz- oder Teilerhalt ist die Gemeinde. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Neubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- ⁴ Die nähere Umgebung der „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- ⁵ Innerhalb der Baugruppen sind bauliche Massnahmen und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins Ensemble und ins Ortsbild einzupassen. Können Kulturdenkmäler innerhalb von „Baugruppen“ vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Neubau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

5. Sondernutzungspläne

Art. 50 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss Zonenplan

- ¹ Als Bebauungs- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- ² Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- oder Gestaltungspläne geschaffen wird.
- ³ Innerhalb des Perimeters von Bebauungs- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungs- oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungs- oder Teilgestaltungspläne orientieren.
- ⁴ Bei Bebauungsplänen setzt der Planungsstart der Gemeinde voraus, dass eine beidseitig unterschriebene Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und mindestens einer Grundeigentümerschaft vorliegt, die insbesondere die Organisation und den Prozess definiert, allfällige Kostenübernahmen sowie weitere gebietsspezifische Vorgaben sichert.
- ⁵ Im Weiteren gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 4.

Art. 51 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- ¹ Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.
- ² Die Mindestfläche von Gestaltungsplänen, mit denen von der Bau- und Zonenordnung und von Bebauungsplänen abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m² in den Kernzonen und 4'000 m² in den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen, der Arbeitszone, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie der Zone für öffentliche Zwecke. Es gilt bei Grundstücken und zusammenhängenden Arealen mit einer solchen Mindestfläche eine Gestaltungsplanpflicht. Davon ausgenommen sind Grundstücke und zusammenhängende Areale in der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Eigentum der Gemeinde Emmen, sofern ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR durchgeführt wird.
- ³ Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht gemäss Abs. 2 befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.

⁴ Die maximal zulässigen Abweichungen zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh), sofern in Anhang 4 nichts Anderweitiges geregelt ist, betragen:

	Verfahren	ÜZ	FH	GH
Gestaltungsplanpflicht gemäss Abs. 2	Begleitetes Verfahren nach Art. 7 Abs. 2 BZR	+ 10%	-	-
Gestaltungsplanpflicht gemäss Abs. 2	Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR	+ 10%	+ 10%	+ 10%
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 50 BZR), schwarz umrandet.	Begleitetes Verfahren nach Art. 7 Abs. 2 BZR	+ 10%	-	-
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 50 BZR), schwarz umrandet.	Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR	+ 20%	+ 3.00 m	+ 3.00 m

Auf die maximal zulässigen Abweichungen zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh) besteht kein Anspruch.

⁵ Gestaltungspläne haben die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG sowie Art. 3 und Art. 8 BZR zu erfüllen.

⁶ Ergänzend zu § 19 und § 77 PBG gilt folgendes:

- a. Bevor der Gestaltungsplan erarbeitet wird, muss das Richtprojekt Architektur und Freiraum vom Gemeinderat basierend auf der Empfehlung der Stadtbildkommission zur Kenntnis genommen werden.
- b. Der Gestaltungsplan ist von einer ausgewiesenen Fachperson zu erarbeiten.
- c. Vor der öffentlichen Auflage muss der Gestaltungsplan zur kommunalen Vorprüfung und kantonalen Vorabklärung eingereicht werden.
- d. Ein Baugesuch innerhalb eines Gestaltungsplans wird erst öffentlich aufgelegt, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig ist.

⁷ Richtprojekte als Grundlage von Gestaltungsplänen ohne qualifiziertes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR müssen bezüglich Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung und Erschliessung eine hohe Qualität erbringen. Erbringen sie diese nicht, kann der Gemeinderat basierend auf der Empfehlung der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR verlangen.

⁸ In einem Gestaltungsplan haben Gebäude immer die Anforderungen zum Energiebonus gemäss § 14 PBV einzuhalten, ausgenommen Gestaltungspläne in den Arbeitszonen. Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

⁹ Die Gemeinde kann eine bauliche Etappierung verlangen.

¹⁰ In Gestaltungsplangebieten mit einer Fläche von mindestens 6000 m², in denen durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR von den Abweichungen gemäss Abs. 4 profitiert wird, sind 25% der zusätzlich realisierten Hauptnutzflächen Wohnen gemäss Anhang 7 als

preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.

¹¹ Die Gemeinde kann verlangen, dass Räumlichkeiten für Nutzungen im Sinne des öffentlichen Interesses wie beispielsweise Spielgruppen, Kindergarten und Tagesstrukturen erstellt werden.

Teil C - Bauvorschriften

I. Erschliessung

Art. 52 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird in einem separaten Reglement geregelt.
- ² Für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte sind in den Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen pro Gebäude, Überbauung oder Areal maximal 10 ungedeckte Abstellplätze im Aussenraum zugelassen.
- ³ Für Beschäftigte sind in der Arbeitszone, der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen pro Gebäude und Areal maximal 100 Abstellplätze im Aussenraum zulässig.
- ⁴ Zusätzlich zu Abs. 3 dürfen höchstens 50 weitere Abstellplätze im Aussenraum erstellt werden, wenn mindestens 50 Prozent aller erstellen Abstellplätze im Aussenraum ausreichend mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet sind. Der Gemeinderat legt die Anforderungen an die Photovoltaik-Anlagen in einer Verordnung fest.
- ⁵ Für bestehende Nutzungen muss kein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, wenn bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder dergleichen nachweislich zu keinem wesentlichen Mehrverkehr führen.

