Bau- und Zonenreglement

für die Gemeinde Emmen

vom 4. Juni 1996

Ausgabe September 2017

Inhaltsverzeichnis

Teil A Planungsvorschriften 5

I. Allgemeine Bestimmungen 5

Art. 1 Charta Emmen 5

II. Richtplanung 6

Art. 1a Kommunale Richtpläne 6

III. Nutzungsplanung 6

1. Gemeinsame Bestimmungen 6

2. Bauziffern 7

Art. 2 Reduktion der Aus-nützung innerhalb Waldabstand 7
Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV 7

3. Baulinien 7

4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement 8

Art. 4 Zoneneinteilung 8
Art. 5 Vorschriften über die Flugsicherheit 10
Art. 6 Etappierung der Bauzonen 10
Art. 7 Kernzonen K4, K5a, K5b, K6, KSpa, KSpb 11
Art. 8 Geschäftszonen Gs 5 / Gs 4 / Gs-oV 12
Art. 9 Wohnzonen W4, W3, W2 13
Art. 10 Wohnzone mit verdichteter Bauweise W2-V 13
Art. 11 Spezialzone Gs-S, W-S 14
Art. 11a Spezielle Kernzone K-S 14
Art. 12 Wohn- und Gewerbezonen W/Gw4, W/Gw3 15
Art. 13 Sonderbauzone Neuhasli SN 15
Art. 14 Arbeitszonen (Ar) Grundnutzungen 15
Art. 15 Arbeitszonen (Ar) Verkaufsnutzungen und Freizeiteinrichtungen 16
Art. 16 Arbeitszonen (Ar) Abstimmung Nutzung und Verkehr 17
Art. 16a Definition angemessene Erweiterung in den Arbeitszonen 17
Art. 16b Bepflanzung in den Arbeitszonen 17
Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke OeZ 18
Art. 18 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF 18
Art. 18a Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau (SGG) 18
Art. 18b Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere (RST) 18
Art. 19 Grünzone A Gr-A 19
Art. 20 Grünzone B Gr-B 19
Art. 21 Grünzone C Gr-C 19
Art. 21a Grünzone Gewässerraum Gr-G 20
Art. 22 Sonderbauzone SB (Rainmühle) 20
Art. 22a Kreativzone Krea 20

Art. 22b Sondernutzungszone für Kompostierung von Grüngut (SKG) 22
Art. 23 Landwirtschaftszone Lw 22
Art. 24 Übriges Gebiet UeG 22
Art. 25 Deponiezone De 23
Art. 26 Ortsbildschutzzone Ob 23
Art. 27 Landschaftsschutzzone Ls 23
Art. 28 Grundwasserschutz 24
Art. 29 Naturschutzzone I Ns-I 24
Art. 30 Naturschutzzone II (Wald) Ns-II 25
Art. 31 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen), Bachläufe 26
Art. 32 Weitere Naturobjekte (markante Einzelbäume, Hochstammobstbaumanlagen) 27
Art. 33 Schutzzone Archäologie Ar 27

5. Bebauungsplan 27

Art. 35 Zuständigkeit 27

6. Gestaltungsplan 28

Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 28
Art. 36a Anforderungen und Abweichungen 28
Art. 37 Gestaltungsplanpflicht 29
Art. 37a Konkurrenzverfahren 30

7. Planungszone 30

Teil B Landumlegung und Grenzregulierung 31

Teil C Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge 31

Teil D Bauvorschriften 32

I. Allgemeine Bestimmungen 32

II. Erschliessung 32

Art. 38 Strassenabstände 32

III. Abstände 32

Art. 39 Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände 32
Art. 40 Erker 33

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe 33

Art. 41 Ergänzende Höhenmasse 33

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 34

Art. 42 Dachgestaltung 34
Art. 43 Geländenorm, Stützmauern 35
Art. 44 Nutzung entlang von Waldrändern 35
Art. 45 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 35
Art. 46 Kulturobjekte 36
Art. 47 Aufschüttungen von unverschmutztem Material 36
Art. 48 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie 37
Art. 49a Gefahrenzonen Allgemeine Bestimmungen (GF) 38
Art. 49b Gefahrenzone Wassergefahren (G-Wa) 39
Art. 49c Gefahrenzone Rutschungen (G-Ru) 39
Art. 49d Gefahrenzone Sturzgefahren (G-St) 40
Art. 49e Technische Gefahren Allgemein 40

VI. Sicherheit 41

VII. Schutz der Gesundheit 41

Art. 50 Verbot von Hütten- und Barackenbauten für dauernde Wohnzwecke 41
Art. 51 Spielplätze 41
Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze 42
Art. 53 Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen 42
Art. 54 Hundeversäuberungseinrichtungen 42

VIII. Energie 42

IX. Hochhäuser 43

Art. 55 Bestand und Ersatz be-stehender Hochhäuser 43
Art. 55a Hochhäuser 43

X. Einkaufszentren 44

XI. Camping 44

XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen 44

Teil E Baubewilligung und Baukontrolle 45

Art. 56 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen 45

Teil F Rechtsschutz 45

Art. 57 Beschwerderecht 45

Teil G Aufsicht, Vollzug, Strafen 46

Art. 58 Zuständige Behörde, Gutachten 46
Art. 58a Fachgruppe Stadtbild 46
Art. 59 Gebühren 47
Art. 60 Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten 47
Art. 61 Strafbestimmungen gemäss PBG
Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz 48

Teil H Schlussbestimmungen 48

Art. 62 Hängige Gesuche 48
Art. 63 Inkrafttreten 48

Anhang 1

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR 50
Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 18 BZR 51
Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone A gemäss Art. 19 BZR 51

Anhang 2

Tabelle „Unterteilung der Arbeitszone“ zu Art. 14 Arbeitszonen: Grundnutzungen 52

Alphabetisches Sachregister 53

Der Einwohnerrat von Emmen erlässt, gestützt auf § 17 Abs. 1 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt), folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§	1	Träger der Planung
§	2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§	3	Zuweisung der Aufgaben
§	4	Kommissionen
§	6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 1

Charta Emmen

Bei Planungen und Bewilligungen sind die Ziele und Grundsätze der Charta Emmen zu beachten. Es sind das insbesondere:

a) Zentrumsentwicklung aufgrund des Konzeptes der Plätze: Sprengi, Sonnenplatz, Central / Emmenweid, Seetalplatz, Meierhöfli und Emmen Dorf.

b) Zusammenführung der Plätze aufgrund des Konzeptes der Verbindungen: Sprengi – Gerliswilstrasse / Bahnhofstrasse – Seetalplatz – Seetalstrasse – Emmen Dorf („Y Emmen“).

c) Entwicklung der sechs Schlüsselareale: Sprengi / Sonnenplatz, Emmenweid, Vordere Emmenweid / Bahnhofstrasse, Seetalplatz, Meierhöfli und Emmen Dorf.

d) Erhalt und Vernetzung der imagebildenden öffentlichen Räume: Plätze, „Y Emmen“, Schlüsselareale und Freiraum Gersag / Mooshüsli.

e) Schonender Umgang mit den prägenden Landschaftsräumen: Reuss / Emme, Rotbach / Hüslenmoos / Rottertswil und Riffig / Wolfisbühl.

f) Ausgewogene Wohnentwicklung mit verstärkter Förderung von Wohnformen für Eigentum.

g) Kontrollierte Entwicklung der Arbeitsgebiete.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

§	7	Kantonaler Richtplan
§	8	Regionale Richtpläne
§	9	Kommunale Richtpläne
§	10	Inhalt der Richtpläne
§	11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§	12	Vorprüfung der Richtpläne
§	13	Verfahren für die Richtpläne
§	14	Anpassung der Richtpläne
§	40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan

Art. 1a

Kommunale Richtpläne

1 Kommunale Gesamtrichtpläne werden durch den Einwohnerrat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.

2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten erlässt der Einwohnerrat Quartierrichtpläne. Diese können auch im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen umgesetzt werden.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§	15/16	Nutzungspläne und -vorschriften
§	17	Zuständigkeit
§	18	Anordnungen des Regierungsrates
§	19	Vorprüfung
§	20	Genehmigungspflicht
§	21	Veröffentlichung
§	22	Anpassung
§	33	Kantonaler Nutzungsplan

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG

§	23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§	24	Ausnützungsziffer
§	25	Überbauungsziffer
§	26	Baumassenziffer
§	27	Grünflächenziffer
§	28	Versiegelungsanteil
§	29	Berechnungsweise

Art. 2

Reduktion der Ausnützung innerhalb Waldabstand

Für die Fläche innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 20m reduziert sich die zonengemässe Ausnützung auf einen Drittel.

Art. 3

Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV

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

3. Baulinien

Hinweis auf PBG

§	30	Zweck und Bedeutung
§	31	Verfahren
§	32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

§	34	Regelungspflicht der Gemeinden
§	35	Zonenplan
§	36	Bau- und Zonenreglement
§	37	Ausnahmen
§	38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§	40-43	Erschliessung der Bauzonen
§	43	Etappierung der Bauzonen
§	44-53	Bauzonenarten
§	54-59	Nichtbauzonen
§	60	Schutzzonen
§	61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 4

Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen		**ES**
a) Kernzonen		
- 4-geschossige Kernzone	K4	III
- 5-geschossige Kernzone a	K5a	III
- 5-geschossige Kernzone b	K5b	III
- 6-geschossige Kernzone	K6	III
- Kernzone Sprengi a	KSpa	III
- Kernzone Sprengi b	KSpb	III
b) Geschäftszonen		
- 5-geschossige Geschäftszone	Gs5	III
- 4-geschossige Geschäftszone	Gs4	III
- Geschäftszone ohne verkehrsintensive Betriebe	Gs-oV	-
c) Wohnzonen		**ES**
- 4-geschossige Wohnzone	W4	II*
- 3-geschossige Wohnzone	W3	II*
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II*
- 2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise zulässig	W2-V	II*
d) Spezialzonen		
- Spezielle Kernzone	K-S	III

* Lärmvorbelastete Wohnzonen werden gemäss Darstellung im Zonenplan der ES III zugeteilt.

	-	Spezielle Geschäftszone	Gs-S	III
	-	Spezielle Wohnzone	W-S	II
e)	Wohn-/Gewerbezonen			
	-	3-geschossige Wohn-/Gewerbezone	W/Gw3	III
	-	4-geschossige Wohn-/Gewerbezone	W/Gw4	III
f)	-	Sonderbauzone Neuhasli	SN	IV
fb)	-	Arbeitszonen	Ar	III/IV*
g)	Zone für öffentliche Zwecke		OeZ	II/III†
h)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen		SpF	II/III*
	-	Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau	SGG	III
	-	Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere	RST	III
i)	Grünzonen			
	-	Grünzone A	Gr-A	III
	-	Grünzone B	Gr-B	-
	-	Grünzone C	Gr-C	-
	-	Grünzone Gewässerraum	Gr-G	-
k)	Sonderbauzone Rainmühle		SB	III
ka)	Kreativzone		Krea	-
kb)	Sondernutzungszone für Kompostierung von Grüngut		SKG	III

Nichtbauzonen

l)	Landwirtschaftszone	Lw	III
m)	Übriges Gebiet	UeG	III
n)	Deponiezone	De	III

* Die Empfindlichkeitsstufen werden in der Tabelle im Anhang 2 gemäss Gebiet bezeichnet.

† Differenzierung der Zonen OeZ und SpF in ES II und ES III gemäss Zonenplan

Schutzzonen/Schutzobjekte			ES
o)	Ortsbildschutzzone	Ob	-
p)	Landschaftsschutzzone	Ls	-
q)	Naturschutzzone I	Ns-I	III
r)	Naturschutzzone II (Wald)	Ns-II	-
s)	Schutzzone Archäologie	Ar	-
t)	Gewässerschutzgebiete und Grundwasserschutzzonen	GrS	-
u)	Naturobjekte	-	-
v)	Gefahrenzonen	GF	-

2 Die Zonen sind im Zonenplan 1 : 5'000 festgehalten, der einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bildet.

3 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen, Strassenkorrektionen und Strassenprojekte haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.

Art. 5

Vorschriften über die Flugsicherheit

Für alle Bauten und Anlagen sind die bestehenden Auflagen und Vorschriften über die Flugsicherheit des zuständigen Flugplatzkommandos der Luftwaffe über die maximalen Gebäude-, First- und Kranhöhen zu berücksichtigen und einzuhalten.*

Art. 6

Etappierung der Bauzonen

1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 PBG in zwei Bauetappen eingeteilt.

2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.

3 Grössere, zusammenhängende und unüberbaute oder nicht erschlossene Gebiete werden der Bauzone 2. Etappe zugeteilt. Sie sind im Zonenplan schraffiert angelegt.

4 Die Umteilung von der 2. in die 1. Bauetappe erfolgt derart, dass die Gemeinde die von ihr zu erstellenden Erschliessungsanlagen zeitlich staffeln und aufteilen kann.

---

* Höhenbeschränkungsplan kann auf dem Baudepartement / Hochbauamt der Gemeinde eingesehen werden.

5 Die Bauzonen der 2. Etappe werden vom Gemeinderat ganz oder teilweise in die 1. Etappe umgeteilt, wenn:

- die übergeordnete Erschliessung sichergestellt ist

- eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung des umzuteilenden Areals in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan festgehalten sind. Bei grösseren Arealen kann der Gemeinderat spätere Etappen vorderhand auch als Richtpläne genehmigen.

Art. 7

Kernzonen K4, K5a, K5b, K6, KSpa, KSpb

1 Die Kernzonen dienen der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.

2 Der Wohnanteil der einzelnen Gebäude im Sinne von § 44 PBG beträgt* :

	mind. die Fläche von:
in der K5a, K5b, K4, KSpa und KSpb:	1 Vollgeschoss
in der K6:	2 Vollgeschosse

3 Zulässige Geschosszahl:

- in der K4: 4 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss

- in der K5a: 5 Vollgeschosse, wobei das 5. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (siehe Art. 41 Abs. 2 BZR)

- in der K5b: 5 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss

- in der KSpa: 5 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss

- in der KSpb: 2 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss

- in der K6: 6 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss

Treten entlang der Gerliswilstrasse mehr als 1 Untergeschoss in gut gestalteter Form über dem gewachsenen Terrain, aber unter dem Niveau der Gerliswilstrasse, in Erscheinung, kann der Gemeinderat die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend erhöhen.

4 Grenzabstand: Der seitliche Grenzabstand hat bei Bauten bis 4 Vollgeschosse zu betragen:

* Vorbehältlich Lärmschutznachweis gemäss LSV.

a) für Bauten bis 18m Fassadenlänge: mind. 4m

b) für Bauten von 18 bis 25m Fassadenlänge: mind. 5m

c) für Bauten von mehr als 25m Fassadenlänge: mind. 6m

Bei Bauten von mehr als vier Vollgeschossen erhöhen sich die unter lit. a, b und c festgelegten Grenzabstände um je 1m pro Vollgeschoss.

Diese Abstandsvorschriften gelten von der Bau- resp. Strassenabstandslinie rückwärts gerechnet bis auf höchstens 25m Tiefe; bei mehr als 25m Tiefe hat jedes Gebäude nach allen Richtungen einen Grenzabstand gleich der halben Höhe der dem Nachbarn zugekehrten Fassade, mindestens aber 4m und auf alle Fälle die in lit. a, b und c enthaltenen Mindestabstände einzuhalten.

Das gesamte Gebäude hat die Abstandsvorschriften einzuhalten.

5 Insbesondere zur Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig. Vor allem sind Wohnungen, Garagen oder Lagerräume untersagt.

6 Über Bereiche von besonderem öffentlichem Interesse kann der Einwohnerrat die anzustrebende Entwicklung in einem Bebauungsplan festlegen.

7 Für Kinder und Bewohner sind die nötigen Spielplätze und Freizeitanlagen nur im EG oder 1.OG anzulegen und so zu gestalten, dass sie ohne Gefahr und ohne Beeinträchtigung von Wohnungen oder Büros benutzbar sind.

Art. 8

Geschäftszonen Gs 5 / Gs 4

1 Die Geschäftszonen sind vornehmlich für Geschäfts- und Wohnbauten bestimmt. Stark störende Gewerbe sind nicht zugelassen.

2

	Gs-5	Gs-4
Vollgeschosse höchstens	5	4
Ausnützungsziffer höchstens	0.95	0.7
wovon für Wohnen höchstens	0.65	0.5
Gebäudelänge höchstens	60m	45m

Gs-oV

3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind verkehrsintensive Betriebe nicht gestattet.

Art. 9

Wohnzonen W4, W3, W2

1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet. Ein Betrieb gilt als nicht störend, wenn er seinem Wesen nach in ein Wohnquartier passt und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet als sie aus dem Wohnen entstehen, und der das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigt.

2 In den Wohnzonen W4 und W3 sind alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubauten untersagt. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen bewilligen.

3

	W4	W3	W2
Vollgeschosse höchstens	4	3	2
Ausnützungsziffer höchstens	0.65	0.50	0.35**
Ausnützungsziffer mindestens	0.45	0.40	-
Gebäudelänge höchstens	40m	40m	25m
Grünflächenziffer mindestens	0.55	0.55	0.55

4 Wird ein bestehendes Gebäude mit einer nicht zonengemässen Ausnützungsziffer durch höhere Gewalt zerstört, so kann der Gemeinderat für die Neubauten die Ausnützungsziffer bis zur gleichen Ausnützung erhöhen. Der Zonencharakter darf dadurch nicht geschmälert werden.

Art. 10

Wohnzone mit verdichteter Bauweise W2-V

1 In der Wohnzone mit verdichteter Bauweise gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Wohnzone W2.

2 Für eine verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG gilt gesamthaft eine Ausnützungsziffer von höchstens 0.45, jedoch höchstens 0.25 pro Geschoss.

Grünflächenziffer: mindestens 0.55

Ein 3. Vollgeschoss ist nur ohne zusätzliche Dach- oder Attikageschosse zulässig.

Die Überbauung hat sich sehr gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen

3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan beträgt für bereits weitgehend überbaute Areale (Nachverdichtung) 2'000m2, für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000m2.

---

* In der W2 beträgt die maximale Ausnützungsziffer pro Geschoss: 0.25

Art. 11

Spezialzone
Gs-S, W-S

1 In den Spezialzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden.

2 Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen, von ortsplanerischen Kriterien oder Richtplänen gemäss § 9 PBG in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen festgelegt.*

Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximal-Werte:

Gs-S: 3 - 6 Vollgeschosse
W-S: 2 - 4 Vollgeschosse

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten können die Gebäudehöhen und Dichten in einem Bebauungsplan abweichend festgelegt werden.

3 Für die zulässigen Nutzungen sind die entsprechenden Zonenarten massgebend:

- spezielle Geschäftszone: Art. 8 Abs. 1 BZR
- spezielle Wohnzone: Art. 9 Abs. 1 BZR

In der Gs-S Meierhöfli gilt für Wohnungen eine max. Ausnützungsziffer von 0.20.

4 In den Zonen W-S mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen sind Bestand und Ersatz der bestehenden höheren Gebäude, die mit mehr als 1 Vollgeschoss von der zulässigen Geschosszahl abweichen, im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG gewährleistet.

Art. 11a

Spezielle Kernzone
K-S

1 Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.

2 In der Speziellen Kernzone K-S darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.

3 Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.

---

* siehe auch Art. 36a Abs. 7 BZR

4 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

Art. 12

Wohn- und Gewerbezonen W/Gw4, W/Gw3

1 Die Wohn- und Gewerbezonen sind für Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

2

	W/Gw-4	W/Gw-3
Vollgeschosse höchstens	4	3
Ausnützungsziffer höchstens	0.80	0.60
davon für Wohnen höchstens	0.45	0.40
Gebäudelänge höchstens	40m	40m

Art. 13

Sonderbauzone Neuhasli SN

1 In der Sonderbauzone Neuhasli sind nur Bauten und Anlagen für den Gartenbau und die Holzverarbeitung zulässig.

2 Die Gebäude- und Firsthöhe darf höchsten 12 m betragen. Gebäudehöhen über 11 m, technische Anlagen und Aufbauten (Kran- und Kaminanlagen, Liftbauten etc.) sowie Bauten im Leitungsbereich (5.00 m ab horizontal ab äusserstem Leiterseil) bedürfen der Genehmigung (Ausnahmebewilligung) durch das Eidg. Starkstrominspektorat.

3 Neubauten sind so zu realisieren, dass sie einer möglichen Gefährdung durch Überflutung standhalten, ohne an Struktur oder Inhalt Schaden zu nehmen.

4 Auf dem Areal der Sonderbauzone Neuhasli dürfen nicht mehr als 180 Personen gleichzeitig anwesend sein. Der Gemeinderat kann diese Anzahl erhöhen, wenn und so weit die kantonale Umweltschutzfachstelle dies als tragbar erklärt.

Art. 14

Arbeitszonen (Ar) Grundnutzungen (PBG § 46)

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

2 Im Anhang 2 sind für die einzelnen Arbeitszonen die Zulässigkeit von arbeitsplatz- und/oder güterverkehrsintensiven Betrieben, die max. Fassaden- und Firsthöhen sowie die Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

3 Ausnützung, Gebäudelänge und Abstände der Bauten sowie die Erschliessung und Parkierung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt. Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe werden gemäss Art. 16 a gewährleistet. Wohnungen sind im Rahmen von § 46 Abs. 3 PBG möglich, wobei Ausnahmen auch zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Kernzonen erlaubt sind.

4 Bei grösseren baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan über die massgebenden Zonenareale verlangen.

Art. 15

Arbeitszonen (Ar)
Verkaufsnutzungen und Freizeiteinrichtungen

1 In den Arbeitszonen sind zusätzliche Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen* von mehr als 200m2 sowie Freizeiteinrichtungen, die über den Quartierbedarf hinausgehen, nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Sondernutzungsplänen. Davon ausgenommen sind:

a) Der Ersatz und die angemessene Erweiterung von bestehenden Verkaufsnutzungen gemäss Art. 16a.

b) Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.

c) Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern unter folgenden Bedingungen:

- Er muss in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
- Die Nettofläche beträgt nicht mehr als 20% der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m2.

d) Tankstellenshops

e) Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels sowie von an Ort produzierten Gärtnereiprodukten

2 Der Gemeinderat kann Ausnahmen gewähren, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass die Nutzungen gemäss Abs. 1 weniger als 15 Fahrten DTV† pro 100 m2 Nettofläche verursachen.

---

* Nettoflächen gemäss PBG § 169 Abs. 4

† DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr

3 Für die zulässigen Nutzungen gemäss diesem Artikel gelten die Vorschriften von Art. 16 nicht.

Art. 16

Arbeitszonen (Ar)
Abstimmung Nutzung und Verkehr

1 Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV pro 100m2 realisierte Nutzfläche sind mit Ausnahme der Nutzungen gemäss Art. 15 Abs. 1 in den Arbeitszonen nicht zulässig.

2 Unter der realisierten Nutzfläche ist die anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss §10 und §11 PBV und/oder die Nettofläche gemäss §169 PBG zu verstehen. Bei der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von überhohen Räumen* dürfen in Abweichung zur PBV zusätzlich pro 3 m vollständig erreichter Raumhöhe entsprechende Geschosse mit berücksichtigt werden («virtuelle Geschosse»).

3 Der Nachweis der Verkehrserzeugung erfolgt nach Vorgabe der Gemeinde. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Anwendung. Der Gemeinderat kann gestützt auf den Nachweis die zulässigen Fahrten im Rahmen der Baubewilligung festlegen.

Art. 16a

Definition angemessene Erweiterung in den Arbeitszonen

1 Als angemessene Erweiterung im Sinne von § 178 PBG und Art. 15 Abs. 1a gelten einmalige Nutzungserweiterungen und Umbauten, die gegenüber der bestehenden Nutzung von untergeordneter Bedeutung sind und die, unter Berücksichtigung der bisherigen und erweiterten Nutzung, in den Arbeitszonen nicht zu einem Verkehrsaufkommen führen, das 15 Fahrten DTV pro 100m2 realisierte Nutzfläche resp. Nettofläche übersteigt.

2 Für die angemessene Erweiterung von bestehenden Nutzungen in den Arbeitszonen, deren Verkehrserzeugung bereits über dem Wert von 15 Fahrten DTV pro 100m2 realisierter Nutzfläche resp. Nettofläche liegt, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen.

Art. 16b

Bepflanzung in den Arbeitszonen

1 In den Arbeitszonen sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Planes über die Umgebungsgestaltung gemäss § 62 Abs. 1 lit c PBV flächenmässig nachzuweisen.

* z.B. Gewerbehallen

2 Der Gemeinderat kann für Plätze versiegelte Beläge untersagen. Er verlangt eine dichte Randbepflanzung und Durchgrünung von Abstell- und Lagerplätzen.

3 Bei Industrie- und Gewerbebauten, bei öffentlichen Bauten und Anlagen ist die Bepflanzung und Begrünung zum grössten Teil mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Bäumen und Wildkräutern vorgeschrieben.

Art. 17

Zone für öffentliche Zwecke OeZ (PBG: § 48)

Die Zonen für öffentliche Zwecke werden gemäss § 48 Abs. 2 PBG konkreten Nutzungen zugewiesen, die im Anhang dieses Reglements aufgeführt sind.

Art. 18

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF (PBG: § 49)

Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden gemäss § 49 Abs. 2 PBG konkreten Nutzungen zugewiesen, die im Anhang dieses Reglements aufgeführt sind.

Art. 18a

Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau (SGG)

1 In der Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sowie für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig.

Es sind höchstens 6 Wohnungen gestattet

2 Erschliessung, Bauten und Gestaltung werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

3 Empfindlichkeitsstufe ES III

Art. 18b

Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere (RST)

1 In der Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere sind nur Bauten und Anlagen für Bestattungen von Tieren sowie für die Landwirtschaft zulässig.

2 Erschliessung, Bauten und Gestaltung werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

3 Empfindlichkeitsstufe ES III

Art. 19

Grünzone A
Gr-A
(PBG: § 50)

Die Grünzone A wird gemäss § 50 Abs. 2 PBG konkreten Nutzungen zugewiesen, die im Anhang dieses Reglements aufgeführt sind.

Art. 20

Grünzone B
Gr-B

1 Die Grünzone B ist einer Wohnzone überlagert. Entlang von Waldrändern ist bei der Berechnung der AZ die Reduktion gemäss Art. 2 BZR zu beachten.

2 Die Grünzone B bezweckt die Freihaltung des Reussschachens und von Spiel- und Freiflächen im Siedlungsgebiet.

3 Im Reussschachen beträgt die Breite der Grünzone 30m.

4 Hochbauten und neue Verkehrsanlagen (vorbehalten Abs. 5), Ablagerungen und Terrainveränderungen sind grundsätzlich untersagt. Zulässig sind Grün-, Spiel-, Erholungs-, Freizeit-, Garten- und Obstanlagen. Für bestehende Bauten und Anlagen bleiben Bestand und Ersatz gewährleistet. Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

5 Im Reussschachen sind auf einer Breite von 10m entlang der bebaubaren Zone eingeschossige Nebenbauten (Gartenhäuschen, Pergolas und dergleichen) sowie offene Parkplätze gestattet.

6 Entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 550, Erlen, soll ein öffentlicher Weg mit einseitiger Baumreihe realisiert werden. Standort und Art der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und spätestens mit der Überbauung zu realisieren.

Art. 21

Grünzone C
Gr-C

1 Die Grünzone C ist der Gewerbe-/Industriezone Meierhöfli oder einer Industriezone überlagert. Ihre Breite beträgt im Meierhöfli 30m und im Übrigen 20m. Sie bezweckt die Freihaltung des Reussschachens und von Waldrändern.

2 In der Grünzone C sind Grün- und Gartenanlagen sowie eingeschossige Nebenbauten, Parkplätze und Lagerplätze gestattet*. Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

* siehe auch Art. 44 BZR (Nutzung entlang von Waldrändern)

Art. 21a

Grünzone Gewässerraum Gr-G

Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz des Gewässerraums. Zulässige Nutzungen richten sich nach Art. 41c GschV.

Art. 22

Sonderbauzone SB (Rainmühle)

1 Die Sonderbauzone Rainmühle dient dem Schutz und der zweckmässigen Nutzung von Kulturobjekten und deren Umgebung im Landschaftsraum.

2 Die bestehenden Bauten dürfen umgenutzt und zweckmässig erneuert werden. Zulässig sind kulturelle und landwirtschaftliche Nutzungen sowie höchstens 3 Wohnungen.

3 Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, der von der kant. Denkmalpflege zu begutachten ist. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich der landschaftlichen Situation einzuordnen.

Art. 22a

Kreativzone Krea

1 Die Kreativzone ist einer Grundnutzungszone überlagert. Im Gebiet Sprengi kann über das gesamte Areal und in den übrigen Gebieten über eine Fläche von mindestens 10'000m2 eine Planung aufgrund der nachfolgenden Bestimmungen durchgeführt werden. Voraussetzung für eine solche Planung ist das Einverständnis der Grundeigentümer.

2 In den Kreativzonen wird eine zukunftsgerichtete und wegweisende Bauweise, Gestaltung und Gebietsentwicklung angestrebt. Die Vorhaben haben allfällige Quartierrichtpläne und Bebauungspläne zu berücksichtigen, zukunftsgerichtete Energie- und Versorgungskonzepte umzusetzen und insbesondere folgende Planungsaspekte wegweisend umzusetzen:

Gebietsbezeichnung / Aspekte

a) Gebiete Sprengi, Gerliswilstrasse, Emmenweid, Bahnhofstrasse und Seetalplatz: Dichte Zentrumsnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen; Aussenraum- und Freiraumgestaltung; Leben im öffentlichen Raum.

b) Gebiet Sonnenhof / Sonnenplatz: In Kombination der Aspekte von a) und Wohnen mit attraktiven Wohnformen für Familien und mit alters- und behindertengerechtem Geschosswohnungsbau von gehobenem Standard; dem angestrebten Nut-

zer angepasste Quartierausstattung; Rücksichtnahme auf bestehende und künftig angrenzende Wohnquartiere bezüglich Immissionen, Gebäudehöhen und Gewährung von Durchblicken.

3 Es können von der Grundnutzung abweichende Baumasse für die gesamten Areale oder Teile davon festgelegt werden, wenn (kumulativ)

a) ein Konkurrenzverfahren mit wenigstens fünf voneinander unabhängigen Projektverfassern (nationale Beteiligung erforderlich) durchgeführt wird,

b) die Gemeinde an der Organisation des Konkurrenzverfahrens beteiligt wird,

c) die Gemeinde bei der Auswahl der Jurymitglieder mitbestimmen kann,

d) die Gemeinde in der Jury vertreten ist,

e) die Teilnehmenden durch eine Qualifikation ermittelt werden und

f) das zur Ausführung kommende Projekt dem Abs. 2 entspricht.

Die Gemeinde kann sich an den Kosten des Konkurrenzverfahrens beteiligen.

4 Ergebnisse des Konkurrenzverfahrens mit Abweichungen von der Grundnutzung sind wie folgt rechtlich zu sichern*:

a) in einem Gestaltungsplan, wenn die Abweichungen die Masse gemäss Art. 36a Abs. 2b nicht überschreiten und die Mindestfläche gemäss Abs. 1 eingehalten ist.

b) in einem Bebauungsplan, wenn die Abweichungen die Masse gemäss Art. 36a Abs. 2b überschreiten und die Mindestfläche gemäss Abs. 1 eingehalten ist. Die zuständige Behörde ist in der Festlegung des Masses der Abweichung frei. In den Wohnzonen sind jedoch höchstens zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

* Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht siehe Art. 37 Abs.3 b)

Art. 22b

Sondernutzungszone für Kompostierung von Grüngut (SKG)

1 Die Sondernutzungszone für Kompostierung von Grüngut dient dem Erstellen und Betrieb von entsprechenden Anlagen. Wohnnutzungen sowie Nutzungen, die als Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung gelten, sind nicht zulässig.

2 Ein Gestaltungsplan ist zwingend erforderlich. Darin werden die Nutzung, die Ausmasse, die Abstände der Bauten sowie die Erschliessung, die Parkierung und die Massnahmen zum Hochwasserschutz unter gebührender Berücksichtigung des Landschaftsschutzes sowie der öffentlichen und privaten Interessen festgesetzt. Gegenüber den angrenzenden Zonen ist eine ausreichende Bepflanzung und Begrünung mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszuweisen. Die Umgebungsgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festgelegt.

3 Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 23

Landwirtschaftszone Lw (PBG: § 54)

1 Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften.

2 Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Siedlung gut einordnen. Bei Bepflanzungen sind in der Regel einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Weiteren gelten die Bestimmungen von § 140 PBG.

3 Der Gemeinderat kann an exponierten Standorten grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus untersagen oder zur optischen Abdeckung Bepflanzungen verlangen.

Art. 24

Übriges Gebiet UeG (PBG: § 56)

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

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des übrigen Gebietes langfristig die Bauzone erweitert werden.

Art. 25

Deponiezone
De
(PBG: § 51)

1 Die Deponiezone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial bestimmt.

2 Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen und nach Art. 47 BZR.

Art. 26

Ortsbildschutzzone
Ob

1 Die Ortsbildschutzzone ist einer Nutzungszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.

2 Massgebliche bauliche Erweiterungen und Veränderungen sowie Neubauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet.

3 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Art. 46 BZR erhaltenswerte Einzelbauten schützen.

Art. 27

Landschaftsschutzzone
Ls

1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung besonders empfindlicher Landschaftsgebiete und der Lebensräume einheimischer Tiere und Pflanzen. Sie ist der Landwirtschaftszone gemäss Art. 23 BZR mit den nachfolgenden Bestimmungen überlagert.

2 Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang bleibt gewährleistet. Der gewerbliche Gartenbau sowie bodenunabhängige Nutzungen sind untersagt.

3 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der direkten landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

4 Nicht gestattet sind Ablagerungen und Terrainveränderungen aller Art sowie Massnahmen und Nutzungen, die die Landschaft beeinträchtigen oder verändern. Die Anlage neuer Wege ist gestattet, sofern diese der Bewirtschaftung oder der extensiven Erholung dienen.

Aufforstung und Begradigung der Waldränder sind untersagt.

5 Der Gemeinderat kann über Flächen, die nicht mehr genutzt werden, Massnahmen zur Pflege und zum Unterhalt erlassen oder die Nutzung differenzierter regeln.

Art. 28

Grundwasserschutz

1 Gewässerschutzbereiche* und Grundwasserschutzzonen* überlagern die Nutzungszonen. Sie haben im Zonenplan orientierenden Charakter.

2 Es gelten im Allgemeinen die Bestimmungen des Gewässerschutzrechts sowie die Richtlinien des Bundes und des Kantons.

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

Art. 29

Naturschutzzone I
Ns-I

1 Die Naturschutzzone I bezweckt den generellen Schutz und die Erhaltung von Lebensräumen einheimischer Tiere und Pflanzen und deren Umgebung sowie von Gewässern und der angrenzenden Ufervegetation.

2 In der Naturschutzzone I sind untersagt:

- Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender Bauten
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen
- das Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen, die Aufforstung oder die Anlage von neuen Baumbeständen
- das Weiden lassen von Rindern, Schafen, Ziegen und dergleichen
- das Mähen vor dem 15. September
- das Ausbringen von Dünger oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide
- organisierte Massenveranstaltungen sowie Geländesportanlagen und -aktivitäten (wie z.B. Motorsport, Mountain-Bike, Orientierungsläufe)

* Vergleiche auch Art. 19 und Art. 20 des Eidg. Gewässerschutzgesetzes

3 Bei Weihern sind periodische Unterhaltsarbeiten gegen die Verlandung zulässig. Traditionelle Wassernutzungen (Betrieb von Mühlen usw.) bleiben gewährleistet.

4 Das Betreten der Gebiete ist auf die vorhandenen Wege und Anlagen einzuschränken.

5 Nutzung und Pflege werden vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern oder den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt*. Im Rahmen dieser Pflegeverträge oder Verfügungen kann der Gemeinderat von Absatz 2 abweichende Bestimmungen erlassen.

Art. 30

Naturschutzzone II (Wald) Ns-II

1 Die Naturschutzzone II ist dem Wald überlagert.

2 Die Naturschutzzone II bezweckt den Schutz und die dynamische Entwicklung des Auenwaldes Unterer Schiltwald, des Rotbachtobels und der Reusslandschaft als Lebensräume einheimischer Tiere und Pflanzen. Der Untere Schiltwald als Auenobjekt nationaler Bedeutung, sowie der natürliche Lauf des Rotbaches mit seinen geologischen Formationen und die Reuss mit der angrenzenden Uferlandschaft sind als charakteristisches Landschaftselement dynamisch zu erhalten.

3 Eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende Holznutzung und Pflege ist gewährleistet. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.

4 Bauten und Anlagen sind untersagt. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat an geeigneten Orten Erholungsanlagen und Bauten im öffentlichen Interesse gestatten† Weitere Massnahmen sind nur soweit zugelassen, als sie der Förderung von geplanten Kleinstrukturen, Biotopen etc., den natürlichen Rotbachlauf und den Charakter der Reusslandschaft resp. des Auenwaldes stärken.

---

* Pflegepläne und Pflegebeiträge: siehe § 27 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz

† Zu beachten ist die Waldgesetzgebung. Vgl. insbesondere Art. 14 der eidg. Waldverordnung.

5 Die zuständigen Behörden können Nutzung und Pflege der Naturschutzzonen II oder Teile davon in geeigneten Instrumenten festlegen. Die betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter sind dabei anzuhören.

6 Im unteren Schiltwald ist das Reiten nur auf den vom Gemeinderat bewilligten Wegen gestattet.

Art. 31

Naturobjekte* (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen), Bachläufe

1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt.†

2 Falls ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung oder Veränderung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind Bauten und Anlagen untersagt.

4 Ausgenommen von Abs. 3 sind unbefestigte Fusswege mit einem Abstand von mindestens 2 m von den Naturobjekten. Die Fusswege müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

5 Bei der Gestaltung und Pflege der Bachufer gelten die Bestimmungen des kant. Wasserbaugesetzes vom 30. Januar 1979.‡

6 Die im Interesse der Sicherheit des Bahnbetriebes nötigen Unterhaltsmassnahmen an den Bahndämmen sind ohne Bewilligung des Gemeinderates zulässig.

---

* Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken und Feldgehölzen sowie an oberirdischen Gewässern. Sie dürfen auch nicht in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden (Anhang 4.5 der eidgenössischen Verordnung über umweltgefährdende Stoffe, StoV vom 9.6.1986).

† Siehe Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19.12.1989

‡ Siehe insbesondere § 7: Schutz von Natur und Landschaft. § 10: Schutz und Pflege der Uferbestockungen. § 12 Abs. 3: Offenlegen eigedeckter öffentlicher Gewässer.

Art. 32

Weitere Naturobjekte (markante Einzelbäume, Hochstammobstbaumanlagen)

1 Der Gemeinderat führt das Inventar der schutzwürdigen Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz und trifft die erforderlichen Schutzmassnahmen.

2 Die traditionellen Areale mit hochstämmigen Obstbäumen sollen als Lebensraum bedrohter Vogelarten soweit möglich erhalten bleiben. Der Gemeinderat fördert den Ersatz abgehender Obstbäume. Er kann Abgeltungen und Beiträge in Verträgen mit den Bewirtschaftern oder Eigentümern regeln.

Art. 33

Schutzzone Archäologie Ar

1 Die Schutzzone Archäologie ist einer anderen Nutzungszone oder dem Wald überlagert.

2 Für diese Schutzzone ist das kant. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden ist die Kantonsarchäologie zu informieren.

Art. 34*

5. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

§	65	Zweck
§	66	Form und allgemeiner Inhalt
§	67	Besonderer Inhalt
§	68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§	69	Planungsverfahren
§	70	Rechtswirkungen
§	71	Kosten

Art. 35

Zuständigkeit

Der Einwohnerrat ist zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

* Art. 34 aufgehoben am 22. Februar 2008

6. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

§	72	Zweck
§	73	Form und Inhalt
§	74	Gestaltungsplanpflicht
§	75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§	76	Modell und Profile
§	77	Auflageverfahren
§	78	Behandlung der Einsprache, grundbuchliche Behandlung
§	79	Kosten
§	80	Geltungsdauer

Art. 36

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.

2 Für Gestaltungspläne in der Zone W2-V gilt Art. 10.

3 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement abgewichen wird, beträgt in den Kernzonen und den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 37 Abs. 2) 3'000m2, in den übrigen Zonen 4'000m2.

Art. 36a

Anforderungen und Abweichungen

1 Der Gestaltungsplan kann gemäss § 75 Abs. 1 PBG vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

2 Der Gemeinderat kann - unter Vorbehalt von Abs. 5 - folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnützungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):

a) Gestaltungspläne ohne Grundlage in einem Konkurrenzverfahren:

- In allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 10% (ohne Wohnzone W2-V).

b) Gestaltungspläne auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens:

- In den Wohnzonen W2 und W2-V ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15% (ohne Wohnzone W2-V).
- In den übrigen Bauzonen zwei zusätzliche Vollgeschosse, Erhöhung AZ bis zu 15%.

3 Gestaltungspläne haben Nachbarzonen und ortsplanerische Kriterien zu beachten, ebenso die Rahmenbedingungen eines Quartierrichtplanes* sowie die Gebietsaspekte gemäss Art. 22a Abs. 2, sofern sie in einer Kreativzone liegen. Der Gemeinderat kann die Genehmigung eines Gestaltungsplanes vom Vorhandensein des Quartierrichtplanes abhängig machen.

4 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen erfüllt sind.

5 In der Wohnzone W2 ist ein 3.Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss† zulässig. Weitere Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

6 In den Wohn-/ Gewerbezonen sind Wohnen, Gewerbe und Geschäfte so einander zuzuordnen, dass die umliegenden Quartiere sowie die Lärmschutzanforderungen optimal berücksichtigt werden.

7 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anforderungen an Gestaltungspläne.

Art. 37

Gestaltungsplanpflicht

1 Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 36 Abs. 3 aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.

2 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung. Hier kann der Gemeinderat für die Erarbeitung des Planes ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Gemeinde kann sich an dessen Kosten beteiligen.

* vgl. Art. 1a Abs. 2 BZR

† Art. 41 Abs. 2 BZR

3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn

a) die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind, die Zielsetzungen der Charta Emmen nicht verletzt werden und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird;

b) im Rahmen von Verfahren gemäss Kreativzonen von der Grundnutzung nicht abgewichen wird und mindestens ⅔ der projektierten Nutzfläche innert nützlicher Frist realisiert werden.

Art. 37a

Konkurrenzverfahren

1 Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen

und

b) der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für Konkurrenzverfahren.

7. Planungszone

Hinweis auf PBG

§	81	Zweck
§	82	Zuständigkeit
§	83	Geltungsdauer
§	84	Verfahren
§	85	Rechtswirkung

Teil B Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§	86-101	Landumlegung
§	102-104	Grenzregulierung

Teil C Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

Hinweis auf PBG

§	105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§	106-108	Entschädigungen
§	109-112	Beiträge

Teil D Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§	113	Benützung öffentlichen Grundes
§	114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund
§	115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§	116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

§	117	Grundsatz
§	118	Zufahrt
§	119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 38

Strassenabstände

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff. des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

III. Abstände

Hinweis auf PBG

§	120-129	Grenzabstand
§	130-132	Gebäudeabstand
§	133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§	135	Strassenabstand
§	136	Waldabstand
§	137	Gewässerabstand

Art. 39

Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände

1 Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird.

2 Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung des Gemeinderates unterschritten werden.*

3 Innerhalb der Kern-, Industrie- und Gewerbezonen sowie dort, wo diese an die Zone UeG grenzen, wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Art. 40

Erker

Die gemäss § 120 PBG zulässigen Erker, Veranden, Balkone usw. dürfen nur in den Grenzabstand hineinragen, wenn sie nicht mehr als ⅓ der massgebenden Fassadenlängen betragen. Erker sind zudem nur in den Obergeschossen zulässig.

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§	138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§	139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 41

Ergänzende Höhenmasse

1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten folgende Masse:

Kniestockhöhe:	höchstens 0.80 m
Dachfirsthöhe bei 1 und 2 VG:	höchstens 4.00 m
Dachfirsthöhe bei übrigen Bauten:	höchstens 5.00 m

2 Wird im Rahmen der Zonenvorschriften oder eines Gestaltungsplanes ein voll ausgebautes Dachgeschoss zugelassen, gelten folgende Masse:

Kniestockhöhe:	höchstens 1.80 m
Dachfirsthöhe:	höchstens 5.00 m

3 Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1m überschreiten.

* siehe auch § 133 PBG

4 Die äussersten Gebäudeteile der Attikageschosse müssen allseitig mind. 2m von der Fassade der Vollgeschosse zurückversetzt sein (ausgenommen Treppen- und Liftanlagen von max. ⅓ einer Fassadenlänge). Ein Vordach darf höchstens auf einen Drittel einer Fassadenlänge als offener Gebäudeteil bis an die Fassadenflucht gesetzt werden.

5 In der W2 und W2-V darf das Untergeschoss in ebenem Gelände allseits höchstens 1.20 m, in geneigtem Gelände bergseits höchstens 1.20 m, talseits höchstens 2.80 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§	140	Eingliederung, Begrünung
§	141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§	142	Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, und historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen
§	143	Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 42

Dachgestaltung

1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Dachaufbauten und Quergiebel sind zulässig. Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten höchstens 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Wird die zulässige Geschosszahl nicht ausgeschöpft, kann die Gesamtlänge der Dachaufbauten bis zu ¾ der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

2 Dacheinschnitte werden masslich wie Dachaufbauten behandelt.

3 Bei Dächern bis 10° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25m2 ist mindestens die Gebäudegrundfläche zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

Art. 43

Geländenorm, Stützmauern

1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.50m überragen. Aufschüttungen über die EG-Kote gemäss Art. 41 Abs. 5 BZR sind nicht gestattet.

2 In relativ ebenem Gelände bis 10 % Hangneigung darf die Höhe von Stützmauern höchstens 1m betragen.

3 Stützkonstruktionen von mehr als 1m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind.

4 Für Lärmschutzmassnahmen und bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung von den Absätzen 1 bis 3 abweichende Lösungen zulassen.

5 Unter Baumkronen erhaltenswerter Bäume und entlang von Naturobjekten darf das Terrain weder verändert noch verdichtet werden.

Art. 44

Nutzung entlang von Waldrändern*

Entlang von Waldrändern sind auf eine Tiefe von 8m untersagt: Hochbauten, neue Verkehrsanlagen, Ablagerungen und Lagerplätze, Terrainveränderungen, Zäune und Hecken über 1.20m Höhe. Für bestehende Bauten und Anlagen bleiben Bestand und Ersatz gewährleistet.

Art. 45

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

1 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.

---

* siehe auch Bestimmungen zur Grünzone B (Art. 20 BZR) und Grünzone C (Art. 21 BZR). Im Weiteren sind auch die Vorschriften der eidg. und kant. Waldgesetzgebung zu beachten

2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätvollen Lösungsvorschlägen abhängig zu machen. Er kann den Beizug von dafür qualifizierten Architekten oder die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbes fördern und unterstützen.

Art. 46

Kulturobjekte

1 Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird. Der Gemeinderat kann Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen.

2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit übergeordnete Schutzmassnahmen nicht genügen.

3 In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

4 Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.

Art. 47

Aufschüttungen von unverschmutztem Material

1 Aufschüttungen von unverschmutztem Material bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung des Gemeinderates, auch wenn diese nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechts über Abfälle und Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

2 Aufschüttungen sind gestattet, insbesondere wenn

a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet

b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht

c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden

d) diese nicht zu einer ökologischen Veränderung der Landschaft beitragen.

3 Als Unterlagen sind einzureichen:

a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttungen (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte,

b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung,

c) Plan der Verkehrserschliessung.

Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttungen und der einzelnen Etappen.

Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Gemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.

5 Der Gemeinderat kann offene, störende Areale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

Art. 48

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

1 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Sonnen-, Windenergie usw.) sind bei Neubauten in die Dach- oder Fassadenhüllen zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

2 Der Gemeinderat kann vor allem aus technisch bedingten Gründen Ausnahmen gestatten.

Art. 49*

Art. 49a

Gefahrenzonen
Allgemeine Bestimmungen (GF)

1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

2 Die Gefahrenkarte liegt beim Bauamt zur Einsicht auf. Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan festgelegt.

3 In Gefahrenzonen darf nur mit sichernden Massnahmen gebaut werden.

4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes nachhaltig aufheben.

7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

8 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Bau-Grundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

* Art. 49 aufgehoben am 22. Februar 2008

Art. 49b

Gefahrenzone Wassergefahren (G-Wa)

1 Die Gefahrenzone Wassergefahren dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).

2 Die massgebenden Einwirkhöhen und Gefahrenintensitäten sind aus der Karte der Einwirkhöhen ersichtlich, die auf dem Bauamt Emmen eingesehen werden kann. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
- Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.

4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 49c

Gefahrenzone Rutschungen (G-Ru)

1 Die Gefahrenzone Rutschungen / Murgänge dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel und gering gefährdetem Gebiet.

2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- In den durch Rutschungen / Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Die Bemessung (inkl. Fundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.

4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 49d

Gefahrenzone Sturzgefahren (G-St)

1 Die Gefahrenzone Sturz dient dem Schutz von Sachwerten in durch Sturzprozesse mittel und gering gefährdetem Gebiet.

2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Die durch Sturzprozesse gefährdeten Fassaden dürfen bis auf eine Höhe von 1,50 m über Terrain keine ungeschützten Öffnungen aufweisen und müssen die angezeigte Prozessintensität abwehren können.
- Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen sind durch zweckmässige Anordnung oder bauliche Massnahmen zu schützen.
- Die Gefahren dürfen nicht durch ungünstige Bauweisen (wie hohe Anschnittsböschungen hinter Gebäuden) erhöht werden.

3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.

4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 49e

Technische Gefahren Allgemein

1 Bei Ein- und Umzonungen in technischen Gefahrenbereichen, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen.*

* Von technischen Gefahren betroffene Gebiete, sogenannte technische Gefahrenbereiche, sind gemäss kantonalem Richtplan in einer technischen Gefahrenkarte (Konsultationskarte) vermerkt. Der Fachbereich der Risikovorsorge der Dienststelle Umwelt und Energie stellt den Gemeinden die Konsultationskarte zur Verfügung.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG

§	145	Allgemeines
§	146	Gefährdete Gebiete
§	147	Brandmauern
§	149	Seilbahnen und Skilifte

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis PBG

§	150	Baustoffe
§	151	Benützung der Bauten und Anlagen
§	152	Besonnung
§	153	Belichtung und Belüftung
§	154	Raummasse
§	155	Isolationen
§	156	Ausnahmen
§	157	Behindertengerechtes Bauen
§	158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§	161	Immissionsschutz
§	162	Bezug von Neubauten

Art. 50

Verbot von Hütten- und Barackenbauten für dauernde Wohnzwecke

Die Erstellung von Hütten- und Barackenbauten für dauernde Wohnzwecke ist untersagt. Der Gemeinderat kann in begründeten Sonderfällen auf Zusehen hin Ausnahmen gestatten.

Art. 51

Spielplätze

In der Regel sind Spielplätze ebenerdig anzulegen. Ausnahmsweise sind Spielplätze der Stufe I auf Attika- oder Dachgeschossen gestattet.

Art. 52

Ersatzabgabe für Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr pro m2 fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu leisten.

Art. 53

Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

1 In Mehrfamilienhäusern und bei verdichteter Bauweise sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10m^2 Fläche pro Wohnung zu erstellen.

2 Für Wohnungen mit 4½ und mehr Zimmern ist diese Fläche angemessen zu erhöhen.

3 In Mehrfamilienhäusern und bei verdichteter Bauweise sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von mind. 5m^2 Fläche pro Wohnung zu erstellen.

Art. 54

Hundeversäuberungseinrichtungen

Vor der Erschliessung und Überbauung grösserer Areale kann der Gemeinderat Hundeversäuberungseinrichtungen bestimmen. Der Unterhalt privater Anlagen geht zu Lasten der Grundeigentümer.

VIII. Energie

Hinweis auf PBG

§	163	Ausnützung der Energie
§	164	Isolation gegen Wärmeverlust
§	165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

§	166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
§	167	Besondere Voraussetzungen
§	168	Profile

Art. 55

Bestand und Ersatz bestehender Hochhäuser

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebäude, die mit mehr als 1 Vollgeschoss von der zulässigen Geschosszahl abweichen, sind Bestand und Ersatz im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG gewährleistet.

Art. 55a

Hochhäuser

1 Der Gemeinderat erstellt ein Hochhauskonzept.

2 Hochhäuser sind nur an der Achse Seetalplatz bis Sprengi und an der Achse Seetalstrasse (zwischen Seetalplatz und Autobahn) zulässig.

3 Für Hochhäuser sind erforderlich:

a) Ein Vorprojekt, das in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 37a erarbeitet worden ist.

b) Ein Bebauungsplan.

4 Hochhäuser haben insbesondere

a) dem Hochhauskonzept des Gemeinderates und allfälligen Quartierrichtplänen zu entsprechen,

b) hohen Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Standort, Form, Ausrichtung und Gestaltung zu genügen,

c) einen direkten Bezug zum öffentlichen Raum aufzuweisen, wobei im Erdgeschoss nur öffentlich zugängliche Nutzungen zulässig sind.

X. Einkaufszentren

Hinweis für PBG

§	169	Begriffe
§	170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§	171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§	172	Ausnahmen
§	173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§	174	Campieren
§	177	Fahrende

XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

§	178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§	180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§	181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§	182-183	Zuständigkeit, Verfahren

Teil E Baubewilligung* und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§	184-205	Baubewilligung* und Baukontrolle

* Entlang der bestehenden Hochspannungsfreileitungen besteht ein Leitungskorridor mit Sondervorschriften und Genehmigungsvorbehalt durch die elektrizitätsrechtliche Aufsichtsbehörde.

Art. 56

Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

1 In Ergänzung von § 184 PBG sind bewilligungspflichtig:

a) Lagerplätze

b) Stützmauern ab 1m Höhe

c) Terrainveränderungen, die den Landschaftsraum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

2 Terrainveränderungen ab 1m Höhe sind im Baubewilligungsverfahren mit Profilen auszustecken.

Teil F Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

§	206	Rechtsmittel
§	207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 57

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

Teil G Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

§	208	Aufsicht
§	209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§	210	Einstellung von Bauarbeiten
§	211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§	212	Kosten
§	213	Strafbestimmung
§	214	Strafanzeige

Art. 58

Zuständige Behörde, Gutachten

1 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt dem Gemeinderat und den von ihm bestellten Organen.

2 Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller, Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen*.

Art. 58a

Fachgruppe Stadtbild

1 Zur Begutachtung von städtebaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität setzt der Gemeinderat eine Fachgruppe Stadtbild ein.

2 Für deren Aufgabe, Zusammensetzung, die Information, die Entschädigung der Mitglieder usw. erlässt der Gemeinderat eine Verordnung.

* siehe §§ 93 ff. VRG

Art. 59

Gebühren

1 Der Gemeinderat legt die Gebühren für die Erfüllung der planungs- und baurechtlichen Aufgaben fest. Dabei hat er die Gebühren nach festen Ansätzen, nach einem Gebührenrahmen in Abhängigkeit von den Baukosten oder nach Zeitaufwand festzulegen. Im Weiteren kommt die Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden des Kantons Luzern zur Anwendung.

2 Die Gemeinde hat Anspruch auf Ersatz der Auslagen, insbesondere für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

3 Zur Bezahlung der Gebühren ist unter Vorbehalt besonderer Regelungen verpflichtet, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planung- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat.

Art. 60

Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des PBG über Ausnahmen (§ 37), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen.

Art. 61

Strafbestimmungen gemäss PBG

1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.

Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz

2 Bezüglich der Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Strafbestimmungen:

- Vorsätzlich oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Art. 27 Abs. 4, Art. 29 Abs. 2, Art. 30 Abs. 4, 5 und 6 und Art. 31 Abs. 3 und 4 dieses Bau- und Zonenreglements werden mit Busse bis 20'000 Franken bestraft.

- In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Haft oder auf Busse bis 40'000 Franken erkannt werden. Beide Strafen können miteinander verbunden werden.

- Ist mit der Übertretung ein finanzieller Vorteil verbunden, soll dies als Strafverschärfungsgrund berücksichtigt werden. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, muss die Höhe der Busse mindestens dem erzielten Vorteil gleichkommen.

- Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

Teil H Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

§	215-221	Änderung bisherigen Rechts
§	222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
§	224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 62

Hängige Gesuche

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Vorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

Art. 63

Inkrafttreten

1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 15. Februar 1978, sind aufgehoben.

Emmen, den 4. Juni 1996

Namens des Einwohnerrates
Ratspräsident
J. Waldispühl

Gemeindeschreiber
Th. Lötscher

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 1716 vom 4. Juli 1997

Änderungen.

-	Art. 18a:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 12. Dezember 2000, mit Inkraftsetzung 15. Februar 2001 Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 445 vom 23. März 2001
-	Im Anhang Nr. 53:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 11. September 2001, mit Inkraftsetzung 15. November 2001 Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 326 vom 1. März 2002
-	Im Anhang Nr. 93:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 10. September 2002, mit Inkraftsetzung 1. Dezember 2002 Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1416 vom 11. November 2002
-	Art. 15 Abs. 6:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 10. September 2002, mit Inkraftsetzung 1. Dezember 2002 Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1416 vom 11. November 2002
-	Im Anhang Nr. 61:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 21. Oktober 2003, mit Inkraftsetzung 1. Januar 2004 Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 744 vom 29. Juni 2004
-	Diverse	Ortsplanungsteilrevision 2006 / 2007 Vom Einwohnerrat genehmigt am 3. Juli 2007 Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 141 vom 22. Februar 2008 Änderungen in Art. 1; 1a Abs. 2; 4 Abs. 1 lit. c) und lit. ka); 5; 7 Abs. 2, 3, 5, 7 und 8; 9a (neu); 10 Abs. 2 und 3; 22a (neu); 29 Abs. 2 und 5; 30 Abs. 2 – 9; 31 Abs. 3 und 4; 32 Abs. 1; 34; 36 Abs. 1 – 5; 36a (neu); 37 Abs. 1 – 3; 37a (neu); 42 Abs. 3; 43 Abs. 1 und 4; 49; 52; 55a (neu); 58a (neu); im Anhang Nr. 34, Nr. 37 und Nr. 53
-	Diverse	Vom Einwohnerrat genehmigt am 19. August 2008, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 871 vom 6. Oktober 2008 Änderungen in Art. 4, lit. f (neu) und h, 14a (neu), 18b (neu); Anhang Nr. 6
-	Art. 11:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 14. Oktober 2008, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 762 vom 19. Juni 2009
-	Art. 22b:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 2. Februar 2010, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 688 vom 18. Juni 2010
-	Art. 52 / 59:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 5. Juli 2011, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1008 vom 20. September 2011
-	Art. 15 Abs. 7:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 15. November 2011, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 218 vom 28. Februar 2012
-	Diverse:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 7. Februar 2012, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 121 vom 1. Februar 2013 Änderungen in Art. 4, 13, 14, 15, 16, 16a (neu), 16b (neu), 49a (neu), 49b (neu), 49c (neu), 49d (neu), 49e(neu).
-	Anhang 1 Nr. 23:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 13. November 2012, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 234 vom 5. März 2013
-	Art. 11 Abs. 2:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 5. Juli 2016, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1301 vom 6. Dezember 2016
-	Diverse:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 22. März 2016, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1362 vom 20. Dezember 2016 Änderungen in Art. 4, 11, 11a (neu), 21 a (neu), im Anhang 1
-	Anhang 1 Nr. 42:	Vom Einwohnerrat genehmigt am 5. Juli 2016, Genehmigung durch Regierungsrat mit Entscheid Nr. 471 vom 2. Mai 2017

Anhang 1

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR

1	Familiengärten, Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
2	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
3	Kirchliche und kulturelle Bauten
4	Schul- und Sportanlagen
5	Kirchliche und kulturelle Bauten
6	Alters- und Pflegezentrum, Spiel- und Freizeitanlagen, Alterswohnungen
7	Kirchliche und kulturelle Bauten, Friedhofanlagen
8	Schul- und Sportanlagen
9	Platzgestaltung
10	Schul- und Sportanlagen, Parkierungsanlage unterirdisch oder überdeckt
11	AMP (militärische Bauten)
12	Schul-, Sport-, Kultur- und Freizeitanlagen
14	Verwaltung, Restaurant, Saalbau, Dienstleistungsbetriebe, schulische und kulturelle Nutzungen
15	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
16	Sport- und Freizeitanlage
17	Schul- und Freizeitanlagen
18	Alters- und Pflegezentrum, Alterswohnungen
19	Kirchliche und kulturelle Bauten
20	SBB-Unterstation und Infrastrukturbauten
21	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
22	Freizeit- und Sportanlage, Pumpwerk
23	Alters- und Pflegezentrum, Alterswohnungen
24	Schul- und Sportanlagen
25	Kirchliche- und kulturelle Bauten, Saal und Freizeiträume
26	Bauten und Anlagen der CKW (Kraftwerksbauten, Verteilanlagen, Verwaltungsgebäude)
27	Schul- und Sportanlagen
28	Militärische Infrastrukturbauten
29	Kaserne (militärische Bauten)
30	Militärische Bauten und Anlagen
31	Flugplatzbauten und militärische Bauten
32	Flugplatzbauten und militärische Bauten
33	ARA und SVA
34*	
35	Sport-, Erholungs- und kulturelle Anlagen
36	Militärische und schulische Bauten und Anlagen
37	Freizeit und Erholungsanlagen (in Kombination mit Nr. 80)
38	Militärische Bauten und Anlagen
39	Flugplatzbauten und militärische Bauten
40	Kinderspielplatz
41	Verwaltungsbauten, soziale Einrichtungen, Wohnungen in beschränkter Zahl
42	Seetalplatz: öffentlicher Platz, unterirdische Anlagen

* Nutzungszuweisung Nr. 34 aufgehoben am 22. Februar 2008

43 Bushaltestelle

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 18 BZR

51 Erholungs-, Sport- und Freizeitanlagen
52 Familiengärten
53*
54 quartiereigene Erholungs- und Freizeitanlagen; Weiher als Naturgebiet
55 Spielplatz
56 Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen, Familiengärten
57 Mehrzweckhalle (militärische Anlage)
58 Sportanlagen
59 Familiengärten
60 Pferdeausbildungsplatz mit höchstens 2 Wohnungen, Gestaltungsplanpflicht
61 Sportanlagen, Parkplätze mit Mehrfachnutzung Sport / Industrie

Konkrete Nutzungszuweisung für die Grünzone A gemäss Art. 19 BZR

80 Freihaltegebiet am Riffigweiher. Anlagen der Erholung und Freizeit sind zulässig. Extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung
81 Freihaltegebiet im Rotbachtobel. Extensive landwirtschaftliche Nutzung. Keine Bauten und Anlagen (ausgenommen Fusswege).
82 Grünanlage, Hecke, Parkplätze
83 Freihaltegebiet an exponierter Lage. Keine Bauten oder Anlagen zulässig (ausgenommen Bestandesgarantie für bestehende Bauten). Extensive landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Fussweg) oder nicht öffentliche Gartenanlagen. Ein Ersatzbau für die Remise mit Wohnnutzung (max. 400 m2 BGF) ist zulässig.
84 Freihaltegebiet am Bachufer. Keine Bauten und Anlagen zulässig. Nutzung als Gartenfläche mit naturnah gestaltetem Bachufer, Wiese.
85 Schluchenmoos: Wiese, Gartenanlagen. Bestand der bestehenden Bauten und deren Ersatz sind gewährleistet.
86/87 Grünflächen an der Autobahn.
88 Wiesland. Nicht gestattet sind insbesondere alle Bauten, Anlagen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Parkplätze, Verkehrsanlagen.
89 Wiesland, Sport- und Erholungsanlagen, Gärten
90 Frei- und Erholungsflächen.
91 Reussufer.
92 Freihaltegebiet am Bachufer, Nutzung als Gartenfläche mit naturnah gestaltetem Bachufer und Wiese. Eingeschossige Nebenbauten (Kleintierställe etc.) sind zulässig.
93 Wiesland, Bachufer.

* Nutzungszuweisung Nr. 53 aufgehoben am 22. Februar 2008

Anhang 2

Tabelle „Unterteilung der Arbeitszonen“ zu Art. 14 Arbeitszonen: Grundnutzungen

Nr.	Gebietsbezeichnungen *(bisherige Zone (Etappierung), Artikel)*	Arbeitsplatzintensive Betriebe	Güterverkehrsintensive Betriebe	max. Fassadenhöhen (m)[a]	max. Firsthöhen (m)	Empfindlichkeitsstufen ES
1a	Häliswil Gw (2. Etappe), Art. 13	ja	ja	12.00	GR	III
1b	Häliswil In-A (1.+2. Etappe), Art. 15	ja	ja	20.00	GR	IV
2	Lohrenhalde / Lohrensäge Gw (1. Etappe), Art. 13	nein	ja	12.00	GR	III
3	Sprängi Gw (1. Etappe), Art. 13	ja	nein	12.00	GR	III
4	Seebli In-A (1. Etappe), Art. 15	nein	ja	GR	GR	IV
5a	Hintere Emmenweid In-A (1. Etappe), Art. 15	nein	ja	GR	GR	IV
5b	Emmenfeld In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	nein	GR	GR	IV
5c	Vordere Emmenweid In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	nein	GR	GR	IV
6a	Giesserei In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	nein	25.50[b]	GR	IV
6b	Giesserei In-B (1. Etappe), Art. 15	ja	nein	20.00[b]	21.50[c]	IV
7	Sedelstrasse In-B (1. Etappe), Art. 15	ja	nein	20.00	21.50[c]	III
8	Ämmematt Gw/In (1. Etappe), Art. 14	ja	nein	9.00	GR	III
9	Rüeggisingerstrasse Gw (1. Etappe), Art. 13	ja	nein	12.00	GR	III
10	Rüeggisingen Gw (1. Etappe), Art. 13	ja	nein	12.00	GR	III
11	Meierhof Gw (1. Etappe), Art. 13	ja	ja	12.00	GR	III
12	Grüenmatt / Allmendli Gw (1. Etappe), Art. 13	ja	ja	12.00	GR	III
13	Hasliring In-B (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	20.00	21.50[c]	IV
14	Buholz In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	GR	GR	IV
15	Ober Hasli In-B (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	20.00	21.50[c]	IV
16	Haslifeld In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	GR	GR	IV
17a	Under Hasli In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	GR	GR	IV
17b	Under Hasli In-B (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	20.00	21.50[c]	IV
18	Waltwil In-B (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	20.00	21.50	IV
19	Feldmatt In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	ja	GR	GR	IV
20	Wehri Gw-L (1. Etappe), Art. 13, inkl. Abs.5	nein	ja	GR	GR	III[d]
21	Waldibrücke Gw (1. Etappe), Art. 13	ja	ja	GR	GR	III

GR: Wird durch den Gemeinderat im Rahmen des Planungs- / Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

a Für technisch bedingte Gebäudeteile und Dachkonstruktionen sind Mehrhöhen bis 3.00m gestattet.

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

c Der Dachfirst muss unter einem Winkel von mind. 45° von der Fassade zurücklaufen.

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

Alphabetisches Sachregister

Die Ziffern geben die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des **Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Emmen (Fettdruck)** an.

A

Abbauzone 35, 51

Abbruch
- Entscheid über Abbrucharbeiten 187
- Meldepflicht 187
- Sicherheit 145
- Verbote 142, 161

Abstände
- Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen 133, **39**
- Erker **40**
- Gebäudeabstand 130 ff., 133
- Gewässerabstand 137
- Grenzabstand 120 ff., 133
- Strassenabstand 135, **38**
- Unterschreitung **39**
- Waldabstand 136

Abstellflächen 119
- Baubewilligungspflicht 184

Abwasseranlagen 40

Anbau
- Grenzabstand 124
- Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
- Mehrlängenzuschlag 122

Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen 211

Anpassung
- Bau- und Zonenreglemente 22, 224
- Nutzungspläne 22, 224
- Richtpläne 14

Anstösser
- Begriff 193
- Bekanntgabe Baugesuch 193, 198
- Einsprachen 194

Antennen 143

Anzeigepflicht 214

Archäologie
- Fundstellen 142
- Schutzzone 33

Arbeitszone 14, 15, 16, 16a, 16b
- Definition 46
- Grenzabstände, kleinere 122
- Zonenpläne 35

Arealüberbauung, s. Gestaltungsplan

Attikageschoss
- Aufbauten 139
- Höhe 139
- Vollgeschoss 138
- Zurückversetzung der Gebäudeteile **41**

Aufhebung
- Bau- und Zonenreglemente 22
- bisheriges Recht 222 f.
- kommunales Recht 223
- Nutzungspläne 22
- städtisches Baugesetz 222

Auflagen
- Baubewilligung 196
- Gestaltungspläne 78
- Meldepflicht 203
- Sicherheitsleistung 204

Auflage, öffentliche
- Baugesuch 193, 198
- Bau- und Zonenreglemente 61
- Bebauungspläne 69
- Gestaltungspläne 77
- kantonale Nutzungspläne 33a f.
- Landumlegungspläne 97
- Zonenpläne 61

Aufschüttungen
- Baubewilligungspflicht **47**
- Grenzabstand 126

Aufsicht des Regierungsrates in Bausachen 208

Ausfahrten 119

Ausgänge 119

Ausnahmen
- allgemein **60**
- Baubewilligung 196
- Bau- und Zonenreglemente 37
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen 180 ff.
- Einkaufs- und Fachmarktzentren 172
- Garagenvorplätze 119
- Gefährdete Gebiete 146
- Grenz- und Gebäudeabstände 133 f.
- öffentliche Einrichtungen 32
- Planverfasser 188
- Schutz der Gesundheit 152 ff.
- Waldabstände 136

— Wohnungen in Arbeitszonen 46

Ausnützung
— Ausnahmen 37
— Ausnützungsziffer 24, 36
— Energie 163
— Gestaltungspläne, Bonus, Zuschlag 75, **36**
— Hochhäuser 166
— innerhalb Waldabstand **2**
— Berechnungsfaktor **3**

Ausnützungsziffer
— Berechnungsfaktor **3**
— Geschäftszone **8**
— Spezialzone **11**
— Wohnzone **9**
— Wohn- und Gewerbezone **12**
— Wohnzone mit verdichteter Bauweise **10**

B

Balkon, Grenzabstand 120

Baracken, Verbot zu Wohnzwecken **50**

Baubeginn 200

Baubewilligung
— Abbrucharbeiten 187
— Auflagen, Sicherheitsleistung 204
— Baubewilligungspflicht 184, **56**
— Baukontrolle 203
— Bauplatzinstallationen 186
— Bewilligungsbehörde 196
— Campieren 174
— Entscheid, Eröffnung 196
— Geltungsdauer, Verlängerung 201
— Leitbehörde 192a
— Meldepflicht 203
— Planänderungen 202
— Rechtsmittel 206 f.
— Zuständigkeit 196

Baubewilligungsverfahren
— Behandlungsfristen 198a
— Einleitung 192
— Kosten 212
— Leitverfahren 192a
— ordentliches 188 ff.
— vereinfachtes 188 ff., 198
— Verfahrenskoordination 33b, 64, 192 ff.

Baubiologie 150

Baueinstellung 210

Baugelände, Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133

Baugespann
— Aussteckung 191 f.
— Planänderung 202
— Vorzeitige Beseitigung 191

Baugesuch
— Anstösser, Bekanntgabe 193
— Auflage, öffentliche 193
— Baugespann 191
— behindertengerechtes Bauen 157
— Bekanntmachung 193
— Einreichung 188
— Einsprachen 194, 207
— Entscheid, Eröffnung 196
— Mängel 192
— Profile 191
— Prüfung 192, 195
— vereinfachtes Baubewilligungsverfahren 198
— Verfahrenskoordination 192 f., 195 f.
— Wärmeisolation 164

Bauinventar gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler142

Baukontrolle 203

Baulandumlegung, s. Landumlegung

Baulinien
— Ausnahmen 30, 32
— Bebauungspläne 66
— Gestaltungspläne 73
— Pflicht zur Übernahme von Grundstücken 105
— Verfahren 31
— Waldbaulinien136
— Wirkung 30
— Zweck 30

Baumassenziffer 26

Baumaterialien 67, 150

Bäume 32

Bauökologie 2, 75, 150

Bauplätze, Ordnung 205

Bauplatzinstallationen 186

Baureglement, s. Bau- und Zonenreglement, Ortsplanungsverfahren

Baustoffe 150

Baustopp, s. Einstellung von Bauarbeiten

Bauten und Anlagen
- Abbruch 187
- ausserhalb der Bauzonen 180 ff.
- Baubewilligungspflicht 184
- Baubewilligungsverfahren 188 ff.
- Bestandesgarantie 178

Bau- und Zonenreglement
- Anordnungen des Regierungsrats 18
- Anpassung 22, 224
- Auflage, öffentliche 61
- Ausnahmen 30, 37, **60**
- Bau- und Nutzungsvorschriften 16, 36
- Bauzonen 44 ff.
- Bauzonen für verdichtete Bauweise 38
- Bebauungspläne, Verhältnis 68
- Beschwerden 63 f., 207
- Einsprachen 61 ff., 207
- Enteignungsrecht 64
- Erlass 63
- Ersatzabgaben 159
- Genehmigung 17, 20, 64
- Gestaltungspläne, Verhältnis 75
- Grenzabstände, kleinere 122
- Höhenmasse 139
- Inhalt 36
- kommunales Recht, Anpassung 224
- kommunales Recht, Aufhebung 223
- Mitwirkung 6
- Nichtbauzonen 54 ff.
- Planungszonen 81 ff.
- Rechtsmittel 63 f., 207
- Schutzzonen 60
- Verfahrenskoordination 64
- Veröffentlichung 21
- Vollgeschossberechnung 138
- Vorprüfung 19
- Ziele und Grundsätze der Raumplanung 2
- Zuständigkeit 17, 34, 63

Bauvorschriften 113 ff.

Bauweise
- Bau- und Nutzungsvorschriften 16
- Bau- und Zonenreglemente 36
- Bebauungspläne 66
- geschlossene Bauweise 122, 129, 147
- verdichtete Bauweise 38, 75, 133

Bauziffern 23 ff.
- Anwendungsbereich 23
- Bau- und Zonenreglemente 36
- Bebauungspläne 67
- Berechnungsweise 29
- Zweck 23

Bauzonen 4
- Abbauzone 51
- Arbeitszone 14, 15, 16, 16a, 16b
- Aussteckung 61
- Bau- und Zonenreglemente 36
- Bauziffern 23
- Bauzonen für verdichtete Bauweise 38, **10**
- Bebauungspläne 65 f.
- Bestandesgarantie 178
- Campieren 174
- Deponiezone 51
- Dorfzone 44, 67
- Erschliessung 40 ff.
- Etappierung 43, **6**
- Geschäftszonen **8**
- Grünzone 50, 64, 66, 70, **19, 20, 21**
- Kernzone 44, 67, **4**, **7**
- Kreativzone **22a**
- Sonderbauzone Neuhasli **13**
- Sonderbauzone Rainmühle **22**
- Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau **18a**
- Sondernutzungszone für Kompostierung und Grüngut **22b**
- Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere **18b**
- Spezialzone **11**
- Umetappierung, Verfahren 43, **6**
- Verfahren 61 ff.
- Weilerzone 47
- Wohnzone 45, **9**
- Wohnzone mit verdichteter Bauweise **10**
- Wohn- und Gewerbezonen **12**
- Zone für öffentliche Zwecke 48, 64, **17**
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen 49, 64, 66, 70, **18**
- Zonenpläne 35

Bauzonen für verdichtete Bauweise
- Definition 38
- Gestaltungspläne 75
- Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
- Zweck 38

Bebauungsplan
- Anordnungen des Regierungsrats 18
- Anpassung 22
- Auflage, öffentliche 61, 69
- Baulinien 30 f., 66
- Bau- und Nutzungsvorschriften 16, 66 f.
- Bau- und Zonenreglement, Verhältnis 68
- Beschwerden 63 f., 207
- Einkaufszentren 66, 170, 172 f.
- Einsprachen 61 ff., 69, 207

— Enteignungsrecht 70
— Erlass 17, 63, 69
— Etappierung 43
— Fachmarktzentren 66, 170, 172 f.
— Form 66
— Genehmigung 17, 20, 64, 69
— Gestaltungspläne, Verhältnis 75
— Grenzabstände, kleinere 122
— Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
— Hochhäuser 166
— Höhenmasse 139
— Inhalt 66 f.
— Kosten 71, 173
— Leitungen, Bau und Unterhalt 70
— Mitwirkung 6
— Nutzungspläne 15
— Planungszonen 81 ff.
— Rechtsmittel 63 f., 207
— Verbindlichkeit 15
— Verfahrenskoordination 64
— Veröffentlichung 21
— Vorprüfung 19
— Ziele und Grundsätze der Raumplanung 2
— Zonenpläne, Verhältnis 68
— Zuständigkeit 17, **35**
— Zweck 65

Begrünung 140
— Industrie- und Gewerbeareale **16**

Behandlungsfristen 198a

behindertengerechtes Bauen 157
— Beratungsstelle, Einsprache- und Beschwerdebefugnis 207
— Beratungsstelle, Stellungnahme zu Baugesuchen 157, 193
— Detailvorschriften, Planungs- und Bauverordnung 157
— Gestaltungspläne 73

Beiträge
— Grundsatz 109
— Perimeterverordnung 112
— Pfandrecht 111
— Umfang der Beitragspflicht 110

Belichtung 153

Belüftung 153

Benützung
— Bauten und Anlagen 151
— öffentlicher Grund 113

Bepflanzung
— Arbeitszonen **16b**

Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen
— Einsprache- u. Beschwerdebefugnis 207
— Stellungnahme zu Baugesuchen 157, 193

Berechnungsfaktor für Ausnützungsziffer **3**

Beschwerdebefugnis 207, **57**

Beschwerden
— allgemein 206 f.
— Anordnungen des Regierungsrates 18
— Bau- und Zonenreglemente 63 f.
— Bebauungspläne 63 f., 69, 71, 172
— Befugnis, s. Legitimation
— Frist 63, 69, 206
— Gestaltungspläne 79, 206
— Häusernummerierung 115
— Landumlegung 90, 98, 206
— Legitimation 207
— Planungszonen 84, 206
— Richtpläne 13
— Strassenbenennung 115
— Zonenpläne 63 f.

Besonnung 152

Bestandesgarantie 178

Betriebsbewilligung, Campieren 174

Bevorschussung, Erschliessung 41

Bewilligung, siehe Baubewilligung

Bezug von Neubauten 162

Böschungen, Grenzabstand 126

Brandmauern
— Erstellungspflicht 147
— geschlossene Bauweise 129, 147

Brüstungen, bei Flachdachbauten **41**

C

Charta Emmen 1, 37

Camping
— Baubewilligung 174
— Bauzone 174
— Betriebsbewilligung 174
— Campieren 174
— Fahrende 177
— Wohnwagen, Wohnmobile 174
— Zelte 174
— Zone für Sport und Freizeitanlagen 49

Campingplätze, s. Camping

D

Dachaufbauten / - einschnitte 42

Dachfirst 139

Dachfirsthöhe 41

Dachgeschoss
— Höhe 139, 154
— Vollgeschoss 138

Dachgestaltung 42

Dachneigung 138

Dachvorsprung, Grenzabstand 120

Deponiezone 35, 51, **4, 25**

Dorfzone
— Bebauungspläne, Inhalt 67
— Definition 44
— Grenzabstände, kleinere 122
— Zonenpläne 35

E

Einfamilienhäuser
— Grenzabstand 123
— Raummasse 154

Einfamilienhausgebiete, Grenzabstand 123

Einfriedungen 73, 126

Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Verweis 126

Eingliederung 140

Einkaufszentren
— Anforderungen 170 f.
— Bebauungspläne, Erlass 17, 170
— Bebauungspläne, Inhalt 66
— Bebauungspläne, Verzicht 172
— Bebauungsplanpflicht 170
— Begriffe 169
— Gestaltungspläne, Erlass 17
— Gestaltungspläne, Inhalt 73
— Gestaltungspläne, Verzicht 172
— Gestaltungsplanpflicht 170
— Kosten 173

Einsprachebefugnis 207

Einsprachen
— amtliche Kosten 212
— Baugesuche 194, 196, 198
— Bau- und Zonenreglemente 61 ff.
— Bebauungspläne 61 ff., 69
— Frist 61, 77, 84, 97, 194, 198
— Gestaltungspläne 77 f.
— kantonale Nutzungspläne 33b
— Landumlegung 97 f.
— leichtfertige, trölerische 212
— öffentlich-rechtliche 194
— Planungszonen 84
— privatrechtliche 194
— Verfahrenskosten 212
— Zonenpläne 61 ff.

Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen **53**

Einstellung von Bauarbeiten 210, **60**

Emissionen, s. Immissionsschutz

Empfindlichkeitsstufen 4

Energie
— Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie **48**
— Ausnützung der Energie 163
— Fernheizwerke 165
— Heizzentralen 165
— Isolation 164
— Wärmeverlust 164

Enteignungsrecht
— Bebauungspläne 70
— Freihaltezonen 58
— Grünzonen 50
— Schutzzonen 60
— Zonen für öffentliche Zwecke 48
— Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 49
— Zonenpläne 64

Entschädigung
— Bebauungspläne, Leitungen 70
— Brandmauern 147
— Eigentumsbeschränkungen 106 ff.
— Einrichtungen auf privatem Grund 114
— Grenzregulierung 104
— Landumlegung, öffentliche Zwecke 92

Erker, Grenzabstand 120, **40**

Ersatzabgabe Spielplätze 52

Ersatzvornahme
— Auflagen, Sicherheitsleistung 204
— Sicherheit 145

— Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands 209

Erschliessung
— Bau- und Zonenreglemente 36
— Bauzonen **16**
— Bebauungspläne 65
— Bevorschussung 41
— Campieren 174
— Einkaufs- und Fachmarktzentren 170
— Erschliessungsrichtpläne 9, 40 ff.
— Etappierung 43
— Gemeinde 42
— Gestaltungspläne 73
— Grundsatz 117
— Kosten 40 ff.
— Landumlegung 86
— Privaterschliessung 41
— Speziallandwirtschaftszonen 54
— Zufahrt 118

Erschliessungsrichtplan, s. Erschliessung

Etappierung 43, 73, **6**

F

Fachgruppe Stadtbild 58a

Fachmarktzentren
— Anforderungen 170 f.
— Bebauungspläne, Erlass 17, 170
— Bebauungspläne, Inhalt 66
— Bebauungspläne, Verzicht 172
— Bebauungsplanpflicht 170
— Begriffe 169
— Gestaltungspläne, Erlass 17
— Gestaltungspläne, Inhalt 73
— Gestaltungspläne, Verzicht 172
— Gestaltungsplanpflicht 170
— Kosten 173

Fahrräder, Einstellräume **53**

Fassade
— Bemusterung 203
— Gebäudeabstand 131 f.
— geschlossene Bauweise 129
— Gestaltung 67, 73
— Grenzabstand 120, 122, 124
— Kniestockhöhe 138
— Mehrlängenzuschlag 122
— vorspringende Gebäudeteile 30, 120

Fassadenhöhe
— Gebäudeabstand 131 f.
— Grenzabstand 122, 124
— Industriezone **15**

Fassadenlänge
— Gebäudeabstand 131 f.
— Grenzabstand 122, 124

Fenster 121, 129, 153

Fernheizwerke 165

Fernsehantennen, s. Antennen

Firsthöhe 41
— Berechnung 139
— Gebäudeabstand 132
— Grenzabstand 122, 124

Flachdachbauten
— Gebäudehöhe **41**

Flugsicherheit 5

Freihaltezone 35**,** 58, 64

Freizeitanlagen
— Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
— Ersatzabgaben 159
— Erstellung 158
— Gestaltungspläne 73, 75
— Landumlegung 92

Fristen, s. Behandlungsfristen

Fusswege
— Erschliessungsrichtplan 40
— Gestaltungspläne 73

G

Gebäudenorm 43

Garageausfahrten 119

Garagenvorplätze 119

Gebäudeabstand
— Ausnahmen 133 ff.
— Begriff 130
— Gestaltungspläne, Inhalt 73
— Hochhäuser 167
— Kleinbauten 132
— ordentlicher 131

Gebäudehöhe 139, **41**

Gebäudeteile, vorspringende 30, 120

Gebäudeunterhalt 141

Gebühren 212**, 59**

gefährdete Gebiete 146

Gefahrenzone 35, 57, 146

Geltungsdauer
- Baubewilligung 201
- Gestaltungspläne 80
- Planungszonen 83, 85, 91
- Verlängerung 80, 83, 91, 201

Gesamtüberbauung, s. Gestaltungsplan

geschlossene Bauweise
- Brandmauern 147
- Grenzabstand 122, 129
- Zwang 147

Geschäftszonen 4, 8

Geschosszahl, s. auch Vollgeschoss
- Geschäftszone **8**
- Kernzone **7**
- Spezialzone **11**
- Wohn- und Gewerbezone **12**
- Wohnzone **9**

gestaffelte Baukörper
- Firsthöhenberechnung 139
- Gebäudehöhenberechnung 139
- Geschosszahlberechnung 138
- Traufhöhenberechnung 139

Gestaltungsplan
- Abweichungen **36a**
- Änderungen, geringfügige 78
- Anforderungen **36a**
- Anordnungen des Regierungsrats 18
- Anpassung 22
- Auflage öffentliche 77
- Auflagen 78
- Baulinien 30 f., 73
- Bau- und Nutzungsvorschriften 16, 73
- Bau- und Zonenreglement, Verhältnis 75
- Bebauungspläne, Verhältnis 66, 75
- Beschwerden 79, 206 f.
- Einkaufszentren 73, 170, 172 f.
- Einsprachen 77 f., 207, 212
- Ergänzende Bestimmungen **36**
- Erlass 17, 78
- Etappierung 43
- Fachmarktzentren 73, 170, 172 f.
- Form 73
- Geltungsdauer, Verlängerung 80
- Gestaltungsplanpflicht 66, 74, **37**
- Grenz- und Gebäudeabstände 73, 133
- Hochhäuser 166
- Höhenmasse 139
- Inhalt 73
- Konkurrenzverfahren **37a**
- Kosten 79, 173, 212
- Mindestfläche 38, 75, **10, 36**
- Mitwirkung 6
- Modelle 76
- Nutzungspläne 15
- Planungszonen 81 ff.
- Profile 76
- Rechtsmittel 79, 206 f.
- Verbindlichkeit 15
- Veröffentlichung 21
- Ziele und Grundsätze der Raumplanung 2
- Zonenpläne, Verhältnis 75
- Zuständigkeit 17, 74, 78
- Zweck 72

Gesundheit
- Baustoffe 150
- behindertengerechtes Bauen 157
- Belichtung 153
- Belüftung 153
- Besonnung 152
- Freizeitanlagen 158 f.
- Hütten- und Barackenbauten **50**
- Immissionsschutz 161
- Isolationen 155
- Neubauten, Bezug 162
- Raummasse 154
- Schutz 150 ff.
- Schutzbestimmungen, Ausnahmen 156
- Spielplätze 158 f., **51 f.**

Gewässerabstand 137

Gewässerschutzgebiete 4

Gewerbebauten
- behindertengerechtes Bauen 157
- Grenz- und Gebäudeabstand, Ausnahmen 133

Grenzabstand
- Anbauten 122, 124
- Aufschüttungen 126
- Ausnahmen 133 f.
- Bau- und Zonenreglemente 122
- Bebauungspläne 122
- Begriffe 120 f.
- Böschungen 126
- Einfamilienhausgebiete 123
- Einfriedungen 126
- geschlossene Bauweise 129
- Gestaltungspläne, Inhalt 73

— Gewächse 126
— Hochhäuser 167
— Kernzonen **7**
— Kleinbauten 124
— Massivbauten 121 f.
— Mauern 126
— Mehrlängenzuschlag 122
— Messweise 120
— ordentlicher 122
— Stützmauern 126
— Unterniveaubauten 125
— Vereinbarungen 123, 125 f., 128
— Weichbauten 121 f.
— Zonenrand 127

Grenzregulierung
— Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
— Bebauungspläne, Inhalt 66
— Gestaltungspläne, Inhalt 73
— Verfahren 104
— Voraussetzungen 102
— Wertausgleich 103
— Zuständigkeit 102, 104
— Zweck 102

Grundsätze der Raumplanung 2

Grundwasserschutz 4, 28

Grundstückunterhalt 141

Grünflächenziffer 27, **9**

Grünzone 4, 19, 20, 21
— Bebauungspläne 66, 70
— Definition 50
— Enteignungsrecht 64, 70
— Zonenpläne 35, 64

Gutachten 58

H

Höhenmasse, ergänzend 41

hängige Verfahren 226**, 62**

Häusernummerierung 115

Hecken 31

Heizzentralen 165

Hochhäuser 55a
— Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
— Bebauungspläne, Ausschluss 166
— Begriff 166
— Bestand und Ersatz **55**
— Profile 168
— Voraussetzungen 166 f.
— Zonenpläne, Ausschluss 166

Hundeversäuberungseinrichtung 54

Hütten, Verbot zu Wohnzwecken **50**

I

Immissionen 161

Immissionsschutz 161

Industriebauten
— behindertengerechtes Bauen 157
— Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133

Information der Bevölkerung, s. Mitwirkung

Inkrafttreten
— Bau- und Zonenreglemente 64, **63**
— Bebauungspläne 64, 69
— Gesetz 227
— Landumlegungspläne 98
— Zonenpläne 64

Innenhöfe 36, 118

Isolation
— allgemein 155
— Baulinien, Ausnahmen 30
— Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
— Hochhäuser 167
— Wärmeschutz 164

K

kantonaler Nutzungsplan
— Anpassung 22
— Auflage, öffentliche 33b
— Bau- und Nutzungsvorschriften 16
— Beschwerden 206 f.

— Einsprachen 33b, 207
— Erlass 17, 33b
— Inhalt 33a
— Mitwirkung 6
— Planungszonen 81 ff.
— Rechtsmittel 206 f.
— Übriges Gebiet 56
— Verfahrenskoordination 33b
— Veröffentlichung 21
— Voraussetzungen 33a
— Ziele und Grundsätze der Raumplanung 2
— Zuständigkeit 17, 33b
— Zweck 33a

Kernzone
— Bebauungspläne, Inhalt 67
— Definition 44, **7**
— Grenzabstände, kleinere 122
— Zonenpläne 35

Kindergärten 73

Kinderwageneinstellraum 53

Kleinbauten
— Gebäudeabstand 132
— Grenzabstand 124

Klimaanlagen 153

Kniestockhöhe 138, **41**

Kommissionen 4

Konkurrenzverfahren Gestaltungsplan 37a

Konzept
- der Plätze **1**
- der Verbindungen **1**

Koordination, s. Verfahrenskoordination

Kosten
— Aufgaben, planungs- und baurechtliche 212
— Auflagen, 204
— Baubewilligungsverfahren 212
— Bebauungspläne 71, 173
— Brandmauern 147
— Einkaufszentren 173
— Einrichtungen auf privatem Grund 114
— Einsprachen 212
— Erschliessung 40 ff.
— Fachmarktzentren 173
— Gebühren 212, **59**
— Gebührenordnung 212
— Gestaltungspläne 78 f., 173, **59**
— Gestaltungsplanverfahren 212
— Grenzregulierung 104
— Landumlegung 99
— öffentliche Werke 109 ff.
— Pfandrecht, gesetzliches 111, 209
— Speziallandwirtschaftszone 54
— Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands 209

Kreativzone 4, 22a, 37

Kulturdenkmäler 140 f.

Kulturobjekte 46

L

Lagerplätze, Bewilligungspflicht **56**

Landschaftsbildschutzzone 45

Landschaftsschutzzone 4, 27

Landschaftsbild
— Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien **48**
— Antennen 143
— Bebauungspläne, Inhalt 67
— Beeinträchtigungsverbot 140
— Campieren 174
— Dachgestaltung **42**
— Eingliederung 140
— Gebäudenorm **43**
— Gestaltungsplanpflicht 74
— Gesundheitsschutz, Ausnahmen 156
— Grenzabstände, kleinere 122
— Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
— Reklameverordnung 116
— Schutz 36, 140 ff., 174, **45**
— Schutzzonen 60, 142
— Stützmauern **43**

Landumlegung
— Auflage, öffentliche 90, 97
— Ausgleichszahlungen 95
— Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
— Bebauungspläne, Inhalt 66
— Beschwerden 90, 98, 206 f.
— Bodenverbesserungen 101
— Einsprachen 97 f., 207
— Gemeinbedarf 92
— Genehmigung 98
— Gestaltungspläne, Inhalt 73
— Inkrafttreten 98
— Kosten 99
— Landumlegungsentscheid 90

— Landumlegungsplan 97 f.
— Nationalstrassen 101
— Neuzuteilung 93
— Planungszone 91
— Rechte, Bereinigung 96
— Rechtsmittel 90, 98, 206 f.
— Verkehrswert 94
— Voraussetzungen 87 f.
— Vorprüfung 89
— Wertausgleich 93
— Zuständigkeit 90, 98
— Zweck 86

Landwirtschaftszone 35, 54**, 4, 23**

Lärmschutzeinrichtungen
— Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
— Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
— öffentlicher Grund, Ausnahmen 32

Lawinengefahr 57, 146

Legitimation 207

Leitbehörde 192 ff., 195 f.

Leitverfahren 192a f.

Lüftungsanlagen 153

M

Massivbauten
— Begriff 121
— Grenzabstand 122

Mauern 126

Mehrfamilienhäuser
— Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
— behindertengerechtes Bauen 157
— Raummasse 154

Mehrlängenzuschlag 122, **39**

Meldepflicht 203

Mitwirkung
— Bevölkerung 6, 33b, 61, 69, 77
— kantonale Stellen 6, 33b

Modell 76

N

Naturobjekte 4, 31, 32, 43

Naturschutzzonen 4, 29, 30

Natur- und Landschaftsschutz
- Strafbestimmungen **61**

Nebenräume, (Keller, Estrich, Reduit) **53**

Nichtbauzonen 4
— Bau- und Zonenreglemente 36
— Bebauungspläne 66
— Deponiezone **25**
— Freihaltezone 35, 58, 64
— Gefahrenzone 35, 57
— Landwirtschaftszone 35, 54, **23**
— Speziallandwirtschaftszone 54
— Übriges Gebiet 35, 56, **24**
— Verfahren 61 ff.
— Zonenpläne 35

Nutzungspläne
— Anordnung des Regierungsrats 18
— Anpassung 22
— Arten 15
— Baulinien 30 f.
— Einkaufs- und Fachmarktzentren 170 ff.
— Genehmigungspflicht 20
— kantonale, s. kantonaler Nutzungsplan
— Landumlegung 94, 98
— Mitwirkung 6
— Planungszonen 81, 83, 85
— Verbindlichkeit 15
— Veröffentlichung 21
— Zuständigkeit 17

Nutzungsplanungsplanung, s. Nutzungspläne

Nutzungsvorschriften
— Abbruch 187
— allgemein 16
— Aufsicht 208
— Baubewilligung, Verlängerung 201
— Baubewilligungspflicht 184
— Baugesuchsprüfung 195
— Bau- und Zonenreglement 36
— Bestandesgarantie 178
— Gestaltungspläne 76
— kommunale, Aufhebung 223
— Planungszonen 81, 83, 85
— Übriges Gebiet 56
— Waldrändern entlang **44**

O

Obstbaumanlagen 32

Ortsbild
- Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energie **48**
- Antennen 143
- Bau- und Zonenreglement, Ausnahmen 37
- Bebauungspläne, Inhalt 67
- Beeinträchtigungsverbot 140
- Campieren 174
- Dachgestaltung **42**
- Eingliederung 140
- Gebäudenorm **43**
- Gestaltungsplanpflicht 74
- Gesundheitsschutz, Ausnahmen 156
- Grenzabstände, kleinere 122
- Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnahmen 133
- Hochhäuser 166
- Reklameverordnung 116
- Schutz 36, 140 ff., 174, **45**
- Schutzzonen 60, 142, **4**, **26**
- Stützmauern **43**

Ortskerne, s. Ortsbild

Ortsplanungsverfahren
- Änderungen 61
- Auflage, öffentliche 61
- Bekanntmachung 61
- Beschluss 63
- Beschwerden 63 f., 206 f.
- Einsprachen 61 ff., 207
- Enteignungsrecht 64
- Genehmigung 64
- Mitwirkung 6, 61
- Rechtsmittel 63 f., 206 f.
- Verfahrenskoordination 64
- Vorprüfung 19, 61

Orts- und Landschaftsbild, s. Ortsbild, Landschaftsbild

P

Perimeterbeiträge, s. Beiträge

Perimeterverfahren
- allgemein 109 ff.
- Bebauungspläne 71
- Erschliessung 42
- Gestaltungspläne 79
- Grenzregulierung 104
- Landumlegung 99

Pfandrecht
- Beitragsforderungen 111
- Ersatzvornahmen 209

Planänderungen 202

Planungsgrundsätze
- allgemein 2
- Speziallandwirtschaftszone 54

Planungsträger 1a

Planungszone
- Auflage, öffentliche 84
- Beschwerden 84, 206 f.
- Einsprachen 84, 207
- Geltungsdauer 83
- Landumlegung 91
- Ortsplanungsverfahren 81 ff.
- Rechtsmittel 84, 206 f.
- Rechtswirkung, s. Wirkung
- Verfahren 84
- Verlängerung 83
- Wirkung 84 f.
- Wirkung, aufschiebende 84
- Zuständigkeit 17, 82
- Zweck 81

Planverfasser 188

Polizei, Einstellung von Bauarbeiten 210

Privaterschliessung 41

Profile
- Baugesuche 191
- Gestaltungspläne 76
- Hochhäuser 168

Q

Quartierrichtpläne 1a

R

Raummasse 154

Raumplanung
- Aufgabenzuweisung 3

— Bauvorhaben ausserhalb Bauzone 180 f.
— Landumlegung 88
— Landwirtschaftszone 54
— Planungszonen 82
— Rechtsschutz 206 f.
— Speziallandwirtschaftszone 54
— Vollzug 211
— Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands 209
— Ziele und Grundsätze 2

Raumplanungsgesetz, s. Raumplanung

Raumplanungsverordnung, s. Raumplanung

Rechtsmittel
— allgemein 206 f., **57**
— Anordnungen des Regierungsrats 18
— Bau- und Zonenreglemente 63 f.
— Bebauungspläne 63 f., 69, 71, 172
— Befugnis, s. Legitimation
— Frist 63, 69, 206, **57**
— Gestaltungspläne 79, 206
— Häusernummerierung 115
— Landumlegung 90, 98, 206
— Legitimation 207
— Planungszonen 84, 206
— Richtpläne 13
— Strassenbenennung 115
— Zonenpläne 63 f.

Regionalplanungsverband 1a, 3, 6, 8, 14

Reklamen 116

Reklameverordnung 116

Rekurs, s. Beschwerden

Reparaturarbeiten 184

Richtpläne
— Abbauzone 51
— Anpassung 14
— Arten 7 ff.
— Auflage, öffentliche 13
— Beschwerden 13, 206
— Deponiezone 51
— Einkaufs- und Fachmarktzentren 170 f.
— Erschliessungsrichtplan 40 ff.
— Genehmigungspflicht 7 ff., 11, 14
— Inhalt 10
— kantonale 3, 7, 10, 13 f.
— kantonale Nutzungspläne 33a
— kommunale 9 f., 12 ff., 40 ff., **1a**
— Mitwirkung 6, 13
— Quartierrichtpläne **1a**
— Rechtsmittel 13, 206
— regionale 3, 8, 10, 12 ff.
— Verbindlichkeit 11
— Verfahren 13
— Vorprüfung 12
— Weilerzone 47
— Ziele und Grundsätze der Raumplanung 2
— Zuständigkeit 3, 7 ff.

Richtplanung, s. Richtpläne

Rutschgefahr, 57, 146

S

Schattenwurf 167

Schlüsselareale 1

Schutz der Gesundheit, s. Gesundheit

Schutzobjekte 4, 46

Schutzzonen 4
— allgemein 35, 60, 64
— Freihaltezone 54
— Grünzone 50
— Grundwasserschutz **28**
— Landschaftsschutzzone **27**
— Naturschutzzonen **29, 30**
— Ortsbildschutzzone **26**
— Orts- und Landschaftsbildschutz, s. Landschaftsbild, Ortsbild
— Schutzzone Archäologie **4, 33**

Seilbahnen 149

Sicherheit
— allgemein 145 ff.
— Campieren 174
— Gefahrenzone 57
— Neubauten 162
— Reklamen 116
— Waldabstand 136

Skilifte 149

Sonderbauzone 4
- Neuhasli **14a**
- Rainmühle **22**

Sondernutzungszone 4
- Gärtnerei/Gartenbau **18a**
- Kompostierung und Grüngut **22b**
- Ruhestätte für Tiere **18b**

Spezialzone 4, 11

Speziallandwirtschaftszone 54

Spielplätze
- Bau- und Zonenreglemente, Inhalt 36
- Ersatzabgaben 159, **52**
- Erstellung 158, **51**
- Gestaltungspläne 73, 75
- Landumlegung 92

Steinschlaggefahr 57, 146

Stockwerke, s. Vollgeschosse

Strafanzeige 214

Strafbestimmungen 213, **61**

Strassenabstand 135, **38**

Strassenbenennung 115

Stützmauern 43, 56

T

Terrain
- gestaltetes 121
- Gestaltung 73
- Gewachsenes 122, 125 f., 138 f.
- tiefer gelegtes 122, 138 f.
- Veränderungen 36, **43, 56**

Traufhöhe 139

Treppen
- Grenzabstand 120
- in Mehrfamilienhäuser 154

U

Überbauungsziffer 25

Übergangsbestimmungen
- hängige Verfahren 226
- Inkrafttreten 227
- kommunales Recht 224
- Stadt Luzern 225

Übernahmepflicht, Grundstücke 105

Überschwemmungsgefahr, 57, 146

übriges Gebiet 35**,** 56, **4, 24**

Uferbestockungen 31

Umetappierung 43

Umlegung, s. Landumlegung

Untergeschoss
- Herausragung aus gewachsenem Terrain **41**
- Höhe139, 154
- Mehrlängenzuschlag 122
- Vollgeschoss 138

Unterhaltsarbeiten 145, 184

Unterniveaubaute
- Grenzabstand 125
- öffentlicher Grund 113

V

verdichtete Bauweise, s. Bauzone für verdichtete Bauweise

Verfahrenskoordination
- Baubewilligungsverfahren 192 ff., 195 f.
- Bebauungspläne 64, 69
- Gebühren 212
- Kantonaler Nutzungsplan 33b
- Leitbehörde 192 ff., 195 f.
- Leitverfahren 192a f.
- Ortsplanungsverfahren 64
- Seilbahnen, Skilifte 149

Verfahrenskosten, s. Kosten

Verordnungen
- Perimeterverordnung 112
- Planungs- und Bauverordnung 4, 29, 40 f., 100, 145, 157, 164, 174, 182, 184, 188, 192a, 198 f., 212
- Raumplanungsverordnung 54, 180 f., 211
- Reklameverordnung 116
- Stadt Luzern 225
- Strassenverordnung 113
- Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung 143
- Verordnung zum Gesetz über den Feuerschutz 147

Versiegelungsanteil 28

Vollgeschoss
- Attikageschoss 138
- Berechnung 138 f.
- Dachgeschoss 138

— Gebäudehöhe 139
— Gestaltungspläne 75
— Hochhäuser 166
— Mehrlängenzuschlag 122
— Untergeschoss 138

Vollzug 208 ff., **58**

Vorprüfung
— Bau- und Zonenreglemente 19
— Bebauungspläne 19
— Einkaufs- und Fachmarktzentren 170
— Gestaltungspläne 19
— Landumlegung 89
— Richtpläne 12

Vorschriften Flugsicherheit 5

Vorschuss, s. Bevorschussung

W

Wärmeisolation, s. Isolation

Waldabstand 136

Waldränder, Nutzung **44**

Weichbauten
— Begriff 121
— Grenzabstand 122

Weilerzone 35, 47

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes 209**, 60**

Wohnanteil Kernzone 7

Wohnmobile s. Camping

Wohnwagen s. Camping

Wohnzone 4
— Arbeitszone 46
— Definition 45, **9**
— Grenzabstand 122 f.
— mit verdichteter Bauweise **10**
— Zonenpläne 35

Wohn- und Gewerbezonen 4, 12

Y

Y Emmen 1

Z

Zeichen 114

Zelte, s. Camping

Ziele der Raumplanung 2

Zoneneinteilung 4

Zone für öffentliche Zwecke
— Bebauungspläne 66, 70
— Definition 48, **17**
— Enteignungsrecht, 64,70
— Zonenpläne 35, 64

Zone für Sport und Freizeitanlagen
— Bebauungspläne 66, 70
— Definition 49, **18**
— Enteignungsrecht, 64,70
— Zonenpläne 35, 64

Zonen
— Abbauzone 51
— Arbeitszone 46
— Aussteckung 61
— Bau- und Zonenreglemente 36
— Bauziffern 23
— Bauzonen für verdichtete Bauweise 38
— Bebauungspläne 66
— Bestandesgarantie 178
— Campieren 174
— Deponiezone 51
— Dorfzone 44, 67
— Erschliessung 40 ff.
— Etappierung 43
— Freihaltezone 35, 58, 64
— Gefahrenzone 35, 57
— Grünzone 50, 64, 66, 70
— Kernzone 44, 67
— Landwirtschaftszone 35, 54
— Mischzonen 35
— Speziallandwirtschaftszone 54
— überlagerte 35
— Übriges Gebiet 35, 56
— Verfahren 61 ff.
— Weilerzone 47
— Wohnzone 45
— Zone für öffentliche Zwecke 48, 64, **4**
— Zone für Sport- und Freizeitanlagen 49, 64, 66, 70, **4**
— Zonenpläne 35

Zonenplan
— Anordnungen des Regierungsrats 18
— Anpassung 22, 224
— Auflage, öffentliche 61
— Aussteckung 61
— Baulinien 30 f.
— Bau- und Nutzungsvorschriften 16, 36
— Bauzonen 44 ff.
— Bauzonen für verdichtete Bauweise 38
— Bebauungspläne 65 f., 68
— Beschwerden 63 f., 207
— Einsprachen 61 ff., 207
— Enteignungsrecht 48 ff., 58, 60, 64
— Erlass 63
— Etappierung 43
— Genehmigung 17, 20, 64
— Gestaltungspläne, Verhältnis 75
— Hochhäuser 166
— Inhalt 35
— kommunales Recht, Anpassung 224
— kommunales Recht, Aufhebung 223
— Landumlegung 87
— Massstab **4**
— Mitwirkung 6
— Nichtbauzonen 54 ff.
— Nutzungspläne 15
— Planungszonen 81 ff.
— Rechtsmittel 63 f., 207
— Schutzzonen 60
— Stadt Luzern 223
— Verbindlichkeit 15
— Verfahrenskoordination 64
— Veröffentlichung 21
— Vorprüfung 19
— Ziele und Grundsätze der Raumplanung 2
— Zuständigkeit 17, 34, 63

Zufahrt 118

Zusammenbau 129, **39**

Zuständigkeit
— Bau- und Zonenreglement 17, 34
— Bebauungsplan 17
— Gemeinde 1, 3, 7 ff., 17, 34, 63, 74, 78, 82, 90, 98, 102, 104, 196
— Gestaltungsplan 17, 74, 78
— Grenzregulierung 102, 104
— kantonaler Nutzungsplan 17, 33b
— Landumlegung 90, 98
— Planungszone 17, 82
— Richtplan 3, 7 ff.
— Zonenplan 17, 34, 63