



U STADT **SURSEE**

BAU- UND ZONENREGLEMENT

DER STADT SURSEE

VOM 23./24. OKTOBER 1989,

GEÄNDERT AM 28. AUGUST 2000

| | |
|--|-----------|
| 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN..... | 6 |
| Artikel 1 | 6 |
| Zweck | 6 |
| Artikel 2 | 6 |
| Geltungsbereich | 6 |
| Artikel 3 | 6 |
| Vollzug | 6 |
| Artikel 4 | 6 |
| Gebühren, Anpassung | 6 |
| Artikel 5 | 7 |
| Ausnahmen | 7 |
| 2 FÜR DAS GESAMTE GEMEINDEGEBIET GELTENDE VORSCHRIFTEN..... | 7 |
| 2.1 Natur- und Heimatschutz | 7 |
| Artikel 5a | 7 |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | 7 |
| Artikel 6 | 7 |
| Naturobjekte | 7 |
| Artikel 6a | 8 |
| Kulturobjekte | 8 |
| Artikel 6b | 8 |
| Terrainveränderungen | 8 |
| Artikel 6c | 8 |
| Grünflächen | 8 |
| Artikel 7 | 8 |
| Gewässerabstände | 8 |
| Artikel 8 | 9 |
| Starkstromanlagen, Antennen, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen | 9 |
| 2.2 Spielplätze und Freizeitanlagen | 9 |
| Artikel 9 | 9 |
| Spielplätze und Freizeitanlagen | 9 |
| 2.3 Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Abfallentsorgung | 9 |
| Artikel 10 | 9 |
| Verkehrsanlagen | 9 |
| Artikel 11 | 10 |

| | |
|--|-----------|
| Abstellflächen | 10 |
| Artikel 12 | 10 |
| Ersatzabgabe für Abstellflächen | 10 |
| Artikel 13 | 11 |
| Abfallentsorgung | 11 |
| 2.4 Bauweise, Immissionsschutz | 11 |
| Artikel 14 | 11 |
| Zusammenbau | 11 |
| Artikel 15 | 11 |
| Gebäudehöhe | 11 |
| Artikel 16 | 11 |
| Dachfirsthöhe | 11 |
| Artikel 17 | 11 |
| Attikageschoss | 11 |
| Artikel 18 | 11 |
| Dachgestaltung | 11 |
| Artikel 19 | 12 |
| Betagten- und behindertengerechtes Bauen | 12 |
| Artikel 20 | 12 |
| Immissionsschutz | 12 |
| 2.5 Nutzungsvorschriften | 13 |
| Artikel 21 | 13 |
| Ausnützungsziffer | 13 |
| Artikel 22 | 13 |
| Nutzungsänderungen | 13 |
| 3 ZONENVORSCHRIFTEN | 13 |
| 3.1 Zonenplan | 13 |
| Artikel 23 | 13 |
| Zonenplan | 13 |
| Artikel 24 | 14 |
| Etappierung | 14 |
| 3.2 Bauzonen | 14 |
| Artikel 25 | 14 |
| Altstadtzone (A) | 14 |

| | |
|---|-----------|
| Artikel 26 | 16 |
| Vorzone zur Altstadt (VA) | 16 |
| Artikel 27 | 17 |
| Viergeschossige Wohnzone (W4) | 17 |
| Artikel 28 | 17 |
| Dreigeschossige Wohnzone (W3) | 17 |
| Artikel 29 | 18 |
| Zweigeschossige Wohnzone (W2) | 18 |
| Artikel 30 | 18 |
| Landhauszone (L) | 18 |
| Artikel 30a | 18 |
| Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (WG3) | 18 |
| Artikel 31 | 19 |
| Geschäfts- und Wohnzone I (GsW I) | 19 |
| Artikel 31a | 19 |
| Geschäfts- und Wohnzone II (GsW II) | 19 |
| Artikel 32 | 20 |
| Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone (GW3) | 20 |
| Artikel 33 | 21 |
| Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone (GW2) | 21 |
| Artikel 34 | 21 |
| Industriezone (I) | 21 |
| Artikel 35 | 22 |
| Industriezone 2 (I2) | 22 |
| Artikel 36 | 22 |
| Gewerbezone (G) | 22 |
| Artikel 36a | 22 |
| Arbeitszone (Ar) | 22 |
| Artikel 36b | 23 |
| Einkaufszentren mit Foodanteil (E) | 23 |
| Artikel 36c | 23 |
| Fachmarktzentren (F) | 23 |
| Artikel 37 | 23 |
| Zone für öffentliche Zwecke (Oe) | 23 |
| Artikel 37a | 24 |
| Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) | 24 |
| Artikel 38 | 24 |

| | |
|---|-----------|
| Sonderbauzone (S) | 24 |
| Artikel 39 | 24 |
| Grünzone (Gr) | 24 |
| 3.3 Nichtbauzonen | 25 |
| Artikel 40 | 25 |
| Landwirtschaftszone (Lw) | 25 |
| Artikel 41 | 25 |
| Übriges Gebiet B (UeGB) | 25 |
| Artikel 41a | 25 |
| Übriges Gebiet C (UeGC) | 25 |
| 3.4 Schutzzonen | 25 |
| Artikel 41b | 25 |
| Grundwasserschutzzone (GrS) | 25 |
| Artikel 42 | 26 |
| See- und Uferschutzzone (SZ) | 26 |
| Artikel 42a | 26 |
| Archäologische Schutzzone (AS) | 26 |
| 4 BAUPLANUNG | 26 |
| Artikel 43 | 26 |
| Richtpläne | 26 |
| Artikel 44 | 26 |
| Bebauungspläne | 26 |
| Artikel 45 | 26 |
| Gestaltungspläne | 26 |
| Artikel 46 | 27 |
| Gestaltungsplanpflicht | 27 |
| Artikel 46a | 28 |
| Baulinienpläne | 28 |
| 5 ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 28 |
| Artikel 47 | 28 |
| Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung von Bauarbeiten | 28 |
| Artikel 48 | 29 |
| Inkrafttreten | 29 |
| GENEHMIGUNGEN | 29 |
| BEILAGEN | 30 |

| | |
|--|-----------|
| Anhang I | 30 |
| Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 dieses Bau- und Zonenreglementes | 30 |
| Anhang II | 30 |
| Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone gemäss Artikel 39 dieses Bau- und Zonenreglementes | 30 |
| Anhang III | 30 |
| Berechnung der erforderlichen Abstellflächen gemäss Artikel 11 dieses Bau- und Zonenreglementes | 30 |
| Anhang IV | 30 |
| Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Artikel 37 dieses Bau- und Zonenreglementes | 30 |
| Anhang V | 30 |
| Konkrete Nutzungszuweisung für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Artikel 37a dieses Bau- und Zonenreglementes | 30 |

Gestützt auf § 2 Absatz 1b Ziffer 3 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 9. Oktober 1962, §§ 17 Absatz 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 sowie §§ 23 Absatz 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 18. September 1990, erlässt die Stadt Sursee folgendes Bau- und Zonenreglement:

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1

Zweck

Mit den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglementes soll erreicht werden:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine siedlungstechnisch gute und wirtschaftlich tragbare Nutzungsordnung;
- c) ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben;
- d) die Regelung der Art und Weise der Überbauung;
- e) das siedlungsbaulich, landschaftlich und architektonisch qualitätsvolle Gestalten und gute Einfügen von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild;
- f) der Schutz der Umwelt.

Artikel 2

Geltungsbereich

¹ Das Bau- und Zonenreglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

² Damit werden Vorschriften über das Erstellen, Ändern sowie Entfernen von Bauten und Anlagen aufgestellt und Nutzungsvorschriften erlassen.

Artikel 3

Vollzug

¹ Das Bau- und Zonenreglement wird vom Stadtrat vollzogen. Er erlässt die entsprechenden Vollzugsvorschriften und bezeichnet die zuständigen Amtsstellen.

² Der Stadtrat setzt Fachkommissionen mit beratender Funktion ein und legt deren Aufgaben fest.

³ Auf Kosten des Gesuchstellers kann der Stadtrat für die Beurteilung von Gesuchen, die sich auf dieses Bau- und Zonenreglement stützen, Gutachter beiziehen.

Artikel 4

Gebühren, Anpassung

¹ Der Stadtrat legt in einer Gebührenordnung die Gebühren fest, die von den Gesuchstellern für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.

² Bei der Festsetzung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Die Aufwendungen für die Beurteilung von kleinen Bauvorhaben im Sinne von § 198 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes sind mit Pauschalen zu verrechnen. Für alle übrigen Bauvorhaben ist die Gebühr nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung festzulegen.
- b) Die verwaltungsinternen und -externen Aufwendungen sind nach Aufwand zu verrechnen.

c) Die Spruchgebühr des Stadtrates ist für die einzelnen Verfahrenskategorien abzustufen und mit Pauschalen zu verrechnen.

³ Der Stadtrat kann die Gebühren und Tarife der Teuerung anpassen.

⁴ Für Baukostenabgeltungen gilt der Luzerner Baukostenindex. Für die übrigen Gebühren, Entschädigungen usw. ist der Landesindex der Konsumentenpreise massgebend. Die Anpassung der Stundenansätze richtet sich nach den jeweils gültigen Ansätzen des Baudepartementes des Kantons Luzern.

⁵ Der Stadtrat kann Teilrechnungen verlangen.

Artikel 5

Ausnahmen

¹ Der Stadtrat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglementes bewilligen, wenn dies mit dem öffentlichen Wohl vereinbar ist und unter Abwägung der betroffenen privaten Interessen vertreten werden kann.

² Ausnahmen im Sinne von Absatz 1 können insbesondere dann bewilligt werden:

- a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
- b) für Bauten mit öffentlicher und gemeinnütziger Zweckbestimmung;
- c) für Bauten bestehender gewerblicher und industrieller Betriebe;
- d) bei Gestaltungsplänen nach Artikel 45;
- e) beim Umbau bestehender, reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zu erheblichen Verbesserungen der Verhältnisse führt und keine unzulässigen Mehrausnutzungen entstehen;
- f) für zeitlich befristete, provisorische Bauten;
- g) wenn dadurch eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Lösung erreicht werden kann.

³ Die Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können mit Auflagen und Bedingungen verbunden sowie befristet werden. Im Einzelnen ist darzulegen, wie die Voraussetzungen nach Absatz 1 und 2 erfüllt und allfällige andere Vorschriften eingehalten sind.

2 FÜR DAS GESAMTE GEMEINDEGEBIET GELTENDE VORSCHRIFTEN

2.1 Natur- und Heimatschutz

Artikel 5a

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.

Artikel 6

Naturobjekte

¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen).

² Alle Uferbestockungen sind geschützt (§ 10 und § 12 Absatz 2 Wasserbaugesetz).

³ Der Stadtrat erlässt ein Inventar über diejenigen Naturobjekte, welchen lokale Bedeutung zukommt. Der Stadtrat kann Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen.

⁴ Der Stadtrat legt fest, welche Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Naturobjekte erforderlich sind. Er kann mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern Vereinbarungen über den Schutz und Unterhalt der Objekte treffen.

⁵ Der Stadtrat kann zur Regelung des Schutzes und der Ersatzpflanzung von Alleebäumen und Einzelbäumen Schutzverordnungen oder Verfügungen erlassen.

⁶ Der Stadtrat kann gestützt auf Vereinbarungen Beiträge ausrichten, sofern entsprechende Kredite vorhanden sind.

Artikel 6a

Kulturobjekte

¹ Der Stadtrat bezeichnet schützenswerte Kulturobjekte. Er führt ein Inventar, welches öffentlich einsehbar ist. Der Stadtrat kann Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen.

² Bauliche Veränderungen an Kulturobjekten sind qualitativ zu gestalten und erfordern in jedem Fall die Zustimmung des Stadtrates.

³ In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass die Kulturobjekte in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁴ Der Stadtrat kann Massnahmen zur Pflege und Restaurierung sowie zur Gestaltung von Kulturobjekten mit Beiträgen unterstützen.

Artikel 6b

Terrainveränderungen

¹ Aufschüttungen und Abgrabungen, künstliche Böschungen und Stützmauern haben die topographischen Verhältnisse gut zu berücksichtigen.

² Bei Terrainveränderungen in der Umgebung von Kultur- und Schutzobjekten und an besonders sensiblen Stellen für das Stadtbild macht der Stadtrat die Baubewilligung von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Lösungsvorschlägen abhängig.

Artikel 6c

Grünflächen

Die Bepflanzung der Grünflächen bei öffentlichen Bauten und Anlagen, Industrie- und Gewerbebezonen sowie Abstell- und Lagerplätzen hat mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Bäumen und Wildkräutern zu erfolgen.

Artikel 7

Gewässerabstände

¹ Zu den Ufern des Sempachersees sind die Abstände gemäss kantonaler Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer einzuhalten.

² Die Abstände zu den Ufern der Sure und zu weiteren offenen oder eingedolten Gewässern sind mit Baulinien im Zonenplan festgelegt. Sie dienen dem Schutz der Ufer und deren Bepflanzung sowie der Sicherung der öffentlichen Fuss- und Radwege.

³ Bauliche Massnahmen innerhalb der Baulinien an Gewässern bedürfen einer Bewilligung des Stadtrates, falls dafür gemäss § 5 des Wasserbaugesetzes nicht eine kantonale Bewilligung notwendig ist.

Artikel 8

Starkstromanlagen, Antennen, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

¹ Auf dem Gebiet der Stadt Sursee ist die Verkabelung der Stark- und Schwachstromanlagen anzustreben. In erster Priorität ist die Verkabelung im Bereich der Altstadt und deren Umgebung zu verwirklichen.

² Aussenantennen, einschliesslich Antennen für Funkzwecke und für den Satellitenempfang, sind bewilligungspflichtig. Sie werden nach Massgabe der Bestimmungen in § 143 des Planungs- und Baugesetzes bewilligt.

³ Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche oder der Fassadenhülle baulich zu integrieren. In der Altstadtzone und der Vorzone zur Altstadt sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen nicht gestattet.

2.2 Spielplätze und Freizeitanlagen

Artikel 9

Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes zu erstellen. In Reihenhaussiedlungen und Einfamilienhausüberbauungen gilt dies nur für Bewegungsspielplätze der Stufen II und III. Die Spielplätze und Freizeitanlagen sind nach den Richtlinien des dafür zuständigen Departementes zu gestalten und ihre flächenmässige Ausdehnung hat mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnungen zu betragen.

² Die Eigentümer bestehender Wohnbauten sind bei erheblichen Änderungen verpflichtet, die für ihre Liegenschaft notwendigen Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen oder sich an Spielplätzen und Freizeitanlagen zu beteiligen, die in angemessener Entfernung liegen, sofern die Wohnbauten und Überbauungen nach den vorgenommenen Änderungen sechs und mehr Wohnungen umfassen.

³ Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht erstellt werden, so ist durch den Grundeigentümer eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

⁴ Die Ersatzabgabe beträgt pro Quadratmeter erforderliche Spielplatzfläche Fr. 200.-- und ist bei Bauvollendung zu entrichten.

2.3 Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Abfallentsorgung

Artikel 10

Verkehrsanlagen

¹ Der Stadtrat erlässt einen Richtplan Verkehr. Funktion, Ausbau und Gestaltung der Verkehrsanlagen haben sich nach diesem Richtplan und dem Strassenreglement zu richten.

² Der Richtplan Verkehr legt die für die Zukunft erforderlichen Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr, die Radfahrer und die Fussgänger fest.

³ Im Strassenreglement sind zu regeln:

- a) Bau- und Unterhalt der Verkehrsanlagen und des Strassenraumes;
- b) Sicherheitsmassnahmen für die Verkehrsteilnehmer;
- c) bautechnische Vorschriften (Normen);
- d) Schutz vor Immissionen;
- e) Vorschriften für den ruhenden Verkehr (Abstellflächen).

⁴ Die einzelnen Verkehrsanlagen werden, vorbehältlich der Beschlüsse der zuständigen Gremien und Behörden, nach Bedürfnis und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kredite verwirklicht.

Artikel 11

Abstellflächen

¹ Soweit bei Bauten und Anlagen Verkehr verursacht oder vermehrt wird, sind auf privatem Grund genügend Abstellflächen für Fahrzeuge zu erstellen. In einem Strassen- oder Parkplatzreglement werden die erforderlichen Abstellflächen umschrieben, wobei die Grundsätze im Anhang III massgebend sind.

² Bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen ermittelt sich der Bedarf nach Absatz 1.

³ Wenn es sich um grössere Überbauungen oder um Bauten mit grösserem Verkehrsaufkommen handelt, die Freiflächen durch die Abstellflächen zu stark beschnitten würden oder unerwünschte Immissionen entstehen, so kann der Stadtrat vorschreiben, dass Abstellflächen unterirdisch angelegt werden.

⁴ Eigentümer einer bestehenden Baute können vom Stadtrat verpflichtet werden, die für ihre Liegenschaft notwendigen Abstellflächen zu erstellen oder sich an einer Abstellfläche zu beteiligen, die in angemessener Entfernung liegt.

⁵ Der Stadtrat kann nach Massgabe des kantonalen Strassengesetzes das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.

⁶ Der Stadtrat hat ein Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung zu erlassen.

Artikel 12

Ersatzabgabe für Abstellflächen

¹ Können die erforderlichen Abstellflächen nicht erstellt werden, so ist durch den Grundeigentümer, nach den Grundsätzen des Strassengesetzes für die fehlenden Abstellflächen eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

² Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz für Personenwagen Fr. 4'000.-- und ist bei Bauvollendung zu entrichten.

³ Der Stadtrat hat diese zweckgebundenen Mittel im Sinne der Vorschriften des Strassengesetzes des Kantons Luzern zu verwenden.

Artikel 13**Abfallentsorgung**

¹ Die Pflicht zur Bereitstellung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallentsorgungsreglement.

² Der Stadtrat kann die Standplätze der Container und der privaten Kompostieranlagen festlegen.

2.4 Bauweise, Immissionsschutz**Artikel 14****Zusammenbau**

An der Grundstücksgrenze ist der Zusammenbau im Sinne der Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern gestattet.

Artikel 15**Gebäudehöhe**

(entfällt)

Artikel 16**Dachfirsthöhe**

¹ Die Dachfirsthöhe darf bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl von Vollgeschossen aufweisen, eine Höhe von 5.00 m nicht überschreiten.

² In der Altstadtzone und in der Vorzone zur Altstadt sind Ausnahmen zulässig.

Artikel 17**Attikageschoss**

¹ Die Höhe der Aussenfassaden eines Attikageschosses darf auch bei Dachaufbauten (ausgenommen Giebeldreieck) 3.00 m nicht übersteigen.

² (entfällt)

³ (entfällt)

Artikel 18**Dachgestaltung**

¹ Dächer haben sich in ihrer Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen.

² Im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben.

³ Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge 2/5 der Fassadenlänge des zugeordneten obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt.

⁴ Die Kniestockhöhe darf höchstens 1.20 m betragen, wenn die zulässige Vollgeschosshöhe erreicht ist.

⁵ Sofern die zonengemässe Vollgeschosszahl erreicht wird, darf die massive Brüstungshöhe auf Flachdachbauten höchstens 1.20 m betragen. Seitlich angebrachte Sicht- und Windschutzwände dürfen dieses Höchstmass übersteigen.

Artikel 19

Betagten- und behindertengerechtes Bauen

Bei Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand und bei Bauten und Anlagen anderer Bauherrschaften, die vorwiegend öffentlichen Zwecken dienen oder öffentlich genutzt werden, ist auf die Bedürfnisse der Betagten und Behinderten Rücksicht zu nehmen. Als Grundlage sind die anerkannten eidgenössischen Normen und Richtlinien beizuziehen.

Artikel 20

Immissionsschutz

¹ Den Ansprüchen des Immissionsschutzes ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Stadtrat kann bei der Bewilligung von Neubauten und bei wesentlichen Umbauten entsprechende Auflagen machen und bei bestehenden Bauten geeignete Massnahmen vorschreiben.

² Ob eine Nutzung nicht oder gegebenenfalls nur mässig störend ist, entscheidet sich ausserhalb des Umweltschutzrechtes des Bundes anhand ihrer Auswirkungen auf die Umgebung namentlich in folgender Hinsicht:

- Bewahrung des Zonencharakters;
- Gewährung der Ruhe für zonenkonforme Wohnungen während der Nacht und an Ruhetagen;
- Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf;
- Geruchsmissionen;
- Erschütterungen;
- Erregung von Angst oder Abscheu.

³ In den im Sinne der eidgenössischen Lärmschutzverordnung lärmbelasteten Gebieten sind insbesondere die Bestimmungen der Artikel 29 - 31 LSV zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Stadtrat die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen oder baulichen Massnahmen die geforderten Planungs- oder Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

⁴ Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit vergleichbarer Nutzung belegen, dass die Planungs- oder Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

⁵ An den Zonenübergängen ist in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper, wie auf die Nutzung der Bauten, auf die empfindlichere Zone Rücksicht zu nehmen.

⁶ Beim Neu-, Um- und Ausbau von Einkaufszentren sowie bei bestehenden Einkaufszentren kann der Stadtrat Massnahmen zur Einschränkung und Vermeidung von Immissionen anordnen, insbesondere durch:

- a) Beschränkung der Zeiten der Warenanlieferung;
- b) verbindliche Umschreibung der Fahrstrecken für die Anlieferung;
- c) Vorschriften zum Betrieb des Zentrums mit dem Ziel, unzumutbare Belastungen angrenzender Wohn- und Schutzgebiete zu verhindern oder abzubauen.

⁷ Bei anderen Bauten und Überbauungen mit Nutzungen, die einen grossen Publikumsverkehr verursachen, hat der Stadtrat Absatz 6 sinngemäss anzuwenden.

2.5 Nutzungsvorschriften

Artikel 21

Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) beträgt für alle Zonen 1.0.

Artikel 22

Nutzungsänderungen

¹ Mit der Zoneneinteilung wird eine geordnete, zonengemässe Nutzung des Gemeindegebietes angestrebt. Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.

² Als Nutzungsänderungen im Sinne von Absatz 1 gelten insbesondere:

- a) Änderung des Verhältnisses zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung;
- b) Änderung der Gewerbenutzung oder der Branche;
- c) Änderungen, die weitere Abstellflächen erforderlich machen, grössere Immissionen verursachen oder eine Ausnahmegewilligung erfordern.

³ Vorbehalten bleibt die Bewilligungspflicht aufgrund übergeordneten Rechts.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Zonenplan

Artikel 23

Zonenplan

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

a) Bauzonen:

| | | |
|--------|---------------------------------------|----------------------------|
| A | Altstadtzone | ES II |
| VA | Vorzone zur Altstadt | ES II |
| W4 | Viergeschossige Wohnzone | ES II |
| W3 | Dreigeschossige Wohnzone | ES II |
| W2 | Zweigeschossige Wohnzone | ES II |
| L | Landhauszone | ES II |
| GsW I | Geschäfts- und Wohnzone I | ES II |
| GsW II | Geschäfts- und Wohnzone II | ES II |
| GW3 | Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone | ES III |
| GW2 | Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone | ES III |
| I | Industriezone | ES IV (Zonenteil B ES III) |
| G | Gewerbezone | ES III |
| Ar | Arbeitszone | ES III |
| E | Einkaufszentren mit Foodanteil | ES - |
| F | Fachmarktzentren | ES - |
| Oe | Zone für öffentliche Zwecke | Anh. IV |

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|---------|
| SpF | Zone für Sport- und Freizeitanlagen | Anh. V |
| S | Sonderbauzone | Anh. I |
| Gr | Grünzone | Anh. II |
| b) Nichtbauzonen: | | |
| Lw | Landwirtschaftszone | ES III |
| UeGB | Übriges Gebiet B | ES III |
| UeGC | Übriges Gebiet C | ES III |
| c) Schutzzonen: | | |
| AS | Archäologische Schutzzone | ES - |

²Die Zonen, ohne archäologische Schutzzone, sind im „Zonenplan“ im Massstab 1:2'000 festgehalten. Die archäologische Schutzzone ist im Ergänzungsplan „Archäologie“ im Massstab 1:5'000 dargestellt. Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist aus dem Ergänzungsplan „Lärmschutz“ im Massstab 1:5'000 ersichtlich. Alle aufgeführten Pläne sind verbindlich und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

Artikel 24

Etappierung

(entfällt)

3.2 Bauzonen

Artikel 25

Altstadtzone (A)

¹Die Vorschriften dienen dem Schutz der Altstadt von Sursee, die ein Ortsbild von nationaler Bedeutung ist.

²Die Altstadt ist in ihrem Bestand, in ihren kulturellen und wirtschaftlichen Funktionen sowie ihrer städtebaulichen Vielfalt zu erhalten und qualitativ zu fördern.

³Die Altstadt soll der Mittelpunkt der Gemeinde bleiben.

⁴In der Altstadt sind folgende Nutzungen zugelassen:

- a) Wohnen;
- b) Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbe;
- c) öffentliche und private Dienstleistungen.

⁵ Mindestens 50 % der überirdisch gelegenen Bruttogeschossfläche aller Bauten in der Altstadt sind zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Wohnnutzung ist in Teil- oder Gesamtbebauungsplänen festzuhalten und den einzelnen Gebäuden zuzuordnen, wobei jedes Gebäude mindestens eine Wohnung aufzuweisen hat. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen und auf die Mindestwohnverpflichtung verzichten, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a) ein besonderes kulturelles oder öffentliches Interesse ausgewiesen ist;
- b) ein bestehender Betrieb auf eine grössere nutzbare Fläche angewiesen ist;
- c) das Wohnen aus wohngygienischen Gründen oder wegen der Immissionslast nicht zumutbar ist.

⁶ Der Stadtrat kann die Nutzungsart des Erdgeschosses vorschreiben, wenn dies die wirtschaftlichen Interessen der Altstadt oder die Ansprüche der Wohnhygiene erfordern.

⁷ Bestehende Bauten sind, wenn sie ortsbildgerecht sind, in ihrer Bausubstanz zu erhalten, zu pflegen oder zu restaurieren.

⁸ Bauteile und Bauelemente, die das Ortsbild stören, sind im Rahmen von Bauvorhaben zu korrigieren oder zu beseitigen.

⁹ Neubauten sind nur innerhalb eines ortsbildgerechten Bauvolumens und einer entsprechenden Bauvolumengliederung gestattet. Dabei sind die von Alters her nachweisbaren Gebäudefluchten und Gebäudevolumen einzuhalten. Ausnahmen von dieser Vorschrift können vom Stadtrat bewilligt werden, wenn eine Änderung des Bauvolumens dem Richtplan Altstadt entspricht und die Änderung mit Baulinien- und Bebauungsplan verbindlich festgelegt wird.

¹⁰ Bauliche Massnahmen in der Altstadt haben in der kubischen und proportionalen Gestaltung, in der Farb- und Materialwahl dem Altstadtbild zu entsprechen.

¹¹ Zur Beurteilung von Bau-, Umbau- und Abbruchgesuchen hat der Gesuchsteller auf seine Kosten dem Stadtrat das Ergebnis eines Untersuches der Bausubstanz nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzulegen.

¹² Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlageteilen sind bewilligungspflichtig.

¹³ Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Altstadtbild nicht längerfristig beeinträchtigt wird und der vorgesehene Wiederaufbau rechtlich gesichert und finanziell gewährleistet ist sowie eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a) wenn das Ergebnis eines Bauuntersuches den Abbruch zulässt;
- b) wenn der Abbruch aufgrund des Richtplanes Altstadt erfolgt und im öffentlichen Interesse liegt;
- c) wenn der Restaurierungsaufwand unverhältnismässig wäre.

¹⁴ Das Verkehrskonzept verfolgt das Ziel, langfristig eine genügende Anzahl Abstellflächen für Fahrzeuge sicherzustellen und die Verkehrsberuhigung anzustreben.

¹⁵ In der Altstadt dürfen oberirdisch keine privaten Einstell- und Abstellflächen für Motorfahrzeuge erstellt werden. Die Erstellung unterirdischer Abstellflächen kann vom Stadtrat bewilligt werden, wenn die Erschliessung im Sinne des Richtplanes Altstadt und von einem Verkehrsträger oder einer Abstellfläche erfolgt, die ausserhalb der historischen Stadtmauer liegen.

¹⁶ Der Stadtrat kann die Erstellung gemeinsamer, für die Altstadt günstig gelegener Abstellflächen fördern.

¹⁷ Der Stadtrat erlässt einen Richtplan Altstadt, der Auskunft gibt über:

- a) das langfristig anzustrebende Gesamtbild der Altstadt;
- b) die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume, der Freiflächen und der unmittelbaren Umgebung der Altstadt;
- c) den Situationswert der Bauten;
- d) den Eigenwert der Bauten;
- e) das Verkehrskonzept.

