

# Das Bau- und Zonenreglement

Die Änderungen im BZR sind blau markiert. Während der zweiten öffentlichen Auflage können nur gegen die markierten Änderungen Einsprachen erhoben werden.

Der Grosse Stadtrat von Luzern erlässt gestützt auf § 17 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und Art. 28 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 das nachstehende Bau- und Zonenreglement:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Qualität

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.

<sup>2</sup>Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Dichtebestimmungen zu berücksichtigen:

- prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

<sup>3</sup>Der Stadtrat kann ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

### Art. 2 Stadtbaukommission

<sup>1</sup>Zur Begutachtung von städtebaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität ist für alle Teilzonenpläne die vom Stadtrat eingesetzte Stadtbaukommission zuständig.

<sup>2</sup>Für deren Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder ist die Verordnung über die Stadtbaukommission massgebend.

## B. Planungsvorschriften

### I. Richtplanung

#### Art. 3 Städtische Richtpläne

Der Stadtrat erlässt die städtischen Richtpläne. Sie sind durch den Grossen Stadtrat zu genehmigen.

## II. Nutzungsplanung

### Art. 4 Zonenplan

<sup>1</sup>Der Zonenplan besteht aus Teilzonenplänen.

<sup>2</sup>Für den Teilzonenplan Littau gilt das Bau- und Zonenreglement Littau.

<sup>3</sup>Die übrigen Teilzonenpläne enthalten die folgenden Zonen:

- 1 Wohnzone (WO)
- 2 Arbeitszone (AR)
- 3 Wohn- und Arbeitszone (WA)
- 4 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)
- 5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- 6 Grünzone (GR)
- 7 Tourismuszone (TO)
- 8 Allmendzone (AL)
- 9 Tribtschenstadtzone (TR)
- 10 Wettsteinparkzone (WE)
- 11 Landwirtschaftszone (LA)
- 12 Übriges Gebiet (ÜG: ÜG-A und ÜG-C)
- 13 Verbotszone Rutsch und Sturz
- 14 Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz
- 15 Gebotszone Wasser
- 16 Hinweiszone Wasser
- 17 Schutzzonen:
  - Ortsbildschutzzone A
  - Ortsbildschutzzone B
  - Friedhofsschutzzone
  - Naturschutzzone

<sup>4</sup>Im Anhang sind die einzelnen Zonen- und Dichtebestimmungen sowie die Zweckbestimmung für die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Grünzone verbindlich festgelegt.

<sup>5</sup>[Befristete Zwischennutzungen sind in allen Zonen zulässig.](#)

<sup>6</sup>Die Legende zu den Teilzonenplänen legt die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 fest.

### Art. 5 Wohnzone (WO)

<sup>1</sup>Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. zum Wohnen und
- b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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.

### Art. 6 Arbeitszone (AR)

<sup>1</sup>Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

<sup>2</sup>In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 310, 315 bis 317 und 320 sind Dienstleistungsunternehmen, Schulen und Verkaufsflächen, die nicht als publikumsintensive Anlagen gelten, zulässig.

<sup>3</sup>In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 301, 311 bis 314, 318 und 319 sind Freizeiteinrichtungen mit überkommunalem Einzugsgebiet und Verkaufsflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind:

- bestehende Verkaufsbetriebe sowie die angemessene Erweiterung und der Ersatz dieser Betriebe;
- der Verkauf von am Ort produzierten Waren, wenn die Verkaufsflächen zu den Produktionsflächen von untergeordneter Bedeutung sind.

<sup>4</sup>Die Erweiterung oder der Ersatz bestehender Verkaufsnutzungen ist dann zulässig, wenn gegenüber den bisherigen Nutzungen kein wesentlicher Mehrverkehr resultiert.

## **Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)**

<sup>1</sup>In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungsbetriebe und mässig störende gewerbliche Betriebe zulässig.

<sup>2</sup>Autoabstellplätze sind in Erdgeschossen der Wohn- und Arbeitszone nicht zulässig.

## **Art. 8 Dichte in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) und Grünzone (GR)**

Für die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Grünzone legt der Stadtrat das zulässige Dichtemass unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der öffentlichen Interessen fest.

## **Art. 9 Bestehende Bauten**

Bestehende Bauten, die das zonengemässe Dichtemass (Überbauungsziffer und Höhenmass) überschreiten, können mit dem gleichen Volumen ersetzt werden, sofern der Ersatzbau die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Baulinien einhält. Der Ersatzbau hat eine zonenkonforme Nutzung aufzuweisen. Die Geschosszahl darf maximal um ein Geschoss von der massgebenden Geschosszahl der betreffenden Zone abweichen. [Vorbehalten bleibt die maximale Geschosszahl gemäss Art. 26 Abs. 2.](#)

## **Art. 10 Tourismuszone (TO)**

<sup>1</sup>Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

- a. für Hotels und Restaurants,
- b. für Casinos.

<sup>3</sup>~~Der Stadtrat kann ausnahmsweise Wohn- und Arbeitsnutzungen bewilligen, soweit sie den Tourismuszweck sichern.~~ Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist.

<sup>4</sup>Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und vom Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.

<sup>5</sup>In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

## **Art. 11 Allmendzone (AL) (Ordnungsnummern 521 und 522)**

<sup>1</sup>Die Zone mit der Ordnungsnummer 521 dient der Erstellung einer öffentlichen Vorzone, einer Sportarena, eines Breitensportgebäudes und von zwei Hochhäusern.

In der Sportarena und im Breitensportgebäude sind Nutzungen für Sport, Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Dienstleistungen zulässig, in untergeordnetem Ausmass auch für Wohnen und Messen.

In den beiden Hochhäusern sind Wohnen und Dienstleistungen zulässig.

In der Zone mit der Ordnungsnummer 522 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Messen sowie für Wohnen und Dienstleistungen (insbesondere Büros, Verkaufsflächen, Restaurants, Hotels) zulässig.

<sup>2</sup>Durch neue Nutzungen dürfen maximal 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag erzeugt werden. Fahrten durch bestehende Nutzungen sowie Fahrten durch Anlässe (insbesondere Fachmessen sowie Sport- und Festveranstaltungen) werden nicht angerechnet. Fahrten von Ersatznutzungen werden angerechnet, sofern die Anzahl Fahrten der bestehenden Nutzung überschritten wird. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

<sup>3</sup>Der Stadtrat bestimmt den Fahrtenschlüssel für die einzelnen Nutzungen.

<sup>4</sup>Neubauten dürfen in der Zone mit der Ordnungsnummer 521 nur gestützt auf einen Gestaltungsplan, der auf Basis eines Wettbewerbsergebnisses erstellt wird, bewilligt werden. In der Zone mit der Ordnungsnummer 522 ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. In den Gestaltungsplänen wird das bauliche Mass der Nutzung weiter definiert. Untergeordnete Um- und Anbauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

<sup>5</sup>Überschreitungen der gemäss Art. 26 maximalen Fassaden- und Firsthöhe sind zulässig. In der Zone mit der Ordnungsnummer 521 gilt für die neue Sportarena eine Fassadenhöhe von max. 21 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das neue Breitensportgebäude eine Fassadenhöhe von max. 24 m (exklusive technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Fassadenhöhe von max. 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen werden im Gestaltungsplan festgelegt.

## **Art. 12 Tribschenstadtzone (TR) (Ordnungsnummern 55 und 183)**

<sup>1</sup>In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 ist die Geschosshöhe gemäss Zonenplan zulässig.

<sup>2</sup>In der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind die Geschosshöhe oder die Dachrandkote in m.ü.M. gemäss Zonenplan zulässig. [Weder Geschosshöhe noch Dachrandkote dürfen in einem Gestaltungsplanverfahren erhöht werden.](#)

<sup>3</sup>In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind Attikageschosse und Aufbauten bei fünf- und sechsgeschossigen Bauten beschränkt auf  $\frac{1}{2}$  und bei den übrigen Bauten auf  $\frac{1}{5}$  des darunterliegenden Vollgeschosses. Sie sind samt allfälliger Dachvorsprünge von [allen](#) Baulinien mindestens 2 m zurückzusetzen und haben Flachdächer aufzuweisen.

<sup>4</sup>In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 dürfen in den Erdgeschossen keine Autoabstellplätze erstellt werden.

<sup>5</sup>In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 sind die Höfe [zu begrünen und](#) so anzuordnen, dass sie das Strassenterrain um ein halbes Geschoss überragen. Die angrenzenden privaten Plätze mit öffentlichem Fusswegrecht sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Sie dürfen auch unter Niveau nicht bebaut werden.

## **Art. 13 Wettsteinparkzone (WE) (Ordnungsnummer 184)**

<sup>1</sup>In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 184 sind in den Flächen A (Gebäudegrundfläche max. 433 m<sup>2</sup>) und B (Gebäudegrundfläche max. 284 m<sup>2</sup>) nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

<sup>2</sup>Die zulässige Dachrandkote wird wie folgt festgelegt:

- Punkt 1: 497,80 m ü.M.
- Punkt 2: 498,10 m ü.M.
- Punkt 3: 499,20 m ü.M.
- Punkt 4: 499,05 m ü.M.
- Punkt 5: 494,50 m ü.M.
- Punkt 6: 494,60 m ü.M.
- Punkt 7: 495,70 m ü.M.
- Punkt 8: 495,05 m ü.M.

<sup>3</sup>Es sind keine Kleinbauten, Einfriedungen und Zäune zulässig.

<sup>4</sup>Die Villa Friedheim (Fläche C) ist zu erhalten.

## **Art. 14 Wohn- und Arbeitsanteil**

<sup>1</sup>Die Vorschriften über den Wohn- und Arbeitsanteil finden Anwendung auf Neubauten, neubauähnliche Umbauten und Nutzungsänderungen.

<sup>2</sup>In Wohnzonen ist im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Vollgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum zu nutzen.

<sup>3</sup>In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen Erdgeschosse für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen baulich vorzusehen sind. Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

<sup>4</sup>In der Ortsbildschutzzone A ist die bestehende Wohnfläche zu erhalten. Vorbehalten bleibt ein höherer Wohnanteil gemäss Abs. 5.

<sup>5</sup>In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit 4 oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von 2 Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab 6 Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von 3 Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.

<sup>6</sup>Hotelräume, Räume für Kinder- und Altersbetreuung, Räume der Spitex und dergleichen können ganz oder teilweise dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet werden.

<sup>7</sup>Mindestanteilfeuchten können unter grundbuchlicher Sicherstellung auf Grundstücke in der direkten Umgebung verlegt werden.

<sup>8</sup>Der Stadtrat kann von den Mindestanteilfeuchten Ausnahmen bewilligen:

- a. wenn die Weiterführung eines bestehenden Betriebs zusätzliche Flächen benötigt;
- b. wenn die Wohnnutzung gesundheitsschädigend ist;
- c. wenn kein Bedarf an Wohn- oder Arbeitsflächen vorhanden ist;
- d. wenn an der Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.

## **Art. 15 Ortsbildschutzzonen, allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup>Die Schutzzonen A und B bezwecken den Schutz erhaltenswerter Stadtelemente und städtischer Ensembles.

<sup>2</sup>Bei wichtigen Bauvorhaben kann eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauortes verlangt werden. Diese soll Aufschluss geben über das Verhältnis des Bauvorhabens zu seiner Umgebung.

<sup>3</sup>Für Objekte, die nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen sind, können die Kosten für die Bauuntersuchung zwischen Stadt und Bauherrschaft hälftig geteilt werden.

<sup>4</sup>Im Zusammenhang mit eingreifenden Umbauten oder Restaurierungen kann der Stadtrat die Entfernung störender Bauteile verlangen, sofern diese Teile von den Umbauten oder Restaurierungen betroffen werden.

<sup>5</sup>Von den Schutzvorschriften kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Schutzzonen nicht widerspricht und ein qualitätsvolles Bauprojekt vorliegt.

<sup>6</sup>Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.

## **Art. 16 Ortsbildschutzzone A**

<sup>1</sup>Die Schutzzone A bezweckt die Erhaltung historischer Stadtteile in ihrer Bausubstanz und ihren Strukturen.

<sup>2</sup>Für bauliche Veränderungen ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie über die Notwendigkeit, das Ausmass und den Zeitpunkt von Untersuchungen einzuholen.

<sup>3</sup>Die bestehenden Fluchten dürfen auf der Strassenseite, aber auch bei rückseitigen Fassaden und bei Hofräumen nicht überschritten werden.

<sup>4</sup>Die bestehenden Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden.

<sup>5</sup>Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig:

- wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unausweichlich ist;
- wenn es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die für die historische Struktur des Quartiers oder des Gebäudes nicht von Bedeutung sind.

<sup>6</sup>Die Dächer sind bezüglich Neigung, Firsthöhe, Aufbauten, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen. Art. 29 findet keine Anwendung.

<sup>7</sup>Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen. Sie sind in der Regel hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen und dürfen den First nicht überragen.

<sup>8</sup>In der Dachfläche liegende Fenster können nur vereinzelt gestattet werden. Sie sind auf kleine Formate zu beschränken.

<sup>9</sup>Die Dächer haben auf der Traufseite Dachgesimse aufzuweisen.

<sup>10</sup>Bei der Fassadengestaltung ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für folgende Elemente:

- Ausdruck der statischen Struktur in der Fassade;
- Architektonische Übereinstimmung von Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden;
- Anordnung, Form und Gestaltung der Fenster.

<sup>11</sup>Die Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Im Erdgeschoss sind ortsübliche Sand- und Kalksteine und bearbeiteter Sichtbeton zulässig. Sockel können auch in Granit erstellt werden. Für Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind in der Regel Kalk-, Mineralfarben oder Silikatprodukte zu verwenden. Fenster sind in Holz auszuführen.

<sup>12</sup>Die einzelnen Gebäude haben sich farblich zu unterscheiden. Intensive Farbtöne sind zu vermeiden.

<sup>13</sup>Figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von erheblichem künstlerischem Wert sind zu erhalten.

## **Art. 17 Ortsbildschutzzone B**

<sup>1</sup>Die Schutzzone B bezweckt die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten.

<sup>2</sup>Der Stadtrat kann Abbrüche ausnahmsweise bewilligen, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre.

<sup>3</sup>Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien und

Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, das das Quartierbild prägt, einfügen. [Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und aus Metall aussen zu verwenden.](#)

### **Art. 18 Archäologische Fundstellen**

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

<sup>2</sup>Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

### **Art. 19 Friedhofsschutzzone**

Die Friedhofsschutzzone bezweckt den Schutz der Anlage als aktiv genutzter Friedhof unter Bewahrung seiner gärtnerischen Struktur, seines ökologischen Werts, seiner erhaltenswerten Bauten und Grabmalkunst.

### **Art. 20 Naturschutzzone**

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone bezweckt die umfassende Erhaltung, die Wiederherstellung und die Vernetzung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.

<sup>2</sup>In den Naturschutzonen sind alle Einrichtungen und Tätigkeiten, welche die Schutzziele gefährden, verboten.

<sup>3</sup>Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

### **Art. 21 Naturschutzobjekte**

<sup>1</sup>Die im Plan eingetragenen besonderen Schutzobjekte (Geotope, besondere Tier- und Pflanzenvorkommen) dürfen nicht zerstört oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup>Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

### **Art. 22 Uferschutzzone**

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und der Förderung naturnaher, ökologisch und landschaftlich wertvoller Uferbereiche.

<sup>2</sup>Uferbereiche sind unter Berücksichtigung der landseitigen Nutzungen ökologisch und landschaftlich aufzuwerten. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie den Zielsetzungen der Uferschutzzone nicht widersprechen.

<sup>3</sup>Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

<sup>4</sup>Ab Uferlinie gemessen hat die Uferschutzzone see- und uferseitig eine Breite von je 10 m.

### **Art. 23 Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Förderung wertvoller Landschafts- und Naturräume im Hinblick auf ihre Vielfalt und Eigenart, ihre kulturhistorische Bedeutung sowie ihre besondere Bedeutung für den Geotopschutz und die Erholung.

<sup>2</sup>In der Landschaftsschutzzone sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern.

<sup>3</sup>Die extensive Nutzung sowie die Ergänzung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen kann durch Beiträge und mit Pflegevereinbarungen gefördert werden.

## Art. 24 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup>Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone 2'000 m<sup>2</sup> und in den übrigen Zonen 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist auf der gesamten Fläche, die auch kleiner sein kann als in Abs. 1 vorgeschrieben, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind zeitlich befristete Bauten und geringfügige bauliche Veränderungen.

<sup>3</sup>Es kann ein Bonus von max. 10 Prozent auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Für die Gewährung eines Bonus kann der Stadtrat die Errichtung eines Anteils von gemeinnützigen Wohnungen verlangen.

<sup>4</sup>Gestaltungspläne sind bei der Stadt Luzern zur Vorprüfung einzureichen.

