

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Stadt Sursee

Teilrevision der Ortsplanung «Ablösung der bestehenden Sondernutzungspläne»

Öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 26. März 2024

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am

.....

Stadtpräsidentin

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ...

.....

Stadtschreiber

vom ...

.....
Datum

.....
Unterschrift

Änderung Bau- und Zonenreglement

Die Teilrevision der Ortsplanung
besteht aus:

- Änderung Bau- und
Zonenreglement
- Änderung Zonenplan

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

16. Februar 2024

Hinweis zu nachfolgendem Reglementstext

Schwarz gedruckt:	Bestimmungen gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement, Stand 26. November 2019
Rot gedruckt / durchgestrichen :	Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Rahmen der Teilrevision

Art. 1 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

² [...]

³ Die Stadtbaukommission berät den Stadtrat bei dessen Aufgaben. Sie wird insbesondere angehört bei:

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
- b) baulichen Massnahmen in der Altstadtzone und angrenzend an diese;
- c) **baulichen Massnahmen in den Wohn- und Mischzonen Erhaltung;**
- d) baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar;
- e) wichtigen städtebaulichen Fragen.

[...]

Art. 6 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse..

² In den Wohnzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

[...]

³ Für die im Zonenplan bezeichneten speziellen Wohnzonen gilt Art. 10 BZR.

⁴ [...]

⁵ Für die Parzellen Nrn. 522, 1498, 1499 und 1500 gilt anstelle der max. Überbauungsziffer (ÜZ) nach Abs. 2 je eine maximal anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 283 m².

[...]

Art. 8a Wohn- und Mischzonen Erhaltung

¹ Die Wohn- und Mischzonen Erhaltung dienen der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Nachverdichtung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. In der Wohnzone Erhaltung ist die Wohnnutzung gemäss Art. 6 Abs. 1 BZR zulässig. In der Mischzone Erhaltung ist die Mischnutzung gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR zulässig.

² Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Artikels vorhandene, rechtskräftig bewilligte, bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.

³ Die Stadt Sursee kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise Um- und Ausbauten, die zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen, Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁴ Bei Veränderungen nach den Absätzen 2 bis 3 ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 8 zur Anwendung.

⁵ Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig.

[...]

Art. 35 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

² Im Interesse des Ortsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben..

^{2bis} Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets «Sonderregelung Dachgestaltung» gelten folgende besondere Anforderungen:

- a) Es sind nur gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer zulässig.
- b) Die Dächer haben eine Neigung von 30 – 40° aufzuweisen.
- c) Die Hauptfirstrichtung hat entlang der Gemeindestrasse «Zellmoostrasse» bzw. «Seehäusernstrasse» in Hangrichtung und auf den übrigen Grundstücken quer zum Hang zu verlaufen..
- d) Die Hauptfirstrichtung ist für mindestens die Hälfte der gesamten horizontalen Firstlinie eines einzelnen Gebäudes einzuhalten.

[...]

Art. 45 Schlussbestimmungen

[...]

^{4bis} Folgende Gestaltungspläne werden im Rahmen der Teilrevision aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Strassmatte (Amrein)» vom 28.09.1981
- Gestaltungsplan «Strassmatte (WBG)» vom 21.02.1983
- Gestaltungsplan «Alpenstrasse» vom 30.11.1970
- Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 40/42» vom 17.02.2002
- Gestaltungsplan «Leopoldstrasse» vom 23.12.1991
- Teilgestaltungsplan «Leopoldstrasse 6» vom 18.11.2009
- Gestaltungsplan «MMM» vom 07.04.1986
- Gestaltungsplan «Kyburg» vom 16.10.1967
- Gestaltungsplan «Devoterr AG (Trotte)» vom 18.10.1976
- Gestaltungsplan «Schellenrain (Cubino)» vom 27.04.1987
- Gestaltungsplan «Schellenrainstrasse / Chr. Schnyder-Str.» vom 15.02.2006
- Gestaltungsplan «Keiserhüser» vom 24.01.1983
- Gestaltungsplan «Surfan AG» vom 06.12.1971
- Gestaltungsplan «Schellenrain (Pflugshaupt)» vom 18.08.1994
- Gestaltungsplan «Suimo AG» vom 29.05.1972
- Gestaltungsplan «Mühlehof / Walkeli» vom 30.09.1993
- Gestaltungsplan «Wilemattstrasse» vom 29.05.1972
- Gestaltungsplan «Wilematte» vom 11.07.1963
- Gestaltungsplan «Beckmatte» vom 28.01.1999
- Gestaltungsplan «Willimatt-Park» vom 04.01.1978
- Gestaltungsplan «Dägerstein» vom 01.12.1994
- Gestaltungsplan «Ribimatte» vom 21.01.1985
- Gestaltungsplan «Mühlehof / Walkeli» vom 05.05.2004
- Gestaltungsplan «Bad» vom 02.10.1972
- Gestaltungsplan «Badhof» vom 28.02.1977
- Gestaltungsplan «Mühlehof Nord» vom 11.01.2006
- Gestaltungsplan «Zellhof Nord» vom 01.04.1993
- Gestaltungsplan «Zellhof Süd» vom 11.07.1996
- Gestaltungsplan «Lungholz» vom 03.06.1970
- Gestaltungsplan «Lerchenweg» vom 16.11.1970
- Gestaltungsplan «Seehäusern» vom 20.08.1984
- Gestaltungsplan «Hofstetterfeld West» vom 03.02.2000
- Gestaltungsplan «Mariazellhöhe» vom 30.06.2004
- Gestaltungsplan «Seeblick» vom 10.07.1997
- Gestaltungsplan «Geuensee-/Klosterstrasse» vom 19.08.1999
- Gestaltungsplan «Fust (Ladenfläche)» vom 03.09.1998
- Gestaltungsplan «Citypark» vom 09.11.2011
- Gestaltungsplan «Buchenhof» vom 17.10.2012