¹⁸ Der Richtplan ist mit einer Gebäudekartei zu ergänzen, die über den Eigenwert der Bauten Auskunft gibt.

¹⁹ Der Stadtrat fördert durch Beiträge, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel, die Pflege, die Erhaltung, die Restauration oder die Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Altstadt.

²⁰ Dem Stadtrat wird die Kompetenz delegiert, eine Altstadtverordnung zu erlassen, die nach den grundsätzlichen Vorschriften dieses Artikels 25 insbesondere folgendes detailliert zu regeln hat:

- a) Nutzungsvorschriften;
- b) Gestaltung der Bauten, Aussenräume und Freiflächen;
- c) Bewilligungspflicht von bautechnischen und gestalterischen Massnahmen;
- d) Beitragsleistungen.

²¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Artikel 26

Vorzone zur Altstadt (VA)

¹ Die Vorzone zur Altstadt dient der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Neu-, Ersatz- und Umbauten haben sich in ihrer Stellung, ihren Dimensionen, ihren Proportionen, ihrer Fassadengliederung und ihrer äusseren Gestaltung in das Erscheinungsbild der Altstadt einzufügen.

² Die Vorzone zur Altstadt ist für nicht störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Wohnbauten bestimmt.

³ Wo die Gebäude von Alters her an der Grenze zusammengebaut sind, ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben. Im übrigen gilt die offene Bauweise.

⁴ Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

⁵ Es sind höchstens 3 Vollgeschosse gestattet.

⁶ Dachfirsthöhe und Anzahl Dachgeschosse sind in ihrem Bestand gewährleistet, wobei Baulücken geschlossen werden können.

⁷ Es ist kein zusätzliches Geschoss gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

⁸ Jedes Gebäude hat mindestens eine Wohnung aufzuweisen. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen und auf eine Mindestwohnverpflichtung verzichten, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a) wenn ein besonderes kulturelles oder öffentliches Interesse ausgewiesen ist;
- b) wenn ein bestehender Betrieb auf eine grössere nutzbare Fläche angewiesen ist;
- c) wenn das Wohnen aus wohngygienischen Gründen oder wegen der Immissionslast nicht zumutbar ist.

⁹ Die Bauweise ist mit einem Baulinienplan näher zu regeln, welcher auch Niveaulinien enthalten kann. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Baulinienplanes erteilt werden. Der Stadtrat entscheidet über eine ausnahmsweise Überschreitung von Baulinien entlang Strassen oder von Niveaulinien.

¹⁰ Der ordentliche Grenzabstand in der Vorzone zur Altstadt ist auf 2 m, der Abstand gegenüber Gemeindestrassen oberirdisch auf 3 m, unterirdisch auf 2 m und gegenüber Privatstrassen ober- und unterirdisch auf 2 m herabgesetzt, wobei grössere Grenzabstände und grössere oder kleinere Strassenabstände aufgrund von Baulinien vorbehalten bleiben. Dieser reduzierte Abstand gegenüber Nachbarparzellen und Strassen darf nur noch durch Dachvorsprünge, jedoch von keinen Fassadenteilen überragt werden.

¹¹ Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Erscheinungsbild der Vorzone zur Altstadt nicht längerfristig beeinträchtigt wird, der Wiederaufbau rechtlich und finanziell gesichert ist sowie eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a) wenn das Ergebnis eines Bauuntersuchs den Abbruch zulässt;
- b) wenn der Abbruch im öffentlichen Interesse liegt;
- c) wenn der Restaurierungsaufwand unverhältnismässig wäre.

¹² Zur Beurteilung von Bau-, Umbau- und Abbruchgesuchen hat der Gesuchsteller auf seine Kosten dem Stadtrat das Ergebnis eines Untersuches der Bausubstanz nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzulegen.

¹³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Centralstrasse, der Luzernstrasse, der Badstrasse, der Münsterstrasse und dem Münsterplatz ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan.

Artikel 27

Viergeschossige Wohnzone (W4)

¹ Die viergeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten sowie für nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe bestimmt.

² Gestattet sind:

Vollgeschosszahl: höchstens 4;
Ausnutzungsziffer: höchstens 0.55, davon pro Vollgeschoss höchstens 0.30.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan "Lärmschutz" zum Zonenplan.

Artikel 28

Dreigeschossige Wohnzone (W3)

¹ Die dreigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten sowie für nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe bestimmt.

² Gestattet sind:

Vollgeschosszahl: höchstens 3;
Ausnutzungsziffer: höchstens 0.50, davon pro Vollgeschoss höchstens 0.30.
Zuschlag: Wenn der Wärmeenergiebedarf der Bauten mit erneuerbaren Energieträgern abgedeckt wird, gewährt der Stadtrat auf den Grundstücken Nr. 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 710 und 711 einen Ausnutzungszuschlag von 0.05. Dieser darf ausschliesslich für über die Hauptfassade auskragende Gebäudeteile in Obergeschossen erteilt werden, die sich auf ein ortsbauliches Gesamtkonzept respektive einen

kommunalen Richtplan abstützen und im Rahmen von Gestaltungsplänen gesichert sind.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Baselstrasse, der Ringstrasse, der Badstrasse (Teil), der Luzernstrasse und der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan.

Artikel 29

Zweigeschossige Wohnzone (W2)

¹ Die zweigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten sowie für nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe bestimmt.

² Gestattet sind:

Vollgeschosszahl: höchstens 2;

Ausnutzungsziffer: höchstens 0.40, davon pro Vollgeschoss höchstens 0.25.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Luzernstrasse und der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan "Lärmschutz" zum Zonenplan.

Artikel 30

Landhauszone (L)

¹ Die Landhauszone ist für Wohnbauten sowie für nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe bestimmt (alles nur als einzelstehende Bauten).

² Gestattet sind:

Vollgeschosszahl: höchstens 2; talseitig dürfen im Maximum 2 Geschosse und das Dach- oder Attikageschoss in Erscheinung treten;

Ausnutzungsziffer: höchstens 0.27, davon pro Vollgeschoss höchstens 0.20.

³ Es ist kein zusätzliches Geschoss gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Artikel 30a

Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (WG3)

¹ Die Wohn- und Geschäftszone bezweckt eine dichte Mischnutzung sowie eine gute gestalterische Einordnung der Bauten und Aussenlagen in das Orts- und Siedlungsbild.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Wohnen, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und öffentliche Nutzungen. Detailhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind.

³ Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse

⁴ Ausnutzungsziffer: höchstens 0,75, wovon höchstens 0.45 für Wohnnutzung

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Artikel 31

Geschäfts- und Wohnzone I (GsW I)

¹ Die Geschäfts- und Wohnzone I ist für höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnbauten und Parkhäuser bestimmt.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Beschäftigten sind in Parkhäusern anzuordnen. Parkhäuser sind generell nur als Unterniveaubauten gestattet. Wo die Erstellung von unterirdischen Parkhäusern nicht möglich oder nicht zumutbar ist, kann der Stadtrat ausnahmsweise oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Beschäftigten zulassen.

³ Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

⁴ Gestattet sind:

Vollgeschosszahl: im Zonenteil A höchstens 6;
im Zonenteil B höchstens 4;

Ausnützungsziffer: im Zonenteil A höchstens 1.15. Im Rahmen eines Bebauungsplanes können die Gebäudeausmasse ohne Rücksicht auf eine Ausnützungsziffer festgelegt werden. In diesem Fall ist die Bauweise mit Baulinien beziehungsweise Niveaulinien zu bestimmen.
im Zonenteil B höchstens 0.80;

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4.00 m. Es wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

⁵ Weitere Geschosse:

- Im Zonenteil A ist kein Dach- oder Attikageschoss gestattet, wenn die zulässige Vollgeschosszahl erreicht wird.
- Wo bestehende Gebäude mehr als die zonengemässe Geschosszahl aufweisen, ist die bestehende Geschosszahl auch für Ersatzbauten gewährleistet.

⁶ Im Zonenteil A ist ein Mindestwohnanteil von 15 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche, im Zonenteil B ein solcher von 30 % einzuhalten, wobei jedes Gebäude mindestens 1 Wohnung aufzuweisen hat. Der Wohnanteil darf zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Bauzone transferiert werden. Der Stadtrat kann bei bestehenden Gewerbebetrieben den Mindestwohnanteil reduzieren oder erlassen.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Centralstrasse, der Christoph-Schnyder-Strasse, der Bahnhofstrasse (Teil), des Bahnhofplatzes, der Leopoldstrasse und der Ringstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan.

Artikel 31a

Geschäfts- und Wohnzone II (GsW II)

¹ Die Geschäfts- und Wohnzone II ist für höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnbauten und Parkhäuser bestimmt.

² Für das ebenerdig von der Strasse zugängliche Geschoss ist in der Regel die geschlossene Bauweise zulässig. Darüber liegende Geschosse sind in offener Bauweise vorzusehen, wobei Abweichungen mit einem Baulinienplan gestattet werden können.

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Beschäftigten sind in Parkhäusern anzuordnen. Parkhäuser sind generell nur als Unterniveaubauten gestattet. Wo die Erstellung von unterirdischen Parkhäusern nicht möglich oder nicht zumutbar ist, kann der Stadtrat ausnahmsweise oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Beschäftigten zulassen.

⁴ Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

⁵ Gestattet sind:

Vollgeschosszahl: im Zonenteil A höchstens 5;
im Zonenteil B höchstens 3;
im Zonenteil C höchstens 3;
im Zonenteil D vgl. Abs. 6;

Gebäudelänge bei offener Bauweise: höchstens 55 m.

⁶ Weitere Geschosse:

- Im Zonenteil A sind keine Dach- oder Attikageschosse gestattet, wenn die zulässige Vollgeschosszahl erreicht wird.
- Im Zonenteil B kann der Stadtrat im Bereich über den beiden Surenläufen und der dazwischen liegenden Surensinsel ein viertes Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses gestatten. In diesem Fall ist auf der übrigen Fläche der Parzellen Nr. 15, 16, 17 und 18 kein Dach- oder Attikageschoss zulässig.
- In den Zonenteilen A, B und C ist kein zusätzliches Geschoss gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.
- Im Zonenteil D dürfen Ersatz- und Umbauten die Fassadenhöhe und die Firsthöhe der bestehenden Gebäude nicht übersteigen.

⁷ Es ist ein Mindestwohnanteil von 15 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten, wobei jedes Gebäude mindestens 1 Wohnung aufzuweisen hat. Der Wohnanteil darf zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Bauzone transferiert werden.

⁸ Die Bauweise ist mit einem Baulinienplan näher zu regeln, welcher auch Niveaulinien enthalten kann. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Baulinienplanes erteilt werden. Der Stadtrat entscheidet über eine ausnahmsweise Überschreitung von Baulinien entlang Strassen oder von Niveaulinien.

⁹ Der ordentliche Grenzabstand in der Geschäfts- und Wohnzone II ist auf 2 m, der Abstand gegenüber Gemeindestrassen oberirdisch auf 3 m, unterirdisch auf 2 m und gegenüber Privatstrassen ober- und unterirdisch auf 2 m herabgesetzt, wobei grössere Grenzabstände und grössere oder kleinere Strassenabstände aufgrund von Baulinien vorbehalten bleiben. Dieser reduzierte Abstand gegenüber Nachbarparzellen und Strassen darf nur noch durch Dachvorsprünge, jedoch von keinen Fassadenteilen überragt werden.

¹⁰ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Centralstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan.

Artikel 32

Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone (GW3)

Nutzung: nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten

Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.8, wovon höchstens 0.35 Wohnnutzung.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

Artikel 33

Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone (GW2)

Nutzung: nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten
 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.6, wovon höchstens 0.3 Wohnnutzung

Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

Artikel 34

Industriezone (I)

¹ Die Industriezone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zusätzlich sind gestattet: Bauten und Anlagen für Verkauf und Handel, Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Bauten für die Gastwirtschaft sowie Bürobauten.

² Hotels sind auf den Grundstücken Nr. 1503, 1504, 1610, 1766, 1767, gestattet, sofern sie die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen. Auf diesen Parzellen sind nur höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Läden mit einer Nettofläche von mehr als 200 m² sind in der ganzen Zone nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen bzw. Fachmarktzentren im Zusammenhang mit Eigenproduktion oder Zentrallagern sowie Verkaufsflächen in den mit der Zone „Fachmarktzentren“ überlagerten Gebieten. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

³ Gestattet sind:

Grenzabstand: 3.50 m ohne Rücksicht auf die Fassadenhöhe und die Fassadenlänge;

Gebäudeabstand: Zwischen Gebäuden auf dem selben Grundstück kann der Stadtrat Minderabstände bewilligen.

Der Stadtrat legt Ausnützung, Gebäudelänge und Höhe der Bauten sowie die Erschliessung und Parkierung unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

⁴ Der Stadtrat kann die Freihaltung von Trassees für Industriegleise vorschreiben.

⁵ Der Stadtrat kann vorschreiben, dass Entwässerungsgräben verlegt und/oder offen geführt werden.

⁶ Der Stadtrat kann Retentionsanlagen und Versickerungsanlagen verlangen.

⁷ Der Stadtrat kann Einfriedungen und Bepflanzungen vorschreiben. Diese Vorschriften können auch für bestehende Betriebe und Anlagen gemacht werden.

⁸ Im Zonenteil B gilt zusätzlich:

- Es sind nur mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig.

- Für den Werkverkehr sind, soweit möglich, separate Verkehrsflächen auszuscheiden. Der Werkverkehr hat sich dem Fahrrad- und Fussgängerverkehr unterzuordnen und dessen Sicherheitsbedürfnisse zu beachten.

⁹ Im Zonenteil A gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Davon ausgenommen sind die Grundstücke Nr. 1503, 1504, 1610, 1766, 1767, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III massgebend ist. Im Zonenteil B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 35

Industriezone 2 (I2)

(entfällt)

Artikel 36

Gewerbezone (G)

¹ In der Gewerbezone sind grundsätzlich die Bestimmungen der Industriezone (I) anwendbar, wobei jedoch nur nicht oder mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe zugelassen sind. Den bestehenden Betrieben in dieser Zone ist der weitere Bestand und eine angemessene Entwicklung gewährleistet.

² Ausnützung, Höhe, Abstände usw. der Bauten werden vom Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen und gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 36a

Arbeitszone (Ar)

¹ Die Arbeitszone ist für Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten, für Sport und Freizeit sowie für Gastwirtschaft bestimmt. Der Stadtrat kann Wohnungen im Rahmen des Wohnanteils und Hotels gestatten, soweit sie die Anforderungen an die Wohnqualität insbesondere an den Lärmschutz erfüllen.

² Einkaufszentren sind - ausser in den mit der Zone „Einkaufszentren mit Foodanteil“ überlagerten Teilflächen - nicht gestattet. Gestattet sind Fachmarktzentren für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot. Sie dürfen keine Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs anbieten.

³ Gestattet sind:

| | |
|-------------------|--|
| Vollgeschosszahl: | im Zonenteil B höchstens 4; im Zonenteil C höchstens 3; |
| Gebäudehöhe: | im Zonenteil A höchstens 20.00 m; |
| Grenzabstand: | 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.50 m; es wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet; |
| Gebäudeabstand: | zwischen Gebäuden auf dem selben Grundstück kann der Stadtrat Minderabstände bewilligen; |
| Wohnanteil: | im Zonenteil A höchstens 20 %, in den Zonenteilen B und C höchstens 40 % der zu realisierenden Geschossfläche pro Parzelle oder Bezugsgebiet eines Gestaltungsplanes; Pflicht zur Weiterbelastung bei Abparzellierungen. |

⁴ Weitere Geschosse:

- Im Zonenteil C ist bei erreichter Vollgeschosszahl kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss gestattet.
- In den Zonenteilen A und C ist kein zusätzliches Geschoss gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

⁵ Im Gestaltungsplanpflichtgebiet des Zonenteils C ist die geschlossene Bauweise entlang der Zeughausstrasse und der Ringstrasse vorgeschrieben.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 36b

Einkaufszentren mit Foodanteil (E)

¹ Einkaufszentren mit einem ohne Einschränkung auf einzelne Branchen ausgerichteten Warenangebot insbesondere des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit einer gesamten Nettofläche¹ über 1'500 m² sind ausschliesslich in jenen Gebieten zulässig, die von der Zone „Einkaufszentren mit Foodanteil“ überlagert sind.

² Die überlagernde Zone „Einkaufszentren mit Foodanteil“ legt für einzelne Teilgebiete die höchstzulässige Nettofläche über 3'000 m² fest. Wird diese Vorgabe eingehalten, so ist der Stadtrat zum Erlass des gegebenenfalls erforderlichen Bebauungsplanes zuständig². Werden jedoch in einem dieser Teilgebiete über die Vorgabe hinaus weitere Nettoflächen vorgesehen, so bleibt die Zuständigkeit für den Erlass des dafür notwendigen Bebauungsplanes bei der Bürgerschaft der Stadt Sursee.

Artikel 36c

Fachmarktzentren (F)

¹ Wo die Zone „Fachmarktzentren“ die Industriezone überlagert, sind Fachmarktzentren mit einem auf einzelne Branchen beschränkten Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf zulässig.

² Die zulässige Nettofläche ist für jedes Fachmarktzentrum einzeln in einem Bebauungsplan festzulegen. Sie dürfen keine Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs anbieten.

³ Für den Erlass eines Bebauungsplanes in der Zone „Fachmarktzentren“ ist für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche bis 10'000 m² der Stadtrat zuständig.

Artikel 37

Zone für öffentliche Zwecke (Oe)

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Nutzung für vorhandene sowie künftige Bauten und Anlagen mit öffentlicher Zweckbestimmung. Der Zone für öffentliche Zwecke werden gemäss § 51 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes diejenigen Nutzungen zugewiesen, die im Anhang IV verbindlich umschrieben sind.

² (entfällt)

³ (entfällt)

¹ Berechnungsweise der **Nettofläche** gemäss § 169 PBG

² Ab 1.1.2002 ist gemäss § 170 Abs. 2 PBG bei Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² der erforderliche Bebauungsplan zwingend durch die Stimmberechtigten zu erlassen.

⁴ Der Stadtrat legt im Einzelfall die Nutzungsart, die Geschoszahl, die Ausnützung usw. fest. Dabei hat er besondere Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete zu nehmen.

⁵ Für die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist Anhang IV verbindlich.

Artikel 37a

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)

¹ Der Zone für Sport- und Freizeitanlagen werden gemäss § 53 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes diejenigen Nutzungen zugewiesen, die im Anhang V verbindlich umschrieben sind.

² Für die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist Anhang V verbindlich.

Artikel 38

Sonderbauzone (S)

¹ Die Sonderbauzone soll all jenen Sondernutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung tragen, die sich aus der besonders vielgestaltigen Nutzungsart auf dem Gemeindegebiet und der vergleichsweise bescheidenen flächenmässigen Ausdehnung des Gemeindegebietes ergeben.

² Für diese Zone werden für die einzelnen Gebiete im Anhang I verbindlich umschrieben:

- a) Grund der Sondervorschriften;
- b) Nutzungsart;
- c) Ausnützung und Lage der Ausnützung;
- d) Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte;
- e) Gebäudehöhen;
- f) Sondervorschriften.

Dieser Anhang I bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes.

³ Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch das Orts- oder Landschaftsbild und das öffentliche Interesse nicht beeinträchtigt werden.

⁴ Für die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist Anhang I verbindlich.

Artikel 39

Grünzone (Gr)

¹ Die Grünzone dient der Schaffung und dem Erhalt von Freiflächen, Park-, Erholungs- und Freizeitanlagen.

² Für die einzelnen Teilgebiete gelten die Nutzungen, wie sie im Anhang II zu diesem Bau- und Zonenreglement verbindlich festgelegt sind.

³ Die Grünzone ist von allen dem Zweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Wo dies im Anhang II nicht ausdrücklich vorgesehen ist, sind insbesondere keinerlei privat erstellte Erschliessungsanlagen zugelassen. Im Anhang II sind die zur Enteignung vorgesehenen Gebiete bezeichnet.

⁴ Änderungen in der Bewirtschaftung, Bebauung oder Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

⁵ Für die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist Anhang II verbindlich.

3.3 Nichtbauzonen

Artikel 40

Landwirtschaftszone (Lw)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst die landwirtschaftlichen Vorranggebiete und jene Gebiete, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

² In dieser Zone sind nur Bauten zugelassen, die für die Bedürfnisse der bodenabhängigen Landwirtschaft oder des bodenabhängigen Gartenbaus erforderlich sind. Die Zulassung weiterer Bauten richtet sich nach den eidgenössischen und den kantonalen Vorschriften.

³ Der Stadtrat legt im Einzelfall für Bauten, die in dieser Zone zugelassen sind, die detaillierten Vorschriften bezüglich Länge, Höhe, Ausnützung usw. fest. Er hat dabei auf die öffentlichen und die privaten Interessen Rücksicht zu nehmen.

⁴ Gewerbliche Mästereien sind verboten.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 41

Übriges Gebiet B (UeGB)

¹ Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land langfristig die Bauzone erweitert werden.

³ Bis zu einer allfälligen Einzonung in eine Bauzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 41a

Übriges Gebiet C (UeGC)

¹ Das Übrige Gebiet C umfasst Land, für das kantonale Schutzmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz rechtskräftig sind.

² Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Schutzverordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3.4 Schutzzonen

Artikel 41b

Grundwasserschutzzone (GrS)

¹ Grundwasserschutzzonen überlagern andere Zonen. Sie haben im Zonenplan orientierenden Charakter.

² Es gelten im allgemeinen die Bestimmungen des Gewässerschutzrechtes sowie die Richtlinien des Bundes und des Kantons.

³ Bei rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen gelten zudem die Nutzungseinschränkungen und Massnahmen, die in den Schutzzonenreglementen zu den genehmigten Schutzzonen festgelegt sind.

Artikel 42

See- und Uferschutzzone (SZ)
(entfällt)

Artikel 42a

Archäologische Schutzzone (AS)

¹ Die archäologische Schutzzone AS überlagert andere Zonen.

² Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 des Planungs- und Baugesetzes bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie einzureichen.

³ Im übrigen gilt für archäologische Fundstellen das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960.

4 Bauplanung

Artikel 43

Richtpläne

¹ Der Stadtrat erlässt Richtpläne im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern. Der Stadtrat gewährleistet die Mitwirkung des Bürgers beim Erlass von Richtplänen von allgemeinem Interesse.

² Die Richtpläne sind wegleitend für die Ausarbeitung und die Genehmigung von Bebauungs-, Gestaltungs-, Strassen- und Baulinienplänen sowie für die Beurteilung der Bauprojekte.

³ Die Verwirklichung der Vorstellungen der Richtpläne erfolgt in Etappen und entsprechend der Entwicklung der Überbauung im Siedlungsgebiet oder wenn das öffentliche Interesse dies gebietet. In den Richtplänen werden die Zielvorstellungen des entsprechenden Planungsgebietes dargestellt.

⁴ Die Richtpläne sind öffentlich.

Artikel 44

Bebauungspläne

Bebauungspläne werden von der Bürgerschaft der Stadt Sursee erlassen. Vorbehalten bleiben die abweichenden Regelungen von Artikel 36b Absatz 2 und von Artikel 36c Absatz 3 dieses Bau- und Zonenreglementes.

Artikel 45

Gestaltungspläne

¹ Gestaltungspläne im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern können vom Stadtrat in allen Bauzonen bewilligt werden. Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei

dem Ausnahmen vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement und von einem Bebauungsplan gewährt werden können, hat jedoch zu betragen:

- in den Geschäfts- und Wohnzonen I und II, in der Vorzone zur Altstadt, in den Sonderbauzonen und im Geltungsbereich von kommunalen Richtplänen 2'500 m²;
- in den übrigen Bauzonen 5'000 m².

² Bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes kann der Stadtrat unter den in Absatz 1 genannten Voraussetzungen Ausnahmen vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan gestatten. Neben den im kantonalen Planungs- und Baugesetz genannten Kriterien berücksichtigt er dabei auch, ob ausreichende Schlechtwetterspielplätze und Gemeinschaftsräume und -Anlagen vorgesehen sind.

³ Der Stadtrat kann im Rahmen der Bewilligung eines Gestaltungsplanes in folgenden Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten: Viergeschossige Wohnzone, dreigeschossige Wohnzone, zweigeschossige Wohnzone, dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone, zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone, Arbeitszone (Zonenteil B), Sonderbauzone entsprechend den Angaben im Anhang I.

⁴ Der Stadtrat kann zur zonenentsprechenden Ausnützung Zuschläge gewähren. Die Zuschläge können vom Stadtrat, je nach dem Umfange, wie die Voraussetzungen gemäss Absatz 2 erfüllt werden, differenziert gewährt werden. In der Geschäfts- und Wohnzone I, der viergeschossigen Wohnzone, der dreigeschossigen Wohnzone, der zweigeschossigen Wohnzone, der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone, der zweigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone und in Sonderbauzonen mit Ausnützungsziffern können folgende Zuschläge gewährt werden:

- a) bis zu 10% bei Projekten mit herkömmlicher Projektierung und Gestaltung;
- b) bis zu maximal 15% bei Projekten, sofern der Gestaltungsplan das Ergebnis eines Wettbewerbes ist.

⁵ Der Gestaltungsplan ist dem Stadtrat mit den erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Den Unterlagen muss entnommen werden können, in welchem Umfange die Voraussetzungen gemäss Absatz 2 erfüllt werden, und es ist zum Gestaltungsplangebiet auch die unmittelbare Umgebung darzustellen. Den Plänen, den Berechnungen und dem verbindlichen Bericht ist ein Modell im Massstab 1:500 beizulegen, das in das Ortsmodell der Stadt Sursee integriert werden kann. Der Stadtrat kann im Einzelfall den Umfang und die Art der erforderlichen Unterlagen vorschreiben.

⁶ Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan. Der Stadtrat kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre verlängern.

⁷ Gestaltungspläne, die nur zu einem Teil zur Ausführung gelangten, können vom Stadtrat angepasst oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

⁸ Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 46

Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan, in einem Bebauungsplan oder in diesem Bau- und Zonenreglement bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht können Baubewilligungen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erteilt werden.

² Die planerischen Voraussetzungen für Gestaltungspläne werden vom Stadtrat festgesetzt, wobei er namentlich Gestaltungspläne für Teile von Gestaltungsplanpflichtgebieten zulassen kann.

Artikel 46a

Baulinienpläne

¹ Der Stadtrat erlässt Baulinienpläne, sofern eine entsprechende Regelung notwendig ist und Baulinien nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes erlassen werden. Vorbehalten bleibt eine andere Zuständigkeit nach Strassengesetz, Wasserbaugesetz oder Waldgesetz.

² Mit Baulinien können grössere Grenz- und Gebäudeabstände und grössere oder kleinere Strassenabstände als nach Vorschrift des Gesetzes festgelegt werden. In Bauzonen ohne Ausnützungsziffer können Baulinien auch losgelöst vom Grenzverlauf die Bebaubarkeit der Grundstücke begrenzen. Baulinien können differenziert für das Erdgeschoss, die Obergeschosse, die Vordächer und die Untergeschosse erlassen werden. Mit Niveauflächen oder mit Niveaulinien in Kombination mit Baulinien kann die Höhe einzelner Bauteile begrenzt oder festgelegt werden.

³ Absolutbaulinien dürfen von keinem Gebäudeteil überragt werden. Baubegrenzungslinien können jedoch von Gebäudeteilen im Sinne von § 120 Abs. 3 PBG überragt werden, was auch für die Zwangsbaulinien gilt, an welche Neubauten mit der Fassade gestellt werden müssen. Der Stadtrat kann Dachvorsprünge verbindlich festlegen und ausnahmsweise Dachvorsprünge von mehr als 1 m gestatten oder vorspringende Gebäudeteile ganz oder teilweise verbieten. Er beachtet dabei die Qualität der Bauten, ihre Eingliederung in das Ortsbild sowie die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Technik. Niveauflächen oder Niveaulinien dürfen im gleichen Ausmass wie Attikageschosse im Sinne von § 139 Abs. 2 PBG überragt werden.

⁴ Für das Verfahren zum Erlass von Baulinienplänen gelten die Bestimmungen der §§ 65 f und 74 ff Strassengesetz, auch wenn es nicht um Baulinien entlang von Strassen geht.

⁵ Falls die Einhaltung einer Baulinie entlang Strassen oder einer Niveaulinie im Einzelfall als unbillig erscheint, kann der Stadtrat über eine ausnahmsweise Überschreitung entscheiden und dabei einen Mehrwertrevers anbringen.

5 ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 47

Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung von Bauarbeiten

¹ Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern in Bezug auf:

- a) Strafen;
 - b) Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes;
 - c) Einstellung von Bauarbeiten;
- finden sinngemäss Anwendung.

² Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Absatz 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.

³ Wer die Vorschriften des Artikels 6 oder der gestützt darauf erlassenen Schutzverordnungen oder Verfügungen verletzt, wird gemäss § 53 Absatz 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Artikel 48

Inkrafttreten

¹ Dieses Bau- und Zonenreglement und dessen spätere Änderungen treten nach der Zustimmung durch die Bürgerschaft der Stadt Sursee und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft. Mit dem Inkrafttreten werden das Baureglement der Stadt Sursee vom 8. Januar 1967 und alle anderen mit diesem Bau- und Zonenreglement im Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben.

² Sämtliche Gesuche nach diesem Bau- und Zonenreglement, die zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschieden sind, sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglementes zu beurteilen.

³ (entfällt)

⁴ Ersatzabgaben, für die der Stadtrat in der entsprechenden Bewilligung einen Vorbehalt angebracht hat, werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bau- und Zonenreglementes fällig.

Sursee, 28. August 2000

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Remo Casserini

Caroline Kuhn

GENEHMIGUNGEN

- a) Detailberatung und Genehmigung an den Einwohnergemeindeversammlungen vom 23./24. Oktober 1989.
- b) Durch den Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt am 27. Oktober 1992 mit Entscheid Nr. 2860.
- c) Änderungen von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 28. August 2000.
- d) Änderungen vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1302 A vom 18. September 2001 genehmigt.
- e) Zonenplanänderung: Umzonung Grundstück-Nr. 900, Kottenmatte 10; von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. März 2003; vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 497 am 6. Mai 2003 genehmigt.
- f) Zonenplanänderung: Umzonung Grundstück-Nr. 830, Schellenrainstrasse 13; von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Oktober 2004; vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1338 am 26. November 2004 genehmigt.

- g) Zonenplanänderung: Umzonung Grundstück-Nrn. 393 und 394, Centralstrasse 36 und 38; von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. Oktober 2005; vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1352 am 2. Dezember 2005 genehmigt.
- h) Zonenplanänderung: Umzonung Grundstück-Nrn. 710, 711, 2040 bis 2046, Gebiet Hofstetterfeld, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. Oktober 2005, vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 571 vom 12. Mai 2006 genehmigt.

BEILAGEN

Anhang I

Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 dieses Bau- und Zonenreglementes

Anhang II

Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone gemäss Artikel 39 dieses Bau- und Zonenreglementes

Anhang III

Berechnung der erforderlichen Abstellflächen gemäss Artikel 11 dieses Bau- und Zonenreglementes

Anhang IV

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Artikel 37 dieses Bau- und Zonenreglementes

Anhang V

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Artikel 37a dieses Bau- und Zonenreglementes

Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 dieses Bau- und Zonenreglementes

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|---|
| 1 | Grundstück | Nr. 1145 und 1704, Kyburgerstrasse. |
| | Begründung | Sicherung des Bestandes der Spiel-, Park- und Erholungsanlage; Ermöglichung der Überbauung einer Teilfläche. |
| | Nutzungsart | Die Zone ist für höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnbauten und Parkhäuser bestimmt. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Anrechenbare Geschossfläche von 3'960 m ² im westlichen Grundstücksteil ohne Beeinträchtigung der bestehenden Spiel-, Park- und Erholungsanlage. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Spiel-, Park- und Erholungsanlage auf dem östlichen Grundstücksteil. |
| | Gebäudehöhen | Es sind höchstens 6 Vollgeschosse gestattet. Wenn die Vollgeschoszahl erreicht wird, ist kein Dachgeschoss gestattet. |
| | Zusatzbestimmungen | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Christoph-Schnyder-Strasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|---|--|
| 2 | Grundstück | Nr. 1013, Oberer Graben. |
| | Begründung | Erhalt Siedlungsbild und parkähnliche Gartenanlage. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten mit Landhauscharakter sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | im bestehenden Umfang. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und Objekte | parkähnliche Gartenanlage. |
| | Gebäudehöhen | 2 Vollgeschosse. |
| | Zusatzbestimmungen | Bauten sind im Charakter eines Landhauses zu erstellen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|--|
| 3 | Grundstück | Nr. 683, Oberer Graben. |
| | Begründung | Erhalt Siedlungsbild und parkähnliche Gartenanlage. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten mit Landhauscharakter sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im bestehenden Umfang mit Erweiterungsmöglichkeiten von 200 m ² anrechenbarer Geschossfläche. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | parkähnliche Gartenanlage. |
| | Gebäudehöhen | 2 Vollgeschosse. |
| | Zusatzbestimmungen | Bauten sind im Charakter eines Landhauses zu erstellen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

Nr. Beschrieb

4 (entfällt)

Nr. Beschrieb

| | | |
|---|--|---|
| 5 | Grundstück | Nr. 316, 842, Althus. |
| | Begründung | Erhaltung des Wohngebäudes Althus und der unmittelbaren Umgebung (Ensemble). Die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten ist gestattet. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Es ist die Ausnützungsziffer der dreigeschossigen Wohnzone massgebend. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Bestehendes Wohnhaus mit unmittelbarer Umgebung. |
| | Gebäudehöhen | Für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang. Für Neubauten gemäss der zweigeschossigen Wohnzone. |
| | Zusatzbestimmungen | Bestehendes Wohngebäude: Denkmalschutzobjekt. Gestaltungsplanpflicht, wenn zusätzliche Wohnbauten erstellt werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Nr. Beschrieb

6 (entfällt)

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|---|--|---|
| 7 | Grundstück | Nr. 323, Münsterplatz. |
| | Begründung | Erhalt Gebäude und parkähnliche Gartenanlage. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im bestehenden Umfang mit Erweiterungsmöglichkeit um 900 m ² anrechenbare Geschossfläche. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Bestehendes Gebäude und parkähnliche Gartenanlage oder Platzanlage im Bereich des bestehenden Gebäudes und entlang des Oberen Grabens und der Münsterstrasse. |
| | Gebäudehöhen | 3 Vollgeschosse für Neubauten. |
| | Zusatzbestimmungen | Bei der Gestaltung der Neubauten ist auf die Architektur der bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Das Nutzungsmass (900 m ² aGF) darf überschritten werden, wenn im Rahmen einer Erweiterung des Bebauungsplanes oder Gestaltungsplanes der Sonderbauzone Nr. 24 (Marktplatz) auf das Gebiet der Sonderbauzone Nr. 7 (Münsterplatz) und nach den dort festgehaltenen Bestimmungen gebaut wird. Auch in diesem Fall sind die Schutzbestimmungen der Sonderbauzone Nr. 7 (Münsterplatz) einzuhalten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. |

Nr. Beschrieb

8 (entfällt)

Nr. Beschrieb

9 (entfällt)

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|--|---|
| 10 | Grundstück | Nr. 751, Seehotel Bellevue. |
| | Begründung | Erhalt des Gastwirtschaftsbetriebes und des Siedlungsbildes. |
| | Nutzungsart | Gastwirtschaftsbetrieb sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | im bestehenden Umfang. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | bestehender Bau und Umgebung. |
| | Gebäudehöhen | im bestehenden Umfang. |
| | Zusatzbestimmungen | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|--|
| 11 | Grundstück | Nrn. 680, 515, 518, 972, Walkeli. |
| | Begründung | Schutz der Surenläufe, deren Ufer und der Uferumgebung; Gewährleistung des Bestandes, der Nutzung und des Erhaltes des bestehenden Holzbearbeitungsbetriebes; Ermöglichung der Wohnüberbauung. |
| | Nutzungsart | Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | <p>Die Ufer im Bereich des Gewässerabstandes dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Bei Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebes kann für das Gewerbe zusätzlich 3'400 m² aGF und für Wohnen 2'400 m² aGF beansprucht werden.</p> <p>Bei einem stufenweisen Abbau des Holzbearbeitungsbetriebes kann die entsprechende gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung überführt werden, wobei die Gesamtausnutzung in den zukünftigen Teilgebieten W2 und W3 nicht überschritten werden darf.</p> <p>Unüberdachte Holzlager gelten nicht als Bauten.</p> |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Surenlauf und Uferbereiche. |
| | Gebäudehöhen | 2 resp. 3 Vollgeschosse, analog der Zonenaufteilung: Solange der Holzbearbeitungsbetrieb besteht, kann der Stadtrat für Gewerbebauten im Teilbereich W2 ein drittes Vollgeschoss bewilligen. |
| | Zusatzbestimmungen | <p>Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Die theoretische Verbindungslinie zwischen dem Polygonpunkt 279 und der westlichen Fassade des Gebäudes Nr. 207d, auf dem Grundstück Nr. 518 liegend, unterteilt die Zone mit Sondervorschriften ZS Nr. 11 in zwei Teilflächen. Bei Aufgabe des Holzbearbeitungsbetriebes gelten für den westlichen Teil die Bestimmungen der W2 und für den östlichen Teil die Bestimmungen der W3.</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p> |

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|---|--|
| 12 | Grundstück | Nrn. 733, 792, Dägersteinstrasse. |
| | Begründung | Erhalt des Gartenbaubetriebes. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | im bestehenden Umfang. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete oder -objekte | keine. |
| | Gebäudehöhen | 2 Vollgeschosse. |
| | Zusatzbestimmungen | Bei Neubauten hat die architektonische Gestaltung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Bei Aufgabe des Gartenbaubetriebes gelten die Vorschriften der W2. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|---|
| 13 | Grundstück | Nrn. 251, 659, 675, 250, 674, 249, Wilemattstrasse. |
| | Begründung | Erhalt des Gartenbaubetriebes und angemessene Erweiterung. |
| | Nutzungsart | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone (W2). |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im bestehenden Umfang, sowie für Erweiterungsbauten zusätzlich 470 m ² anrechenbare Geschossfläche zwischen Sure und Wilemattstrasse. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | keine. |
| | Gebäudehöhen | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone (W2). |
| | Zusatzbestimmungen | <p>Auf den Grundstücken Nr. 250, 674 und 249 dürfen keine Bauten erstellt werden.</p> <p>Der Sureabstand beträgt im Bereich der heutigen Treibhauslänge für Treibhäuser 6 m. Bei Aufgabe des Gartenbaubetriebes sind die Baulinien gemäss Zonenplan massgebend.</p> <p>Der Erdgeschossboden und das gestaltete Terrain dürfen an keiner Stelle höher als die Kote von 500.00 m ü. M. vorgesehen werden. Das gestaltete Terrain muss ab der Baulinie für unterirdische Gebäude bis zur bestehenden Böschungskante der Sure auf das gewachsene Terrain angepasst sein.</p> <p>Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet. Die Fassadenlänge für Hauptgebäude darf dabei insgesamt höchstens 16 m betragen. Treibhäuser sind von dieser Beschränkung ausgenommen.</p> <p>Es sind nur geneigte Dächer gestattet.</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p> |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|--|
| 14 | Grundstück | Nrn. 242, 244, 704, 247, 248, 779, 923, 245 und 246, Wilemattstrasse. |
| | Begründung | Erhaltung und Verbesserung des Siedlungsgebietes. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im bestehenden Umfang zwischen Baulinie Sure und Baulinie Wilemattstrasse. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | keine. |
| | Gebäudehöhen | 2 Vollgeschosse. |
| | Zusatzbestimmungen | Auf den Grundstücken Nrn. 242, 245 und 246 dürfen keine Gebäude erstellt werden. Die Sure muss freigehalten werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|--|
| 15 | Grundstück | Nr. 1321, Moosgasse. |
| | Begründung | Festlegung der Nutzung. |
| | Nutzungsart | wie W2. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | 790 m2 anrechenbare Geschossfläche. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | keine. |
| | Gebäudehöhen | 2 Vollgeschosse. |
| | Zusatzbestimmungen | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|---|
| 16 | Grundstück | Nrn. 747, 748, 787, Mariazellweg. |
| | Begründung | Schutz der Krete der Endmoräne des Sempachersees und des bestehenden Landhauses. |
| | Nutzungsart | Wohnungsbau. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Bei herkömmlicher Einzelbauweise: 1'650 m ² anrechenbare Geschossfläche; bei verdichteter Bauweise maximal: 2'900 m ² anrechenbare Geschossfläche. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Landhaus und Krete der Endmoräne des Sempachersees. |
| | Gebäudehöhen | gemäss Landhauszone. |
| | Zusatzbestimmungen | Gestaltungsplanpflicht bei verdichteter Bauweise. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|---|--|
| 17 | Grundstück | Nr. 1700, Restaurant Bahnhöfli Sursee-Stadt. |
| | Begründung | Erhalt des Gebäudes und der Nutzungsart. |
| | Nutzungsart | Gastwirtschaftsbetrieb. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Ausnützung im bestehenden Umfang und des bestehenden Gebäudekomplexes für die Zwecke eines Gastwirtschaftsbetriebes. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiet und -objekte | altes Bahnhöfli ST-Bahn und Schuppenanbauten. |
| | Gebäudehöhen | wie bestehend. |
| | Zusatzbestimmungen | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|---|---|
| 18 | Grundstück | Teil Nr. 1709, Leopoldstrasse. |
| | Begründung | Sicherung der Erstellung öffentlicher Parkplätze. |
| | Nutzungsart | Gemäss Geschäfts- und Wohnzone I, Zonenteil A. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Die Bauweise ist mit einem Baulinienplan näher zu regeln, welcher auch Niveaulinien enthalten kann. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Baulinienplanes erteilt werden. Der Stadtrat entscheidet über eine ausnahmsweise Überschreitung von Baulinien entlang Strassen oder von Niveaulinien, soweit sie in seinen Zuständigkeitsbereich fallen. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiet und -objekte | Keine. |
| | Gebäudehöhen | Gemäss Geschäfts- und Wohnzone I, Zonenteil A. |
| | Zusatzbestimmungen | Baulinien zu den Strassen gemäss Abstandsregelungen des Strassengesetzes. Die Gebäude innerhalb der aneinander grenzenden Zone für öffentliche Zwecke und der Sonderbauzone Nr. 18 können unabhängig von der jeweiligen Bebauungsart ohne weitere Zustimmung auf die gemeinsame Zonengrenze gestellt werden (Grenzbaurecht). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. |