## Art. 25 Baulinien

<sup>1</sup>In den Teilzonenplänen sind Baulinien, Erdgeschossbaulinien und Sonderbaulinien festgelegt.

<sup>2</sup>Die Erdgeschossbaulinie legt die Lage des ersten Vollgeschosses und allfälliger über das Terrain ragender Untergeschosse fest.

<sup>3</sup>In Gebieten, die im Anhang 1 (weitere Bestimmungen) bezeichnet sind, dürfen oberirdische Bauten im ganzen Bereich zwischen den im Zonenplan eingezeichneten Baulinien erstellt werden.

<sup>4</sup>Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker und Treppen dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen. Bei bestehenden Gebäuden können weitergehende Überschreitungen für Liftanbauten bewilligt werden.

<sup>5</sup>Die Fläche der vorspringenden Gebäudeteile darf maximal einen Drittel der Fassadenfläche betragen.

<sup>6</sup>Wenn die Baulinie und die Strassengrenze zusammenfallen, hat der vorspringende Gebäudeteil im tiefsten Punkt mindestens 3,0 m bei Trottoirs und 4,5 m bei Strassen/Plätzen über dem angrenzenden Terrain zu liegen.

<sup>7</sup>In der geschlossenen Bauweise hat der Abstand von Balkonen und Erkern von der Grenze mindestens den Vorsprung vor der Hausflucht zu betragen. Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn möglich.

<sup>8</sup>Ist weder das Ortsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt, sind vor den Baulinien ausnahmsweise folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a. Unterniveaubauten, die vollständig unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen;
- b. Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Garagen;
- c. Kleinbauten wie insbesondere gedeckte Gartensitzplätze, Gartenhäuschen, gedeckte Velo- und Containerunterstände;
- d. Bauliche Anlagen wie insbesondere Wege, Mauern, Treppen, Zufahrten und offene Parkplätze;
- e. Lärmschutzmassnahmen;
- f. Wärmedämmung für bestehende Bauten;
- g. Öffentliche Einrichtungen.

Die Fläche dieser Bauten und Anlagen darf insgesamt ein Drittel die Hälfte der Fläche zwischen der Baulinie und der Strassengrenze nicht überschreiten.

<sup>9</sup>Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.

## C. Bauvorschriften

### Art. 26 Maximale Fassaden- und Firsthöhe

<sup>1</sup>Die maximale Fassadenhöhe beträgt 21 m und die maximale Firsthöhe 27 m gemessen an jedem Punkt der Fassade.

<sup>2</sup>Es dürfen maximal sechs Vollgeschosse gebaut werden.

<sup>3</sup>Der Stadtrat kann in städtebaulich begründeten Fällen Ausnahmen für ~~punktueller~~ und geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe gestatten.

<sup>4</sup>In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 105 beträgt die Fassadenhöhe max. 24 m. Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, wenn dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erzielt wird. Über dem 7. Vollgeschoss ist kein Attikageschoss zulässig. Die Geschossflächen der Attikageschosse und der zusätzlichen Vollgeschosse im Gebiet der Ordnungsnummer 105 dürfen insgesamt  $\frac{2}{3}$  der darunter liegenden Vollgeschosse nicht überschreiten.

### Art. 27 Hochhäuser

<sup>1</sup>Hochhausstandorte sind in den Teilzonenplänen und die maximalen Fassadenhöhen in den Zonen- und Dichtebestimmungen im Anhang 1 festgelegt.

<sup>2</sup>Für die festgelegten Hochhausstandorte besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplanverfahren ist die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen.

<sup>3</sup>Im übrigen Baugebiet sind Hochhäuser mittels Änderung der Bau- und Zonenordnung möglich.

<sup>4</sup>In Ergänzung zum Planungs- und Baugesetz gelten erhöhte Anforderungen betreffend Erschließung mit öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr, Einpassung in die Stadtsilhouette und den Stadtkörper, den öffentlichen Aussenraum und die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit, die Gliederung und Gestaltung, die Tag- und Nachtwirkung, Reklamen sowie Energie, Nachhaltigkeit, Nutzungen und Materialien.

<sup>5</sup>Für Hochhäuser ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen. ~~Der Stadtrat kann ausnahmsweise auf die Durchführung des qualifizierten Konkurrenzverfahrens verzichten.~~

### Art. 28 Sichtbarkeit zweites Untergeschoss

Das zweite Untergeschoss darf mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen das gewachsene oder tiefergelegte Terrain nicht überragen.

### Art. 29 Dachgeschosse (Schrägdachbauten)

<sup>1</sup>Bei Schrägdachbauten haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen.

<sup>2</sup>Das Dachgeschoss darf nicht über eine Linie hinausragen, die 1,2 m über oberkant Dachgeschossboden von der Fassade unter 45 Grad bis zur zulässigen Firsthöhe ansteigt.

<sup>3</sup>Die zulässige Höhe des Dachfirstes beträgt im Gebiet der geschlossenen Bauweise 7,5 m und im Gebiet der offenen Bauweise 5,0 m gemessen ab oberkant Dachgeschossboden.

<sup>4</sup>Bauliche Eingriffe in die Dachfläche wie insbesondere Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind qualitativ in die Dachfläche zu integrieren.

<sup>5</sup>Aufbauten dürfen eine parallel zum Dach verlaufende Linie von 1,2 m nicht überschreiten.

<sup>6</sup>Die Länge aller baulichen Eingriffe in die Dachfläche darf im ersten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als  $\frac{2}{5}$  und im zweiten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als  $\frac{1}{5}$  der Dachlänge auf Bodenhöhe des betreffenden Dachgeschosses betragen.

<sup>7</sup>Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten:

- a. wenn bei bestehenden Bauten das Dachgeschoss ausgebaut wird;
- b. wenn Aufbauten aus technischen Gründen nicht im Dach untergebracht werden können;

- c. wenn eine verbesserte architektonische Gestaltung erreicht werden kann;
- d. für Solaranlagen.

### **Art. 30 Dachbegrünung**

Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.

### **Art. 31 Mehrlängenzuschlag bei geschlossener Bauweise**

In Gebieten der geschlossenen Bauweise entfällt der Mehrlängenzuschlag gemäss Planungs- und Baugesetz.

### **Art. 32 Grösse der Vorbauten**

<sup>1</sup>Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen, die in den gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, dürfen einen Drittel der Fassadenfläche nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Dienen Vorbauten dem Lärmschutz, kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

### **Art. 33 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Im Gebiet der offenen Bauweise dürfen 40 Prozent der nicht zur überbaubaren Grundfläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Die Fläche ist als Garten zu gestalten. Es sollen ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume (gross und mittelgross wachsende Bäume) vorgesehen werden. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.

<sup>2</sup>Im Gebiet der geschlossenen Bauweise sind die nicht bebaubaren Flächen so weit wie möglich zu begrünen. Parkplätze dürfen nur unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain erstellt werden. Ausnahmsweise sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.

<sup>3</sup>In allen Zonen sind Gärten gegen die Strasse quartierüblich abzugrenzen.

### **Art. 34 Ersatzabgabe für Spielplätze**

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft pro m<sup>2</sup> fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.– zu leisten.

### **Art. 35 Hofzufahrten**

Hofzufahrten müssen mindestens eine lichte Breite von 4 m und eine lichte Höhe von 3,5 m haben.

### **Art. 36 Reklamen**

<sup>1</sup>Reklamen sind ab 0,25 m<sup>2</sup> bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>In den Ortsbildschutzzonen sind parallel zur Fassade angebrachte Reklamen nur in Einzelbuchstaben zulässig.

<sup>3</sup>Leuchtkörper dürfen maximal 1,5 m über die Dachtraufe ragen.

<sup>4</sup>In Ortsbildschutzzonen sind nur weisse Dachreklamen zulässig.

<sup>5</sup>Beleuchtungsstärken und Leuchtdichten richten sich nach dem Kunstlichtreglement und den Richtlinien zum Plan Lumière.

### **Art. 37 Reklameanschlagstellen**

<sup>1</sup>Reklameanschlagstellen sind grundsätzlich frei stehend anzubringen.

<sup>2</sup>Für das Format F4 sind am gleichen Standort maximal vier Reklameanschlagstellen und für die

Formate F200 und F12 maximal drei Reklameanschlagstellen zulässig. Für grössere Formate ist am gleichen Standort nur eine Reklameanschlagstelle erlaubt.

<sup>3</sup>In der Ortsbildschutzzone A sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Ausnahmen sind Reklameanschlagstellen an öffentlichen Einrichtungen (insbesondere Bushaltestellen, Cityplan-Ständer, Telecab, WC-Anlagen) und F4-Kulturplakate, sofern der Schutzcharakter der Zone nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup>In der Ortsbildschutzzone B sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4 und F200 zulässig, sofern sie den Schutzcharakter der Zonen nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup>In Innenhöfen, Höfen, Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

<sup>6</sup>In der Wohnzone sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Entlang von übergeordneten Verkehrsachsen, auf Quartierplätzen mit zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion und an Bushaltestellen können Reklameanschlagstellen im Format F4 bewilligt werden, ausnahmsweise Reklameanschlagstellen im Format F200, soweit dies mit dem Ortsbildcharakter vereinbar ist. Nicht zulässig sind insbesondere Megaposter und Prismenwender.

<sup>7</sup>In der Wohn- und Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig. Bei guter Eingliederung können Reklameanschlagstellen im Format F24 bewilligt werden.

<sup>8</sup>In der Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in allen Formaten zulässig.

<sup>9</sup>In der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig.

<sup>10</sup>In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

<sup>11</sup>Neue Plakatformate werden für die Beurteilung dem in der Fläche am nächsten kommenden Format zugeordnet.

<sup>12</sup>Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

## **Art. 38 Naturgefahren und Gefahrenzonen**

<sup>1</sup>Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren und Sturzprozesse zu berücksichtigen. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.

<sup>2</sup>Im Siedlungsgebiet ist der generalisierte Bereich der Gefahrenzonen im Zonenplan als orientierender Inhalt dargestellt. Die genauere Abgrenzung, Angaben zu einzelnen Gefahrenarten und Gefahrenintensitäten sind in einem separaten Gefahrenplan dargestellt. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen werden für die Beurteilung der Baugesuche berücksichtigt.

## **Art. 39 Verbotzone Rutsch und Sturz**

<sup>1</sup>Neubauten sind nicht zulässig.

<sup>2</sup>Ausnahmsweise sind Neubauten zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass durch geeignete Massnahmen eine Reduktion der Gefahrenstufe gemäss geltenden Richtlinien erfolgen kann, die Neubauten die Gefahrenquellen beseitigen und die Massnahmen umgesetzt werden.

<sup>3</sup>Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

<sup>4</sup>Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig. Bei Änderungen an Bauten sind Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.

<sup>5</sup>Bei Bauvorhaben sind der Gefahrenplan und die Gefahrenkarten Rutschungen und Hangmuren und Sturzprozesse zu berücksichtigen.

#### **Art. 40 Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz**

<sup>1</sup>Terrainveränderungen in den Gefahrengebieten gemäss Gefahrenkarte sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>Im Bauprojekt ist zu belegen, dass der Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten vor den jeweiligen Gefährdungen durch gravitative Naturgefahren gewährleistet ist und diese Massnahmen umgesetzt werden.

<sup>3</sup>Bei Änderungen an bestehenden Bauten können Verbesserungen zum Schutz vor gravitativen Naturgefahren verlangt werden.

<sup>4</sup>In den Gefahrengebieten gemäss Gefahrenplan sowie in deren Zuströmbereichen von Oberflächenwasser und von unterirdischem Wasser dürfen gegenüber dem natürlichen Zustand keine zusätzlichen sowie keine gesammelten Wassermengen eingeleitet werden. Falls im Ist-Zustand bereits negative Einflüsse vorliegen, sind Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.

<sup>5</sup>Vorbehalten bleiben weitergehende Massnahmen, falls sich die Gefahrenzonen aufgrund neuer Erkenntnisse als ungenügend erweisen.

#### **Art. 41 Gebotszone Wasser**

<sup>1</sup>Neubauten, bauliche Veränderungen und Terrainveränderungen sind mit Auflagen zulässig.

<sup>2</sup>Lichtschächte, Einfahrten, Eingänge und andere Gebäudeöffnungen sind gegen einströmendes Wasser zu sichern.

<sup>3</sup>In Hanglagen (Geländeneigung grösser als 2 Prozent) dürfen bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,25 m Freibord an den strömungsseitigen Fassaden und bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,15 m Freibord an den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

<sup>4</sup>In ebenem Gelände (Geländeneigung kleiner als 2 Prozent) dürfen bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,05 m Freibord keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

<sup>5</sup>Beim Vierwaldstättersee gilt eine Schutzkote von 435,20 mü.M. Bis zu einer Kote von 434,70 mü.M. müssen fixe Einrichtungen vorhanden sein, die dauerhaft ein Eindringen des Wassers in Gebäudeöffnungen verhindern. Über dieser Kote bis zur Kote 435,20 mü.M. sind mobile Schutzvorrichtungen zulässig (z. B. Dammbalkensystem).

<sup>6</sup>Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>7</sup>Mit einem Fachgutachten kann nachgewiesen werden, dass die massgebende Überflutungshöhe kleiner ist als im Gefahrenplan dargestellt.

#### **Art. 42 Hinweiszone Wasser**

Das Bauen ist ohne Auflagen zulässig. Es wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen umzusetzen.

#### **Art. 43 Energie**

<sup>1</sup>Grundeigentümer können zum Anschluss an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen betriebswirtschaftlich vertretbar sind.

<sup>2</sup>Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen oder die einen erhöhten Gebäudestandard erfüllen.

<sup>3</sup>In den Bestimmungen im Anhang sind Gebiete bezeichnet, in denen ein erhöhter Gebäudestandard gilt.

<sup>4</sup>Der Stadtrat legt den erhöhten Gebäudestandard in einer Verordnung fest.

## **Art. 44 Publikumsintensive Einrichtungen**

<sup>1</sup>Publikumsintensive Einrichtungen müssen sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Langsamverkehr erschlossen sein.

<sup>2</sup>Die Parkierungen für Motorfahrzeuge sind ab der ersten Minute kostenpflichtig zu bewirtschaften.

<sup>3</sup>Für die Finanzierung des durch die publikumsintensive Einrichtung zusätzlich notwendigen öffentlichen Verkehrs können die Betreiber zu Beitragszahlungen verpflichtet werden.

## **Art. 45 Kulturobjekte und Beiträge**

<sup>1</sup>Der Kanton erfasst, gestützt auf die städtische Vorarbeit, die Kulturobjekte und beschliesst das kantonale Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

<sup>2</sup>Der Stadtrat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und Beiträge für Mehrleistungen zur Erhaltung und Gestaltung eines Kulturobjektes sprechen.

# **D. Baumschutz**

## **Art. 46 Erhaltung des Baumbestands**

<sup>1</sup>Die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich sind ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Boden bewilligungspflichtig. Nicht bewilligungspflichtig sind Pflegemassnahmen am Baum- und Gehölzbestand [sowie die Waldbewirtschaftung](#).

<sup>2</sup>Die Bewilligung kann erteilt werden:

- a. wenn der in Frage stehende Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort überschritten hat oder sich in einem Zustand befindet, der seinen Weiterbestand als nicht gesichert und daher die Entfernung als geboten erscheinen lässt;
- b. wenn der betreffende Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss;
- c. wenn der betreffende Baum durch seinen Wuchs oder seinen Zustand den Bestand von baulichen Anlagen, fremdes Eigentum oder die körperliche Sicherheit von Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
- d. wenn der betreffende Baum die ordentliche Grundstücksnutzung des Grundeigentümers oder des kappberechtigten Nachbarn übermässig erschwert, insbesondere wenn er bestehende Bauten oder deren Nutzungen übermässig beeinträchtigt oder einen Neubau, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten übermässig erschwert;
- e. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.

<sup>3</sup>Die Bewilligung kann verweigert werden, wenn es sich um einen quartierbildprägenden Baum handelt, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse steht.

<sup>4</sup>Werden bewilligungspflichtige Bäume beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung ver-

langt werden. Die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Ersatzpflanzung untersteht, unabhängig vom Stammumfang, der Bewilligungspflicht.

<sup>5</sup>Besteht Gefahr, dass als Folge von baulichen Massnahmen ein erhaltenswerter Baumbestand Schaden nimmt, sind Schutzvorkehrungen zu verfügen.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **Art. 47 Strafbestimmungen**

<sup>1</sup>Es gelten die Strafbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und des kantonalen Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz.

<sup>2</sup>Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Art. 46 Abs. 1 werden mit Busse bestraft.

### **Art. 48 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup>Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und die Teilzonenpläne treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup>Der Zonenplan 1994 (inkl. Änderungen), das BZR 1994 (inkl. Änderungen) sowie folgende Bebauungspläne (inkl. Änderungen)

- B 126 Altstadt / Hochwacht vom 10. März 1988
- B 127 Bramberg / St. Karli vom 19. Januar 1989
- B 128 Bruch / Obergütsch vom 15. Juni 1989
- B 129 Hirschmatt / Neustadt vom 8. Februar 1990
- B 130 Obergrund vom 17. November 1994
- B 131 Sternmatt vom 14. Dezember 1995
- B 132 Tribtschen / Bahnhof vom 23. März 2000
- B 133 Halde / Bellerive / Lützel matt vom 27. November 1997
- B 134 Langensand vom 20. März 1997
- B 135 Baselstrasse / Bernstrasse vom 14. Mai 1998
- B 136 Würzenbach vom 17. Dezember 1998
- B 137 Maihof / Ibach vom 1. Juli 1999
- B 138 Wesemlin / Dreilinden vom 3. Juni 2004

gelten bei Genehmigung dieses Reglements und des Zonenplans durch den Regierungsrat als aufgehoben.

## Anhang 1:

### Zonen- und Dichtebestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4

Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich	Ortsbild- schutzzone	Überbau- ungsziffer	Gebäude- länge m	Vollge- schosse	Fassaden- höhe m	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen	
Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	F H	g / o	Weitere Bestimmungen
<b>Wohn- und Arbeitszone (WA)</b>								
1	WA	A					geschlossen	
2	WA	B					offen	
3	WA	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
4	WA	B					geschlossen	
5	WA	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
6	WA	B				35 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43, Abs. 3
10	WA		0.15			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
11	WA		0.2		3		offen	
12	WA		0.2		4		offen	
13	WA		0.25		3		offen	
14	WA		0.25		3		geschlossen	
15	WA		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
16	WA		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
17	WA		0.25	25	3		offen	
18	WA		0.25		4		offen	
19	WA		0.25	25	4		offen	
20	WA		0.25		5		offen	
21	WA		0.3		2		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
22	WA		0.3	25	3		offen	
23	WA		0.3		4		offen	
24	WA		0.3		4		geschlossen	
25	WA		0.3		5		offen	
26	WA		0.3		5		geschlossen	
27	WA		0.3			21	geschlossen	
28	WA		0.35		4		offen	
29	WA		0.4		3		offen	
30	WA		0.4		5		offen	
31	WA		0.4		5		geschlossen	
32	WA		0.4			21	geschlossen	
33	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
34	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
35	WA		0.5		2		geschlossen	
36	WA		0.5		3		offen	
37	WA		0.5		4		offen	
38	WA		0.5		4		geschlossen	
39	WA		0.5		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
40	WA		0.5		5		geschlossen	
41	WA		0.5			21	offen	
42	WA		0.5			21	geschlossen	
43	WA		0.5			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
44	WA		0.6		3		geschlossen	
45	WA		0.6		4		geschlossen	
46	WA		0.6		5		geschlossen	

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
47	WA		0.6			21	geschlossen	
48	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, <a href="#">Art. 43 Abs. 3 BZR</a>
49	WA		0.6			35 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
50	WA		0.6			45 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, <a href="#">Beitragspflicht für allfällige S-Bahn-Station Steghof</a> , Art. 43 Abs. 3
51	WA		0.8		3		offen	
52	WA		0.8			21	geschlossen	<a href="#">Erdgeschoss Feuerwehr Kleinmattstrasse ÜZ = 1.0</a>
53	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
54	WA		1.0			21	geschlossen	
55	WA						geschlossen	<a href="#">Gestaltungsplanpflicht</a> , siehe Art. 12
56	WA					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
57	WA		0.6			21	geschlossen	<a href="#">Gestaltungsplanpflicht</a>
58	WA		0.8		4		offen	
59	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
60	WA		0.8			21	offen	Firsthöhe max. 21 m
61	WA					21	geschlossen	Art. 25 Abs. 3
<b>Wohnzone (WO)</b>								
101	WO	B					offen	
102	WO	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
103	WO	B					geschlossen	
104	WO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
105	WO	B				24	geschlossen	
106	WO	B					offen	<a href="#">Dichtemass der Neubauten mittels qualifiziertem Verfahren zu bestimmen</a>
110	WO		0.05		1		offen	Gestaltungsplanpflicht, <a href="#">Dichtemass pro Baubereich analog Gestaltungsplan 293</a>
111	WO		0.1		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
112	WO		0.1			21	offen	Gestaltungsplanpflicht
113	WO		0.15		2		offen	
114	WO		0.15		2		geschlossen	
115	WO		0.15	20	2		offen	
116	WO		0.15		3		offen	
117	WO		0.15		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
118	WO		0.15	20	3		offen	
119	WO		0.15	25	3		offen	
120	WO		0.15	35	3		offen	
121	WO		0.15		4		offen	
122	WO		0.15		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
123	WO		0.15	20	4		offen	
124	WO		0.15	40	4		offen	
125	WO		0.15	45	4		offen	
126	WO		0.15		5		offen	Gestaltungsplanpflicht

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
127	WO		0.15	30	5		offen	
128	WO		0.15	40	5		offen	
129	WO		0.15	45	5		offen	
130	WO		0.15			21	offen	
131	WO		0.15	25		21	offen	
132	WO		0.2		2		offen	
133	WO		0.2		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
134	WO		0.2	20	2		offen	
135	WO		0.2	20	2		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
136	WO		0.2		3		offen	
137	WO		0.2		3		geschlossen	
138	WO		0.2	20	3		offen	
139	WO		0.2	25	3		offen	
140	WO		0.2		4		offen	
141	WO		0.2		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
142	WO		0.2	25	4		offen	
143	WO		0.2		5		offen	
144	WO		0.2		5		offen	Gestaltungsplanpflicht
145	WO		0.2			21	offen	
146	WO		0.25		2		geschlossen	
147	WO		0.25		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
148	WO		0.25	20	2		offen	
149	WO		0.25		3		offen	
150	WO		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
151	WO		0.25	20	3		offen	
152	WO		0.25	25	3		offen	
153	WO		0.25	40	3		offen	
154	WO		0.25	50	3		offen	
155	WO		0.25		4		offen	
156	WO		0.25		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
157	WO		0.25		5		offen	
158	WO		0.25		5		geschlossen	
159	WO		0.3		2		offen	
160	WO		0.3		2		geschlossen	
161	WO		0.3		3		offen	
162	WO		0.3		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
163	WO		0.3	25	3		offen	
164	WO		0.3		4		offen	
165	WO		0.3		4		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
166	WO		0.3		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
167	WO		0.3	25	4		offen	
168	WO		0.3	35	4		offen	
169	WO		0.3		5		offen	
170	WO		0.3			21	offen	
171	WO		0.3			21	geschlossen	
172	WO		0.35		4		offen	
173	WO		0.35		5		offen	
174	WO		0.4		2		offen	
175	WO		0.4		3		offen	
176	WO		0.4	25	3		offen	
177	WO		0.4		5		geschlossen	
178	WO		0.4			21	geschlossen	

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
179	WO		0.5		4		geschlossen	
180	WO		0.5			21	geschlossen	
181	WO		0.6			21	geschlossen	
182	WO		0.8			21	geschlossen	
183	WO						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 12
184	WO						offen	siehe Art. 13
185	WO		0.1			21	offen	
186	WO		0.2		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
187	WO		0.3		4		geschlossen	
188	WO		0.3		5		geschlossen	
189	WO				2		geschlossen	Art. 25 Abs. 3
190	WO					21	geschlossen	Art. 25 Abs. 3
<b>Arbeitszone (AR)</b>								
301	AR	B					geschlossen	
302	AR	B					offen	
310	AR				2		geschlossen	
311	AR				4		geschlossen	
312	AR			40	4		offen	
313	AR					15.5	geschlossen	
314	AR					17	geschlossen	
315	AR					21	geschlossen	
316	AR					21	geschlossen	
317	AR					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
318	AR					21	geschlossen	
319	AR				4		geschlossen	
320	AR					21	offen	Gestaltungsplanpflicht, Firsthöhe = max. 21 m
321	AR					21	geschlossen	
<b>Zone für Öffentliche Zwecke (ÖZ), Grünzone (GR), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)</b>								
401	ÖZ	A					geschlossen	
402	ÖZ	B					offen	
403	ÖZ	B					geschlossen	
404	ÖZ						offen	
405	ÖZ						geschlossen	
406	ÖZ						offen	Friedhof
407	ÖZ						geschlossen	Bebauungsplanpflicht
431	GR	B					offen	
432	GR	B					offen	Bauten unter Strassen- niveau zulässig
433	GR						offen	
434	GR						offen	Wiederaufbau des Ensembles bei Zerstörung durch höhere Gewalt ist zulässig
461	SF	B					geschlossen	
462	SF						geschlossen	

Tourismuzone (TO), Zone Allmend (AL)								
501	TO	B					geschlossen	
502	TO	B				40 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3, Baubewilligung für Hochhaus wird erteilt, wenn Grundeigentümer zustimmt, dass der Jesuitenhof unter Denkmalschutz gestellt wird und Sanierung und Erhaltung sichergestellt sind.
503	TO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
504	TO	B					geschlossen	Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3ff. unzulässig
505	TO		0.15		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, publikumsorientierte Nutzung des bestehenden See-Restaurants
521	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
522	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht

Anhang 2:

Tabelle Zweckbestimmung für öffentliche Zwecke gemäss Art. 4 Abs. 4

	Friedhof	Spitäler	Schulen	Kirchen, Kloster	Verwaltungen, Gerichte, öffentliche Unternehmungen	Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten	Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten	Militäranlagen	Grünanlagen	Parkhaus	Trasseesicherung Spange Süd	Studentenwohnungen
01	x											
02		x	x			x			x	x		
03		x				x						
04			x	x								
05			x									
06			x	x	x				x			
07			x		x							
08			x		x		x					
09			x				x					
10			x						x			
11			x	x		x	x					
12			x			x						
13				x								
14				x			x					
15					x							
16				x		x						
17					x		x					
18					x		x		x			
19						x						
20						x	x		x			
21							x					
22							x		x	x		
23							x		x			
24			x		x	x	x	x	x			
25										x		
26											x	
27				x	x		x		x			
28						x						x
29			x				x		x			

### Anhang 3:

Tabelle Zweckbestimmung für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 4 Abs. 4

	Familiengärten	Jugendherbergen, Jugendtreffs	Spielplätze	Sport- und Badeanlagen	Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen	Restaurant	Schiessanlagen, Militäranlagen	Golfanlagen, Reitzentrum, andere landschaftsfreundliche Sport- und Freizeitanlagen und nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Segel-/Motorbootshafen	Landschaftspark	Talentförderung	Weitere Nutzungen im Ruderzentrum wie insbesondere Privatschule, welche mit den Schutzziele der Verordnung zum Schutz des Rotsees vereinbar sind.
01				x								
02				x	x							
03			x	x								
04				x	x		x			x		
05	x			x	x							
06			x		x	x				x		
07		x										
08		x	x		x							
09						x		x				
10									x			
11	x		x	x		x				x		
12	x											
13			x	x	x	x	x					
14			x	x	x					x		x
15					x	x					x	

#### Anhang 4:

Tabelle Zweckbestimmung für Grünzone gemäss Art. 4 Abs. 4

	Parkanlagen, Spielplätze, nutzungs- bezogene Infrastrukturbauten	Freihaltefläche	Langsamverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur
01	x		
02	x	x	
03		x	
04	x		x
05		x	x