Art. 53 Mobilitätskonzepte

- ¹ In einem Mobilitätskonzept ist mit verbindlichen Zielen und Massnahmen aufzuzeigen, wie die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigten, Besucherinnen und Besucher oder Kundschaft insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr sowie mittels Sharing und Pooling Modellen, gefördert werden kann.
- ² Die Gemeinde verlangt bei allen Bebauungs- oder Gestaltungsplänen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Arbeitsnutzungen.
- ³ Mobilitätskonzepte müssen mindestens folgende Aspekte behandeln und sind durch eine ausgewiesene Fachperson zu erarbeiten.
 - a. Ausgangslage: Eckdaten Projekt, Standortanalyse
 - b. Ziele & Strategie: Vision, strategische Stossrichtung, Kultur, Zielformulierung
 - c. Abstellplätze: Zusammenspiel vom Angebot an Abstellplätzen und erwarteter Nachfrage (je Verkehrsmittel)

- d. Massnahmen
- e. Organisation: Zuständigkeit bei Aufbau und Betrieb der Massnahmen
- f. Monitoring und Wirkungskontrolle: Controlling, konkrete Messgrössen, um die Einhaltung der Massnahmen zu beurteilen.

⁴ Die Gemeinde kann bei Verfehlen der Ziele zusätzliche Massnahmen verlangen (Mobilitätsmassnahmen der 2. Stufe).

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 54 Dachgestaltung

- ¹ Dächer bis 10° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen genutzt werden und Dächer von Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 17.0 m, welche zur Energiegewinnung genutzt werden.
- ² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf maximal 2/5 des zugehörigen Fassadenabschnittes betragen.
- ³ Anlagen für die Energiegewinnung auf Dächern, die über einer Gesamthöhe von 17.0 m liegen, sind mit darunterliegender Begrünung gemäss Abs. 1 zu realisieren.
- ⁴ Technisch bedingte Anlagen und Bauten dürfen nur dann über die realisierte Gesamthöhe hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Diese dürfen maximal 1.50 m über die realisierte Gesamthöhe hinausragen, sofern die Umweltgesetzgebung nicht andere Masse erfordert.
- ⁵ Bei Anlagen für die Energiegewinnung wird das Mass gemäss Abs. 3 auf 0.80 m beschränkt.
- ⁶ Technisch bedingte Anlagen und Bauten sowie Anlagen für die Energiegewinnung sind von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gemeinde kann in der Arbeitszone sowie bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen.
- ⁷ Die Nutzung der Dächer als Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist nicht gestattet. Unterirdische Bauten sind davon ausgenommen.

Art. 55 Strassenraumgestaltung

- ¹ Entlang von Strassen gilt für Einfriedungen auf 80% des Strassenanstosses eine maximale Höhe von 1.50 m (z.B. Mauern), für Hecken 1.80 m. Auf den übrigen 20% des Strassenanstosses gilt für alle Einfriedungen eine maximale Höhe von 1.00 m.
- ² Entlang der im Zonenplan mit der Signatur Strassenraumgestaltung gekennzeichneten Gebieten gilt folgendes:
 - a. SG-1 (grün): Auf die Strasse ausgerichtete Wohnungen sind ab Hochparterre möglich. Die Eingänge und Adressierung sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Das Erdgeschoss ist attraktiv zu gestalten.

- b. SG-2 (blau): Im Erdgeschoss ist auf die Strasse ausgerichtetes Wohnen nicht zulässig. Die Eingänge und Adressierung sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Das Erdgeschoss ist attraktiv zu gestalten.
- c. SG-3 (rot): Auf die Strasse ausgerichtete Erdgeschosse sind mit mindestens 3.50 m Höhe auszugestalten. Im Erdgeschoss sind auf die Strasse ausgerichtet ausschliesslich Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen zulässig, im untergeordneten Mass sind Erschliessungsflächen, Abstellräume und dergleichen möglich. Die Eingänge und Adressierung sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Das Erdgeschoss ist attraktiv zu gestalten.
- d. SG-4 (violett): Das Niveau der Erdgeschosse ist auf die angrenzenden Strassen auszurichten. Im Erdgeschoss ist auf die Strasse ausgerichtetes Wohnen nicht zulässig. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Zwischen Gebäude und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand sind keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, erlaubt. Das Erdgeschoss ist attraktiv zu gestalten.

³ In Arbeitszonen sind entlang der Kantonsstrassen (Seetalstrasse, Gerliswilstrasse, Neuenkirchstrasse, Rothenburgstrasse) die Eingänge und Adressierung auf die entsprechende Kantonsstrasse auszurichten. Die Erdgeschosse sind attraktiv zu gestalten.