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|---|--|
| 19 | Grundstück | Nr. 1010, St. Martinsgrund 1. |
| | Begründung | Erhalt der Liegenschaft. |
| | Nutzungsart | Wohnhaus mit Landhauscharakter sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im bestehenden Umfang mit Erweiterungsmöglichkeiten um 20 m ² anrechenbare Geschossfläche. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiet und -objekte | parkähnliche Anlage. |
| | Gebäudehöhen | 2 Vollgeschosse. |
| | Zusatzbestimmungen | Bauten sind im Charakter eines Landhauses zu erstellen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|--|---|
| 20 | Grundstück | Nr. 555, Mariazellweg. |
| | Begründung | Schutz der Krete der Endmoräne des Sempachersees und der bestehenden Villa. |
| | Nutzungsart | Wohnungsbau. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Die anrechenbare Geschossfläche darf höchstens 1'100 m ² betragen. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Villa und Krete der Endmoräne des Sempachersees. |
| | Gebäudehöhen | gemäss Landhauszone. |
| | Zusatzbestimmungen | Gestaltungsplanpflicht. Rücksichtnahme in Situierung und Gestaltung der Neubauten auf die bestehende Villa. Neubauten sind schwerpunktmässig auf der westlichen Hangseite zu situieren. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|---|
| 21 | Grundstück | Nr. 1846, 1853, Mariazellweg. |
| | Begründung | Schutz der Krete der Endmoräne des Sempachersees und der Umgebung der Mariazell-Kapelle. Eingliederung von Ersatz- und Neubauten. |
| | Nutzungsart | Wohnbauten. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | 1'050 m ² anrechenbare Geschossfläche. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Krete der Endmoräne des Sempachersees und der Umgebung der Mariazell-Kapelle. |
| | Gebäudehöhe | Es sind 2 Vollgeschosse gestattet. Werden 2 Vollgeschosse erstellt, darf der Kniestock im Dachgeschoss 0.60 m nicht übersteigen und das Dach darf nicht steiler als 30 Altgrade geneigt sein. |
| | Zusatzbestimmungen | <p>Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Es ist kein zusätzliches Geschoss und kein Ausnutzungszuschlag im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet.</p> <p>Der Erdgeschossboden darf nicht höher angeordnet werden als der höchste Punkt des gewachsenen Terrains, welcher von der Gebäudegrundfläche berührt wird. Das Terrain darf seeseitig nur unwesentlich aufgeschüttet werden.</p> <p>Die Fassadenlänge darf insgesamt nicht mehr als 22 m betragen.</p> <p>Es sind nur geneigte Dächer gestattet.</p> <p>Östlich des bestehenden Mariazellweges dürfen nur Gartenanlagen erstellt werden.</p> <p>Der bestehende Mariazellweg kann an die östliche Zonengrenze verlegt werden. Eine allfällige Verlegung des Fussweges geht zu Lasten des Grundeigentümers.</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p> |

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|------------------------------------|---|
| 22 | Grundstück | Nr. 11, St. Georgstrasse. |
| | Begründung | Diese Zone gewährleistet: a) den baulichen Bestand des bestehenden Wohngebäudes und dessen angemessene Erweiterung; b) den baulichen Bestand des bestehenden Gewerbebetriebes und dessen angemessene Erweiterung, sofern die bestehende Nutzungsart beibehalten wird; c) den Schutz der Surenläufe, deren Ufer und der Uferumgebung. |
| | Verfahren | Bis zu einer Bewilligung einer Nutzungsänderung gelten die folgenden Bestimmungen: |
| | Nutzungsart | Wohnbauten, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Die bestehenden Betriebsgebäude und das Wohngebäude dürfen erweitert werden. Zusätzliche Betriebsgebäude sind zulässig. Der Stadtrat legt im Einzelfall die Gebäudeausmasse fest. Dabei hat er besondere Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete zu nehmen. |
| | Zusatzbestimmungen | Ab Bewilligung einer Nutzungsänderung gelten die Bestimmungen der Geschäfts- und Wohnzone II, Zonenteil C. Als Nutzungsänderung gilt: a) die Änderung der Nutzungsart des bestehenden Betriebes; b) die Aufgabe des bestehenden Betriebes. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

Nr. Beschrieb

| | | |
|----|--|--|
| 23 | Grundstück | Nr. 298, Badstrasse. |
| | Begründung | Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass. |
| | Nutzungsart | Höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Die anrechenbare Geschossfläche inklusive Ausnutzungszuschlag gestützt auf einen Gestaltungsplan darf höchstens 3'250 m ² betragen. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Surenlauf und Uferbereich. |
| | Gebäudehöhen | Höchstens 4 Vollgeschosse. Es ist kein zusätzliches Geschoss gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet. |
| | Zusatzbestimmungen | Gestaltungsplanpflicht. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Badstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|------------------------------------|--|
| 24 | Grundstück | Nr. 322 Marktplatz. |
| | Begründung | Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass. |
| | Nutzungsart | <p>Die Zone ist für höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnbauten und Parkhäuser bestimmt.</p> <p>Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie für den öffentlichen Bedarf sind generell nur als Unterniveaubauten gestattet. Zur Gewährleistung der Sicherheit sowie aus betrieblichen oder räumlichen Gründen, für Fahrzeuge des öffentlichen Verkehrs, Taxis und Kurzzeitparkierer kann der Stadtrat oberirdisch angeordnete Autoabstellplätze zulassen.</p> <p>Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.</p> |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Keine. |
| | Gebäudehöhen | Der höchste Punkt des Gebäudes darf die Kote 516.00 m.ü.M. an keiner Stelle überschreiten. |
| | Zusatzbestimmungen | <p>Der Strassenabstand zum Oberen Graben muss mindestens 15 m betragen.</p> <p>Es wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.</p> <p>Gestaltungsplanpflicht. Die Bauweise ist mit einem Baulinienplan näher zu regeln, welcher auch Niveaulinien enthalten kann. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Baulinienplanes erteilt werden. Der Stadtrat entscheidet über eine ausnahmsweise Überschreitung von Baulinien entlang Strassen oder von Niveaulinien.</p> <p>Mit einem Bebauungsplan können die Gebäudeausmasse ohne Rücksicht auf die oben aufgeführten Gebäudehöhen und Strassenabstände festgelegt werden. In diesem Fall ist die Bauweise mit Baulinien beziehungsweise Niveaulinien zu bestimmen, die im Bebauungsplan zu integrieren sind. Enthält ein Bebauungsplan die oben aufgeführten Abweichungen von den zonengemässen Bestimmungen, so ist die Bürgerschaft der Stadt Sursee für den Erlass zuständig.</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p> |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|---|
| 25 | Grundstück | Nrn. 739, 1659, Spitalstrasse. |
| | Begründung | Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass. |
| | Nutzungsart | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone. Zusätzlich ist eine unterirdische Parkierungsanlage gestattet. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone. Die unterirdische Parkierungsanlage ist ausnützungsfrei. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Keine. |
| | Gebäudehöhen | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone. |
| | Zusatzbestimmungen | Gestaltungsplanpflicht. In den Untergeschossen ist eine Parkierungsanlage zuzulassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|---|
| 26 | Grundstück | Nrn. 463,1253 Wilemattstrasse. |
| | Begründung | Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass. |
| | Nutzungsart | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone (W2). |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Die anrechenbare Geschossfläche darf höchstens 1'050 m ² betragen. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Keine. |
| | Gebäudehöhen | Gemäss zweigeschossiger Wohnzone (W2). |
| | Zusatzbestimmungen | <p>Es ist kein zusätzliches Geschoss und kein Ausnützungszuschlag im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet.</p> <p>Der Erdgeschossboden und das gestaltete Terrain dürfen an keiner Stelle höher als die Kote von 500.00 m ü. M. vorgesehen werden. Das gestaltete Terrain muss ab der Baulinie für unterirdische Gebäude bis zur bestehenden Böschungskante der Sure auf das gewachsene Terrain angepasst sein. Der Hochwasserschutz muss dabei gewährleistet werden.</p> <p>Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet. Die Fassadenlänge für Hauptgebäude darf dabei insgesamt höchstens 16 m betragen.</p> <p>Es sind nur geneigte Dächer gestattet.</p> <p>Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p> |

Anhang I

| Nr. | Beschrieb | |
|-----|--|--|
| 27 | Grundstück | Nrn. 710, 711 Hofstetterfeld. |
| | Begründung | Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass. |
| | Nutzungsart | Es sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet. |
| | Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im Zonenteil A ist keine Ausnützungsziffer vorgeschrieben. Ausserhalb des Zonenteils A gelten für die Ausnützungsziffer die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone. |
| | Schutz- und Erhaltungsgebiete und -objekte | Keine. |
| | Gebäudehöhen | Für die zulässige Geschosszahl sind die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone massgebend. |
| | Zusatzbestimmungen | <p>Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Im Zonenteil A sind die Gebäude in geschlossener Bauweise parallel zur Münsterstrasse anzuordnen. Im Rahmen der zulässigen Zonenbestimmungen sind diese Gebäude so hoch zu erstellen, dass ausserhalb des Zonenteils A angeordnete Gebäude vom Verkehrslärm der Münsterstrasse nicht direkt beschallt werden können. In jedem Fall haben die Gebäude der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise mindestens 2 vollständig über dem gewachsenen Terrain liegende Geschosse aufzuweisen. Zusätzliche Schallschutzmassnahmen, wie Lärmschutzwände u.dgl., sind städtebaulich zu integrieren. Lärmschutzwände entlang der Münsterstrasse dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1.50 m, gemessen ab der Fahrbahn der Münsterstrasse, übersteigen. Die Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung ist im Gestaltungsplan nachzuweisen.</p> <p>Ausserhalb des Zonenteils A dürfen Gebäude erst dann realisiert werden, wenn vorher oder gleichzeitig die Gebäude im Geltungsbereich des Zonenteils A erstellt werden. Auch in diesem Fall ist die Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung im Gestaltungsplan nachzuweisen.</p> <p>Im Zonenteil A ist die Bauweise mit einem Baulinienplan näher zu regeln. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Baulinienplanes erteilt werden. Der Stadtrat erlässt den Baulinienplan gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes.</p> |

Die Zufahrt hat über eine einzige Erschliessungsstrasse, welche im Bereich der Grundstücksgrenze Nr. 710 / 712 in die Münsterstrasse einmündet, zu erfolgen. Abweichend davon sind im Bereich des Grundstückes Nr. 711 zusätzliche Direktzufahrten ab der Münsterstrasse gestattet, wenn diese mehrheitlich die im Zonenteil A zwingend in geschlossener Bauweise vorgesehene Gebäudezeile erschliessen und die Bestimmungen des Strassengesetzes sowie die massgebenden VSS-Normen eingehalten werden. Der Gebäudekörper längs der Münsterstrasse darf jedoch nicht unterbrochen werden.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone gemäss Artikel 39

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|------|-----------------------------------|---|-----------------------|
| I | Unterer Graben, Fellmann-Areal | Park-, Erholungs- und Spielanlagen | ES II |
| II | Badstrasse | entfällt | |
| III | Klostermatte | Park- und Erholungsanlagen | ES II |
| IV | Hinterer Graben, St. Urbanstrasse | Park-, Erholungs- und Spielanlagen, Parkplätze | ES II |
| V | Säugasse | Schul- und Sportanlagen, Parkplätze 1) | ES III |
| VI | Vorstadtmühle | Park-, Erholungs- und Spielanlagen | ES II |
| VII | Sureninsel | Park- und Erholungsanlagen | ES II |
| VIII | entfällt | | |
| IX | Kornfeldstrasse | Familiengartenareal | ES III |
| X | Chommlibach | Landwirtschaftliche Nutzung, Gleisanlagen, Retention | ES III |
| XI | am Triechter | entfällt | |
| XII | Halbinsel | entfällt | |
| XIII | Venedig | Landwirtschaftliche Nutzung, Freizeitanlagen | ES III |
| XIV | Sure | Park- und Erholungsanlage | ES III |
| XV | Hammergraben | Naturnaher Bereich, Retention | ES III |
| XVI | Venedig | Extensive landwirtschaftliche Nutzung, Gleisanlagen, Kleintierhaltung | ES III |
| XVII | Venedig | Naturschutzobjekt, Gleisanlagen, Retention. Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Gleisanlagen können erweitert werden. Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen festzulegen. | ES III |

1) im Sinne von § 53 Absatz 4 und § 64 Absatz 5 PBG zur Enteignung vorgesehen

Anhang II

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|-------|-----------------|--|-----------------------|
| XVIII | Sure | Naturobjekt | ES III |
| XIX | Sureninsel | Garten | ES II |
| XX | Zollbach | Retentionsanlage, Erschliessung | ES III |
| XXI | Zollbachstrasse | Sport- und Freizeitanlagen, Erschliessung | ES III |
| XXII | Chommlibachweg | Lagerplätze, Gleisanlagen, ökologische Ausgleichsflächen, Erschliessungsanlagen, keine Hochbauten, keine Strassen und Wege, keine grossflächigen Oberflächenversiegelungen | ES III |
| XXIII | Hofstetterweg | Grünanlagen, Fuss- und Velowege, Zufahrt 1) | ES II 2) |
| XXIV | Autobahn A2 | Grünanlage | ES III |
| XXV | Hofstetterfeld | Gärten, Spielflächen, Lärmschutzanlagen, Versickerungsanlagen, öffentlich und privat erstellte Erschliessungsanlagen, naturnah gestalteter ökologischer Verbindungsraum entlang der A2 | ES III 2) |
| XXVI | Chommlibach | Landwirtschaftliche Nutzung, Gleisanlagen, Retention, Parkplätze | ES III |
| XXVII | Hofstetterfeld | Lärmschutzanlagen, landwirtschaftliche Nutzung | ES III |

1) im Sinne von § 53 Absatz 4 und § 64 Absatz 5 PBG zur Enteignung vorgesehen

2) wo die Grünzone andere Zonen überlagert, gilt die Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung

Berechnung der erforderlichen Abstellflächen gemäss Artikel 11 dieses Bau- und Zonenreglementes

1. Ermittlung des Grenzbedarfs der Abstellplätze für Motorfahrzeuge

| Nutzung: | Grenzbedarf für Beschäftigte/Bewohner: | Grenzbedarf für Kunden/Besucher: |
|--|---|--|
| Wohnen: Einfamilienhaus, Reihenhaus | 1 Motorfahrzeugabstellplatz (MAP) pro 100 m ² anrechenbare Geschossfläche (aGF), mindestens 2 pro Haus | 10 % des Grenzbedarfs für Bewohner. Der Stadtrat kann im Einzelfall die Anzahl reduzieren oder vollständig darauf verzichten. Garagenvorplätze sind anrechenbar. |
| Wohnen: Mehrfamilienhaus | 1 MAP pro 100 m ² aGF; mindestens 1 pro Wohnung | 10 % des Grenzbedarfs für Bewohner |
| Personalwohnungen | 1 MAP pro 2 Betten bzw. pro 1 Zimmer | keine |
| Alterswohnungen (von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Alterswohnungen deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht) | (entfällt) | (entfällt) |
| Büros, Dienstleistungen | 1 MAP pro 75 m ² aGF | 1 MAP pro 150 m ² aGF |
| Lager, Archive | 1 MAP pro 300 m ² aGF | keine |
| Nettofläche kundenintensiv | 2 MAP pro 100 m ² NF | 8 MAP pro 100 m ² NF |
| Nettofläche wenig kundenintensiv | 2 MAP pro 100 m ² NF | 3 MAP pro 100 m ² NF |
| Gewerbe | 1 MAP pro 100 m ² aGF | 1 MAP pro 300 m ² aGF |

| | | |
|---|--|--|
| Hotels, Pensionen Gastgewerbebetriebe | 1 MAP pro 25 Sitzplätze, zusätzlich 1 MAP pro 12 Betten | 1 MAP pro 5 Sitzplätze, zu- sätzlich 1 MAP pro 4 Betten sowie 1 Carabstellplatz pro 50 Betten (für jeden Carparkplatz können sechs Abstellflächen für PW's weniger erstellt werden) |
| Öffentliche Bauten, Kulturräume, Sport- anlagen | Bestimmung im Ein- zelfall unter Berück- sichtigung der VSS- Normen | Bestimmung im Ein- zelfall unter Berück- sichtigung der VSS- Normen |

Abstellflächen für andere Fahrzeugarten

Die Abstellflächen für schwere Motorfahrzeuge, Motorräder, Motorfahrräder und Fahrräder werden vom Stadtrat, nach Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse und in Anwendung vorhandener Richtlinien des Kantons Luzern oder des Vereins Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festgelegt.

Allgemeine Bestimmungen

- Als anrechenbare Geschossfläche gelten die tatsächlich für wohn-, industrielle oder gewerbliche Zwecke genutzten Flächen aller Geschosse, auch wenn diese nicht für die Berechnung der Ausnutzungsziffer massgebend sind.
- Als Nettofläche gelten die tatsächlich für wohn-, industrielle oder gewerbliche Zwecke genutzte Flächen aller Geschosse.
- Für die Anordnung und die Geometrie der Abstellflächen gelten die Normen der Stadt Sursee bzw. die entsprechenden Normen des VSS.
- Den Bedarf an Abstellflächen für Nutzungsarten, die in der Tabelle nicht umschrieben sind, legt der Stadtrat aufgrund vorhandener Richtlinien des Kantons Luzern oder der VSS-Normen fest.
- Bei der Festlegung der Abstellplätze für Gewerbe- und Industriebetriebe kann der Stadtrat die konkreten Bedürfnisse berücksichtigen.

2. Ermittlung der Abminderung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund der Er-schliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr

a) Für alle nicht UVP-pflichtigen Objekte

| | | |
|---|--|--|
| Lage: | Minderbedarf bei Ver- kaufsflächen, Hotels, Pensionen und Gastgewerbebetrieben für Beschäftigte: | Minderbedarf bei Ver- kaufsflächen, Hotels, Pensionen und Gastgewerbebetrieben für Kunden: |
| In der Altstadtzone, in der Vorzone zur Alt- stadt, in den Geschäfts- und Wohnzonen I und II sowie in der überlagern- den Zone für Einkaufs- zentren mit Foodanteil | 10 % des Grenzbedarfs | 30 % des Grenzbedarfs |

b) Für alle UVP-pflichtigen Objekte sowie Objekte mit mehr als 100 Autoabstellplätzen

Die Abminderung ist von Fall zu Fall im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Spezialprüfung festzulegen.

3. Ermittlung der Abminderung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge aus Gründen der Luft-reinhaltung

Bei UVP-pflichtigen Objekten, sowie bei Objekten mit mehr als 100 Autoabstellplätzen ist eine maximale Abminderung von 25 % vorzunehmen. Für die Berechnung der Abminderung ist vom Wert nach einem allfälligen Abzug gemäss Ziffer 2 auszugehen.

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Artikel 37 dieses Bau- und Zonenreglementes

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|-----|--------------------------------------|---|-----------------------|
| a | Berufsschulzentrum | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, soziale Dienste, Parkplätze | ES II |
| b | Schulhaus Kotten | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, soziale Dienste, Parkplätze | ES II |
| c | Polizei-posten | Verwaltung, Parkplätze | ES II *) |
| d | Landwirtschaftliches Bildungszentrum | Schulanlagen, Internat, Verwaltung, Parkplätze | ES II *) |
| e | Reformierte Pfarrkirche, Pfarreiheim | Kultusanlagen, Kirchgemeindehaus, Pfarreiheim, Parkplätze | ES II |
| f | Dägerstein | Schulanlage | ES II |
| g | Dägersteinfeld | Friedhof, Parkplätze | ES II |
| h | Schulanlage Neufeld | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze | ES II |
| i | Oberstufenzentrum | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, soziale Dienste, Parkplätze | ES II *) |
| k | Stadthalle | Stadthalle, Marktplatz, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze | ES III |
| l | Vierherrenplatz | Kultur- und Freizeitanlagen, Parkplätze | ES II |
| m | Kantonsschule | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze | ES III |
| n | Feuerwehr/Werkhof | Technische Dienste, Kultur- und Freizeitanlagen, Parkplätze | ES III |
| o | St. Martin | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, soziale Dienste, Parkplätze | ES III |
| p | Alterssiedlung St. Martinsgrund | Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze | ES III |
| q | Spital | Kantonales Spital, soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze | ES II |
| r | Lungholz | Schul- und Freizeitanlagen, Parkplätze | ES II |

Anhang IV

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|-----|-----------------|--|-----------------------|
| s | Mariazell | Schul- und Kultusanlagen, Internat, soziale Dienste, Parkplätze | ES II |
| t | Salzlager A2 | Technische Dienste | ES III |
| u | Schnydermatt | Schul- und Freizeitanlagen | ES II |
| v | Kloster | Kultus-, Kultur-, Schul- und Freizeitanlagen, soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze | ES II |
| w | Leopoldstrasse | Parkplätze, Parkhaus | ES III |
| y | Münsterstrasse | Soziale Dienste, Werkstätten, Wohnheime, Wohnungen, Parkplätze | ES II *) |

*) Entlang der Christoph-Schnyder-Strasse, der Centralstrasse, der Ringstrasse und der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan "Lärmschutz" zum Zonenplan.

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Artikel 37a dieses Bau- und Zonenreglementes

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|-----|-------------------|---|----------------------------|
| A | Infanteriestrasse | Schiessanlage, Parkplätze. | ES IV |
| Ba | Triechter | Zonenteil a: Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen; Betriebsgebäude, wie dem Strandbad zugeordnetes Restaurant; WC-Anlage; Kassenhaus; Kiosk; Infrastruktur des Strandbades; Parkplätze; Hafenanlagen. | siehe Erg. Plan Lärmschutz |
| Bb | Triechter | Zonenteil b: Bootshaus, Clubhaus des Seeclubs, Trockenplätze für Boote; Hafenanlagen. | ES II |
| Bc | Triechter | Zonenteil c: Wohngebäude mit Stallung; Geschäftsbetrieb; Hotelbetrieb. | ES II |
| Bd | Halbinsel | Zonenteil d: Wohngebäude mit Fischereianlagen; Bootshaus. | ES II |
| Be | Halbinsel | Zonenteil e: Spazierwege, Sitzplätze, Picknick-einrichtungen. Es dürfen keine Bauten erstellt werden. | ES II |
| Bf | Gammainsel | Zonenteil f: Steg, Spazierwege. Es dürfen keine Bauten erstellt werden. | ES II |

Änderungen Bau- und Zonenreglement, Zonenplan, Lärmschutzplan

Grundstück-Nr. 900, Kottenmatte 10

Umzonung von Viergeschossige Wohnzone (W4) in Zone für öffentliche Zwecke (Oe),
Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee Artikel 37
Nutzungszuweisung a
Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

(Gemeindeversammlung vom 24. März 2003 /
Genehmigung Regierungsrat am 6. Mai 2003)

Grundstück-Nr. 830, Schellenrainstrasse 13 (ehemals Swisscom)

Umzonung von Zone für öffentliche Zwecke (Oe) in Dreigeschossige Wohn- und
Geschäftszone (WG3), Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee Artikel 30a

Artikel 30a

Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (WG3)

¹ Die Wohn- und Geschäftszone bezweckt eine dichte Mischnutzung sowie eine gute
gestalterische Einordnung der Bauten und Aussenlagen in das Orts- und Siedlungsbild.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Wohnen, nicht oder mässig störende
Geschäfts- und Gewerbebetriebe und öffentliche Nutzungen. Detailhandelsbetriebe sind
nur zulässig, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind.

³ Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse

⁴ Ausnützungsziffer: höchstens 0.75, wovon höchstens 0.45 für Wohnnutzung

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

(Gemeindeversammlung vom 18. Oktober 2004 /
Genehmigung Regierungsrat am 26. November 2004)

Grundstück-Nrn. 393 und 394, Centralstrasse/Bahnhofplatz

Umzonung Geschäfts- und Wohnzone I (GSWI), Zonenteil B in
Geschäfts- und Wohnzone I (GSWI), Zonenteil A mit Gestaltungsplanpflicht

(Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 2005 /
Genehmigung Regierungsrat am 2. Dezember 2005)

Änderung der Artikel 28, 45 und des Anhanges I Sonderbauzone Nr. 27 im Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee beschlossen durch die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee am 17. Oktober 2005 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 571 vom 12. Mai 2006

Gestützt auf § 2 Absatz 1b Ziffer 3 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 9. Oktober 1962 sowie §§ 17 Absatz 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 erlässt die Stadt Sursee folgende Änderung des Bau- und Zonenreglementes:

Artikel 28 Dreigeschossige Wohnzone (W3)

- 1 Die dreigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten sowie für nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Gestattet sind:

| | |
|--------------------|--|
| Vollgeschosszahl: | höchstens 3; |
| Ausnützungsziffer: | höchstens 0.50, davon pro Vollgeschoss höchstens 0.30. |
| Zuschlag: | Wenn der Wärmeenergiebedarf der Bauten mit erneuerbaren Energieträgern abgedeckt wird, gewährt der Stadtrat auf den Grundstücken Nr. 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 710 und 711 einen Ausnützungszuschlag von 0.05. Dieser darf ausschliesslich für über die Hauptfassade auskragende Gebäudeteile in Obergeschossen erteilt werden, die sich auf ein ortsbauliches Gesamtkonzept respektive einen kommunalen Richtplan abstützen und im Rahmen von Gestaltungsplänen gesichert sind. |
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Baselstrasse, der Ringstrasse, der Badstrasse (Teil), der Luzernstrasse und der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Ergänzungsplan „Lärmschutz“ zum Zonenplan.

Artikel 45 Gestaltungspläne

- 1 Gestaltungspläne im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern können vom Stadtrat in allen Bauzonen bewilligt werden. Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem Ausnahmen vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement und von einem Bebauungsplan gewährt werden können, hat jedoch zu betragen:
 - in den Geschäfts- und Wohnzonen I und II, in der Vorzone zur Altstadt, in den Sonderbauzonen und im Geltungsbereich von kommunalen Richtplänen 2'500 m²;
 - in den übrigen Bauzonen 5'000 m².
- 2 Bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes kann der Stadtrat unter den in Absatz 1 genannten Voraussetzungen Ausnahmen vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan gestatten. Neben den im kantonalen Planungs- und Baugesetz genannten Kriterien berücksichtigt er dabei auch, ob ausreichende Schlechtwetterspielplätze und Gemeinschaftsräume und -Anlagen vorgesehen sind.

- 3 Der Stadtrat kann im Rahmen der Bewilligung eines Gestaltungsplanes in folgenden Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten: Viergeschossige Wohnzone, dreigeschossige Wohnzone, zweigeschossige Wohnzone, dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone, zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone, Arbeitszone (Zonenteil B), Sonderbauzone entsprechend den Angaben im Anhang I.
- 4 Der Stadtrat kann zur zonenentsprechenden Ausnützung Zuschläge gewähren. Die Zuschläge können vom Stadtrat, je nach dem Umfange, wie die Voraussetzungen gemäss Absatz 2 erfüllt werden, differenziert gewährt werden. In der Geschäfts- und Wohnzone I, der viergeschossigen Wohnzone, der dreigeschossigen Wohnzone, der zweigeschossigen Wohnzone, der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone, der zweigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone und in Sonderbauzonen mit Ausnützungsziffern können folgende Zuschläge gewährt werden:
 - a) bis zu 10% bei Projekten mit herkömmlicher Projektierung und Gestaltung;
 - b) bis zu maximal 15% bei Projekten, sofern der Gestaltungsplan das Ergebnis eines Wettbewerbes ist.
- 5 Der Gestaltungsplan ist dem Stadtrat mit den erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Den Unterlagen muss entnommen werden können, in welchem Umfange die Voraussetzungen gemäss Absatz 2 erfüllt werden, und es ist zum Gestaltungsplangebiet auch die unmittelbare Umgebung darzustellen. Den Plänen, den Berechnungen und dem verbindlichen Bericht ist ein Modell im Massstab 1:500 beizulegen, das in das Ortsmodell der Stadt Sursee integriert werden kann. Der Stadtrat kann im Einzelfall den Umfang und die Art der erforderlichen Unterlagen vorschreiben.
- 6 Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan. Der Stadtrat kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre verlängern.
- 7 Gestaltungspläne, die nur zu einem Teil zur Ausführung gelangten, können vom Stadtrat angepasst oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.
- 8 Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.

Anhang I

Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 dieses Bau- und Zonenreglements

Sonderbauzone Nr. 27

| | |
|-------------|--|
| Grundstück | Nrn. 710, 711, 2041, 2042, 2046 Hofstetterfeld. |
| Begründung | Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass. |
| Nutzungsart | Es sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet. |

| | |
|---|--|
| Ausnützung und Lage der Ausnützung | Im Zonenteil A ist keine Ausnützungsziffer vorgeschrieben. Ausserhalb des Zonenteils A gelten für die Ausnützungsziffer die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone. |
| Schutz- und Erhaltungs-Gebiete und -objekte | Keine. |
| Gebäudehöhen | Für die zulässige Geschosshöhe sind die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone massgebend. |
| Zusatzbestimmungen | <p>Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Auf den Grundstücken Nr. 710, 711 und 2046 kann der Stadtrat mehrere Teilgestaltungspläne bewilligen, wenn sich diese auf einen kommunalen Richtplan (Gesamtkonzept) abstützen.</p> <p>Gestaltungspläne oder Teilgestaltungspläne, die das Grundstück Nr. 711 und zusätzlich Teile des Grundstückes Nr. 710 bis zur Carl Beck-Strasse einbeziehen, sind zulässig. In diesem Fall gelten für das Grundstück Nr. 711 hinsichtlich Ausnützungsziffer die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone.</p> <p>Lärmschutzmassnahmen entlang der Münsterstrasse dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1.50 m, gemessen ab der Fahrbahn der Münsterstrasse, übersteigen. Bei der Parzelle Nr. 711 sind die geeigneten Lärmschutzmassnahmen unter Berücksichtigung der speziellen topografischen und landschaftlichen Situation im Rahmen des Gestaltungsplanes festzulegen. Die Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung ist im Gestaltungsplan nachzuweisen.</p> <p>Im Zonenteil A ist die Bauweise mit je einem separaten Baulinienplan für das Grundstück Nr. 2046 sowie für das Grundstück Nr. 711 näher zu regeln. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Baulinienplanes erteilt werden.</p> <p>Die Zufahrt hat über eine einzige Erschliessungsstrasse, die Obstgartenstrasse, zu erfolgen. Abweichend davon sind im Bereich des Grundstückes Nr. 711 zusätzliche Direktzufahrten ab der Münsterstrasse gestattet, wenn die Bestimmungen des Strassengesetzes sowie die massgebenden VSS-Normen eingehalten werden.</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p> |

Änderung des Anhanges I Sonderbauzonen Nr. 13 und 26 sowie des Anhanges II Grünzone Unter Graben im Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee beschlossen durch die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee am 18. Oktober 2010 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 25 vom 11. Januar 2011

Anhang I

Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 dieses Bau- und Zonenreglements

Sonderbauzone Nr. 13

| | |
|---|---|
| Grundstücke | Nrn. 251, 659, 463, 1253, Wilemattstrasse |
| Begründung | Festlegung der Nutzungsart und des Nutzungsmasses. |
| Nutzungsart | Wohnungsbau, beschränkt öffentlich nutzbare zweigeschossige Einstellhalle |
| Ausnützung und Lage der Ausnützung | Maximal zulässig sind 4'000 m ² aGF (+ allenfalls Minergie-Bonus von 5 % gemäss § 10 PBV). Die Aufteilung der aGF auf die vier Bauvolumen erfolgt gemäss Gestaltungsplan. |
| Schutz- und Erhaltungs-Gebiete und -objekte | Keine. |
| Gebäudehöhen | 4 Vollgeschosse, wobei gegen die Sure das oberste Geschoss um 5 m von der Hauptfassade zurückversetzt werden muss. |
| Zusatzbestimmungen | Gestaltungsplanpflicht: Baubewilligungen dürfen nur gestützt auf einen bewilligten Gestaltungsplan erteilt werden. Der Gestaltungsplan muss auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes der Architekten Scheitlin-Syfrig + Partner vom 26. April 2010 erstellt werden. |

Die bisherige Sonderbauzone Nr. 26 über die Parzellen Nrn. 463 und 1253 wird aufgehoben.

**Anhang II
Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone gemäss Artikel 39 dieses Bau- und Zonenreglementes**

Grünzone Unterer Graben

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|--------|-----------------|--|-----------------------|
| XXVIII | Unterer Graben | <ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung des Gewässerraumes - Wiesen- und Parkflächen, Erholungs- und Gartenanlagen sowie kleinere Bauten und Anlagen, die den genannten Nutzungen dienen. - Die Nutzung wird zwischen Stadt und privater Grundeigentümerin / Bauherrschaft vertraglich geregelt. | ES II |

Baulinien auf den Parzellen Nrn. 251, 659, 463, 1253

Mit der Änderung der Sonderbauzone werden die Baulinien gemäss Zonenplan vom 28. August 2000 auf den Parzellen Nrn. 251, 659, 463, 1253 aufgehoben.

Aktualisierung vom 22. Februar 2011

Änderung des Anhanges I Sonderbauzone 18 im Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee beschlossen durch die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee am 10. Dezember 2012 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 61 vom 22. Januar 2013

Anhang I

Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 des Bau- und Zonenreglements

Sonderbauzone Nr. 18

| | |
|---|---|
| Grundstück | Nr. 1709, Leopoldstrasse |
| Begründung | Sicherung der Erstellung öffentlicher Parkplätze in Verbindung mit einer zweckmässigen Mantelnutzung |
| Nutzungsart | Wohnen, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, öffentliche und private Parkierung |
| Öffentliche Parkierung | In den Parkgeschossen sind mindestens 390 öffentliche Autoabstellplätze bereitzustellen. |
| Ausnützung und Lage der Ausnützung | Maximal zulässig sind für die jeweiligen Nutzungen folgende anrechenbaren Geschossflächen: - Wohnen: 14'000 m ² - Geschäfte, Dienstleistung, Gewerbe: 800 m ² - Oberirdische Parkgeschosse: 7'400 m ² Die ganz oder teilweise unterirdischen Parkgeschosse werden nicht angerechnet. |
| Schutz und Erhaltungsgebiete und -objekte | Keine |
| Gebäudehöhen | Die max. Dachfirstkote beträgt 530.00 m.ü.M. Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 2.50 m übersteigen. Oberkant fertig Boden des Eingangsgeschosses liegt auf maximal 512.50 m.ü.M. |
| Zusatzbestimmungen | Lärmschutz: Für lärmempfindliche Nutzungen ist Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung dieser Bestimmungen in einem Lärmschutzgutachten aufzuzeigen. Gleichzeitig ist auch die Einhaltung von Art. 7 LSV (Lärmemissionen) nachzuweisen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. |

Die bisherige Zone für öffentliche Zwecke über das Grundstück Nr. 1709, Grundbuch Sursee, wird aufgehoben.

In Anhang IV „Konkrete Nutzungszuweisungen für die Zonen für öffentliche Zwecke“ entfällt Buchstabe w.

Ergänzung des Anhangs II im Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee mit Grünzone Nr. XXIX, beschlossen durch die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee am 13. Mai 2013 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 788 vom 2. Juli 2013

Anhang II, konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone gemäss Art. 39

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlichkeitsstufe |
|------|-----------------|--|-----------------------|
| XXIX | Chommlibach | Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 2 GSchV (Eidg. Gewässerschutzverordnung); es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss Art. 41 c GSchV für den Gewässerraum | III |

Aktualisierung vom 12. September 2013

Änderung des Anhanges I Sonderbauzonen 28, 29 und 30 im Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee beschlossen durch die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee am 14. April 2014 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entsch eid Nr. 709 vom 20. Juni 2014

Anhang I

Detailbeschreibung der Sonderbauzone (S) zu Artikel 38 des Bau- und Zonenreglements

Sonderbauzone Nr. 28

| | |
|--|---|
| Grundstück | Nr. 30 (Teil), Vierherrenplatz |
| Begründung | Bauliche Weiterentwicklung auf dem Vierherrenplatz |
| Nutzungsarten | Wohnen, Dienstleistungsbetriebe/Büros, Restaurant/Café, öffentliche Nutzungen |
| Ausnützung und Lage der Ausnützung | Maximal zulässig sind 5 Vollgeschosse mit 4'000 m ² an-rechenbare Geschossflächen mit einem Wohnanteil von mindestens 70 %, Geschäfte, Dienstleistungen, Gewerbe sowie öffentliche/halböffentliche Nutzungen. Im Erdgeschoss ist eine öffentliche/halböffentliche Nutzung auf mindestens 300 m ² aGF vorzusehen. Diese Nutzung ist auf den neuen Vierherrenplatz auszurichten. Die ganz oder teilweise unterirdischen Parkgeschosse werden nicht ange-rechnet. |
| Schutz- und Erhaltungs-gebiete und Objekte | Angrenzende Altstadt, alte Stadt- und Grabenmauern |
| Gebäudehöhen | Die max. Dachfirstkote beträgt 515.50 m ü.M. Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 2.50 m übersteigen. |
| Zusatzbestimmung | Massgebende Grundlage für das Bauprojekt ist das weiter-bearbeitete Siegerprojekt „Platanus“ aus dem Architektur-wettbewerb „Überbauung am Vierherrenplatz“, Stand Weiterbearbeitung Februar 2013. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | III |

Ergänzung Anhang II

Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone gemäss Artikel 39 dieses Bau- und Zonenreglementes

| Nr. | Ortsbezeichnung | Nutzung | Empfindlich-keitsstufe |
|------|------------------|--|------------------------|
| XXIX | Chommlibach Sure | Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 2 GSchV (Eidg. Gewässerschutzverordnung); es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss Art.41c GSchV für den Gewässerraum | III |

Sonderbauzone Nr. 29

| | |
|---|---|
| Grundstück | Nr. 973, Dägersteinstrasse |
| Begründung | Festlegung des Überbauungsperimeters für Ersatzbau des Pfarreiheims. |
| Nutzungsarten | Gemäss dreigeschossiger Wohnzone (W3). Die Parzelle Nr. 973 ist einem gemeinnützigen Wohnbauträger zur Realisierung der Wohnbauten zu übertragen. |
| Ausnützung und Lage der Ausnützung | Max. zulässig sind 2'200 m ² anrechenbare Geschossfläche (Basis ist die Landfläche von 2'195 m ² , Berechnung gemäss PBG/PBV). |
| Schutz- und Erhaltungsgebiete und Objekte | Angrenzende reformierte Kirche mit An- und Nebenbauten sowie Park. |
| Gebäudehöhen | Die max. Dachfirstkote/Brüstungshöhe des Flachdaches beträgt 515.00 m ü.M. (gleiche Höhe wie Gebäude Centralstrasse 9). Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 1.50 m übersteigen. |
| Zusatzbestimmung | <p>Eine Baubewilligung darf nur auf der Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erteilt werden. Der Gestaltungsplan hat folgende städtebaulichen Anforderungen an die Überbauung zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verträglichkeit der Dichte und die Eingliederung der Volumen in die bestehende Umgebung müssen nachgewiesen werden. - Der evangelisch-reformierten Kirche muss als öffentlicher Bau die erforderliche Präsenz zugestanden werden (Alleinstellungsmerkmal). - Damit qualitätsvolle Aussenräume entstehen, ist die Ausrichtung des Hauptbaukörpers hin zur Dägersteinstrasse (Parallelstellung) erforderlich. - Sofern zwei Baukörper erstellt werden, muss der zweite platzbildend zum Ensemble der Kirche gestellt werden. Seine Höhe darf die Traufkante der Kirche nicht überschreiten. - Für Spiel- und Freizeitflächen sind mindestens 20 % der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche freizuhalten. <p>Das Gestaltungsplanverfahren muss von der Stadtbaukommission im Dialogverfahren begleitet werden.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | II |

Sonderbauzone Nr. 30

| | |
|----------------------------|---|
| Grundstücke | Nrn. 330, 997, 1153, 1287, 1408, Münster-Vorstadt |
| Begründung / Zweck | Realisierung des Konzepts „Mauerblümchen“ aus dem Ideenwettbewerb Münster-Vorstadt. |
| Nutzungsarten | Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten. Mindestens 20 % der Ausnützung ist für Gewerbe zu nutzen. Die Erdgeschosse entlang der Ringstrasse und der Münsterstrasse sind für Gewerbenutzungen oder öffentliche/halb-öffentliche Nutzungen vorzusehen. Der Stadtrat kann im Rahmen des Gestaltungsplans vom Gewerbeanteil oder bzgl. Nutzung der Erdgeschosse Ausnahmen gewähren, sofern die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten sind. |
| Ausnützung | Höchstens 1.1 Weitere AZ-Zuschläge oder Boni sind ausgeschlossen. |
| Geschosszahl, Gebäudehöhen | Höchstens fünf Vollgeschosse. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist ausgeschlossen. |
| Zusatzbestimmung | Eine Baubewilligung darf nur auf der Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erteilt werden. Der Gestaltungsplan hat auf der Grundlage des Siegerprojekts aus dem Ideenwettbewerb Münster-Vorstadt (vom März 2013) zu beruhen. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | III |

Aktualisierung vom 19. September 2014

Änderung des Zonenplans im Gebiet Christoph-Schnyder-Strasse (Grundstücke Nrn. 1022, 1178) und des Bau- und Zonenreglements (Art. 23, 38a), beschlossen durch die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee am 14. März 2016 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 739 vom 5. Juli 2016

Artikel 23 Zonenplan

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:
- | | | |
|-----|--------------------------------|------------------------|
| a) | Bauzonen | |
| S | Sonderbauzone | Anh. I |
| Gr | Grünzone | Anh. II |
| ZBP | Zonen mit Bebauungsplanpflicht | gemäss Art. 38a Abs. 5 |

Art. 38a Zonen mit Bebauungsplanpflicht (ZBP)

- 1 In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.
- 2 Für die im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Bebauungsplanpflicht gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 5.
- 3 Der Bauungsplan ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeiten. Der Stadtrat kann auf ein solches Verfahren verzichten, wenn eine hohe Qualität der Bebauung anderweitig sichergestellt ist.
- 4 Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn sie:
- a) kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
 - b) dem in Absatz 5 umschriebenen Zweck der Zonen mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.
- 5 Zonen mit Bebauungsplanpflicht:

Christoph-Schnyder-Strasse

Zweck: Umstrukturierung und Nachverdichtung im Rahmen eines Gesamtkonzepts.

Nutzungsart: Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Gastgewerbebetriebe sowie zum Wohnen. Die Bauten und Anlagen sollen zur Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Stadtzentrums mit einem möglichst breiten und qualitativ guten Angebot an vielfältigen Zentrumsnutzungen beitragen. Entlang der Bahnhofstrasse und der Christoph-Schnyder-Strasse sind im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig.

Nutzungsmass, Bauweise: Hohe bauliche Dichte (Richtwert vgl. Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte), Hochhäuser bis max. 49 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III