Anhang 1: Spezielle Wohn- und Mischzonen

I. Spezielle Wohnzonen

Nr. 5 «Keiserhäuser»

Zweck

- Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebaus

Art der Nutzung

- Wohnnutzung und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass und Lage der Nutzung

- max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe gemäss Wohnzone D.
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) im bestehenden Umfang innerhalb des Baubereichs.
- Die anrechenbare Gebäudefläche darf im Sinne von § 14 PBV (Energiebonus) und § 14a PBV (Liftanlagen und Wärmedämmung) in der entsprechenden Gröszenordnung erhöht werden, auch ausserhalb des Baubereichs.

Anhang 4: Grünzonen

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
...
XXVI	Keiserhäuser	Erholungs- und Spielanlagen	II
XXVII	Trotte	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, unterirdische Parkierung	II
XXVIII	Badhof	Erholungs- und Spielanlagen	II

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ¹ nach § 75 Abs. 1 PBG
...
Alpenstrasse	<p>Städtebaulich klare Fassung des Strassenraums durch Ergänzungsbauten. Aufwertung des Freiraums hin zu mehr Grünflächen. Wirtschaftliche Erschliessung und Sicherstellung der Erschliessung aller Anstösser. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.</p>	<p>ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m</p>
Bad	-	<p>ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m</p>
Chliffeld Ost	<p>Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können.</p> <p>Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden.</p> <p>Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1285, 1353 und 1354 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).</p> <p>Die Erschliessung erfolgt via Münchrütistrasse. Keine Zu- und Wegfahrt durch die Wohnzone.</p>	<p>ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 10% innerhalb der Mischzone A</p>

¹ Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ¹ nach § 75 Abs. 1 PBG
Citypark	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.5 m Gesamthöhe: + 10%
Enterprise	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit einer Nettogröße bis 3'000 m ² gestattet.	Gesamthöhe: + 10%
Frieslirain	städtebauliche Akzentuierung der Ecksituation Luzernstrasse/Frieslirain, Sicherstellung einer Wegverbindung für den Langsamverkehr	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 5.0 m Parz. 271, 1570: Gesamthöhe: + 3.0 m, Fassadenhöhe: + 8.0 m
Fust	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit einer Nettogröße bis 3'000 m ² gestattet.	Gesamthöhe: + 10%
Geuensee- strasse	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10%
Hofstetterfeld	Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen. Angestrebt wird ein diverses Wohnungsangebot. Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gem. Art. 2 BZR als Grundlage für den Gestaltungsplan	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Leopoldstrasse	-	Gesamthöhe: + 10%
Mariazell	Berücksichtigung des Schutzes der Endmoräne des Sempachersees und der bestehenden Villa	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 10%
Mariazellweg	Berücksichtigung des Schutzes der Endmoräne des Sempachersees und des bestehenden Landhauses	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 10%
Mühlehof Nord	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Mühlehof Süd	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Nord	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Süd	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ¹ nach § 75 Abs. 1 PBG
Pilatusstrasse	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Sandgruebe	Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% innerhalb der Wohnzone D Gesamthöhe: + 10%
Walkeli Nord	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.5 m
Wilematte Nord	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Wilematte Süd	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

Anhang 8: Wohn- und Mischzonen Erhaltung

Bezeichnung	Gesamthöhe	ergänzende Angaben und Bestimmungen
Schellenrain (Cubino)	max. 9.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit weitgehend einheitlichem Erscheinungsbild.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten ist insbesondere die Dachform. Dachaufbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Die Anhebung des Daches zur besseren Nutzung des Dachgeschosses ist zulässig. Die bestehende Dachneigung ist beizubehalten.</p>
Schellenrain (Pflugshaupt)	max. 10.0 m	<p>Wohnsiedlung mit zwei Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild und qualitätsvoller Aussenraumgestaltung.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer. Zusätzliche Dachaufbauten sind nicht zulässig.</p>
Beckmatte	max. 11.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Doppelhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</p>
Willimatt-Park	max. 10.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.</p>
Zellhof Süd	max. 10.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.</p>
Lungholz	max. 10.5 m	<p>Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten ist insbesondere die Dachform. Die Anhebung des Daches zur besseren Nutzung des Dachgeschosses ist zulässig. Die bestehende Dachneigung ist beizubehalten.</p>

Bezeichnung	Gesamthöhe	ergänzende Angaben und Bestimmungen
Lerchenweg	max. 8.0 m	Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung.
Hofstetterfeld West	max. 10.0 m	Wohnsiedlung mit Doppelhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.
Mariazellhöhe	max. 10.0 m	Wohnsiedlung mit Terrassen- und Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden.