

Beilage 1 zum Planungsbericht

Gemeinde EMMEN

Bau- und Zonenreglement BZR

mit Erläuterungen

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

Diese erläuterte Version des Bau- und Zonenreglements dient als orientierende Beilage zum Planungsbericht.

Aufgelegt werden nur die Änderungen gemäss separatem Dokument.

Die Erläuterungen sind nicht grundeigentümergebunden.

Lesung Artikel:

Artikelnummer und Titel
Artikel
Erläuterungen zu den Artikeln für Verständnis.

Inhaltsverzeichnis

Generelle Bemerkungen	4
Teil A - Allgemeines	7
Art. 1 Zweck	7
Art. 2 Zuständigkeit.....	7
Teil B – Planungsvorschriften	8
I. Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 3 Bauen mit Qualität.....	8
Art. 4 Stadtbildkommission	10
Art. 5 Abklärung bei Planungsbeginn.....	11
Art. 6 Flugsicherheit	12
Art. 7 Qualitätssichernde Verfahren.....	12
II. Zonenbestimmungen.....	13
1. Definitionen.....	13
Art. 8 Umgebungsgestaltung	13
Art. 9 Gestaltung des Siedlungsrandes.....	16
Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ	16
Art. 11 Grünflächen	20
Art. 12 Zulässige Höhen.....	21
Art. 13 Abgrabungen am Gebäude	25
Art. 14 Terraingestaltung	27
Art. 15 Terrassenhäuser	28
Art. 16 Mindestnutzungen	29
Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe	30
2. Bauzonen.....	30
Art. 18 Kernzonen (K-A, K-B, K-C).....	30
Art. 19 Spezielle Kernzone (K-S)	34
Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C).....	35
Art. 21 Spezielle Wohnzone (W-S).....	38
Art. 22 Wohn- und Arbeitszone (WAr-A, WAr-B, WAr-C).....	39
Art. 23 Spezielle Wohn- und Arbeitszone (WAr-S)	41
Art. 24 Arbeitszonen (Ar)	42
Art. 25 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone	43
Art. 26 Spezialzone Chilefeld (SCF).....	44
Art. 27 Spezialzone Listrig (SL)	45

Art. 28	Spezialzone Riffigweiher (SRW)	45
Art. 29	Sonderbauzone Neuhasli (SN)	46
Art. 30	Sonderbauzone Rainmühle (SR).....	46
Art. 31	Sonderbauzone Ruhestätte für Tiere (RST).....	47
Art. 32	Sonderbauzone Kompostierung von Grüngut (SKG).....	47
Art. 33	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	48
Art. 34	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	48
Art. 35	Grünzone (Gr-A, Gr-B)	49
Art. 36	Grünzone Gewässerraum (Gr-G).....	49
Art. 37	Verkehrszonen (VZ).....	49
3.	Nichtbauzonen	50
Art. 38	Landwirtschaftszone (Lw)	50
Art. 39	Deponiezone (Dp-A, Dp-B).....	50
Art. 40	Gefährdete Gebiete (G)	51
Art. 41	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	52
Art. 42	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W).....	53
4.	Schutzzonen	54
Art. 43	Ortsbildschutzzone	54
Art. 44	Landschaftsschutzzone (Ls)	54
Art. 45	Naturschutzzone 1 (Na-1).....	55
Art. 46	Naturschutzzone 2 (Na-2).....	56
Art. 47	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)	57
Art. 48	Geotopschutz	57
Art. 49	Kulturdenkmäler.....	58
5.	Sondernutzungspläne.....	60
Art. 50	Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss Zonenplan	60
Art. 51	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	61
Teil C - Bauvorschriften		64
I.	Erschliessung.....	64
Art. 52	Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	64
Art. 53	Mobilitätskonzepte.....	65
II.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	66
Art. 54	Dachgestaltung.....	66
Art. 55	Strassenraumgestaltung	67
Art. 56	Archäologische Fundstellen AFS.....	70
Art. 57	Reklamen.....	70

Art. 58	Anlagen zur Energiegewinnung.....	70
Art. 59	Anlagen zur Energieversorgung	71
Art. 60	Antennenanlagen	72
Art. 61	Beleuchtung/ Lichtemissionen	74
III.	Schutz der Gesundheit	74
Art. 62	Schutz vor Wärmeeinwirkung	74
Art. 63	Hütten- und Barackenbauten, Mobile Bauten	75
Art. 64	Nebenräume	75
Art. 65	Freizeiträume	76
Art. 66	Aussengeschossflächen	76
Art. 67	Art und Qualität der Wohnungen	77
Art. 68	Abstellplätze für leichte Zweiräder.....	77
Art. 69	Abstellflächen für Kehrrichtgebände und Container	78
Art. 70	Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen.....	79
Art. 71	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	79
Art. 72	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten.....	80
Art. 73	Technische Gefahren	80
Art. 74	Bestand und Ersatz bestehender höherer Gebäude	81
Art. 75	Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen.....	81
IV.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	82
Art. 76	Gebühren.....	82
Art. 77	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	82
Art. 78	Strafbestimmungen	82
Teil D	- Schlussbestimmungen.....	83
Art. 79	Schlussbestimmung	83

Anhang 84

Generelle Bemerkungen

Wesentliche Änderungen im BZR aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung:

- Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) werden insbesondere folgende wesentlichen Definitionen übernommen:
- Es findet einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 – 17 PBV) statt.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wird dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt.
- Der **Nutzungstransport** bzw. die Übertragung von Ausnutzung (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnutzung von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen werden konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr wie bisher über die Geschosshöhe erfolgt (z.B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-C).
- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.
- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten

werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
- bis 11 m	4 m
- bis 14 m	5 m
- bis 17 m	6,5 m
- bis 20 m	8 m
- über 20 m	10 m

In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als $\frac{2}{3}$ der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Emmen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur raumplanerisch erforderlichen inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.
- Auf die bisher auch in Emmen übliche und im PBG so verankerte **Etapppierung der Bauzonen** verzichtet der Kanton. Da es sich schon bisher nicht um eine zeitliche Etappierung von Bauzonen handelte (dies wäre gemäss Bundesgerichtsentscheiden nicht zulässig, da gemäss Art. 15 eidg. Raumplanungsgesetz RPB alle das Recht und die Pflicht haben, innert 15 Jahren zu bauen), regelte die Etappierung im Wesentlichen eine Gestaltungsplanpflicht. Bauzonen der 2. Etappe waren schon bisher vollwertige Bauzonen, die nach Vorliegen der übergeordneten Erschliessung und eines rechtsgültigen Gestaltungs- oder Bebauungsplanes vom Gemeinderat in die Bauzone 1. Etappe umgeteilt werden mussten (Art. 6 bestehendes BZR). Wo ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan zwingend erforderlich ist, wird darum künftig im Zonenplan festgelegt.
- Die bisherigen Übrigen Gebiete B, UeG-B (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild und nicht im

Zonenplan gemacht werden. Die Gemeinde Emmen wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen nicht räumlich fixieren, sondern weist alle heutigen Übrigen Gebiete in die Landwirtschaftszone zu. Damit übernimmt Emmen die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird. Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

- Unter Neubauten werden auch Ersatzbauten und Ersatzneubauten verstanden. Auf eine Differenzierung zwischen Neubauten, neubauähnlichen Umbauten, grössere Umbauten etc. wird bewusst verzichtet. Ob die einzelnen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bei einem neubauähnlichen Umbau, bei grösseren Umbauten etc. zu Anwendungen kommen, wird über die Bestandesgarantie gemäss § 178 des Planungs- und Baugesetzes definiert.

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.

Neuer Zweckartikel in Anlehnung an das kantonale Muster-BZR. Emmen hat bisher auf einen Zweckartikel verzichtet. Ein solcher ist nicht zwingend erforderlich, ermögliche es aber, die generelle Grundhaltung der Gemeinde zu formulieren.

Der Begriff «Bau- und Zonenordnung» umfasst dabei das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan.

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

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Bisherige Regelungen: Art. 58 BZR.

Absatz 2: Durch die Formulierung «die Gemeinde» muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

Absatz 3: Eine Verordnung kann kein neues Recht schaffen, sondern nur das BZR ergänzen und präzisieren. Rechtlich und politisch wichtige Regelungen müssen darum im BZR enthalten sein.

Der Gemeinderat erlässt mehrere Verordnungen, da damit Präzisierungen zum BZR gemacht werden können, die in der konkreten Anwendung die Arbeiten allseitig erleichtern. Die Verordnungen zur Stadtbildkommission und zu den Gebühren bestehen bereits. Die Verordnung zu den Naturobjekten wird ersetzt und bezieht sich, wie auch die Reklameverordnung auch auf übergeordnetes Recht, daher kann sie nicht in eine gesamthafte Verordnung einfließen. Die Bau- und Zonenverordnung ist neu. Auf Verweise zu Regelungen im Bau- und Zonenreglement auf die Bau- und Zonenverordnung wird verzichtet, da bei neuem Regelungsbedarf ansonsten jedes Mal eine Anpassung des BZR erforderlich würde. Es wird aber in den Erläuterungen darauf hingewiesen. Die Erläuterungen könne jederzeit angepasst werden.

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.

Mit diesem neuen Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativ volles Bauen als unerlässlich erachtet.

Absätze 1 und 2: Bauten und Anlagen sind basierend auf den Grundsätzen des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes qualitativ zu gestalten. Damit wird dem Städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechendes politisches Gewicht verliehen, auch wenn daraus keine direkte und verbindliche Rechtswirkung abgeleitet werden kann und soll. In Abs. 2 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten dargestellt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst.

Absatz 3: Mit diesem Absatz kann die Gemeinde Gesamtkonzepte und Qualität im Verfahren verlangen, wenn dies aufgrund der quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Auswirkungen eines Vorhabens erforderlich ist. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit dann einzugreifen, wenn die Qualität der Planung nicht den Erwartungen entspricht oder bereits im Vorhergehen, wenn ein Sondernutzungsplan und/oder ein qualitätssicherndes Verfahren noch nicht im Zonenplan enthalten ist und als notwendig erachtet wird. Auf die Aufzählung des Bebauungsplans wird gemäss Vorgabe des Kantons verzichtet, da Bebauungspläne gemäss PBG in der Planungshoheit der Gemeinde liegen und somit ohnehin jederzeit erarbeitet werden könnten.

Absatz 4: Auf Antrag des Kantons ist der Begriff «quartier-, orts- und landschaftsbildprägend» näher zu definieren, was mit diesem Absatz erfolgt.

Absatz 5: Da mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) Balkone, Terrassen, gedeckte Aussensitzplätze und dergleichen neu zur Nutzung (anrechenbare Gebäudefläche) gerechnet werden müssen, besteht die Gefahr, dass diese für die Wohnqualität wichtigen Elemente minimiert werden, wenn die Nutzung insbesondere bei Mehrfamilienhäusern maximiert wird. Der Kanton hat darum in einer Teilrevision des PBG den entsprechenden § 154a ins PBG aufgenommen, der für Bauten ab 6 Wohnungen gilt: Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen. Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 154a Abs. 2 geregelt und müssen folglich im BZR nicht wiederholt werden: Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass solche Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zur Sicherung der Wohnqualität für jedes Gebäude notwendig sind, womit überall bei Neubauten eine angemessene Wohnqualität auch im Aussenraum sichergestellt werden kann. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren. Da das PBG sehr offen formuliert ist werden im BZR die Mindestflächen dazu festgelegt.

Absatz 6: In einer urbanen Gemeinde wie Emmen tragen die Strassenräume wesentlich dazu bei, qualitätsvolle Aussenräume und Siedlungsstrukturen zu erhalten. Aus diesem Grund ist es wesentlich, dass auch die Strassenräume bzgl. Qualität definiert werden. Der Hinweis zu Privatstrassen wurde durch den Einwohnerrat in der ersten Lesung ergänzt.

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.

Zu beachten: Verordnung für die Stadtbildkommission.

Bisherige Regelung: Art. 58a BZR

Emmen verfügt schon seit längerem über eine Stadtbildkommission, die den Gemeinderat in Gestaltungsfragen berät.

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, empfiehlt sich der Beizug eines Fachgremiums, der Stadtbildkommission. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist die Stadtbildkommission nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen zusammengesetzt, welche die Disziplinen Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung abdecken. Die Stadtbildkommission ist keine eigenständige Behörde. Sie erstellt eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem. Der Artikel regelt,

wann das Fachgremium zwingend eingesetzt werden muss (z.B. Kernzone). Die Aufwände des Fachgremiums können nach Art. 25 Gebührenverordnung Emmen den Projektverfassenden / Grundeigentümerschaften übertragen werden: Für die Begutachtung eines Bauprojekts durch die Stadtbildkommission wird die Gebühr nach deren Sitzungsgeldern und dem verwaltungsinternen Aufwand festgelegt.

Absatz 1: Da mit der neuen Bau- und Zonenordnung vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden (insb. Verzicht auf eine ÜZ in den Kernzonen), ist eine Beratung der Gemeinde durch unabhängige Fachpersonen unerlässlich. Im Absatz 1 wird deshalb verbindlich festgelegt, in welchen Zonen und bei welcher Art von Verfahren und Bauten der Beizug zwingend ist.

Absatz 2: Die Gemeinde kann wie schon bisher die Stadtbildkommission überall bei Bedarf beiziehen. Absatz 2 verdeutlicht dies und grenzt sich somit von Absatz 1 ab, bei dem der Beizug zwingend erfolgen muss.

Absatz 3: Der Absatz wurde durch den Einwohnerrat in der ersten Lesung umformuliert. Die Grundsätze und Sicherung der Qualitätsanforderungen sollen bereits vor dem Baubewilligungsverfahren in der Stadtbildkommission beurteilt werden. In den Fällen gemäss Abs. 1 ist es zur Vermeidung von Planungsverzögerungen und Mehrkosten durch «Bewilligungsschlaufen» wichtig, dass die Planenden frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen. Der frühzeitige Einbezug der Stadtbildkommission bietet eine bessere Gewähr dafür. Um im Rechtsmittelverfahren (Auflage) erneute Auflagen aufgrund von zu spät erkannten oder eingeforderten Vorgaben durch die Gemeinde zu vermeiden, wird die Gemeinde künftig Bauprojekte erst dann öffentlich auflegen, wenn eine Stellungnahme der Stadtbildkommission vorliegt.

Absatz 4: Im Sinne der Verfahrenseffizienz kann auf die Stellungnahme der Stadtbildkommission in Fällen gemäss Abs. 1 verzichtet werden, wenn es sich z.B. um Bagatellfälle oder um Vorhaben ohne quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende Wirkung handelt.

Absatz 5: Der Absatz wurde durch den Einwohnerrat in der ersten Lesung ergänzt. Damit erlangt die Einschätzung der Stadtbildkommission einen höheren Stellenwert im Sinn der Qualitätssicherung.

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.

Absatz 1: Der Einwohnerrat hat diesen Absatz in erster Lesung neu formuliert. Es gibt die Möglichkeit sich Auskünfte zu Rahmenbedingungen bei der Gemeinde abzuholen, was im Sinne der Effizienz und besseren Koordination schon vom Start der Planung weg empfohlen wird.

Absatz 2: Im Sinne einer Vorabklärung können Projekte der Gemeinde zur Einschätzung eingereicht werden.

Absatz 3: Ergänzung zu den Anforderungen gemäss PBG.

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.

Mit diesem Artikel werden die Vorgaben vom Flugplatz aufgenommen, so wie sie bereit im rechtskräftigen BZR berücksichtigt worden sind.

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.

Die Gemeinde kann gemäss Art. 3 Abs. 3 qualitätssichernde Verfahren verlangen. Gemäss Art. 51 hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels qualitätssichernder Verfahren die Möglichkeit, allenfalls grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen.

Der neue Art. 7 definiert, was unter einem Qualitätssichernden Verfahren zu verstehen ist. Der Einwohnerrat hat in erster Lesung beschlossen, die Regelungen zu den Qualitätssichernden Verfahren in einem Artikel zusammenzufassen.

Absatz 1: Neu wird auch ein begleitetes Planungsverfahren als qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen, in Anlehnung an das «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung».

Absatz 2: Der Absatz klärt, dass die Begleitung gemäss Abs. 1 a durch die Stadtbildkommission erfolgt, die die Erarbeitung des Projektes begleitet.

Bisherige Regelung zu Konkurrenzverfahren: Art. 37a BZR

Abs. 3 und 4 präzisieren den schon bisher weitgehend so geregelten Artikel im BZR, der aufgrund der ersten Lesung im Einwohnerrat in diesen Artikel integriert wird. Wichtig bleibt dabei, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird. Gegenüber dem bisherigen Artikel werden folgende Ergänzungen vorgenommen:

Absatz 3: Wichtig ist, dass die Höhen und Dichten eines Areals im Verlauf des Prozesses geprüft werden können. Dies ist vor allem für die Gestaltungsplangebiete von grosser Relevanz, um die maximal verträgliche Dichte herauszufinden. Die Zonenbestimmungen geben lediglich eine maximal zulässige Dichte vor. Daher ist es zweckmässig, qualifizierte Konkurrenzverfahren so zu definieren, dass sie mindestens zweistufig sein müssen. Mit der Ergänzung «wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe» wird sichergestellt, dass bei Ausfall eines oder mehrerer Bearbeitungsteams nicht zu wenig Auswahl besteht. Um das Risiko auszuschliessen, dürften künftig von den Ausschreibenden mehr als 3 Teilnehmende eingeladen werden.

Absatz 4: Neuer Absatz zur Qualitätssicherung im Verfahren. Einigen sich Gemeinde und Initianten wider Erwarten und bisheriger Erfahrungen nicht auf die teilnehmenden Teams, kann die Gemeinde ein Bearbeitungsteam bestimmen und damit die Qualität des Teilnehmerfeldes beeinflussen, wenn keine Einigung erfolgt. Wird ein Bebauungskonzept mehrere Jahre nicht ausgeführt, kann es sein, dass das ursprüngliche Konzept nicht mehr zeitgemäss ist, insbesondere, wenn sich rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Energie) wesentlich geändert haben. In diesem Fall hat die Gemeinde die Möglichkeit, ein erneutes Konkurrenzverfahren zu verlangen. Diese Massnahme kann sich auch baubeschleunigend auswirken.

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:
- a. Die Gemeinde kann für Lager- und Abstellflächen versiegelte Beläge untersagen, sofern nicht ein Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit vorliegt.
 - b. 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.

Zu beachten: Bau- und Zonenverordnung.

Verschieden Aspekte werden bereits heute im BZR geregelt.

§ 55 Abs. 2c PBV fordert schon heute *ein(n) Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100, in dem namentlich die Abstellflächen für Fahrzeuge, die interne Erschliessung, die vorhandenen und geplanten Leitungen und die Spielplätze und Freizeitanlagen eingezeichnet und vermassst sind.* Aus dieser Bestimmung ist ersichtlich, dass wesentliche Elemente der Freiraumgestaltung darin nicht eingefordert werden. Der neue Art. 8 schliesst diese Lücke.

Absatz 1: Der qualitätsvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt die qualitätsvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Absatz 2: Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan gemäss § 55 PBG zusätzlich die hier genannten Punkte festzulegen.

Absatz 3: Die Umgebungsgestaltung hat sich in den Gesamtkontext einzufügen.

Absatz 4: Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «vorwiegend» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, wird in der Verordnung präzisiert. Ansonsten gelten die Vorgaben des Bundes. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.

Absatz 5: Der Absatz regelt die Bepflanzung im Hinblick auf die Erwärmung (Beschattung) und die ästhetische Gestaltung von ansonsten monotonen Flächen. Welche Bäume unter «breitkronig hochstämmig» fallen, wird in der Verordnung präzisiert.

Absatz 6: An stark einsehbaren Lagen, insbesondere aber an den Siedlungsrändern sind zur Gestaltung des Orts- und Quartierbildes erhöhte Anforderungen zu stellen.

Absatz 7: Ein Beitrag für Förderung der klimafreundlichen Umgebungsgestaltung.

Absatz 8: Damit die Vernetzung auch für Kleintiere sichergestellt werden kann, ist die Durchlässigkeit zu gewähren. Die genauen Auswirkungen und Massnahmen sind im Einzelfall zu betrachten.

Absatz 9: Die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

Absatz 10: Art. 16b des bisherigen BZR regelt bereits weitgehend die Bepflanzung in den Arbeitszonen. Die bisherige Regelung «Die Gemeinde verlangt eine dichte Randbepflanzung und Durchgrünung von Abstell- und Lagerplätzen. » wird in lit b neu gefasst und geklärt. Motivation ist dabei nicht eine kaschierende Randbepflanzung (was angesichts der zulässigen Bauhöhen ohnehin kaum Wirkung hätte) sondern vielmehr der ökologische und gut gestaltete Übergang zwischen den Arealen und zu anderen Zonen.

Absatz 11: Wo Bäume vorgesehen oder gefordert werden (z.B. in Gestaltungs- und Bebauungsplänen) ist es wichtig, einen ausreichenden Wurzelraum vorzusehen. Die genaue Definition findet sich in der Verordnung.

Absatz 12: Die Umgebungsgestaltung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Der Absatz sichert, dass das Bauprojekt innert nützlicher Frist integral fertig gestellt wird. Damit kann die Gemeinde die Bauabnahme insbesondere auch von der Fertigstellung der Umgebung abhängig machen.

Absatz 13: Es kommt vor, dass bei grösseren privaten Bauvorhaben die Umgebungsgestaltung nicht im bewilligten Umfang erstellt wird. Dies oft auch aus finanziellen Gründen. Absatz 14 schafft die Möglichkeit, die Fertigstellung finanziell zu sichern.

Art. 9 Gestaltung des Siedlungsrandes

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

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

Die Siedlungsränder sind besonders sensible Bereiche und sollen gestalterisch und ökologisch wertvoll gestaltet werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird jedoch nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Deshalb sollen sich Abgrenzungselemente und Bepflanzungen an ortstypischen Eigenheiten orientieren. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist primär eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschaftszone.

Teilweise ist ein Zielkonflikt zwischen der Gestaltung des Siedlungsrandes gemäss obigen Vorschriften und dem Objektschutz vorhanden (z.B. bei der Durchlässigkeit für Kleintiere). Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Einzelfall durchzuführen.

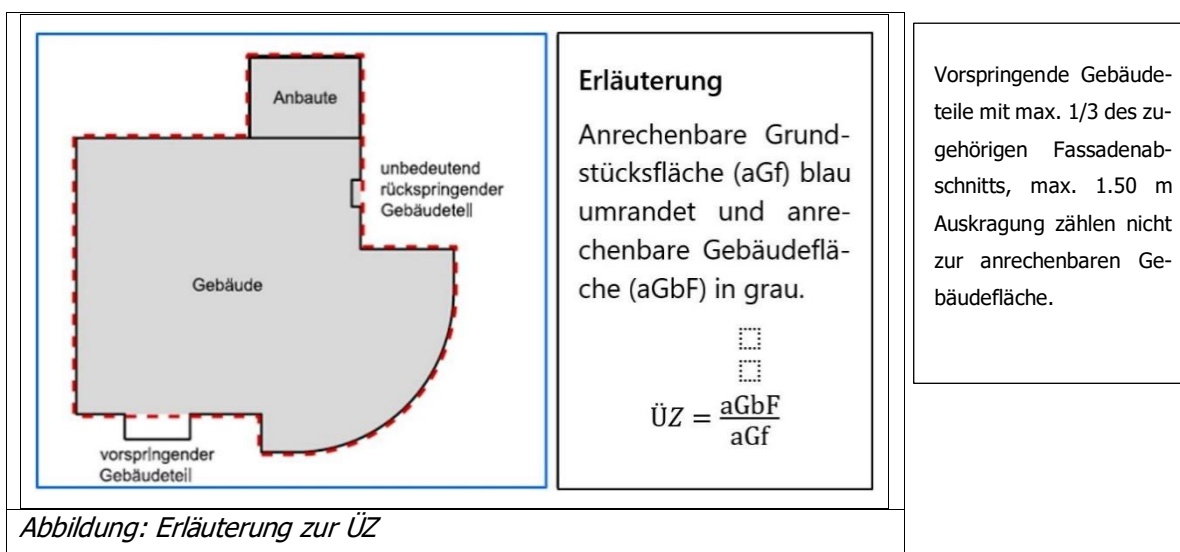
Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ

- 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 Aussengeschosflächen 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.

Generelles:

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ, §§ 12 bis 17 PBV) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier, bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Sie ersetzt die bisherige Ausnutzungsziffer AZ, die im PBG nicht mehr definiert wird und darum auch nicht mehr verwendet werden kann. Weitere Erläuterungen finden sich auf www.baurecht.lu.ch.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.



Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der dazugehörigen zulässigen Höhe (Fassadenhöhe, Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen festgelegt. In den Kernzonen wird wie bisher auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet. Da hier oft unterschiedlichste Parzellengrößen vorhanden sind, ergäbe die Bauweise nach einer zonengemässen Überbauungsziffer vielfach keine dem Ortsbild angepasste Bauweise und Volumen. Hier wird die zulässige Nutzung im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt.

Balkone / Auskragungen:

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht oder nur teilweise in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wird das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils so erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können, ohne einen Verlust von Geschossflächen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m² einen Balkon von 12 m². Für alle Wohngebäude gilt ergänzend Art. 66 Aussengeschossflächen, der die Mindest-Aussengeschossflächen definiert.

Künftig 4 Überbauungsziffern:

Mit der bisherigen Ausnützungsziffer mussten Klein- und Anbauten, insbesondere aber die Pflichtparkplätze, nicht oder nur teilweise angerechnet werden. Die Überbauungsziffer unterscheidet nicht mehr zwischen anrechenbaren und nicht anrechenbaren Nutzungen. Grundsätzlich zählen alle Gebäude zur anrechenbaren Gebäudefläche. Gebäude sind dazu in § 112a Abs. 2b wie folgt definiert: *Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.* Gestützt auf diese Definition generiert – vereinfacht gesagt – alles was ein Dach hat eine anrechenbare Gebäudefläche und muss daher zur Überbauungsziffer gerechnet werden. Damit Garagen, Carports, Gartenpavillons, gedeckte Gartensitzplätze und dergleichen nicht die Nutzung der Hauptbauten einschränken, werden diese mit einer separaten ÜZ 4 geregelt. Die Anordnung der Geschosse hatte bei der AZ keinen Einfluss auf die Ziffer, bei der ÜZ allerdings schon. Um einen gewissen Anordnungsspielraum zu ermöglichen, werden neu die ÜZ 2 und 3 eingeführt. Weitergehende Flexibilisierungen sind aufgrund der einschränkenden Definition der ÜZ nicht möglich. Die 4 neuen ÜZ werden im Folgenden beschrieben und skizziert:

Absatz 1, Überbauungsziffer 1, ÜZ 1:

Mit der Überbauungsziffer 1 wird in Kombination mit den zulässigen Höhen gemäss Art. 12 das maximale Bauvolumen geregelt.

Absatz 2, Überbauungsziffer 2, ÜZ 2 gemäss § 13 lit. a PBV – Verzicht auf ein Geschoss

Gemäss § 13 lit. a PBV kann die Gemeinde für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen. Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen ÜZ-Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig von der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzone C) eine zweite ÜZ gemäss § 13 lit. a PBV eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht.

Absatz 3, Überbauungsziffer 3, ÜZ 3 - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird. Der Rückversatz kann nicht auf andere Geschosse angewendet werden.

Absatz 4, Überbauungsziffer 4, ÜZ 4 gemäss § 13 lit. a PBV - Bauten bis 4.50m Gesamthöhe

Gemäss § 13 lit. a PBV kann die Gemeinde für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen. Bauten wie zum Beispiel Garagen und Carports, gedeckte Gartensitzplätze und dergleichen werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um diese Bauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche oder auch Gewerbefläche verloren gehen, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 beträgt – wo vorhanden – 0.05 (5% der anrechenbaren Grundstücksfläche). Um gedeckte Gartensitzplätze zu ermöglichen, die nicht in Form eines beheizten Wintergartens eine versteckte Erhöhung der Wohnfläche sind, wird die Formulierung «gedeckte Aussengeschossfläche» gewählt. Die ÜZ-4 kann zudem für Freizeiträume (Nutzung gemäss Art. 65) genutzt werden. Die Beschränkung auf 50m² anrechenbare

Gebäudefläche, die für Klein- und Anbauten gemäss PBG § 112a Abs. 2 lit. c und d gilt, gilt für Bauten in der ÜZ 4 explizit nicht.

Gemäss § 122 PBG wird der ordentliche Grenzabstand zonenweise festgelegt. Da die Bauten der ÜZ 4 maximal 4.50 m hoch werden können, wird für sie unabhängig von der Zone mit höherem Grenzabstand der Grenzabstand von 4.00m definiert (bis 11.00 m zulässige Gesamthöhe).

Sofern Bauten die Rahmenbedingungen gemäss § 112a Abs. 2 lit. c für Kleinbauten oder gemäss § 112 a Abs. 2 lit. d. für Anbauten einhalten (maximal 4.50m Höhe, maximal 50m² anrechenbare Gebäudefläche, nur Nebennutzflächen), gilt auch für Bauten innerhalb der ÜZ der minimale Grenzabstand von 3.00m gemäss § 124 PBG.

Weitere Regelungen:

Absatz 5: Flächen die nicht für den Hauptbau verwendet werden, dürfen auch für Nebenbauten gemäss Absatz 4 verwendet werden. Der Umkehrschluss gilt nicht.

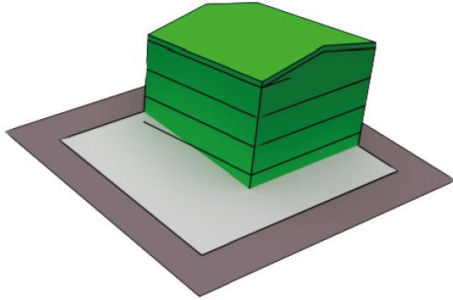
Absatz 6: Reihen und Doppelhäuser werden oft erst nach deren Erstellung parzelliert. Dabei werden oft unterschiedlich grosse Parzellen festgelegt, obwohl die Einheiten gleich gross sind (Eckparzellen, Mittelparzellen). Damit könnten bei einem Ersatz oft die einzelnen Einheiten nicht mehr im selben Umfang ersetzt werden. Damit Reihen und Doppelhäuser nicht per se unter die Bestandesgarantie fallen, bei der ein aktiver Ersatz nicht möglich ist, regelt Abs. 6 den Fortbestand und Erneuerung von Reihenhäusern, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des BZR bestehend sind, in allen Zonen. Zusätzlich wird eine angemessene Erweiterung mit Bauten bis 4.50 m ohne Nutzungseinschränkung (z.B. für Wintergärten) ermöglicht.



Abbildung: Beispiel Reihenhaussiedlung im Quartier Listrig

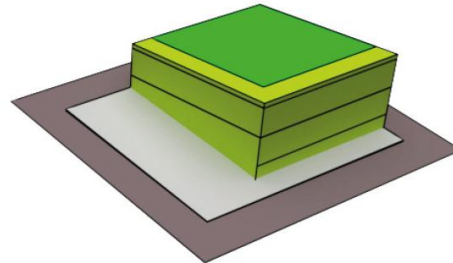
Überbauungsziffer 1

Für Gebäude ohne Sonderregelungen gemäss ÜZ 2-4, tritt ÜZ-1 in Kraft. Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. Sie ist der Standardtyp unter den Ziffern.



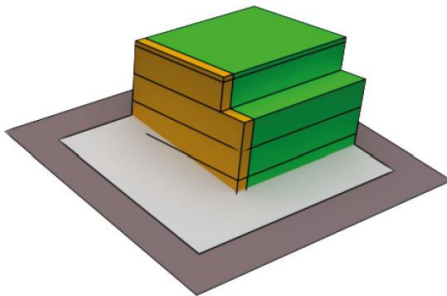
Überbauungsziffer 2

ÜZ-2 gilt, wenn Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mind. 3.00 m unterschreiten. Dies ist der Fall, wenn auf ein Geschoss verzichtet wird. Das wegfallende Geschoss wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



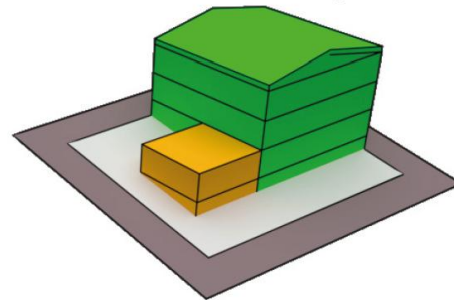
Überbauungsziffer 3

ÜZ-3 gilt, wenn das oberste Geschoss um mindestens 30% zurückversetzt wird. Beispiele dafür sind Gebäude mit Dachterasse (Attika). Das wegfallende Volumen wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



Überbauungsziffer 4

Die ÜZ-4 gilt für einstöckige Nebengebäude wie Autounderstände oder Gartenpavillons. Für diese gilt die vom Hauptgebäude unabhängige ÜZ-4. Diese ist notwendig, da sonst nutzbare Wohnfläche verloren geht.



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.

Absatz 1: Anstelle einer Grünflächenziffer wird festgelegt, welche Flächenanteil an der anrechenbaren Grundstücksfläche bei einer Überbauung zu begrünen sind. Dabei ist es wesentlich, dass ein Bereich auch unterirdisch nicht überbaut werden darf. So kann diese Fläche vollwertig als Grünfläche gestaltet

werden, auch den Bäumen wird genügend Wurzelraum gegeben. Nicht zur Anwendung kommt diese Bestimmung in den Kern- und Arbeitszonen. Dies, da individuelle Anforderungen oder Rahmenbedingungen wie Parzellengrösse oder Nutzungsabsicht eine flexiblere, im Einzelfall zu prüfende Handhabung bedingen.

Absatz 2: Wenn aufgrund von grossen Tiefgaragen die Grünfläche nicht eingehalten werden kann, kann die Grünfläche trotzdem angerechnet werden, sofern auf der Tiefgarage eine durchwurzelbare Schicht von mindestens 1.00 m vorhanden ist. So kann gewährleistet werden, dass trotzdem grössere Bäume und Sträucher auf Tiefgaragen wachsen können.

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:
 - a. der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt,
 - b. der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion,
 - c. 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.

Generelles zu den neuen Höhenmassen:

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Emmen über die Vollgeschosszahl sowie Art. 41 BZR zu den ergänzenden Höhenmassen festgelegt. Geschosshöhen und die Höhen von Untergeschossen waren im PBG geregelt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes (§ 139 Abs. 3 PBG).

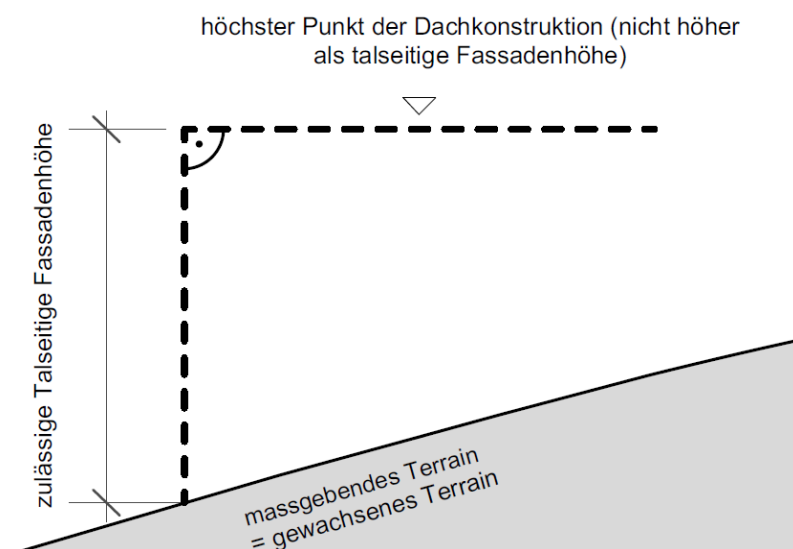
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 PBG).

Die zusätzliche Höhe bis zur Oberkante der Dachfläche ist in § 34 PBV definiert: *Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.*

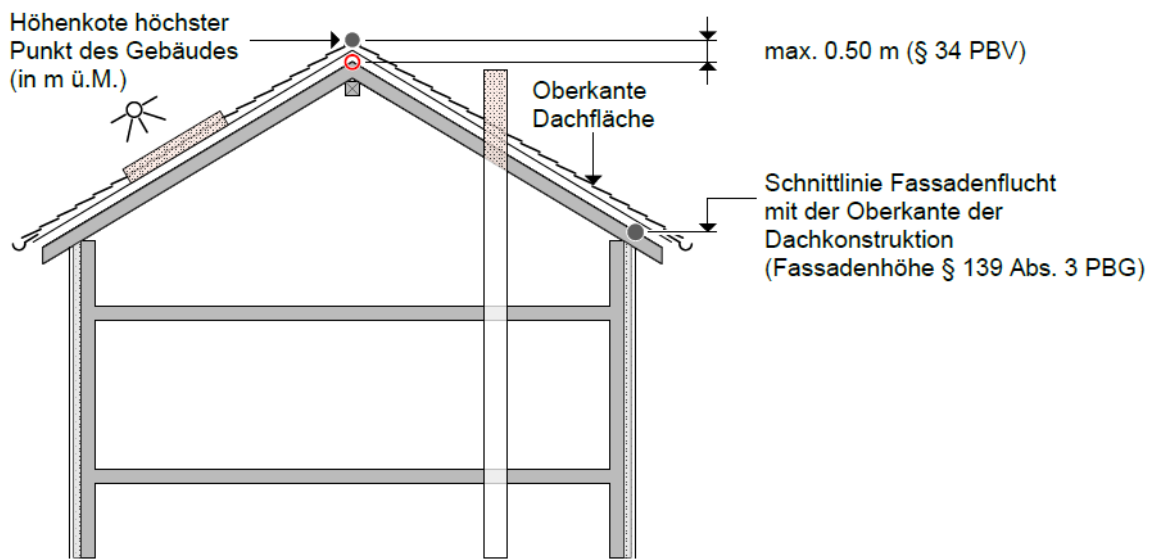
In den Zonenbestimmungen werden deshalb jeweils «Nettohöhen» festgelegt, die noch um bis zu 50 cm überschritten werden dürfen.

Neu für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

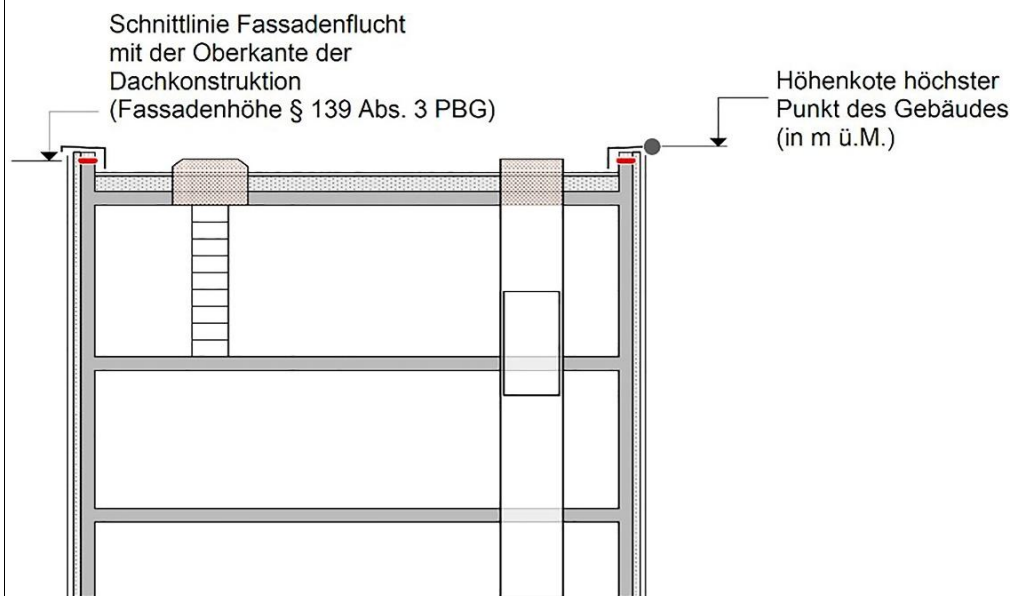
Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine umhüllende Linie / Fläche definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.



Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.



○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



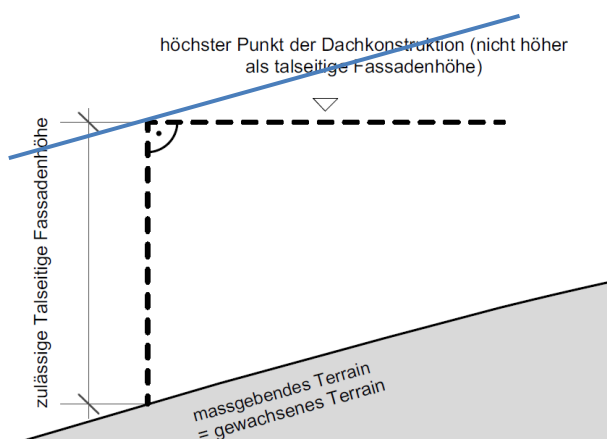
— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Skizze zur Messweise von Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Absatz 1: Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kuppert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve (Abs. 1). Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Wieso zusätzlich eine Gesamthöhe?

Da das PBG die Grenzabstände neu die zonenweise festzulegende Gesamthöhe koppelt, muss zusätzlich für alle Zonen mit Höhenbeschränkung noch eine Gesamthöhe festgelegt werden. Die Gesamthöhe generiert per Definition eine parallele Fläche zum massgebenden (= gewachsenen) Terrain. In allen Zonen wird im BZR das Mass der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe identisch festgelegt. Wird in der Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe die Gesamthöhe (blau) gemäss Definition als Parallele zum Terrain eingetragen ergibt sich, dass die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe an der talseitigen Fassade identisch sind, dass aber immer die talseitige Fassadenhöhe die massgebende Höhe sein wird. Für die Höhendefinition gemäss Art. 12 in Emmen wäre darum die Gesamthöhe nicht erforderlich, zur Bestimmung des Grenzabstandes aber notwendig.

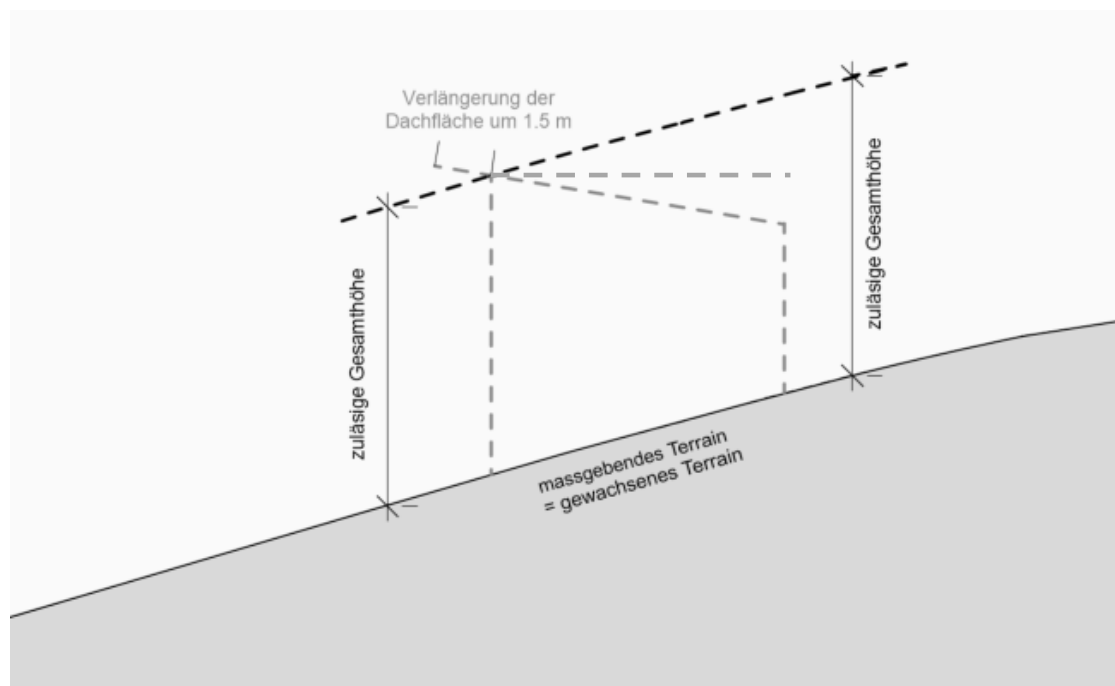


Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als $\frac{2}{3}$ der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Emmen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann. Entsprechend gilt diese Regelung auch bei Neubauten. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

Zwei unterschiedliche Höhen für Bauten mit und ohne Schrägdach

Absatz 4: Die neue Regelung mit ÜZ und talseitiger Fassadenhöhe bevorzugt Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, da mit diesen unter Einhaltung der Höhen das grösste Volumen realisiert werden kann. Damit werden Schrägdächer wie Sattel- und Walmdächer benachteiligt, da deren First die maximale Höhe ebenfalls einhalten muss und damit durch die Dachneigungen weniger Volumen resultiert. Da das BZR Emmen möglichst nicht architekturprägend sein soll, muss der neue Nachteil für Schrägdächer ausgeglichen werden. Dazu wird in Absatz 4 für die dort definierten Schrägdächer ein «Nachteilsausgleich» (oder Bonus) von + 0.5 m festgelegt. Wird ein solches Schrägdach realisiert, darf dies aufgrund der grösseren Höhe aber nicht zu einem zusätzlichen Geschoss führen, was eine erhebliche Mehrnutzung bedeuten würde. Generell gilt in allen Gebieten eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.



Was darf über die zulässige Höhe hinausragen?

Absatz 5: Da die talseitige Fassadenhöhe an der Fassade gemessen wird und damit Dachvorsprünge nicht berücksichtigt werden, muss geregelt werden, wie weit Dachvorsprünge über die Höhe hinausragen darf. Dies ist primär bei Pultdächern der Fall, die talseitig ansteigen. Damit solche Dachvorsprünge möglich bleiben, wird dies in Abs. 5 definiert. Ebenfalls über die Höhen hinausragen dürfen technische bedingte Aufbauten, wie sie in Art. 54 BZR geregelt sind.

Absatz 6: Das massgebende Terrain wird hier abweichend zu den kantonalen Vorgaben festgelegt. Entlang der jeweiligen Strasse, auf welche sich die Gebäude gemäss Artikel zur Strassenraumgestaltung auszurichten haben, wird die Strasse als massgebendes Terrain festgelegt. Zudem ist der Abgrabungsartikel nicht anzuwenden. Dadurch können insbesondere entlang der Gerliswilstrasse Minderhöhen verhindert werden (aufgrund der tieferen Lage der strassenabgewandten Seite (Damm)).

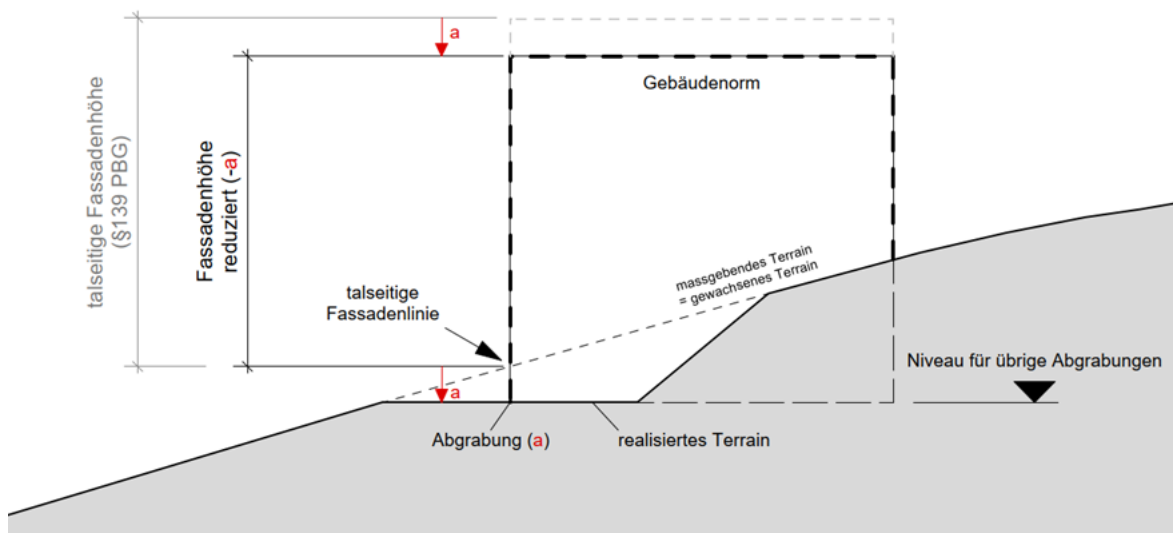
Absatz 7: An steileren Hanglagen kann die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe dazu führen, dass bergseitige Bereiche der Gebäude nicht mehr als HNF genutzt werden können. Zwecks Ausgleichs des Geländes wird daher die talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 für alle Dachformen zugelassen.

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 Notausgängen 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.

Absatz 1: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudefläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe wie bisher ab dem tiefergelegten Terrain gemessen würde. Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe gemäss PBG entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt definiert werden muss: mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert, wird das gleiche erreicht.



Skizze Abgrabungen am Gebäude

Absatz 2: Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Garageneinfahrt und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Dazu wird definiert, dass die hier definierten Garageneinfahrten und Hauszugänge nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen. Dabei soll die zulässige Abgrabung aus ästhetischen Überlegungen in der ehemaligen 2-geschossigen Wohnzone geringer sein (3.50 m) als in den übrigen Zonen mit Mehrfamilienhäusern (6.50 m)

Absatz 3: Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Abs. 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Die vorliegende Regelung verhindert dies: da die Abgrabungen an den übrigen Fassaden nicht tiefer liegen dürfen als an der talseitigen Fassade, bestimmt die talseitige Abgrabung das maximale Niveau aller Abgrabung. Mit dieser liberalen Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig freigelegt

werden, was aber bezüglich Höhenlage des Gebäudes kein Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die gemäss Art. 14 BZR (Terraingestaltung) durch die notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde.

Absatz 4: Da nur diejenigen Bauteile zur Überbauungsziffer gerechnet werden, die über das gewachsene Terrain hinausragen, wäre es bei Abgrabungen möglich, mit Anbauten unterhalb des gewachsenen Terrains Bauten und Bauteile zu realisieren, die nicht angerechnet werden müssten. Damit könnten unerwünscht grosse Abgrabungen gefördert werden. Um diesen Anreiz zu beseitigen, darf der realisierte Fussabdruck gemäss ÜZ 1 bis 4 auch unterhalb des gewachsenen Terrains nicht grösser als der zulässige sein. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung, die bereits gemäss der kantonalen Gesetzgebung (PBV) über die anrechenbaren Gebäudeflächen hinausragen dürfen.

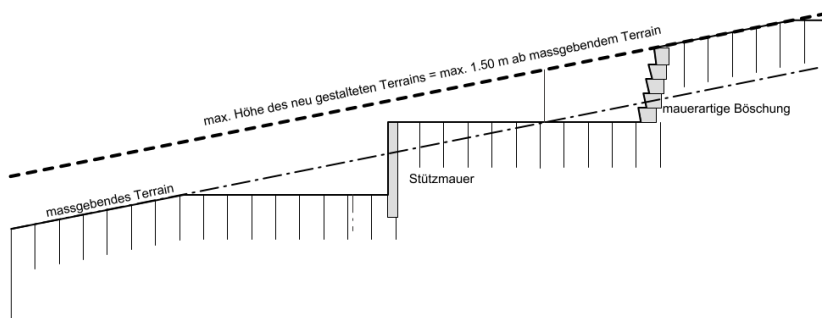
Art. 14 Terraingestaltung

- 1 Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmasse 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.

Sinngemäss übernommener Art. 43 des bisher rechtskräftigen BZR

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute weitgehend gültige Artikel wird an die neusten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt. Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain weiterhin um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmasse überragen. Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen klar definiert (Abs. 5), womit mittels Stützmauern maximal eine Geländeneigung von 45° realisiert werden kann.

Absatz 2: In Ergänzung zum heutigen Artikel werden neu auch mauerartige Böschungen definiert. Bei einer Neigung von mehr als 60° haben diese keinen natürlichen Charakter mehr und sind somit den Stützmauern gleichzustellen.



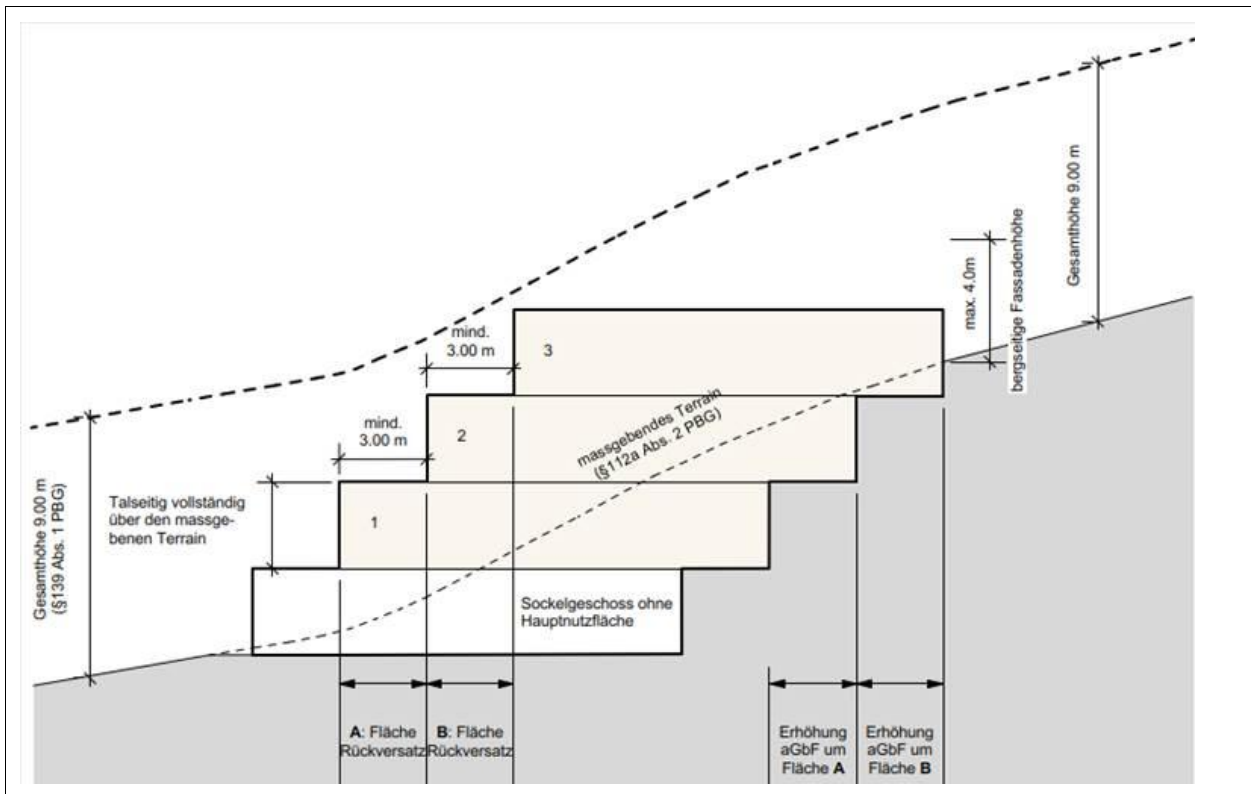
Absatz 3: Die bisherigen Masse werden übernommen.

Absatz 6: Die geschützten und erhaltenswerten Bäume und Naturobjekte finden sich im Inventar der kommunalen Naturobjekte, also in der Naturobjekteverordnung und im Plan der kommunalen Naturobjekte.

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.

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die resultierende Überbauungsziffer und die Höhe der Gebäudeteile. Durch Terrassenhäuser sollen nicht mehr Nutzflächen ermöglicht werden als bei anderen Bauformen. Deshalb werden sie auf drei mit Hauptnutzflächen belegte Geschosse beschränkt (Normalbauweise talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m ergibt 3 nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen. Die zonengemässe ÜZ (ÜZ 1) erhöht sich gemäss Abs. 4 um 50% des Masses der talseitigen Rückversetzung. Dies setzt voraus, dass die versetzten Geschosse gleich gross sind und theoretisch «zusammengeschoben» ein 3-geschossiges Gebäude ohne Auskragungen ergeben.



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.

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Zonen W-A, W-B und den Arbeitszonen zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. In diesen Zonen sind mindestens drei Wohnungen zu realisieren, die je mit mindestens 60 m² Hauptnutzfläche auch gut nutzbare, eigenständige Wohnungen ermöglichen. Bisher sind bereits in den W3 und W4 Zonen alleinstehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ausgeschlossen. Werden innovative Wohnformen angeboten, wie beispielsweise Clusterwohnungen, soll von dieser Mindestanzahl abgewichen werden können, wenn das Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen, erfüllt werden kann.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens drei oberirdisch genutzte Geschosse zu realisieren. Stark flächenverbrauchende, eingeschossige Gewerbegebäude sind damit neu nicht mehr möglich.

Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt.

Ein vollständiges Verbot von Nutzungen für das Sexgewerbe wäre nicht zulässig, da damit die Gewerbefreiheit verletzt würde. Zulässig ist es aber, solche Nutzungen nur in Bauzonen vorzusehen, in denen die faktischen und ideellen Beeinträchtigungen weniger ins Gewicht fallen. In Emmen sind dies die Arbeitszonen. Da die Arbeitszonen über das ganze Gemeindegebiet verteilt sind, ist dies keine Einschränkung der Gewerbefreiheit.

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.

Grundsätzliches zur Kernzone (vgl. § 44 PBG):

Die Kernzonen verfolgen insbesondere die nachfolgenden Ziele:

- Förderung und Erweiterung von gemischten Zentrumszonen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums
- Erhalt des Ortsbildes mit massvollen, dem Ortsbild angepassten Erweiterungen, die sich bezüglich Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung ins Siedlungsbild eingliedern
- Sicherstellung des Dorflebens mit geeigneten Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben

Die qualitativen Vorschriften des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements zu den Kernzonen werden auch im neuen Bau- und Zonenreglement berücksichtigt und beibehalten.

Gemäss dem Siedlungsleitbild ist die Entwicklung nach innen ein wichtiger Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision. Die Kernzonen werden in den Strategieansätzen Weiterentwicklung und Umstrukturierung, jedoch auch bei der Zentrumsentwicklung und den öffentlichen Plätzen genannt. Bei der Zentrumsentwicklung stehen die Kernzonen im Vordergrund. Das Kernelement dieses Entwicklungsansatzes ist die Bereitstellung von publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung und ein hochwertiger öffentlicher Aussenraum.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diese Vorgaben nun präzisiert (siehe Art. 55 Strassenraumgestaltung). Entlang der grossen Verkehrsachsen, d.h. Gerliswilstrasse, Seetalstrasse, Rüeggisingerstrasse und im Gebiet Sprengi, sind im Erdgeschoss zukünftig keine Wohnungen gestattet (bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten).

Absatz 1: Hier wird der Nutzungszweck der Kernzonen geregelt. Die Kernzonen dienen demnach der Entwicklung zu einem urbanen Zentrum. Anders als in anderen Gemeinden, wo in historischen Ortskernen eine massvolle Entwicklung angestrebt wird, lässt die Zweckbestimmung in Emmen mehr Flexibilität in Nutzungsdichte und Gestaltung zu.

In Emmen-Dorf soll dem Charakter des Zentrums von Emmen Dorf Rechnung getragen werden und eine Chance der entsprechenden Weiterentwicklung geboten. Der Zweck hier ist die Entwicklung eines Ortszentrums, nicht eines urbanen Zentrums. Es werden neu auch mässig störende Gewerbebetriebe möglich

sein, die in einer Wohnzone nicht bewilligungsfähig gewesen wären. Durch den Verzicht auf eine Überbauungsziffer wird die nötige Flexibilität gegeben. Auch soll die Nutzungsdurchmischung verbessert werden.

Absatz 3: Die Eingliederung ins Siedlungsbild hat Vorrang gegenüber dem Maximieren der Dichte. Dieser Absatz ist mittlerweile Standard in den Kernzonen.

Absatz 4: Neu werden drei reguläre und eine «spezielle» Kernzone ausgeschieden. Die Zuweisung der bisherigen Zonen wird wie folgt vorgenommen:

6-geschossige Kernzone	Kernzone A
5-geschossige Kernzone A	Spezielle Kernzone (BP Sonne)
5-geschossige Kernzone B	Kernzone B
4-geschossige Kernzone	Kernzone C
Kernzone Sprengi A	Kernzone B
Kernzone Sprengi B	Wohnzone B

Die **Höhenmasse** ergeben sich aus der heute möglichen Geschossigkeit der jeweiligen Zone, wobei die jeweilige Strasse, auf welche sich die Gebäude gemäss Art. 55 zur Strassenraumgestaltung auszurichten haben, als das massgebende Terrain festgelegt wird. Gewerblich genutzte Erdgeschosse benötigen oftmals überhohe Erdgeschosse. Daher wurde folgende Umrechnung vollzogen:

Zonenart	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR
6-geschossige Kernzone, Neu Kernzone A, K-A	1 überhohes Erdgeschoss = 4.5 m 5 weitere Vollgeschosse = 15.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 22.5 m / 24.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 23.0 m Gesamthöhe 2 neu = 23.5 m Erdgeschosshöhe = 3.5 m Regelgeschoss = 3.0 m x 6 = 18.0 m Spielraum für Gewerbe- oder sonstige Nutzungen = 1.0 m Dachabschluss / Schrägdach = 0.5 m/1.0 m
5-geschossige Kernzone B, Neu Kernzone B, K-B	1 überhohes Erdgeschoss = 4.5 m 4 weitere Vollgeschosse = 12.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 19.5 m / 21.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 20.0 m Gesamthöhe 2 neu = 20.5 m Erdgeschosshöhe = 3.5 m Regelgeschoss = 3.0 m

		x 5 = 15.0 m Spielraum für Gewerbe- oder sonstige Nutzungen = 1.0 m Dachabschluss / Schrägdach = 0.5 m/1.0 m
4-geschossige Kernzone, Neu Kernzone C, K-C	1 überhohes Erdgeschoss = 4.5 m 3 weitere Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 16.5 m / 18.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 17.0 m Gesamthöhe 2 neu = 17.5 m Erdgeschosshöhe = 3.5 m Regelgeschoss = 3.0 m x 4 = 12.0 m Spielraum für Gewerbe- oder sonstige Nutzungen = 1.0 m Dachabschluss / Schrägdach = 0.5 m/1.0 m

Die neue Kernzone A besitzt eine Gesamthöhe 1 von 23.0 m. Die neue Kernzone B hat eine Gesamthöhe 1 von 20.0 m. Die neue Kernzone C hat die Gesamthöhe 1 von 17.0 m. Die Gesamthöhe 2 ist jeweils 0.5 m höher und gilt bei der Realisierung von Schrägdächern.

Die **Grenzabstände** werden im Sinne von § 122 Abs. 2 PBG festgelegt. Der geringe Grenzabstand soll eine geeignete Bauweise auch auf kleinen Grundstücken zulassen.

Bereits im heute rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement verfügen die Kernzonen über keine Dichteziffer (Ausnützungsziffer). Auch künftig wird in den Kernzonen **keine Nutzungsziffer** festgelegt. Das Mass der baulichen Nutzung wird im Einzelfall von der Gemeinde definiert. Dabei stützt sie sich auf die Stellungnahme der Stadtbildkommission. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Gebäude das richtige Mass festgelegt werden kann. Die zum Teil sehr unterschiedlichen Parzellengrößen würden eine ortsgerechte Bauweise behindern, da in der gleichen Zone für Gebäude, die weitgehend identisch sind hinsichtlich Parzellengrösse und für Gebäude mit grösserem Umschwung eine Dichteregulung, die proportional zur Parzellengrösse geregelt ist (ÜZ), nicht zielführend ist. Das am jeweiligen Ort richtige Bauvolumen ergibt sich in den Kernzonen demnach künftig aus der Erfüllung des Zwecks der Entwicklung eines urbanen Zentrums oder der bestehenden Zentrumsstruktur und nicht aus der Parzellengrösse.

Stattdessen wird mit klaren Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zur Qualität (Art. 3), zum Einsetzen der Stadtbildkommission zwecks Beurteilung von Gestaltungsfragen (Art. 4), zur Abklärung bei Planungsbeginn (Art. 5) sowie zu qualitätssichernden Verfahren (Art. 7) eine gute Eingliederung unabhängig einer maximalen Überbauungsziffer sichergestellt. Diese Bestimmungen gelten für alle Kernzonen.

Wie im bisher rechtskräftigen BZR wird auf eine Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet. Die heterogene Parzellenstruktur und der urbane Charakter der Gebiete in den Kernzonen eignen sich nicht, eine Grünflächenziffer festzulegen.

Auf eine Festlegung eines **Mindestanteils Arbeitsnutzung** wird verzichtet. Über den Art. 55 neues BZR zur Strassenraumgestaltung ist das öffentliche Interesse an einem lebendigen, urbanen Raum sichergestellt (Erdgeschossnutzungen). Die Grundeigentümerschaften können dadurch selbst über die Nutzungen in den Obergeschossen bestimmen.

Absatz 5: Der **Bebauungsplan «Nördlich des Sonnenplatzes»** (Migros Sonnenplatz) wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision aufgehoben. Aufgrund der realisierten Höhen kann er nicht direkt in die im rechtsgültigen Zonenplan vorliegende Zone überführt werden. Daher wird mit einer Überlagerung sichergestellt, dass auch in Zukunft die realisierten und rechtlich zugesicherten Höhen wieder erreicht werden können.

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 Bauungsplans 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 Bauungsplänen 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.

Absatz 1 und 2: Die spezielle Kernzone ist eine Zone, die der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumnutzungen dient. Dabei soll die Entwicklung eines urbanen Zentrums angestrebt werden. Gewerbe, welches stark störend ist, ist nicht zulässig. Der Nutzungszweck entspricht demjenigen der übrigen Kernzonen.

Absatz 3: In der speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bauungsplanes gebaut werden. Der Bauungsplan ist auf Basis eines qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 zu erstellen. Unter Berücksichtigung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien regelt der Bauungsplan auch die Bebauung, Gebäudehöhen und Fassadenhöhen. Diese Vorschriften sollen es weiter ermöglichen, die gemäss heutigem BZR reguläre Praxis, auch die wesentlichen Baumasse erst im Bauungsplan festlegen zu müssen.

Absatz 5: Wo möglich wird eine Gesamthöhe festgelegt (z.B. in Gebieten mit bereits bestehendem rechtskräftigen Bauungsplan). Dort wo dies nicht möglich ist, werden die Anforderungen an den zu erstellenden Bauungsplan analog zur Praxis der Gestaltungspläne (§ 75 PBG) beschrieben.

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.

Grundsätzliches:

Bisher existierten in Emmen fünf verschiedene Wohnzonen und diverse Zonen mit Mischnutzungen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt. Die aus dem Siedlungsleitbild und dem städtebaulichen Gesamtkonzept erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Durchgrünter Quartiercharakter, Bewahren, Weiterentwickeln, usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus Siedlungsleitbild und städtebaulichem Gesamtkonzept gezogen und mit den bestehenden Zonen abgeglichen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können, sollen oder müssen. Allerdings finden grundsätzlich keine Abzonungen statt. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen. Die Beilage «Berechnungstabelle AZ-ÜZ» zeigt den Vergleich der bisherigen Nutzung unter der Ausnützungsziffer mit der neuen möglichen Nutzung gemäss ÜZ in den jeweiligen Zonen.

Absatz 1 regelt den Nutzungszweck.

Absatz 2: Neu werden 3 verschiedene Wohnzonen ausgeschieden (Wohnzonen A-C). Die Zuweisung der bisherigen Zonen wird wie folgt vorgenommen:

4-geschossige Wohnzone	Wohnzone A
3-geschossige Wohnzone	Wohnzone B
2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise	Wohnzone C
2-geschossige Wohnzone	Wohnzone C

Die Masse ergeben sich aus der heute realisierbaren Höhe (Geschossigkeit) und Dichte (Ausnützungsziffer) und wurden für die neue Baumasse umgerechnet (talseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Überbauungsziffer). Dabei wurden die folgenden Grundsätze verfolgt:

- In der «klassischen» Einfamilienhauszone (ehemalige W2) wird eine Wohnbaute mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.5 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1.50 m, welche insbesondere in leichten Hanglagen als Sockel benötigt wird, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen, oder zur Ausgestaltung des Daches gebraucht werden kann. Das gleiche System wird für die weiteren Zonen angewandt (W3, W4). An Hanglagen mit Neigung im Bereich zwischen talseitiger und bergseitiger Fassadenlinie von mehr als 10 % gilt für alle Dachformen die talseitige Fassadenhöhe 2.
- Dadurch kann in steilem Gelände sichergestellt werden, dass das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht benachteiligt wird. Die Ergänzung wird in Artikel 12 vorgenommen und lautet wie folgt: «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.»

- Jedes Quartier in der bisherigen Zone W2 wird auf den „Grundtyp“ geprüft. Dabei werden die bestehende Baustruktur, Gestaltungspläne und das heute noch gültige BZR berücksichtigt.
- Grundsätzlich wird mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer).
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine zusätzliche, um 1.0 m höhere Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 2 definiert.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt. Je nach Bedarf werden Umzonungen vorgenommen oder ergänzende Bestimmungen über ein Gebiet erlassen, so dass die bisher mit Gestaltungsplan zulässige Bauweise künftig auch ohne Gestaltungsplan möglich bleibt. Sofern eine Mehrnutzung gegenüber der heutigen Grundnutzung durch einen Gestaltungsplan realisiert werden konnte, wird eine Aufzonung nur dann geprüft, wenn nicht durch die erneute Erarbeitung eines GP wieder die gleiche Nutzung erreicht werden kann. So wird eine systematische Aufzonung vermieden.
- Die Wohnzone W3 (neu W-B) bleibt in ihrer Dichte mindestens erhalten. Die Überbauungsziffer entspricht mindestens der heute möglichen AZ.
- Die Wohnzone W4 (neu W-A) bleibt in ihrer Dichte mindestens erhalten. Die Überbauungsziffer entspricht mindestens der heute möglichen AZ entsprechen.

Zonenart	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR
4-geschossige Wohnzone, Neue Wohnzone A	4 Vollgeschosse = 12.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 15.0 m / 17.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 16.5 m Gesamthöhe 2 neu = 17.0 m
3-geschossige Wohnzone, Neue Wohnzone B	3 Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 12.0 m / 14.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 13.5 m Gesamthöhe 2 neu = 14.0 m
2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise, Neue Wohnzone C	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 9.0 m / 11.0 m	W-C: Gesamthöhe 1 neu: 10.5 m W-C Gesamthöhe 2 neu: 11.0 m
2-geschossige Wohnzone, Neue Wohnzone C	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 9.0 m / 11.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 10.5 m Gesamthöhe 2 neu = 11.0 m

Die Umrechnung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer ist im Planungsbericht aufgezeigt. Die Definition der Überbauungsziffern findet sich in Art. 10 BZR.

Absatz 3: Für die bisher im Gestaltungsplan gesicherte Nutzungsmöglichkeit für einen Kindergarten wie auch für andere Nutzungen im öffentlichen Interesse besteht nachweislich kein Bedarf. Damit sich das zulässige Volumen in gleicher Form wie im Gestaltungsplan vorgesehen integriert, wird dieses mit der überlagernden Bestimmung II festgesetzt. Die Nutzung wird entsprechend der Wohnzone frei gegeben.

Für das Areal, welches im Gebiet Kapf an exponierter Lage ist, wird anstelle einer Grünzone mit der entsprechenden Bestimmung eine Wohnzone mit gleichlautender überlagerter Bestimmung eingeführt.

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 ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- ⁴ Es gelten gebietsweise die maximale Gesamthöhen 1 gemäss Anhang 4.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Absatz 1: Die neue spezielle Wohnzone erlaubt Nutzungen, Bauten und Anlagen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Charakter und Qualität des Wohnquartiers sind dabei massgebend.

Absatz 2 und 3: Die Spezielle Wohnzone gemäss heute rechtsgültigem BZR verfügt über eine Beschränkung der Geschossigkeit (2-4 Vollgeschosse). In der neuen Speziellen Wohnzone sollen individuelle Höhen in den Bebauungsplänen festgelegt werden. Dafür wird, anstelle der bisherigen Gestaltungsplanpflicht eine Bebauungsplanpflicht eingeführt.

Absatz 4: Wo möglich wird eine Gesamthöhe festgelegt (z.B. in Gebieten mit bereits bestehendem rechtskräftigen Bebauungsplan). Dort wo dies nicht möglich ist werden die Anforderungen an den zu erstellenden Bebauungsplan analog zur Praxis der Gestaltungspläne (§ 75 PBG) beschrieben.

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.

Grundsatz: Die heutigen Wohn- und Arbeitszonen (Geschäftszonen, Wohn- und Gewerbebezonen) haben ein System, welches die gewerblichen Nutzungen fördern soll, indem zusätzliche Ausnützung möglich ist, wenn gewerbliche Nutzungen erstellt werden. Diese Regelung bezieht sich nicht auf die richtige ortsbauliche Dichte. Reine Wohnbauten sind mit einer geringeren Dichte heute schon möglich. Neu sollen

die städtebaulich richtigen Dichten in den Wohn- und Arbeitszonen unabhängig von deren Nutzungen gelten. Die Nutzungen respektive die Nutzungsverteilung sind in anderer Form festzulegen

Im **rechtskräftigen Zonenplan** sind nebst den Kernzonen fünf Zonen vorhanden, die Wohnen und Arbeiten kombinieren:

- Geschäftszone 5 (Gs5): Stark störende Gewerbebetriebe sind nicht gestattet. Es dürfen maximal fünf Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.95 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.65 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 60 m aufweisen.
- Geschäftszone 4 (Gs4): Stark störende Gewerbebetriebe sind nicht gestattet. Es dürfen maximal vier Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.7 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.5 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 45 m aufweisen.
- Spezielle Geschäftszone (Gs-S): Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden. Es dürfen minimal drei, jedoch maximal sechs Vollgeschosse erstellt werden.
- Wohn- und Gewerbezone 4 (W/Gw4): Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe gestattet. Es dürfen maximal vier Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.80 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.45 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 40 m aufweisen.
- Wohn- und Gewerbezone 3 (W/Gw3): Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe gestattet. Es dürfen maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.60 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.40 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 40 m aufweisen.

Zahlreiche bisherige **Geschäftszonen** werden im neuen Zonenplan in die Kernzonen integriert (Kernzone B, Spezielle Kernzone). Geschäftszonen und Wohn- und Gewerbezone unterschieden sich in ihrem Wohnanteil und in ihrer Ausnutzungsziffer. Auf die Benennung «Geschäftszonen» soll in der neuen Nutzungsplanung verzichtet werden. Dieser Wechsel bezweckt eine Vereinheitlichung des Zonenplans.

Die bisherigen Wohn- und Gewerbezone werden in die neuen Wohn- und Arbeitszonen umbenannt. Weiter wird eine zusätzliche dritte Wohn- und Arbeitszone geschaffen, welche die höherwertige Geschäftszone 5 ersetzt. Die Geschäftszonen, die nicht den Kernzonen zugewiesen werden, werden einer der drei Wohn- und Arbeitszonen zugewiesen, so, dass mindestens die gleiche Dichte ermöglicht wird wie heute.

Neu werden 4 verschiedene Wohn- und Arbeitszonen ausgeschieden (Wohn- und Arbeitszonen A, B, C und S). Die Zuweisung der bisherigen Zonen wird wie folgt vorgenommen:

5-geschossige Geschäftszone	Wohn- und Arbeitszone A, Kernzone B, Spezielle Kernzone, Spezielle Wohn- und Arbeitszone
4-geschossige Geschäftszone	Wohn- und Arbeitszone B, Spezielle Kernzone
4-geschossige Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone B, Kernzone B
3-geschossige Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone C
Spezielle Geschäftszone	Spezielle Wohn- und Arbeitszone, Spezielle Kernzone

Die neue **Wohn- und Arbeitszone A** (WAr-A) erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. Gesamthöhe 2 von 20.5 m für Gebäude mit Schrägdächer. Damit wird eine ähnliche Höhe wie in der bestehenden Geschäftszone 5 erlaubt.

Die neue **Wohn- und Arbeitszone B** (WAr-B) erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. Gesamthöhe 2 von 17.5 m für Gebäude mit Schrägdächer. Damit wird eine ähnliche Höhe wie in der bestehenden Wohn- und Gewerbezone 4 erlaubt.

Die neue **Wohn- und Arbeitszone C** (WAr-C) erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 14.00 m bzw. Gesamthöhe 2 von 14.50 m für Gebäude mit Schrägdächer. Damit wird eine ähnliche Höhe wie in der bestehenden Wohn- und Gewerbezone 3 erlaubt.

Zonenart	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR
5-geschossige Geschäftszone, Neue Wohn- und Arbeitszone A	1 überhohes Erdgeschoss = 4.5 m 4 weitere Vollgeschosse = 12.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 19.5 m / 21.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 20.0 m Gesamthöhe 2 neu = 20.5 m
4-geschossige Geschäftszone / 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone, Neue Wohn- und Arbeitszone B	1 überhohes Erdgeschoss = 4.5 m 3 weitere Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 16.5 m / 18.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 17.0 m Gesamthöhe 2 neu = 17.5 m
3-geschossige Wohn- und Gewerbezone, Neue Wohn- und Arbeitszone C	1 überhohes Erdgeschoss = 4.5 m 2 weitere Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 13.5 m / 15.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 14.0 m Gesamthöhe 2 neu = 14.5 m

Die **Grenzabstände** richten sich nach § 122 Abs. 1 PBG.

Absatz 3: In der Nähe des Flugplatzes kann aufgrund der Hindernisfreihaltefläche nicht in jedem Fall die maximal zulässige Höhe erreicht werden. Diese Gebiete werden mit der Schraffur und der Gebietsbezeichnung IV gekennzeichnet. Um zu verhindern, dass gewisse Grundstücke eine Mindernutzung erfahren, wird dieser Absatz eingeführt.

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.

Analog zur Speziellen Kernzone und Speziellen Wohnzone wird ebenfalls an der Speziellen Geschäftszone festgehalten, aber unter dem neuen Namen Spezielle Wohn- und Arbeitszone. Es handelt sich um bereits überbaute Gebiete im Areal Feldbreite.

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.

In den Arbeitszonen gelten - wie gegenwärtig schon - keine einheitlichen Vorgaben bezüglich Dichte, Gebäudehöhen, Gebäudelängen und Abstände. Die Gemeinde legt die Überbauungsziffer, Gebäudelänge, den Abstand der Bauten, die Erschliessung sowie Parkierung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

Die Nutzungsprofile der einzelnen Arbeitszonen werden im verbindlichen **BZR-Anhang** festgelegt. In diesem Anhang werden zudem die geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt.

Es werden die Verkaufsflächen in der Arbeitszone mit klar bestimmten Ausnahmen so beschränkt, dass eine Quartiersversorgung der Gewerbe- und Industriezonen und der angrenzenden Wohngebiete grundsätzlich möglich bleibt, dass aber grosse Verkaufsflächen die bestehenden Ortszentren nicht ungebührlich konkurrenzieren.

Die Verkaufsflächen werden pro neuem Geschäft auf 300 m² Nettogröße beschränkt. Damit sind z.B. Imbissstände und Tankstellenshops sowie Geschäfte für die Quartiersversorgung weiterhin zulässig. Dies entspricht den Vorgaben aus dem Regionalen Teilrichtplan Detailhandel.

Im heute rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement sind die Verkaufsflächen auf 200 m² beschränkt, der Gemeinderat kann aber Ausnahmen gewähren, sofern das Fahrtenmodell eingehalten ist. Neu ist aufgrund der Vorgaben aus dem Teilrichtplan Detailhandel diese Ausnahmegewährung nicht mehr möglich, weshalb die beschränkende Fläche auch auf den im Teilrichtplan Detailhandel eingesetzten Wert erhöht wird.

Pro Betrieb resp. pro Gebäude ist maximal eine Wohnung und pro Parzelle sind insgesamt maximal zwei Wohnungen gestattet. Es gilt die jeweils strengere Regelung. Dies bedeutet, dass auf grossen Parzellen mit mehreren Gebäuden der zweite Teil der Vorschriften zum Tragen kommt und maximal 2 Wohnungen realisiert werden dürfen. Auf kleinen Parzellen, bei denen Gebäude auf zwei Grundstücken realisiert werden, gilt der erste Teil der Vorschriften.

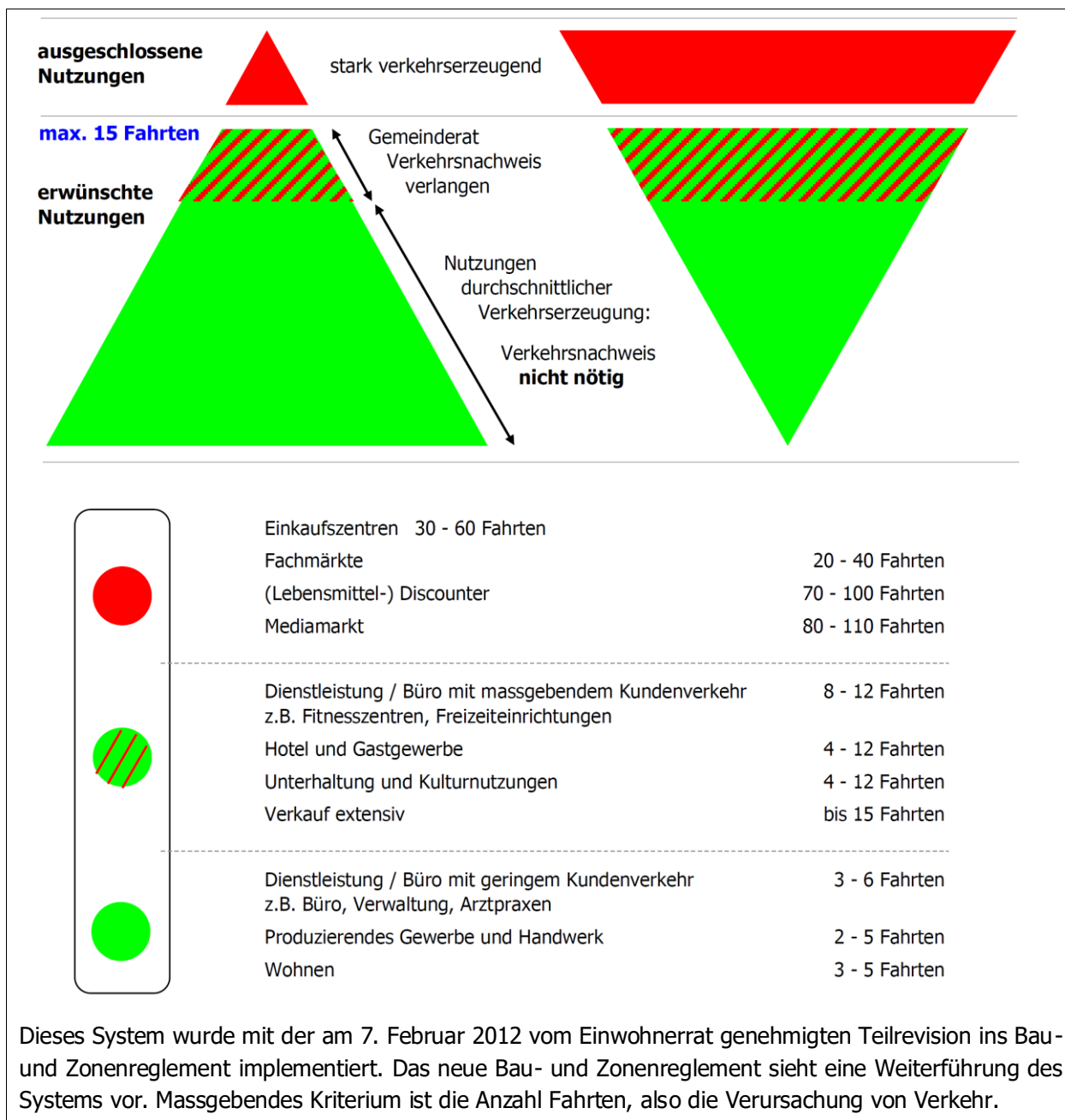
Weitere Bestimmungen zu den Arbeitszonen (Fahrtenmodell) werden im Art. 25 geregelt.

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 Nettogröße 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.

Nicht alle Betriebe erzeugen gleichviel Verkehr. Die Grenze der zulässigen Verkehrserzeugung wird so festgelegt, dass die Ansiedlung und Weiterentwicklung der erwünschten Arbeitsplatznutzungen möglich bleibt. In Abstimmung mit weiteren Gemeinden der Agglomeration Luzern wird die Grenze bei 15 Fahrten DTV pro 100 m² Nutzfläche festgelegt.

Beispiele (Umsetzung ESP Luzern Nord in Ortsplanung Emmen aus dem Jahr 2012) von Verkehrserzeugungen: Fahrten pro 100 m² Nutzfläche und Tag:



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.

Absatz 1: Es sind die Nutzungen gemäss einer Wohn- und Arbeitszone zulässig.

Absatz 2: Weiter wird definiert, dass Nutzungen bzw. Bauten und Anlagen mit öffentlichem Charakter zulässig.

Absatz 3: Als Grundlage für ein Baugesuch muss ein Bebauungsplan vorliegen, welchem ein Richtprojekt aus einem qualifizierten Konkurrenzverfahren zu Grunde liegt.

Absatz 4: Die Gebäudevolumina werden im Bebauungsplan grundeigentümergebunden definiert.

Absatz 5: Die maximale Höhe kann mit dem Bebauungsplan nicht überschritten werden.

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.

Um eine spezifisch auf den Ort ausgerichtete Entwicklung beim Restaurant Listrig zu ermöglichen, wird das Areal einer neuen Spezialzone Listrig zugewiesen.

Absatz 1: Die möglichen Nutzungen werden aufgeführt. Die detaillierte Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist gemäss Anhang 4 zu überprüfen.

Absatz 2: Eine Abweichung mit dem qualifizierten Konkurrenzverfahren ist gemäss Art. 51 möglich.

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.

Das Gebiet Riffigweiher war bisher der Grünzone zugewiesen, obschon es mehrheitlich überbaut ist. Damit die für den Erhalt und die Weiterentwicklung notwendigen Möglichkeiten gegeben werden können, wird eine Spezialzone erstellt. Die Spezialzone dient im Grundsatz dem Erhalt (inkl. einer Erweiterung von 10%) der bestehenden Volumen und soll die heutigen Nutzungen auch über die Bestandesgarantie hinaus sichern.

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 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.

Die Sonderbauzone Neuhasli wurde im Jahr 2007 durch den Einwohnerrat beschlossen, um eine Entwicklung des dort ansässigen Unternehmens zu ermöglichen. Die Baumasse werden entsprechend der IVHB angepasst, ansonsten wird gegenüber dem heute Rechtskräftigen nichts verändert. Im Sinne der Transparenz wird Abs. 4 ergänzt, eine Gestaltungsplanpflicht gilt und galt bereits vorher, gemäss kantonalen Vorgabe. Mit dem Gestaltungsplan können die Gesamthöhen nicht überschritten werden.

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.

Die Sonderbauzone Rainmühle wird vom rechtsgültigen BZR übernommen.

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.

In der Sonderbauzone Ruhestätte für Tiere soll in Zukunft auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden. Es existiert zwar heute aufgrund der bestehenden GP-Pflicht ein Gestaltungsplan, doch stellt sich bei einer solch spezifischen Nutzung die Frage nach der Zweckmässigkeit. Aus diesem Grund soll in Zukunft auf eine GP-Pflicht verzichtet werden.

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.

Die Sonderbauzone Kompostierung von Grüngut wird vom rechtsgültigen BZR übernommen (ehemals Sondernutzungszone Kompostierung von Grüngut). Zur Sicherstellung, dass die Erschliessung für eine

Nutzung der Kompostierung für Grüngut ab Kreisel Waltwil ausreichend dimensioniert wird, wird ein entsprechender Passus in die Vorschriften eingefügt.

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 Zonen-zweck entsprechen
- ² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und pri-vater Interessen fest.
- ³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt mit der Genehmigung des Zonenplans das Enteig-nungsrecht.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

Verweis auf § 48 PBG

In der Zone für öffentliche Zwecke sind auch Bauten und Anlagen zulässig, die nicht ausschliesslich für öffentliche Aufgaben benötigt werden, sondern in einem beschränkten Umfang auch anderen (privaten) Zwecken dienen. Dies erlaubt flexible Lösungen, was bei der Finanzierung der jeweiligen Vorhaben häu-fig von grosser Bedeutung ist.

Die Gemeinden können ihnen gehörende Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke privaten Bau-trägern für die Errichtung von Bauten und Anlagen zur Verfügung zu stellen, die im öffentlichen Interesse liegen. Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke müssen nicht im Eigentum der Gemeinde sein, damit die Gemeinde sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an Private weitergeben kann.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG sind Enteignungsrechte im Zonenplan speziell zu markieren. Dies wird für die Grundstücke im Gebiet Rosenau gemacht.

Die jeweiligen Nutzungen sind den einzelnen Gebieten im Anhang zugewiesen. Gleiches gilt für die Lärm-empfindlichkeitsstufe.

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 Zonen-zweck 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.

Verweis auf § 49 PBG

Die jeweiligen Nutzungen sind den einzelnen Gebieten im Anhang zugewiesen. Gleiches gilt für die Lärm-empfindlichkeitsstufe.

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.

Verweis § 50 PBG

Die Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen. Zusätzlich werden insbesondere auch Freiräume aus Gestaltungsplangebieten der überlagerten Grünzone B zugewiesen.

Die Grünzone A wird als Grundnutzung ausgeschieden, die Grünzone B ist immer einer Grundnutzung überlagert.

Wird eine überlagerte Grünzone ausgewiesen, so muss der im Zonenplan ausgewiesene Bereich freigehalten werden. Bei der erlaubten Überbauungsziffer und deren Berechnung ist diese Fläche jedoch anrechenbar.

Jeder Grünzone wird im Anhang 3 des BZR eine Zweckbestimmung zugewiesen.

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.

Neu wird die Grünzone Gewässerraum Gr-G eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie 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.

Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (UeG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen

werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Emmen nach. Massgebend für die Verkehrszonen (= Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

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.

Absatz 1, 2 und 4 wurden vom Muster Bau- und Zonenreglement des Kantons Luzern übernommen und gelten als Standard für den Zonenbeschrieb der Landwirtschaftszone.

Absatz 3 ist aus dem heute rechtskräftigen BZR übernommen. Er soll sicherstellen, dass grossflächige Anlagen, z.B. Gewächshäuser oder Witterungsschutz (Folientunnel), sich in geeigneter Masse ins Landschaftsbild einfügen müssen und - wenn dies nicht gelingt - auch untersagt werden können. Der Verweis der heute noch rechtskräftigen Bestimmung auf den gewerblichen Gartenbau wird gestrichen, da bodenunabhängige Nutzungen in der Landwirtschaftszone ohnehin nicht mehr zonenkonform sind.

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.

Die Deponiezone wird in zwei Gebieten im bestehenden Zonenplan ausgewiesen. Es handelt sich um einen grösseren sowie einen kleineren Standort. Der eine Standort liegt im Gebiet Häliswil, der andere im Gebiet Büel / Rotterswil.

Bei den Vorschriften handelt es sich um die Mustervorschriften, die vom Kanton verlangt werden. Neu soll die Deponie im Gebiet Häliswil der Deponiezone B zugewiesen werden. Bei Deponien des Typs A ist nur unverschmutztes Aushubmaterial zugelassen. Bei Deponien des Typs B (neu Häliswil) ist folgendes zugelassen:

- Auf Deponien des Typs A zugelassene Abfälle
- Bau- und Produktionsabfälle, soweit sie nicht durch andere Abfälle verschmutzt sind, wie z.B: Flach- und Verpackungsglas, Ausbausphal mit weniger als 250 mg PAK/kg, mineralische Abfälle mit gebundenen Asbestfasern, andere Bauabfälle, die zu mindestens 95 Gewichtsprozent aus Steinen oder gesteinsähnlichen Bestandteilen bestehen, sofern stofflich verwertbare Anteile vorgängig entfernt wurden.
- Verglaste Rückstände unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Anhang 5 Ziffer 2.2 VVEA
- Andere Abfälle, die zu mehr als 95 Prozent des Trockengewichts aus gesteinsähnlichen Bestandteilen bestehen und die Grenzwerte nach Anhang 5 Ziffer 2.3 VVEA nicht überschreiten.

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 Gefahrengelände 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.

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrengelände und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrengelände orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sog. «Hinweismodell» umgesetzt. Die Gefahrenzonen werden nicht mehr eigentümerverschrieben im Zonenplan verankert, sondern als Gefahrengelände orientierend dargestellt (der bestehende Gefahrenzonenplan entfällt).

Dies hat den Vorteil, dass bei Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht mehr materiell im ordentlichen Verfahren angepasst werden muss.

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.

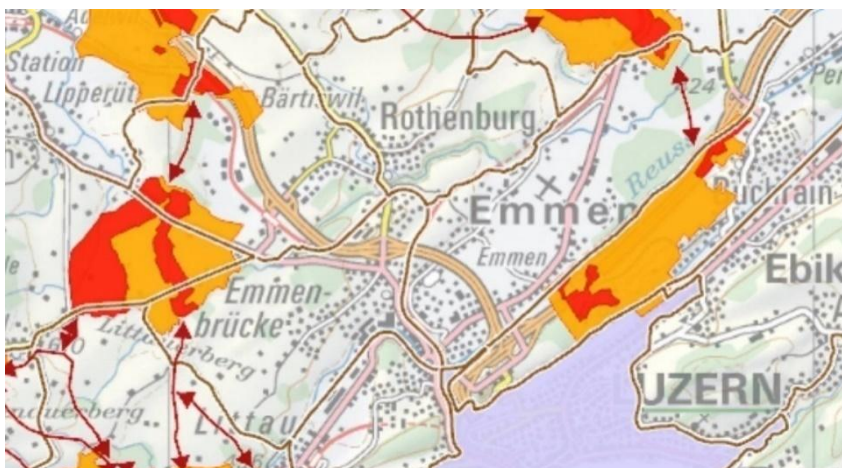
Gemäss Art. 36 BZR wird in der Nichtbauzone überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum definiert. Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wird standardgemäss ausgeschieden, sofern nichts anderes vermerkt ist. Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer bilden Ausnahmen.

Abs. 3: Die speziell bezeichneten Flächen sind die «Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkung» gemäss Plan zur Festlegung der Gewässerräume.

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.

Eine Freihaltezone Wildtierkorridor wurde bisher in der Gemeinde Emmen noch keine ausgeschieden. Vom Kanton Luzern wird neu verlangt, die Wildtierkorridore in der Ortsplanung zu sichern. Die im Zonenplan festzulegenden Korridore haben sich an denen im kantonalen Richtplan festgelegten Korridore zu orientieren.



In der Gemeinde Emmen befinden sich zwei Gebiete in der Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss kantonalem Richtplan. Aufgrund von Erkenntnissen im Prozess der Revision zur Handhabung mit der Freihaltezone Wildtierkorridor wurde eine Version des Artikels erarbeitet, die die bestehende Praxis im Umgang mit Bauvorhaben besser abbildet, als die Version des Musterreglements des Kantons. Insbesondere Abs. 3, 4 und 5 werden daher neu formuliert und geben den betroffenen Landwirten mehr Planungssicherheit.

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.

Ziel der Ortsbildschutzzone ist die Erhaltung des in der Regel historisch wertvollen Quartierbildes und die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen. Gegenüber den heute rechtsgültigen Bestimmungen wird auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Diejenigen Gebiete, bei denen eine Gestaltungsplanpflicht als sinnvoll erachtet wird, erhalten eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 50 BZR.

Neu wird die Ortsbildschutzzone abgeglichen mit dem kantonalen Bauinventar. Überall dort, wo eine Baugruppe eingetragen ist, wird die Ortsbildschutzzone der dort gültigen Zone überlagert. Da die Gestaltungsplanpflicht in dieser Zone wegfällt, ist der Hinweis auf eine optimale Einordnung ist Quartierbild die wesentliche Vorgabe dieser Zone.

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.

Die Landschaftsschutzzone (Ls) wird im neuen Zonenplan identisch mit dem Bestand der rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen dargestellt.

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.

Wie im bestehenden Zonenplan werden auch im neuen Zonenplan zwei Naturschutzzone ausgewiesen. Die Vorschriften der Na-I richten sich nach dem kantonalen Musterreglement.

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.

Die zweite Naturschutzzone, die Na-II-Zone, wird dem Wald überlagert. An den heute gültigen Bestimmungen wird nichts geändert.

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.

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden bereits Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen sowie Kleingehölz geschützt. Die Naturobjekte wurden in der Ortsplanungsrevision generell überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Die Naturobjekte werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt und über die Verordnung zum Schutz der Naturobjekte sowie den zugehörigen Plan der kommunalen Naturobjekte geschützt. Hecken unterliegen der kantonalen Heckenschutzverordnung. Wie die Naturobjekte wurden auch die Hecken überprüft und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Bei der Heckenschutzverordnung ist das Luftbild von 1987 massgebend, da sie aus diesem Jahr stammt. Wenn dort eine Hecke sichtbar ist, muss die Hecke wieder erstellt werden. Es ist nicht relevant was im Zonenplan ist, daher sind Hecken im Zonenplan auch nur orientierend dargestellt. Eine Hecke ist, was als Hecke gestanden ist, nicht was im Zonenplan aufgeführt wird.

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.

Dieser Artikel ist gemäss kantonalem Musterreglement in das BZR aufzunehmen.

Die geomorphologischen Elemente, welche von regionaler Bedeutung sind, sind in einem kantonalen Inventar erfasst. Der Artikel verweist auf dieses Inventar. Auf diese Elemente ist grösstmöglich Rücksicht

zu nehmen, weshalb Absatz 2 entsprechende Vorgaben macht. Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

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.

Absatz 1: Die kantonale Denkmalpflege erfasst die Kulturdenkmäler (früher oft auch als «Kulturobjekte» bezeichnet) in seinem Bauinventar nach einheitlichen Kriterien für den gesamten Kanton. Das Inventar hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und hat noch keine verbindliche Schutzwirkung oder verbindliche Auswirkungen für die Eigentümerschaft des Objekts. Die Objekte werden im Zonenplan orientierend dargestellt und werden darum vom Emmer Souverän nicht mit der Ortsplanung beschlossen. Das Verfahren zur allfälligen Unterschutzstellung der Kulturdenkmäler ist im kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL 595) geregelt. Die Absätze 2 und 3 des BZR-Artikels erläutern das im DSchG bestimmte Verfahren näher.

Je nach Bedeutung eines Objektes, die sowohl kulturhistorisch, architekturgeschichtlich wie auch historisch begründet sein kann, sieht der Kanton zwei Kategorien vor: «schützenswerte» Objekte (höhere Bedeutung, Zuständigkeit beim Kanton) und «erhaltenswerte» Objekte (geringere Bedeutung, Zuständigkeit bei der Gemeinde). Zusätzlich bezeichnet das Inventar auch «Baugruppen»: verschiedene Objekte, die ein wichtiges Ensemble bilden, werden darin zusammengefasst. Baugruppen können alle Arten

von Gebäuden umfassen (auch nicht inventarisierte). Ziel der Baugruppen ist es, bei baulichen Veränderungen den Gesamtcharakter des Ensembles zu erhalten. Dazu gehören insbesondere auch der Aussenraum und die Stellung der Bauten zueinander. Für alle baulichen Veränderungen innerhalb von Baugruppen ist die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend.

Das Inventar wurde der Eigentümerschaft der Objekte eröffnet. Da es sich erst um ein Fachgutachten handelt, besteht kein Rechtsmittel gegen die Aufnahme des Objektes ins Inventar.

Absatz 2: Zuständig für den Schutz von «schützenswerten» Objekten ist der Kanton. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Regierungsrat sie in kantonale Denkmalverzeichnis aufnimmt. Gegen diesen «Rechtsakt» kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «schützenswerten» Objekte werden auch tatsächlich ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Der Kanton kann auch auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. Diejenigen «schützenswerten» Objekte, die der Kanton bereits ins Denkmalverzeichnis aufgenommen hat, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet. Objekte, für die der Kanton in einem Entscheid auf den Schutz verzichtet, fallen nicht automatisch in die Kategorie «erhaltenswert». Sie werden aus dem Inventar entlassen.

Der Begriff «Umgebung» ist juristisch schwer zu definieren. Allerdings folgen die Gerichte in den meisten Fällen weitestgehend den Erwägungen der Gemeinde. Bei der Definition der Umgebung würde in jedem Fall eine fallspezifische, fachlich basierte Beurteilung durch die Gemeinde vorgenommen werden müssen. Darin ist zu definieren, welches der Umgebungsbereich eines Objektes ist. Dies kann, je nach Lage, Sichtbezügen und Art des Objektes, ganz unterschiedlich sein. Der Umgebungsbereich einer Kirche ist grundsätzlich relativ gross, während der Umgebungsbereich eines Wegkreuzes oder eines Brunnens wesentlich kleiner sein kann.

Absatz 3: Zuständig für den Entscheid über einen Abbruch oder Ganz- oder Teilerhalt von «erhaltenswerten» Objekten ist der Gemeinderat. Bei einem Ganz- oder Teilerhalt sichert der Gemeinderat dies via Verfügung oder im gegenseitigen Einvernehmen in Verträgen. Gegen die Verfügung kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Der Entscheid wird im Grundbuch festgeschrieben oder in einem allfälligen kommunalen Inventar erfasst. Die Gemeinde kann auf den Erhalt des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

- a. Beabsichtigt die Grundeigentümerschaft, ein solches Kulturdenkmal zu verkaufen, zu verändern oder zu beseitigen, kann sie einen Entscheid der Gemeinde verlangen.
- b. Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten“ Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.
- c. Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

Absatz 4: Der Wert eines Kulturdenkmals besteht wesentlich auch in seinem Bezug zur Umgebung. Objekte in dessen näheren Umgebung müssen darum auf die spezifischen Qualitäten des Kulturdenkmals Rücksicht nehmen. Die «nähere Umgebung» ist abhängig vom Kulturdenkmal und kann nicht in m ausgedrückt werden. Die Dorfkirche hat eine weitreichendere Präsenz als etwa ein Speicher in einer Hofgruppe.

Absatz 5: Die gute Eingliederung ins Ensemble ist wichtig. Dies kann jedenfalls auch mit moderner und zeitgerechter Architektur erfolgen. Damit beim Ersatz eines Gebäudes keine langfristigen Lücken im Ensemble entstehen, dürfen die Gebäude erst nach Vorliegen der Baubewilligung für den Neubau abgebrochen werden.

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.

Absatz 1: Bebauungs- und Gestaltungspläne sind wichtige Instrumente, um qualitätsvolle Entwicklungen für grössere Areale rechtlich zu sichern. Wo noch grössere unbebaute Areale vorhanden sind oder wo in bereits ganz oder teilweise überbauten Arealen die gesamtheitliche Koordination der Entwicklung notwendig ist, wird im Zonenplan die Pflicht für die Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans festgelegt. Das Verfahren und die Anforderungen dazu ist in den §§ 65 bis 80 PBG geregelt.

Absatz 2: Da in den Pflichtgebieten Baubewilligungen erst erteilt werden können, wenn ein rechtskräftiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vorliegt, erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, bauliche Massnahmen von der Pflicht auszunehmen, wenn sie für den späteren Bebauungs- oder Gestaltungsplan kein Präjudiz schaffen. Dies können z.B. Erneuerungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden, Massnahmen an Nebengebäuden wie auch Massnahmen in der Umgebungsgestaltung sein.

Absatz 3: Im Grundsatz gilt: Bebauungs- und Gestaltungspläne müssen mindestens über den gesamten im Zonenplan festgelegten Perimeter erstellt werden. Ausnahmen können für grössere Gebiete beantragt werden, wenn für die Gebietsentwicklung ein qualitätsvolles Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt und die etappierte Umsetzung im Sinne des Gesamtkonzeptes auch einzelnen Bebauungs- oder Gestaltungsplänen sinnvoll umgesetzt werden kann.

Absatz 4: Für die Erstellung und den Erlass eines Bebauungsplanes ist die Gemeinde zuständig. Damit trägt sie grundsätzlich auch die Kosten. Gemäss § 66 PBG kann sie die Kosten aber teilweise oder ganz den interessierten Grundeigentümern überbinden. Da Bebauungspläne erhebliche Abweichungen zur Grundnutzung zulassen, sind die Grundeigentümerschaften nach Massgabe der privaten Interessen und der aus der Planung entstehenden Vorteile an den Kosten zu beteiligen. Das entspricht bereits der heutigen Praxis. Die Gemeinde wird den Bebauungsplan gemäss neuem Absatz 4 künftig erst starten, wenn alle notwendigen Rahmenbedingungen und insbesondere die Kostenträgerschaft vorgängig verbindlich (z.B. mit einer Planungsvereinbarung) geregelt sind.

Absatz 5: Im Anhang 4 werden für die Gestaltungsplanpflichtgebiete gebietsspezifische Anforderungen beschrieben sowie Vorgaben zum Verfahren gemacht. Dabei werden Qualitäten, einzuhaltende Regeln und der Umgang mit allfälligen Abweichungen zur Regelbauweise definiert.

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.

Gestaltungspläne sind das Instrument der privaten Grundeigentümerschaften. Das Verfahren und die Anforderungen dazu sind in den §§ 74 bis 80 PBG geregelt. Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat abschliessend genehmigt. Ein Beschluss durch die Stimmberechtigten resp. durch den Einwohnerrat wie auch eine Genehmigung durch den Regierungsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

Gestaltungspläne dürfen gemäss § 75 PBG in klar festgelegten Grenzen (vgl. Abs. 3) von der Grundnutzung abweichen. Im BZR muss die Gemeinde dazu festlegen, ab welcher Arealgrösse dies zulässig ist (vgl. Abs. 2).

Absatz 1: Es kann jederzeit ein Gestaltungsplan erstellt werden, der die Mindestflächen gemäss abs. 2 nicht einhält. Allerdings sind dann keine Abweichungen zur Grundnutzung möglich. Aus der Praxis sind solche Gestaltungspläne kaum bekannt. Denkbar wäre ein solcher Gestaltungsplan allenfalls, wenn mehrere Grundeigentümer gegenseitige Rechte in einer verbindlichen Planung sichern möchten.

Absatz 2: Da Abweichungen wie höhere Dichten oder grössere Höhen im städtebaulichen Gesamtkontext beurteilt werden müssen, können diese nur ab einer Arealgrösse zugelassen werden, die eine städtebauliche Beurteilung auch ermöglichen. Die vorgeschlagenen Mindestflächen von 3'000 m² in den Kernzonen und 4'000 m² in den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen, sowie der öffentlichen Zone garantieren dies. Im Umkehrschluss gilt darum für bauliche Veränderungen auf Parzellen oder Arealen mit solchen Mindestgrössen eine Gestaltungsplanpflicht. § 74 Abs. 3 PBG schafft die rechtliche Grundlage dazu. In den Zonen für öffentliche Zwecke wird auf eine entsprechende Gestaltungsplanpflicht verzichtet, wenn ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 8 BZR durchgeführt wird. Die Qualität wird in solchen Fällen über das Verfahren gesichert, der Gestaltungsplan als Instrument der Qualitätssicherung ist daher nicht mehr notwendig.

Absatz 3: Wie bei im Zonenplan ausgewiesenen Pflichtgebieten (Art. 50 BZR) erhält der Gemeinderat auch hier die Möglichkeit, bauliche Massnahmen von der Pflicht auszunehmen. Dies dann, wenn sie für den späteren Gestaltungsplan kein Präjudiz schaffen. Dies können z.B. Erneuerungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden, Massnahmen an Nebengebäuden wie auch Massnahmen in der Umgebungsge-
staltung sein.

Absatz 4: Die maximal zulässigen Abweichungen (oft auch als «Boni» bezeichnet) sind in § 75 PBG festgelegt. Der Kanton macht dabei das Mass der Abweichung davon abhängig, ob im Zonenplan oder einem Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht explizit vorgesehen ist oder ob es sich um einen freiwilligen Gestaltungsplan handelt. Die Abweichungen für Gestaltungspläne in Pflichtgebieten (§ 75 Abs. 1) können dabei grösser sein als diejenigen für die übrigen Gestaltungspläne (§ 75 Abs. 2). Gestaltungspläne, die gemäss Art. 51 Abs. 2 BZR über die Mindestflächen verfügen, und darum erstellt werden müssen, gelten als übrige Gestaltungspläne gemäss § 75 Abs. 2, da ihre Pflicht nicht bereits vorgängig im Zonenplan oder einem Bebauungsplan festgelegt wurde.

Je grösser eine Abweichung von der Grundnutzung sein soll, desto höhere Anforderungen werden an das Planungsverfahren gestellt. Die Gemeinde differenziert darum - wie bisher schon - die Abweichungen je nachdem, ob ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR durchgeführt wird. Nur in diesem Fall kann die Gemeinde in der Höhe eine Abweichung von bis zu 3 m zulassen, was einem zusätzlichen Geschoss entspricht und in der Kombination mit der neuen Überbauungsziffer eine erhebliche Mehrnutzung bedeutet.

Auf den Bonus besteht kein Anspruch. Er ist nicht geschuldet, sondern wird nur dann gewährt, wenn im qualitätssichernden Verfahren aufgezeigt wird, inwiefern der Bonus verträglich ist. Sollte sich zeigen, dass der Bonus aufgrund von qualitativen Kriterien nicht vollumfänglich verträglich oder möglich ist, ergibt sich daraus kein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinde.

Die Qualitätsanforderungen und Vorgaben zum Verfahren werden im Anhang 4 pro Gestaltungsplanpflichtgebiet festgelegt. Wenn im Anhang keine Vorgabe zum Verfahren gemacht wird, kann das Verfahren zwischen begleitetem Verfahren und qualifiziertem Konkurrenzverfahren frei gewählt werden. Bonus

gibt es gemäss Art. 51 Abs. 4 in Abhängigkeit vom gewählten Verfahren. In Anhang 4 wird des Weiteren geregelt, ob überhaupt von der Grundnutzung abgewichen werden darf.

Absatz 5: Alle Gestaltungspläne – mit oder ohne Abweichungen – haben die Qualitätsanforderungen gemäss PBG und Art. 3 BZR einzuhalten

Absatz 6: Gestaltungspläne basieren auf einem Richtprojekt, dessen wichtigsten Aspekte bezüglich Bau und Freiraumgestaltung mit dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden. Um unnötige und kostspielige Verfahrensschleifen und Verzögerungen zu vermeiden, regelt Abs. 5 neu wesentliche Randbedingungen zum Gestaltungsplanverfahren. Dies aufgrund der Erfahrungen in der Emmer Praxis. Insbesondere gilt, dass der Gestaltungsplan durch eine ausgewiesene Fachperson zu erarbeiten ist, das bedeutet durch eine Raumplanerin oder einen Raumplaner bzw. ein Raumplanungsbüro.

Absatz 7: Erfüllt das erforderliche Richtprojekt die Qualitätsanforderungen nicht, erhält die Gemeinde mit diesem Absatz die Rechtsgrundlage, ein Konkurrenzverfahren zu verlangen.

Absatz 8: Gestaltungspläne müssen erhöhten Anforderungen genügen. So auch im Bereich der Energie. Die PBV ermöglicht im § 14 für alle Bauten einen Bonus, wenn nach dort definierten erhöhten Energiestandards gebaut wird. Emmen macht diese Bauweise bei Gestaltungsplänen zur generellen Pflicht, wobei gemäss § 14 Abs 2 PBV festhält, dass die Abweichung zur Überbauungsziffer gemäss Abs. 3 dieses Artikels nicht noch zusätzliche überschritten werden darf. An dafür geeigneten Lagen kann die Gemeinde auch noch höhere Energiestandards verlangen.

Absatz 9: Für grosse Areale kann es sinnvoll sein, die Bebauung zeitlich oder auch aus anderen Gründen zu etappieren. Die Gemeinde erhält hier die Möglichkeit, dies entsprechend zu verlangen. Eine zeitliche Etappierung darf gemäss Bundesgerichtsentscheiden aber nicht dazu führen, dass die Bebauung nicht innert nützlicher Frist (gemäss RPG spätestens innert 15 Jahren) realisiert werden kann. In der Praxis wird eine zeitliche Etappierung bis zu 7 Jahren als zulässig erachtet.

Absatz 10: Mit preisgünstigen Wohnungen soll zukünftig neuer Wohnraum für Personen angeboten werden, welche sich eine übliche Marktmiete für einen Neubau nicht leisten können. Es wird klar definiert, was unter preisgünstig zu verstehen ist.

Absatz 11: Mit diesem Absatz sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit, dass Räumlichkeiten für Nutzungen im Sinne des öffentlichen Interesses erstellt werden können.

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.

Absatz 1: Das Parkplatzreglement ist gleichzeitig mit dem BZR zu erlassen, damit keine Regelungslücke entsteht.

Parallel zur Erarbeitung der Nutzungsplanung wird ein neues Parkplatzreglement erstellt. Beide Vorlagen werden gleichzeitig, aber als separate Vorlage, erlassen.

Absatz 2: die maximal 10 Abstellplätze gelten pro Areal, wenn es ein Areal ist, pro Überbauung, wenn es eine zusammenhängende Überbauung ist oder pro Gebäude, wenn nur ein einzelnes Gebäude erstellt wird. Betriebsbedingte Abstellplätze fallen nicht unter die Beschränkung von maximal 10 oberirdische Abstellplätze für Beschäftigte.

Absatz 3: Die Parkierung ist auch in den Arbeitszonen von grosser Wichtigkeit. So soll in Zukunft verhindert werden, dass grossflächige Parkierungsanlagen wertvolle Entwicklungen in der Arbeitszone verunmöglichen, indem sie zu viel Bauland verbrauchen. Es ist allerdings immer ein Anteil von 100 Abstellplätzen im Aussenraum zulässig. Sind bei einem Betrieb 80 Abstellplätze für Beschäftigte zulässig, können diese vollständig im Aussenraum realisiert werden. Sind bei einem Betrieb 180 Abstellplätze für Beschäftigte zulässig, können ebenfalls 100 Abstellplätze im Aussenraum realisiert werden. Nicht unter diese Vorgabe fallen betriebsbedingte Abstellplätze.

Abs. 4 und 5 wurden durch den Einwohnerrat in der ersten Lesung des BZR ergänzt.

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.
- Ausgangslage: Eckdaten Projekt, Standortanalyse
 - Ziele & Strategie: Vision, strategische Stossrichtung, Kultur, Zielformulierung
 - Abstellplätze: Zusammenspiel vom Angebot an Abstellplätzen und erwarteter Nachfrage (je Verkehrsmittel)
 - Massnahmen
 - 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).

Mobilitätskonzepte haben zum Ziel, den wirtschaftlich nicht notwendigen Verkehr zu lenken und insbesondere den Pendlerverkehr soweit möglich auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Radverkehr zu lenken. Dies setzt voraus, dass entsprechende Alternativen attraktiv vorhanden sind.

Die Bearbeitungstiefe und die Art der Massnahmen ist von der Grösse und der spezifischen Verkehrserzeugung eines Vorhabens abhängig. Diese reicht von einer einfachen Beilage zum Baugesuch bis hin zu einem eigenständigen, durch Fachpersonen erarbeiteten Konzept.

Zu Absatz 1: Dieser bezeichnet die Stossrichtung und das allgemeine Ziel, welches mittels den Mobilitätskonzepten erreicht werden soll. Der Inhalt wurde gegenüber der Vorgabe aus dem Musterreglement überarbeitet, um ihn zu konkretisieren.

Zu Absatz 2: Grössere Überbauungen erzeugen auch grösseren Verkehr. Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes ist beim Gestaltungsplan darum neu Pflicht.

Zu Absatz 3: Die Mindestinhalte entsprechen den Erfahrungswerten von TEAMverkehr bezüglich des Aufbaus von Mobilitätskonzepten und wurden aus dem Leitfaden Mobilität (Kp. 4) von Luzern Plus abgeleitet. Unter dem Punkt f) wird ergänzt, dass durch die Bauherrschaft konkrete Messgrößen auszuarbeiten sind, damit die Gemeinde auch langfristig die Einhaltung des Mobilitätskonzeptes (durch Besitzer der Liegenschaft und die Arealnutzer) kontrollieren kann, z.B. Fahrtenmodell, Auslastung der Abstellplätze / Abstellplätze für leichte Zweiräder / Carsharing, usw. Es sind zudem zusätzliche Massnahmen aufzuzeigen, welche die Gemeinde fordern kann, falls die Ziele nicht erreicht werden. Das Mobilitätskonzept ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu erarbeiten, das bedeutet durch eine Verkehrsplanerin oder Verkehrsplaner bzw. durch ein Verkehrsplanungsbüro.

Zu Absatz 4: Dieser Artikel dient als Grundlage, damit die Gemeinde bei Nichterreichen der Ziele entsprechende (zusätzliche) Massnahmen fordern und einfordern kann.

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.

Dächer sollen als 5. Fassade sorgfältig gestaltet werden, einen ökologischen Ausgleich schaffen, zur Retention dienen und insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.

Absatz 1: Die bisherige Regelung in Art. 42 Abs. 3 wird weitgehend übernommen und an die neuen Anforderungen Anlagen zur Energieerzeugung angepasst.

Absatz 2: Die bisherige Regelung betreffend Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird übernommen.

Absatz 3: Ab einer Gesamthöhe von 17.0 m, also bei Gebäuden, die 5-geschossig oder höher gebaut werden, sind die Dächer auch mit der Nutzung des Daches zur Energiegewinnung zu begrünen. In den niedrigeren Zonen, den Wohnzonen B und C, wird die Ästhetik höher gewichtet als die Nutzung des Daches sowohl zur Energiegewinnung als auch zur Begrünung. Dies auch deshalb, weil in den niedrigeren Zonen bereits genügend Grünraum in den Aussenbereichen realisiert werden kann. In den höherwertigen Zonen, insbesondere in den Kern-, Wohn- und Arbeits- und Arbeitszonen ist es hingegen wichtig, Flachdächer sowohl zur Energiegewinnung zu nutzen als auch zu begrünen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung bedürfen im Sinne der Energiestrategie des Bundes einer Sonderregelung (Abs. 3).

Absatz 4, 5 und 6: Da mit der Überbauungsziffer alle Räume unabhängig von deren Verwendung zur Nutzung zählen, besteht die Gefahr, dass z.B. die Haustechnik und Wärmepumpen ausgelagert werden und auch aufs Dach gesetzt werden. Abs. 3 verhindert dies. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft, die insbesondere in Hanglagen mit Aufsicht von Bedeutung ist, dürfen nur noch diejenigen Aufbauten übers Dach hinausragen, für die das technisch erforderlich ist. Namentlich sind dies z.B. Kamine und Entlüftungen. Technische Aufbauten, die anderweitig realisierbar sind, z.B. Liftüberfahrten und nicht ortsgebundene Technikanlagen, dürfen nicht übers Dach hinausragen. In Emmen sind verschiedene Gebäude mit einem Namen versehen, der der Adressbildung dient (z.B. Seetal elf). Für solche Beschriftungen, nicht aber für Reklamen, kann die Gemeinde Ausnahmen erteilen. Gleiches gilt bei Umbauten, bei denen bestehende oder auch neue technische Aufbauten nicht anderweitig platziert werden können.

Absatz 7: Wiederum im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft sollen Dächer in allen Zonen nicht zur Parkierung verwendet werden. Da Tiefgaragen per Definition ebenfalls über ein Dach verfügen, müssen diese sinnvollerweise von der Bestimmung ausgenommen werden.

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. Mooshüslistrasse
- 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

Im Städtebaulichen Gesamtkonzept wird der Strassenraumgestaltung und der Durchgrünung der Quartiere eine grosse Bedeutung zugewiesen. Der neue Art. 55 regelt die eigentümergebundene Massnahmen dazu. Der Artikel ist so aufgebaut, dass die erforderlichen Festlegungen situations- und ortsgerecht individuell im Zonenplan festgelegt werden können. Wichtig dabei ist, dass ohne aktive Veränderung der Umgebungsgestaltung oder der Bauten (z.B. bei einem Bauprojekt oder einer wesentlichen Neugestaltung des Aussenraumes) keine Pflicht zur Umgestaltung steht. Ohne Bauvorhaben kann die Gemeinde die Umsetzung dieses Artikels nicht verlangen. Es gilt die Bestandesgarantie.

Die Formulierung Erdgeschosse sind attraktiv zu gestalten lässt bewusst Freiheiten für die Vorstellung der Grundeigentümerschaften und bietet gleichzeitig der Gemeinde die Möglichkeit bei Bedarf einzugreifen.

Absatz 1: Gut gestaltete Strassenräume tragen wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier bei. Viele Strassen der Gemeinde weisen heute bereits einen optisch grosszügigen Strassenraum auf, bei dem der Raum von Fassade zu Fassade wahrgenommen wird. Diese Qualität soll auch künftig erhalten werden. Dazu gilt es insbesondere die Höhe der strassenbegleitenden Einfriedung zu regeln, die mit max. 1.5 m Höhe eine klare Abgrenzung zum privaten Raum ermöglichen, andererseits aber die Grosszügigkeit des Strassenraums erhalten. Als Einfriedung im Sinne dieses Artikels gelten sowohl künstliche Einrichtungen wie Zäune und Mauern wie auch natürliche Bepflanzungen wie Hecken, wenn sie durchgehend blickdicht ausgestaltet werden. Hecken werden auf 1.80 m begrenzt. Bei mindestens 20 % des jeweiligen Strassenanstosses gilt für alle Einfriedungen eine maximale Höhe von 1.00 m.

Damit soll nicht das Bedürfnis nach Privatsphäre eingeschränkt werden. Innerhalb des Areals kann diese weiterhin mit baulichen Massnahmen oder mit Bepflanzungen umgesetzt werden. Höhere Lärmschutzwände, die mit der neuen Bestimmung nicht mehr möglich sind, sind im inneren Ortsbild nicht erwünscht. Auch der Lärmschutz kann innerhalb des Areals weiterhin mit baulichen Massnahmen umgesetzt werden.

Absatz 2: Die Adresse eines Gebäudes und die Nutzung der Erdgeschosse zum Strassenraum hin prägen ebenfalls das Ambiente und den Charakter eine Strasse mit. Auf ausgewählten, im Zonenplan klar verteilten Strassenabschnitten, sollen darum entsprechende Vorgaben gemacht werden können. «SG» steht dabei für «Strassenraum-Gestaltung», die Zahl steht für den Typ. Neben der Adressbildung ist insbesondere die Nutzung des Erdgeschosses fürs Wohnen von Bedeutung, da Wohnungen auf diesem Niveau oft starke Lärmschutzmassnahmen erfordern und damit oft einen abweisenden Charakter erhalten. Je nach Bedeutung des Strassenraumes können mit SG-1 bis SG-3 unterschiedliche Stufen festgelegt werden. Auch in SG-2 und SG-3 können im Erdgeschoss noch Wohnungen realisiert werden, dies aber nur in dem von der Strasse abgewandten Bereich. In SG-3 sind die Erdgeschosse baulich mit 3.5 m Geschosshöhe zu realisieren, so dass sie sich grundsätzlich für vielfältige gewerbliche Nutzung eignen. Mit Gewerbenutzungen sind auch Verkaufsnutzungen gemeint. SG-4 setzt drei der im städtebaulichen Gesamtkonzept ausgewiesenen zentralen Orte um, bei welchen die Grundnutzung im Zonenplan nicht bereits eine Umsetzung sicherstellt und bei denen eine hohe Realisierungschance gesehen wird. Auf die Markierung der zentralen Orte an der Erlenstrasse beim Schulhaus Riffig und beim Kreisel Rothenburgstrasse – Kapfstrasse – Mühlematt sowie Rüeggisingerstrasse – Blumenrainpark wird wegen geringerer Notwendigkeit verzichtet.

Absatz 3: Auch in Arbeitszonen ist entlang der wichtigsten Achsen, der Kantonsstrassen, eine entsprechende Adressierung und eine ansprechende Gestaltung des Erdgeschosses gefordert.

Absatz 4: Entlang von besonders wichtigen Strassen, die im Artikel abschliessend aufgeführt sind, wird die Gemeinde künftig Einfluss auf Gestaltung des Raumes mit Bepflanzung und Ausstattung nehmen, auch wenn dies Bereiche privater Grundstücke betrifft. Mit der Formulierung «in Absprache mit der Gemeinde» ist klar gemeint, dass die Gemeinde nicht einfach eine Gestaltung verfügt, sondern dass die Privaten die Gestaltung gemeinsam mit der Gemeinde festlegen.

Absatz 5: Diese Bestimmung gilt für Mauern und dergleichen (zb Stützmauern, Lärmschutzwände, etc). Die Absicht ist es, dass grosse mineralische Flächen vermieden werden und mit einer Begrünung einen Teil zur Reduktion der thermischen Belastung beitragen können.

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.

Der Kanton führt ein Inventar der archäologischen Fundstellen und verlangt dazu, dass die Gemeinden den vorliegenden Artikel ins BZR aufnehmen. Wesentlich ist Absatz 2, der eine Meldepflicht an die (momentan) Kantonsarchäologie verlangt.

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.

Zusätzlich zur kantonalen werden Vorgaben betreffend Reklameanlagen definiert. Die detaillierten Vorgaben, insbesondere bezüglich Art, Anzahl, Dimensionierung, Gestaltung, Anbringungsort und Eingliederung, sind in einer Verordnung definiert.

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.

Mit diesem Artikel werden Vorgaben für die unterschiedlichen Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung definiert. Es gilt bei allen Anlagen und Bauten der Grundsatz, dass sie sich gut in die Gesamtwirkung des

Gebäudes und der Umgebung integrieren. Der öffentliche Raum darf durch die Bauten und Anlagen nicht negativ tangiert werden.

Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG bedürfen in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern «genügend angepasste» Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Es besteht indes eine Meldepflicht. Was als «genügend angepasst» gilt, wird in Art. 32a RPV definiert. Gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können. Zudem kann es in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Schliesslich bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung (Art. 18a Abs. 2 RPG). Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor (Art. 18a Abs. 4 RPG).

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 Elektrovlos 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.

Absatz 1: Trafoanlagen sollen nicht freistehend realisiert werden, sondern in das Gebäude integriert werden.

Absatz 2: Im neuen Reglement wird ab einer Anzahl von 10 Abstellplätzen verlangt, dass Vorbereitungen getroffen werden, damit bei Bedarf Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge erstellt werden können. Dabei ist der Gemeinde wichtig, dass mit der richtigen Dimensionierung der Hauszuleitung sowie der Ausstattung jedes Abstellplatzes mit Leerrohren die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um zu einem späteren Zeitpunkt flexibel auf die spezifischen Bedürfnisse der Nutzerschaft reagieren zu können. Denn ein Gebäude hat normalerweise eine Lebensdauer von über 50 Jahre. Um nachträgliche kostenintensive baulichen Anpassungen zu verhindern, sollen entsprechende Vorkehrungen bereits beim Neubau

getroffen werden. Diese Forderung entspricht auch der aktuellen Entwicklung des schweizerischen Fahrzeugparks und fördert Fahrzeuge mit alternativen Antriebsformen. Die Anforderungen betreffend Zuleitung stammen aus dem Merkblatt SIA 2060 und entsprechen dem Ausbaustandard B.

Für Beschäftigte gilt diese Vorgabe für 1/3 der Abstellplätze, für Besucherinnen und Besucher und Kundenschaft gibt es keine Vorgaben. Da diese Abstellplätze oft für eine kurze Zeitdauer genutzt werden, sind Ladestationen nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen ist, dass § 119a PBG und § 23a PBV Vorgaben zur Ausstattung von Abstellplätzen in Einstellhallen machen, die teilweise strenger sind, als in diesem Artikel, aber nur für Tiefgaragen zu berücksichtigen ist, wohingegen der BZR Artikel für alle Abstellplätze gilt.

Absatz 3: Die Nutzung von Elektrovelos wird immer beliebter. Um eine Mobilitätsverlagerung anzustreben, sollen bei künftigen Überbauungen Nutzende von Elektrovelos optimale Voraussetzungen vorfinden. Deshalb wird im neuen Reglement definiert, dass ab einer Anzahl von 10 Abstellplätzen bei mindestens 50% der Langzeitabstellplätze Ladestationen für Elektrovelos angeboten werden müssen. Die Kennwerte lehnen sich an jene im Merkblatt SIA 2060 an.

Absatz 4: Motorräder mit Elektroantrieb benötigen zum Laden grundsätzlich dieselben Anschlüsse und Leistungen wie Elektroautos. Bei der Vorinstallation von entsprechenden Infrastrukturen wie Zuleitungen und Kabeltrassen können also Synergien genutzt werden.

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.

Mit der Vergabe der Mobilfunkkonzessionen hat der Bund der Raumplanung keine aktive Rolle zugeordnet. Viele Gemeinden haben schweizweit daraufhin versucht, die Mobilfunkanlagen auf ihrem Gemeindegebiet zu regeln. Dazu gibt es bereits viele Gerichtsentscheide. Der vorliegende Artikel entspricht der aktuellen Praxis des Bundesgerichts und regelt das rechtlich Mögliche.

Mit diesem Artikel können keine Antennen verhindert werden. Diese müssen grundsätzlich bewilligt werden, wenn eine Grundeigentümerschaft einen Standort zulässt und wenn dort die Grenzwerte der NIS-Verordnung des Bundes eingehalten sind.

Was der Artikel aber erreicht, ist eine hohe Sorgfaltspflicht der Mobilfunkbetreiber bei der Suche nach einem Standort. Die Beweispflicht für die Einhaltung des Artikels liegt dabei bei den Betreibern. Zweck des Artikels ist es, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Für den Standort der Mobilfunkantennen ist eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Der Artikel beinhaltet das sogenannte «Konsultationsmodell» und das „Kaskadenmodell“.

Im «Konsultationsmodell» wird in Abs. 2 und 3 festgelegt, dass die Gemeinde Alternativstandorte vorschlagen kann.

Im „Kaskadenmodell“ wird in Abs. 4, 5 und 6 die Standortevaluation nach Stufen vorgeschrieben. Die Betreiber müssen jeweils darlegen, wieso nicht ein Standort in einer weniger empfindlichen Zone möglich ist. Wesentlich ist dabei, dass Abs. 4, 5 und 6 nur für «visuell wahrnehmbare» Antennenanlagen gilt. Demnach müssen Antennenanlagen, die optisch z.B. in einem Dachstock platziert werden oder die durch

Integration in eine Anlage nicht als solche erkennbar sind, das „Kaskadenmodell“ nicht durchlaufen müssen.

Mit Absatz 7 werden Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste geregelt.

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.

Das Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Dieser Artikel regelt in Ergänzung zu den Übergeordneten Gesetzen die spezifischen Regelungen für die Gemeinde Emmen.

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

Bei diesem Artikel geht es um das Mikroklima im Quartier. Die entsprechenden Massnahmen, die situationgerecht und nicht kumulativ umgesetzt werden müssen, dienen dem Schutz der Gesundheit und der Aufenthaltsqualität im Freien wie auch im Gebäude. Bei gutem Wärmeausgleich sind zudem weniger technische Massnahmen zur Klimaregulierung im Gebäude und damit ein geringerer Energieaufwand erforderlich. Die Klimaanalysekarte vom kantonalen Geoportal dient als Grundlage für den IST-Zustand.

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.

Das vorliegende Verbot war bereits im bisherigen Art. 50 BZR weitgehend so geregelt. Neu werden Familiengartenhäuser und Wohnwagen ergänzt. Dem entsprechend macht es Sinn, die Grösse solcher Bauten zu beschränken.

Mit diesem Artikel nicht gemeint sind die aktuell viel diskutierten Kleinsthäuser oder «tiny houses». Diese sind vollwertige Gebäude, die alle üblichen Anforderungen an ständige Bauten erfüllen müssen. Auch ist nicht gemeint, dass Bauten, die als Treffpunkte oder für die gemeinschaftlichen Zwecke der Familiengärten dienen, die maximale Fläche einhalten müssen.

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.

Vorgaben zu Nebenräumen sind bereits heute im Art. 53 BZR enthalten. Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer wird der Artikel noch bedeutsamer, da die Überbauungsziffer keinen Unterschied mehr nach tatsächlicher Nutzung eines Raumes macht. Mit der bisherigen Ausnutzungsziffer wurden verschiedene Nutzungen durch Ausnahme von der Anrechnung gefördert. Vor allem in Objekten, die rein renditeorientiert erstellt werden, ist es wichtig, dass die Minimalausstattung durch Nebenräume eingefordert wird. Dies dient der Wohnqualität.

Absatz 1: Neu gilt der Artikel bereits für Gebäude mit mehr als einer Wohnung. Dies stellt aber für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung kein Problem dar, da dort genügend Platz und zonengemäss Nutzung vorhanden ist. Dennoch macht es auch hier Sinn, da pro Wohnung die gleichen Bedürfnisse bestehen wie in Mehrfamilienhäusern.

Absatz 2: Die Mindestfläche wird nach Wohnungsgrösse differenziert festgelegt, da in der Regel in grösseren Wohnungen auch mehr Personen wohnen oder wohnen könnten.

Absatz 3: Bei den hier genannten Flächen geht es um Abstellflächen für Kinderwagen, Spielzeugfahrzeuge, Anhänger und dergleichen. Diese Flächen können in einem separaten Raum oder auch als Erweiterung eines Veloabstellraumes realisiert werden. Die Flächen sind pro Gebäudeeingang für die zugehörigen Wohnungen zu erstellen.

Absatz 4: Quantitative Vorgaben für die Grösse der Räume werden wie bis anhin nicht gemacht. Es muss situativ beurteilt werden, ob die Grösse der Räume ausreichen ist.

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.

Zur Steigerung der Wohn- und Standortqualität wird bei grösseren Gebäuden und Überbauungen neu ein Freizeitraum gefordert.

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.

Neuer Artikel, welcher die Qualität der Aussengeschossflächen spezifisch festlegt. Als Aussengeschossflächen gelten insbesondere Balkone, Loggien, Terrassen, gedeckte Aussensitzplätze und dergleichen. Da mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) solche Elemente ab einer Tiefe von 1.5 m resp. ab einer Länge grösser als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge neu zur Nutzung (anrechenbare Gebäudefläche) gerechnet werden müssen, besteht die Gefahr, dass diese für die Wohnqualität wichtigen Elemente minimiert werden, wenn die Nutzung insbesondere bei Mehrfamilienhäusern maximiert wird. Der Kanton hat darum in einer Teilrevision des PBG den entsprechenden § 154a ins PBG aufgenommen, der für Bauten ab 6 Wohnungen gilt: Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 154a Abs. 2 geregelt und müssen folglich im BZR nicht wiederholt werden: Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass

solche Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zur Sicherung der Wohnqualität für jede Wohnung notwendig sind, womit überall bei Neubauten eine angemessene Wohnqualität auch im Aussenraum sichergestellt werden kann. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren. Da das PBG sehr offen formuliert ist werden im BZR die Mindestflächen dazu festgelegt.

Absatz 2 regelt in Anlehnung an §14a PBV der Umgang mit Aussengeschossflächen bei bestehenden Bauten, welche bereits heute die neu zonengemässe Überbauungsziffer überschreiten. Ziel ist es, dass auch bei solchen Bauten möglich ist, zeitgemässe Balkone im Rahmen einer Sanierung zu ermöglichen.

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.

Absatz 1: Die Gemeinde Emmen beabsichtigt, einen ausgeglichenen Wohnungsmix zu erreichen. Da mit dem Wohnungsmix die Bevölkerungsstruktur im Quartier wesentlich mitgeprägt werden kann, ist es für Emmen wichtig, dazu bei Bedarf Einfluss nehmen zu können. Es sind dies insbesondere Planungen, bei denen eine grosse Anzahl an Klein- und Kleinstwohnungen vorgesehen sind.

Absatz 2: Diese Regelung verhindert, dass Stockwerke mit Wohn- und Arbeitsräumen «eingegraben» werden, um so allenfalls ein zusätzliches Geschoss realisieren zu können. Da die Höhen immer ab gewachsenem Terrain gemessen werden und bei einer solchen Bauform keine Abgrabung gemacht wird, würde sich die tatsächliche realisierbare Höhe des Gebäudes um das Mass des tiefergelegten Fussbodens erhöhen und so allenfalls zu einer unerwünschten Mehrnutzung führen.

Absatz 3: Bei den Massen der Gesamthöhe wäre es bei einer lichten Höhe von 2.30m, wie im PBG geregelt, bereits in den niedrigeren Wohnzonen möglich, ein zusätzliches Geschoss umzusetzen, was vermieden werden sollte, da es auf Kosten der Wohnqualität geht.

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.

Zu Absatz 1: Die Bemessung der Abstellplätze wird im Parkplatzreglement festgelegt. Im Bau- und Zonenreglement werden die Qualitäten, die solche Abstellplätze zu erfüllen haben, definiert.

Zu Absatz 2: Der Veloverkehr ist nicht an einen Takt und eine bestimmte Linienführung gebunden, sowie nicht von Verkehrsüberlastungen betroffen. Im Zusammenspiel mit einer attraktiven Infrastruktur können deshalb mit dem Velo kurze und mittlere Strecken schnell und flexibel zurückgelegt werden. Der Bewegungsradius vergrössert sich zudem bei der Nutzung eines E-Bikes. Durch das Anbieten von genügend und attraktiven Abstellplätzen für leichte Zweiräder beim Ausgangspunkt oder dem Ziel kann darauf hingewirkt werden, diese Stärken des Veloverkehrs und dessen Nutzung zu fördern, damit mehr Personen künftig ihre Wege mit dem Velo zurücklegen. Aus diesem Grund wurden die obenstehenden ergänzenden Festlegungen definiert.

Zu Absatz 3: Dieser Artikel wurde ergänzt, um die Anforderungen an Kurz- und Langzeitabstellplätze zu definieren. Dies ist eine Konkretisierung gegenüber dem kantonalen Strassengesetz. Der Artikel entspricht den Anforderungen gemäss VSS-Norm. Die unterschiedlichen Anforderungen an Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze haben sich in der Praxis bewährt.

Zu Absatz 4: Gemäss Empfehlung im Musterreglement wird bei den Abstellplätzen für leichte Zweiräder der Verweis auf die VSS-Norm ergänzt. Die Anforderungen in der Norm sind zweckmässig und haben sich in der Praxis bewährt.

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.

Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Die Vorschriften regeln die Mindestanforderungen.

Mit «dauerhaften Abstellplätzen» sind diejenigen Flächen gemeint, an denen die Kehrrichtgebände und Container ausserhalb der Abholzeiten deponiert resp. stationiert sind.

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.

Die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen ist im § 158 PBG für Gebäude und Überbauungen mit 6 und mehr Wohnungen geregelt. Dort werden mindestens 15 m² für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern verlangt. Diese Regelung gilt seit der PBG Revision, die am 1.1.2014 in Kraft trat. Vorher war eine Fläche von 15% der anrechenbaren Geschossfläche gefordert. Je nach Wohnungsmix müssen mit der neuen Regelung deutlich weniger Flächen realisiert werden. Damit kann Wohnqualität verloren gehen. Das neue BZR verschärft darum die Bestimmung des PBG, indem entsprechende Flächen für alle Wohngebäude unabhängig der Anzahl Wohnungen (also bereits ab einer Wohnung) bereitgestellt werden müssen. Zudem wird auch für kleinere Wohnungen eine Fläche gefordert und die Fläche für Grosswohnungen so erhöht, dass sie wieder etwa der alten Regelung des PBG entspricht.

Detaillierte Vorgaben zur Qualität von Spielplätzen und Freizeitanlagen werden in der Verordnung beschrieben.

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.

Die Ermittlung und die Zweckbindung dieser Ersatzabgabe ist im § 159 PBG geregelt. Wesentlich ist dabei, dass keine Wahlmöglichkeit besteht. Eine Ersatzabgabe darf nur geleistet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung solcher Flächen verhindern. Dies kann allenfalls in dichten Kernzonen der Fall sein, kaum aber in den Wohnzonen. Ein «Loskauf» von der Pflicht ist daher nicht möglich. Die Gemeinde legt nur die Höhe der Abgabe fest. Eine solche Abgabe war schon bisher geschuldet. Die Bemessungsgrösse wird hingegen neu definiert, so dass auch Teillösungen möglich sind.

Die Bemessung der Abgabe von CHF 400.00 ergibt sich aus einem realistischen m²-Preis für die Erstellung eines Spielplatzes oder einer Freizeitanlage.

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 Ausnahmegewilligung 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.

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Wesentlich ist dabei, dass für Gebiete, die erst nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung im Dezember 1986 eingezont wurden, nach wie vor der tiefste Planungswert als Grenzwert angenommen werden muss.

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.

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons.

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Als technische Gefahren gelten insbesondere Ereignisse / Umfälle mit stationären Anlagen oder Transportfahrzeugen, namentlich z.B. Gasaustritte, Brand von gefährlichen Gütern, Explosionen und dergleichen.

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.

Emmen verfügt schon lange über mehrere Hochhäuser und Häuser, die wesentlich höher sind als die aktuell gültigen Zonenvorschriften. Für solche Gebäude besteht grundsätzlich die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Das heisst, dass sie angemessen unterhalten und erneuert, nicht aber abgebrochen und im gleichen Ausmass wiederaufgebaut werden dürfen. Dies gilt auch im Elementarschadensfall (z.B. Brand). Mit diesem Artikel können Bauten im Zonenplan bezeichnet werden, die auch vollständig ersetzt werden können. Mit dieser Ergänzung sind sie weiterhin rechtskonform und müssen nicht im Sinne der Bestandesgarantie behandelt werden.

Bei einem Neubau sind sämtliche weitere Bestimmungen dieses BZR einzuhalten.

Im Sinne einer Verbesserung der Wohnhygiene wird ein gewisser Spielraum bezüglich Lage und Ausdehnung des Neubaus zugelassen.

Insbesondere bei älteren Bauten wurden die realisierten Balkone nicht im Grundbuchplan erfasst. Diese nicht erfassten Balkone können bei einem Neubau trotzdem zur anrechenbaren Gebäudefläche dazugezählt werden.

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 auszustecken.

Aufgrund der bisherigen Praxis und Erfahrungen wird die Liste der baubewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss PBG kommunal erweitert. Bereits heute ist dieser Artikel Bestandteil des Bau- und Zonenreglements.

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.

In Emmen sind die Gebühren mit einer separaten Verordnung geregelt. Im Bau- und Zonenreglement wird darauf verwiesen. Dabei sind die Mindestanforderungen, nämlich das System der Gebührenverrechnung, im Bau- und Zonenreglement festzusetzen.

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.

Dieser Artikel hat zum Zweck, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu beschleunigen.

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.

Der Artikel wird vom Kanton verlangt und wurde dem Muster-BZR des Kantons Luzern entnommen. Er betrifft die Naturschutzzonen und die Naturobjekte.

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.

Der Artikel wurde in den Daten angepasst. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren mit der Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben werden, werden in der Tabelle im Anhang aufgeführt.

Absatz 4 weist darauf hin, dass die Grundeigentümer die notwendigen Rechte zu regeln haben. So soll verhindert werden, dass in aufzuhebenden Gestaltungsplänen geregelte nachbarschaftliche Themen wie z.B. Näherbaurechte nach Aufhebung nicht mehr gültig sind.

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	Schluchenmoos: 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

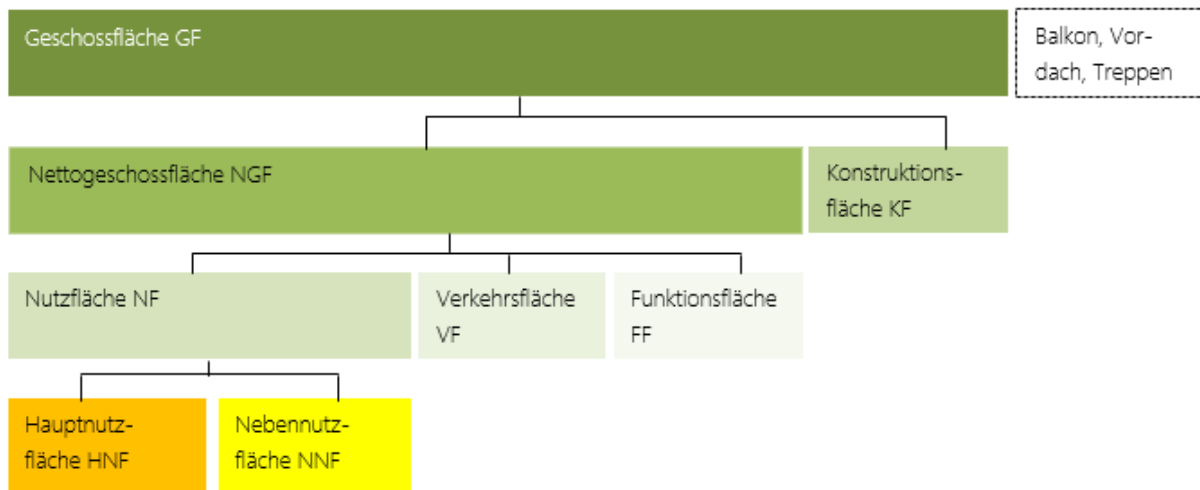
b) Aufhebung Bebauungspläne

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