⁴ Im Bereich von 3.00 m ab äusserem Strassen- respektive Trottoirrand oder im Bereich zwischen Baulinie und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand erfolgt die Gestaltung des Aussenraums der nachfolgenden Strassen in Absprache mit der Gemeinde:

- a. Erlenstrasse, Sprengi bis Under-Wolfisbüel
- b. Rüeggisingerstrasse, Central bis Knoten Kirchfeldstrasse
- c. Gersagstrasse, Sonnenplatz bis Bahnunterführung
- d. Mooshülistrasse
- e. Neuenkirchstrasse, Sprengi bis Riffigwald
- f. Rothenburgstrasse
- g. Gerliswilstrasse
- h. Seetalstrasse, Seetalplatz bis Knoten Rathausenstrasse

Dies betrifft insbesondere die Materialisierung, Vegetationsflächen, Baumpflanzungen sowie Einfriedungen.

⁵ Strassenzugewandte Mauern und dergleichen von mehr als 1.00 m sichtbarer Höhe sind zu begrünen

Art. 56 Archäologische Fundstellen AFS

¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 57 Reklamen

- ¹ In Ergänzung zu § 116 PBG und § 4 der kantonalen Reklameverordnung werden nachfolgende Vorschriften definiert.
- ² Detaillierten Vorgaben, insbesondere bezüglich Art, Anzahl, Dimensionierung, Gestaltung, Anbringungsort und Eingliederung, werden in einer Verordnung definiert.
- ³ Bei Gebäudekomplexen, bei Gebäuden mit mehreren Reklameanlagen und bei Gebäuden an neuralgischen Lagen mit starker Wirkung in den öffentlichen Raum ist ein Reklamekonzept vorzuweisen, damit eine einheitliche Gestaltung gewährleistet ist.

Art. 58 Anlagen zur Energiegewinnung

- ¹ Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung haben sich gut in die Gesamtwirkung des Gebäudes und der Umgebung einzugliedern.
- ² Solaranlagen sind prioritär auf Dächern von Gebäude, Klein- und Anbauten sowie deren Fassaden zu realisieren. Sie können auch in der Umgebung realisiert werden, sofern sie sich gut eingliedern und der öffentliche Raum nicht negativ tangiert wird.
- ³ Luft/Wasser-Wärmepumpen sind prioritär innerhalb des Gebäudes oder am Gebäude zu realisieren. Sie können auch in der Umgebung realisiert werden, sofern sie sich gut eingliedern und der öffentliche Raum nicht negativ tangiert wird.
- ⁴ Windenergieanlagen haben sich bezüglich Grösse und der Anzahl in der Umgebung anzupassen.

Art. 59 Anlagen zur Energieversorgung

- ¹ Trafoanlagen sind von aussen zugänglich ins Gebäude zu integrieren.
- ² Ab einem effektiven Bedarf der Gesamtüberbauung von 10 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge müssen alle Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner und 1/3 der Abstellplätze für Beschäftigte so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100% aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.
- ³ Bei mehr als 10 Langzeitabstellplätzen für leichte Zweiräder sind diese mit Lademöglichkeiten für Elektrovelos zu versehen. Dabei sind mindestens 50% der Langzeitabstellplätze mit Lademöglichkeiten auszustatten.
- ⁴ Alle Abstellplätze für Motorräder für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektromotorräder installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100% aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

Art. 60 Antennenanlagen

- ¹ Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, 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.
- ² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
 - a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
 - b. Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.
 - c. Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- ³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
- ⁴ Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen 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.
- ⁵ Ergibt sich aus der Prüfung gemäss Abs. 4 kein möglicher Standort, gelten für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.
- ⁶ In Wohnzonen, in den Kernzonen und in den Wohn- und Arbeitszonen sind visuell wahrnehmbare 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.
- ⁷ Ausgenommen sind standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk. Sie müssen in unmittelbarer, funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie betrieben werden. Solche Antennen dürfen das Orts-, Quartier- und

Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen. Einfache Amateurfunk-Antennen gemäss Art 37a des Fernmeldegesetzes werden im vereinfachten Verfahren (Meldeverfahren) behandelt.

Art. 61 Beleuchtung/ Lichtemissionen

- ¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- ² Die Lichtfarbe von Beleuchtungsanlagen darf 3000 Kelvin nicht übersteigen.
- ³ Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sind bewilligungspflichtig.
- ⁴ Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.

III. Schutz der Gesundheit

Art. 62 Schutz vor Wärmeeinwirkung

Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören situativ (nicht kumulativ):

- a. eine ausreichende Beschattung durch Bäume,
- b. eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Durchlüftungskorridoren,
- c. die Begrünung von Fassaden
- d. die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen
- e. Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren sowie
- f. weitere Massnahmen

Art. 63 Hütten- und Barackenbauten, Mobile Bauten

- ¹ Die Erstellung von Hütten- und Barackenbauten und die Benutzung von Familiengartenhäusern, Wohnwagen und dergleichen für dauernde Wohnzwecke ist untersagt. Der Gemeinderat kann in begründeten Sonderfällen auf Zusehen hin Ausnahmen gestatten.
- ² Die maximale anrechenbare Gebäudefläche für Familiengartenhäuser beträgt 25 m².

Art. 64 Nebenräume

- ¹ In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind genügend grosse nutzbare Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) zu erstellen.
- ² Die Flächen für Nebenräume werden bemessen mit
 - a. mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern,
 - b. mindestens 12 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit 3 bis 3.5 Zimmer und
 - c. mindestens 14 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern zu erstellen.
- ³ In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen. Pro Wohnung ist eine Nutzfläche von mindestens 1.0 m² zu realisieren. Die Fläche ist in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Maximal 2/3 der Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen realisiert werden.
- ⁴ Wird auf die Ausstattung von Wohnungen mit Waschmaschine und/oder Wäschetrockner verzichtet, sind genügend grosse Wasch- und/oder Trockenräume zu erstellen.

Art. 65 Freizeiträume

- ¹ Freizeiträume sind gemeinschaftlich, ganzjährig attraktiv nutzbare Räume zur nicht dauerhaften Belegung. Der Raum muss mindestens mit einem Elektro- und Wasseranschluss ausgestattet sein.
- ² Bei Gebäuden und Überbauungen ab 20 Wohnungen ist mindestens ein Freizeitraum mit mindestens 1 m² pro Wohnung, aber mindestens 20 m² zu erstellen.

Art. 66 Aussengeschossflächen

- ¹ Pro Wohnung ist mindestens eine zusammenhängende Aussengeschossfläche mit einer Tiefe von mindestens 2.00 m wie folgt zu realisieren:
 - a. in den Kernzonen: Mindestfläche 8 m²
 - b. in allen übrigen Bauzonen: Mindestfläche 10 m²
- ² Bei bestehenden Bauten, bei welchen die Aussengeschossflächen die Mindestmasse gemäss Abs. 1 unterschreiten, wird die zonengemässe Überbauungsziffer entsprechend erhöht. Die Überbauungsziffer wird nur bis zur Erreichung der Mindestmasse gemäss Abs. 1 erhöht und nur, wenn durch die Vergrösserung der Aussengeschossflächen die zonengemässe Überbauungsziffer überschritten wird.

Art. 67 Art und Qualität der Wohnungen

- ¹ Die Gemeinde kann bei Gestaltungsplänen sowie Wohngebäuden mit zehn und mehr Wohnungen den Wohnungsmix mitbestimmen.
- ² Geschosse mit Hauptnutzflächen dürfen nicht unter dem zulässigen Terrain gemäss Art. 13 Abs. 1 und 3 liegen.

³ Die Geschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 2.40 m aufzuweisen.

Art. 68 Abstellplätze für leichte Zweiräder

- ¹ Für leichte Zweiräder sind an geeigneten Stellen Abstellplätze bereitzustellen. Das Ausmass der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart der Baute oder Anlage. Die Bemessung der Abstellplätze für leichte Zweiräder wird in einem separaten Reglement geregelt.
- ² Erforderliche Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.
- ³ Kurz- und Langzeitabstellplätze für leichte Zweiräder müssen folgende Anforderungen zu Ausstattung und Gestaltung erfüllen:
 - a. Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeinganges zu erstellen. Sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden.
 - b. Die Langzeitabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können maximal 2/3 der Langzeitabstellplätze statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen angeordnet werden
 - c. Die Langzeitabstellplätze für Beschäftigte sind mindestens zu überdachen. Sie können auch in einem ebenerdig zugänglichen Raum erstellt werden. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können die Langzeitabstellplätze auch in den Untergeschossen angeordnet werden.
- ⁴ Die VSS Normen sind zu berücksichtigen.

Art. 69 Abstellflächen für Kehrrichtgebände und Container

- ¹ Für Kehrrichtgebände und Container gelten die Vorschriften von REAL.
- ² Die dauerhaften Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container haben sich gut in die Umgebung zu integrieren.

Art. 70 Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen

- ¹ Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind ausreichend besonnte und beschattete sowie gefahrlos zugängliche Spielplätze und Freizeitanlagen, abseits von verkehrsorientierten Strassen, auf privatem Grund mehrheitlich zusammenhängend anzulegen.
- ² In Ergänzung von § 158 Abs. 2 PBG sind pro Wohnung folgende Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.
 - a. Für Wohnungen von 1 bis 1.5 Zimmer: 5 m²
 - b. Für Wohnungen von 2 bis 2.5 Zimmer: 10 m²
 - c. Für Wohnungen von 3 bis 3.5 Zimmer: 15 m²

- d. Für Wohnungen von 4 bis 4.5 Zimmer: 18 m²
- e. Für Wohnungen von 5 und mehr Zimmer: 20 m².

³ Spielplätze und Freizeitanlagen haben im Sinne von Art. 3 BZR eine hohe Qualität aufzuweisen und sind nutzer- und zielgruppengerecht auszugestalten.

Art. 71 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt einmalig CHF 400.- pro m² „nicht realisierte Fläche“ (Stand 2017). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 72 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- ¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (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.
- ² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch, um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- ³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- ⁴ Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 73 Technische Gefahren

- ¹ Bei Änderung der Bau- und Zonenordnung und 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.
- ² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht 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.
- ³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

⁴ Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Art. 74 Bestand und Ersatz bestehender höherer Gebäude

- ¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, die die zulässigen Höhen überschreiten, sind bei gleicher anrechenbaren Gebäudefläche, Gesamthöhe und Gebäudevolumen Bestand und Neubau gewährleistet. Bei einem Neubau sind sämtliche weitere Bestimmungen dieses BZR einzuhalten.
- ² Die Lage und Ausdehnung der anrechenbaren Gebäudefläche kann bei gleichbleibender Fläche leicht geändert werden, sofern es einer Verbesserung der Wohnhygiene dient.
- ³ Bei Bauten, wo die realisierten Balkone nicht im Grundbuchplan erfasst wurden, gilt die anrechenbare Gebäudefläche inklusive dieser realisierten Balkone.

Art. 75 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

In Ergänzung von § 184 PBG sind bewilligungspflichtig:

- a. Stützmauern ab 1.00 m Höhe
- b. Terrainveränderungen, die den Landschaftsraum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.
- c. Terrainveränderungen ab 1.00 m Höhe sind im Baubewilligungsverfahren mit Profilen auszustechen.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 76 Gebühren

- ¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- ² Die Gemeinde legt in einer Verordnung den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- ³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- ⁴ Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 77 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

In Ergänzung zu § 209 PBG wird ab rechtskräftiger Wiederherstellungsverfügung ab Ablauf der Wiederherstellungsfrist bis zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes die Zahlung eines Tagesatzes von CHF 30.00 verlangt.

Art. 78 Strafbestimmungen

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.00.
- ² Wer die Vorschriften in den Art. 46 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 48 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D - Schlussbestimmungen

Art. 79 Schlussbestimmung

- ¹ Die vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Das Bau- und Zonenreglement vom 4. Juni 1996 wird aufgehoben.
- ³ Die Gestaltungspläne und Bebauungspläne gemäss Anhang 6 werden aufgehoben.:
- ⁴ Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 3 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Anhang

Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke (verbindlich)

Bezeichnung	Nutzungszweck der Bauten und Anlagen (inkl. erforderliche Infrastruktur)	Empfindlichkeitsstufe
OeZ-A:	Kultur, Schule, Sport, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse	II
OeZ-B:	Kirche, Kultur, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse	II
OeZ-C:	Alter und Pflege	II
OeZ-D:	Öffentlicher Platz und/oder Park, Freizeitanlagen, Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit der Platz- und Parknutzung	II
OeZ-E:	Militär	IV
OeZ-F:	Verwaltung, soziale Einrichtungen, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse	II
OeZ-G:	Verwaltung, Restaurant, Schule, Kultur und Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse	II
OeZ-H:	Abwasserreinigungs- und Schlammverbrennungsanlagen	IV
OeZ-I:	Elektrizitätsunternehmen und -nutzungen	IV
OeZ-J:	Eisenbahn-Unterstation und Infrastrukturbauten	IV
OeZ-K:	Parkplatz	III
OeZ-L:	Pumpwerk	III
OeZ-M:	Energieunternehmen und -nutzungen	IV

Anhang 2: Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen (verbindlich)

Bezeichnung	Nutzungszweck (inkl. erforderlicher Infrastruktur)	Empfindlichkeitsstufe
SpF-101:	Gartenanlagen, Familiengärten: Für Bauten und Anlagen gilt eine Gesamthöhe von maximal 4.50m sowie zusätzlich Art. 64 BZR, Unterkellerungen sind untersagt.	III
SpF-102:	Bauten und Anlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen.	II
SpF-103	Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeitnutzungen.	III

Anhang 3: Zweckbestimmung Grünzonen A und B (verbindlich)

Bezeichnung	Nutzungszweck (inkl. erforderlicher Infrastruktur)
1	Allgemeine Grünzone zur Erhaltung und Schaffung von Spielplatz- und Freizeitanlagen und zur Gliederung des Siedlungsgebietes. Die Fläche ist soweit wie möglich zu begrünen. Es sind ausschliesslich Kleinbauten im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck zulässig. Parkierung ist nicht zulässig.
2	Freihaltebereich: Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss Ziff. 1, Erschliessungs- und Parkierungsflächen, Spielplatz- und Freizeitanlagen, Kleinbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.

3	Spielplatz- und Sportanlagen
4	Zulässig sind Spielplatz- und Freizeitanlagen sowie extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
5	Extensive landwirtschaftliche Nutzung. Keine Bauten und Anlagen (ausgenommen Fusswege)
6	Schluchtenmoos: Wiese, Gartenanlagen. Bestand der bestehenden Bauten und deren Ersatz sind gewährleistet.

Anhang 4: Kriterien für Gebiete mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht nach Art. 51 (verbindlich)

Nr	Gebiet	Kriterien
G1	Rainmühle	<ul style="list-style-type: none"> – Vorgaben gemäss Art. 30 BZR
G2	Listrig	<ul style="list-style-type: none"> – Vorgaben gemäss Art. 27 BZR – Detaillierte Überprüfung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
G3	Erlenmatte	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist nur für die ÜZ eine Abweichung von der Grundnutzung zulässig, nicht jedoch auf die Höhe – Integration der Kapelle in die Aussenraumgestaltung – öffentlich zugänglicher Bereich um Kapelle, Erstellung und Unterhalt des Aussenraums durch die Grundeigentümerschaft
G4	Neu Erlen	<ul style="list-style-type: none"> – Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend – Freihaltung des südöstlichen Gebiets im Sinne eines Landschaftsfensters gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept – Qualitativ hochwertiger, verkehrsfreier Aussenraum – Vollständig durchwegte und durchgrünte Siedlungsstruktur.
G5	Ober Emmenweid	<ul style="list-style-type: none"> – Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend – Klärung des Umgangs mit der Baugruppe
G6	Untere Erlen	<ul style="list-style-type: none"> – Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend – qualitativ hochwertiger, verkehrsfreier Aussenraum – Vollständig durchwegte und durchgrünte Siedlungsstruktur
G7	Sprengi Mitte	<ul style="list-style-type: none"> – Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend
G8	Sprengi West	<ul style="list-style-type: none"> – Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend

G9	Sprengi Schulhaus	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend
G10	Sprengi Ost	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf einen ortsbaulich verträglichen Übergang zur Ortsbildschutzzone Sonnenhof
G11	Sonnenplatz Ost	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend - Sicherstellung der Erschliessung von Parzelle Nr. 105, GB Emmen
G12	Sonnenplatz Süd	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend - Sicherstellung der Erschliessung sämtlicher Parzellen
G13	Gersagplatz	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend - Klärung des Umgangs mit der Ortsbildschutzzone.
G14	Altsagi	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich zugänglicher Freiraum für den Quartierbedarf
G15	Fichtenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend - Die Integration der angrenzenden Hochhäuser ist zu gewährleisten, insbesondere betreffend dem Aussenraum.
G16	Ober Spitalhof	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend - Klärung des Umgangs mit der Baugruppe Grosszügige Freiräume entlang dem Reusschachen - Einbezug des Landschaftsfensters gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept
G17	Chilefeld Ost	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend - Einbezug des Landschaftsfensters gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept - Geeigneter Übergang zur Arbeitszone, insbesondere bzgl. Wohnqualität, Volumetrie und Freiraum.
G18	Emmen Dorf	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend
G19	Rüeggisingerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitativ hochwertiger, verkehrsfreier Aussenraum als Verbindung der Rüeggisingerstrasse zur Landwirtschaftszone Richtung Flugplatz im Sinne des Landschaftsfensters gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept. - Erhalt der öffentlichen Fusswegverbindung Rütistrasse

G20	Waltwil	– Vorgaben gemäss Art. 32 BZR
G21	Neuhasli	– Vorgaben gemäss BZR Art. 29
G22	Sonnenhof Südwest	– Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zwingend
B1	Viscosistadt	– Gesamthöhe von maximal 35.0 m
B2	Seetalplatz Nord, A4, A5	– Gesamthöhe von maximal 40.0 m
B3	Bahnhofplatz Nord, A2, A3	– Gesamthöhe von maximal 40.0 m
B4	Seetalplatz Ost, A1	– Gesamthöhe von maximal 40.0 m
B5	Seetalplatz Ost, B1-B3	– Gesamthöhe von maximal 40.0 m
B6	Emmenbaum Nord	– Gesamthöhe von maximal 30.0 m
B7	Seetalstrasse 11	– Gesamthöhe von maximal 25.0 m
B8	Schachenstrasse, Emmenmatt	– Die maximale Gesamthöhe wird im Bebauungsplan auf Basis einer Entwicklungsstudie und einem qualifizierten Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR festgelegt.
B9	Schützenmatt	– Die maximale Gesamthöhe wird im Bebauungsplan auf Basis einer Entwicklungsstudie und einem qualifizierten Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR festgelegt.
B10	Meierhöfli Metti	– Die maximale Gesamthöhe wird im Bebauungsplan auf Basis einer Entwicklungsstudie und einem qualifizierten Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR festgelegt.
B11	Emmen Center	– Gesamthöhe von maximal 30.0 m
B12	Meierhöfli Fachmarkt	– Gesamthöhe von maximal 20.0 m
B13	Feldbreite	– Gesamthöhe von maximal 25.0 m
B14	Neuschwand	– Gesamthöhe von maximal 25.0 m
B15	Lindenheim	– Gesamthöhe von maximal 30.0 m
B16	Chilefeld	– Vorgaben gemäss Art. 26 BZR. Die maximale Gesamthöhe wird im Bebauungsplan auf Basis einer Entwicklungsstudie und einem qualifizierten Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR festgelegt.

B17	Meierhof	- Gesamthöhe von maximal 25.0 m
B18	Grünmatt	- Gesamthöhe von maximal 20.0 m
B19	Alte Kanzlei	- Gesamthöhe von maximal 25.0 m
B20	Sonne	- Gesamthöhe von maximal 30.0 m

Anhang 5: Arbeitszonen gemäss Art. 24 (verbindlich)

Bezeichnung	Gebietsbezeichnungen	Reine güterverkehrsintensive Nutzungen nicht zulässig ^a	Gesamthöhe (m)	Empfindlichkeitsstufe
a:	Häliswil		12.00	IV
b:	Häliswil		40.00	IV
c:	Lohrenhalde / Lohrensäge		12.00	III
d1:	Sumpf	X	14.00	III
d2:	Sprängi	X	12.00	III
e:	Seebli	X	Gde	IV
f:	Hintere Emmenweid	X	Gde	IV
g:	Emmenweid	X	Gde	IV
h:	Vordere Emmenweid	X	Gde	IV
i:	Giesserei	X	25.50 ^b	IV
j:	Giesserei	X	21.50	IV
k:	Sedelstrasse	X	21.50	III
l:	Ämmematt	X	9.00	III
m1:	Rüeggisingerstrasse	X	14.00	III
m2:	Rüeggisingerstrasse	X	16.50	III
n:	Rüeggisingen	X	12.00	III
o:	Meierhof	-	12.00	III
p:	Grünmatt / Allmendli		12.00	III
q:	Hasliring		21.50	IV
r:	Buholz		Gde	IV
s:	Ober Hasli		21.50	IV
t:	Haslifeld		Gde	IV
u:	Under Hasli		Gde	IV
v:	Under Hasli		21.50	IV
w:	Waltwil		21.50	IV
x:	Feldmatt		Gde	IV
y:	Wehri		Gde	III ^c
z:	Waldibrücke		Gde	III

Gde: Wird durch die Gemeinde im Rahmen des Planungs- / Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

a Als reine güterverkehrsintensive Nutzungen werden Nutzungen von Betrieben verstanden, welche im Vergleich zum Güterverkehr wenig betriebsgebundene Arbeitsplätze aber grossem Güterverkehr aufweisen, der vorwiegend vom motorisierten Individualverkehr bewältigt wird.

b Im östlichen an die Wohnzone Herdschwand angrenzenden Arealteil ist eine Fassadenhöhe bis höchstens zur Kote 463.50 m.ü.M. zulässig. Zusätzliche Dachaufbauten sind nicht gestattet.

c Aufgrund der Fluglärmbelastung sind keine lärmempfindlichen Räume zulässig (siehe Art. 2 Abs. 6 und Art. 39 LSV)

Anhang 6: Aufhebung Gestaltungspläne und Bebauungspläne (verbindlich)

a) Aufhebung Gestaltungspläne

Nr.	Name	Vom
1	Bachtalen	28. September 1983
2	Bösfeld-Schürstrasse	24. März 1982
3	Schaubhus	12. Januar 1972
4	Schaubhaus	11. März 1981
5	Erlenstrasse	21. Oktober 1981
9	Gerliswilstrasse-Krauerstrasse	2. April 1980
10	Halten	12. April 1972
12	Hinter-Herdschwand	14. Juli 1982
14	Waldegg	25. Januar 1978
17	Listrig	2. Juli 1975
18	Neuhof-Erlen	31. Juli 1974
19	Neuhof	2. März 1977
20	Neuhof	24. September 1975
21	Erlen	7. Juli 1976
27	Ober-Kapf	10. Februar 1982
28	Ober-Riffig	10. November 1971
29	Oberhof	7. November 1973
31	Rüeggisingertrasse - Rüti	24. September 1980
33	Bubelmatt	19. Dezember 2007
34	Schönbühl	14. Januar 1981
36	Sternen	29. November 1972
38	Unter-Kapf	25. März 1971
40	Wickihöfli	23. September 1981
41	Wiese	21. März 1973
42	Untere Wiese	15. Dezember 1976
43	Untere Wiese	22. September 1980
44	Untere Wiese	13. März 1985
45	Ahornweg	23. Februar 1972
46	Sonnenhof	5. Juli 1972
47	Benziwil	4. August 1971
48	Benziwil	24. März 1982
50	Oberhof	12. Januar 1972
51	Chörbli	6. Oktober 1971
53	Schür	7. November 1985
54	Schönbühl	26. Februar 1986
55	Wolfisbühl	26. März 1986
56	Bachtalen	3. September 1986
57	Unter Grundhof	22. Januar 1987
58	Schönbühl	18. März 1987
59	Hübeli	4. November 1987

61	Erlenmatte	13. Januar 1988
62	Unter-Kapf	30. November 1988
63	Obere Erlen	17. Januar 1990
64	Kolbenstrasse-Than	4. Juli 2007
65	Unter-Grundhof	4. April 1990
66	Erlenstrasse	16. Dezember 2009
67	Unter-Spitalhof	17. Mai 1991
69	Wehri-Waldibrücke	24. Januar 1990
70	Listrigstrasse	23. Oktober 1991
71	Obere Wiese	24. Juni 1992
73	Listrig	31. März 1993
75	Ober-Kapf 5	29. Mai 2013
76	Obere Wiese	14. Dezember 1994
77	Meierhof	
78	Hübelimatt	16. Juni 1999
79	Herdschwand	13. September 1995
80	Schluchen	17. Januar 1996
81	Ober-Emmenweid	23. Oktober 1996
83	Unter-Spitalhof	5. Juli 1995
84	Seetalplatz	18. Juni 1997
89	Schönbühl	10. Juni 1998
92	Sonnenhof Nord	29. März 2000
94	Tannhof	5. September 2007
95	Schönbühl 2. Etappe	20. Dezember 2000
96	Rosenau	28. März 2001
97	Schönbühl	29. September 2004
98	Erlenrain	2. Oktober 2002
99	Dahlienstrasse	21. Januar 2004
102	Erlenring	23. März 2005
103	Oberhof	1. Juni 2005
104	Hübelimatt	9. Februar 2011
105	Schulhausstrasse	4. Juli 2007
106	Listrig	5. September 2007
107	Rathausenstrasse	12. November 2008
111	Unter-Wellsingen	27. Mai 2009
112	Gerliswilstrasse	15. Juli 2009
115	Sonnenhof-Grudlig	04. April 2012
116	Blumenrain	22. Dezember 2010
117	Schluchenhüsli	16. November 2011
118	Hohrüti	06. April 2011
119	Schwanderhof	06. Juli 2011
121	Dahlienstrasse Süd	22. August 2012
122	Ober Riffig	22. August 2012
123	Hasli	07. März 2012
124	Sonnenhof Süd (Romano Christen)	21. Mai 2014

125	Lohrensagi	05. Dezember 2012
126	Sonnhalde	17. Oktober 2012
127	Untere Halten	19. September 2012
128	Emmenmattstrasse	30. Januar 2013
129	Erlenrain II	abgelaufen
130	Waldibrücke	24. Juli 2013
131	Emmenfeld	26. Juni 2013
132	Waltwil	18. Dezember 2013
133	Waldibrücke Wehrifeld	22. Oktober 2014
134	Station-West	27. August 2014
140	Schönbühl	26. September 2018
	Rüeggisingen	06. Juli 1977

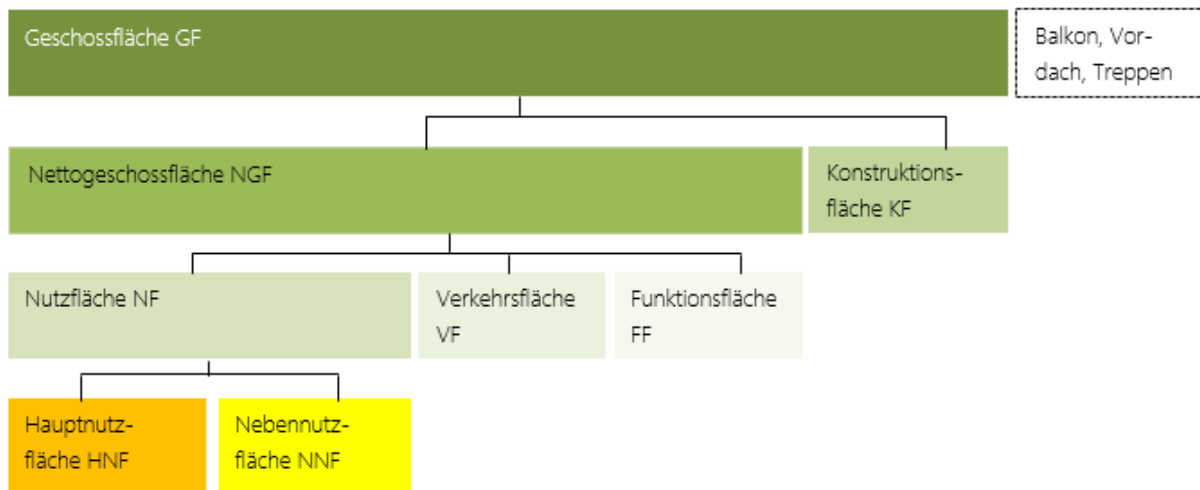
b) Aufhebung Bebauungspläne

Nr.	Name	Vom
	Centralplatz	13. März 2012
	Meierhof Lipo	28. März 1995
	nördlich Sonnenplatz	15. Oktober 1991

c) Aufhebung Überbauungskonzepte (öffentlich-rechtlich)

Nr.	Name	Vom
	Kapfmatte	04. Oktober 1978
	Hinter-Herdschwand	04. Oktober 1978

Anhang 7: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) (orientierend)



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten	z.B. - Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeug-Einstellräume - Schutzräume und Kehricht-räume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugs-schächte	Flächen für haustechnische Anlagen, z.B. - Räume für Haustechnikanlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle - Tankräume	Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile: - Aussenwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen