

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

per E-Mail an:
Gemeinderat Buchrain
Hauptstrasse 18
Postfach 261
6033 Luzern

Luzern, 31. August 2020 AD
2020-538

STELLUNGNAHME

Gemeinde Buchrain; Nachbearbeitung Gesamtrevision Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Das BUWD hat sich mit Vorprüfungsbericht vom 14. April 2020 grundsätzlich positiv zur Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe) geäussert. Im Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass die Art. 17, 18, 22 und 25 BZR vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur nochmaligen kurzen Stellungnahme einzureichen seien. Falls für die noch zu schaffende Ortsbildschutzzone nicht die Muster-BZR-Bestimmung übernommen werde, müsse auch diese Bestimmung noch vorgeprüft werden.

Die überarbeiteten Unterlagen (erneute Eingabe der Artikel Sonderbauzone Tschann, Wohnzone A, Wohnzone E und Arbeitszonen A, B, C) wurden uns von Ihrem Planungsbüro, Plan-team S AG, per Mail am 9. Juli 2020 zugeschickt.

Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

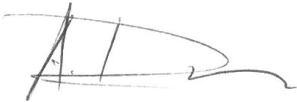
- Da die Ortsbildschutzzone der Musterbestimmung entspricht, ist deren Vorprüfung nicht notwendig. Wir weisen aber darauf hin, dass die (überlagernde) Ortsbildschutzzone noch im Zonenplan zu verorten ist.
- Die gemäss Vorprüfungsbericht geforderten Anpassungen für die Artikel 17, 18, 22 und 25 BZR sind grundsätzlich erfolgt. Die überarbeiteten BZR-Artikel genügen aber teilweise den Anforderungen noch nicht. Sie sind deshalb vor der öffentlichen Auflage noch einmal zu überarbeiten. Die notwendigen Präzisierungen zu den vier Bestimmungen haben wir als Kommentar mit Handlungsanweisungen (gelb) ins beiliegende Dokument (vgl. Beilage) integriert und beantragen Ihnen, diese umzusetzen.
- Die verlangten BZR-Anpassungen sind im gesamten BZR vorzunehmen. So ist etwa die in den Art. 17, 18 und 22 BZR beantragte Formulierung «*im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig...*» insbesondere auch noch in Art. 15 BZR zu übernehmen.
- Zur Vereinbarkeit des (ursprünglichen) Art. 25 BZR mit dem mit RRE Nr. 377 vom 7. April 2020 genehmigten Teilrichtplan (TRP) Detailhandel äussert sich LuzernPlus in der Stellungnahme vom 1. Juli 2020. LuzernPlus bestätigt diese Vereinbarkeit bei der

Einhaltung der in der Stellungnahme aufgeführten Bedingungen sowie der stringen-
ten Anwendung des TRP Detailhandel. So wird insbesondere darauf hingewiesen,
dass die öV-Erschliessung im Arbeitsplatzgebiet Schachen nicht den Grundsätzen
des TRP Detailhandel entspreche. Deshalb beantragen wir gestützt auf die Stellung-
nahme von LuzernPlus eine Ergänzung von Art. 20 Abs. 6 BZR (vgl. Beilage)

Mit der Bereinigung der oben erwähnten Punkte ist das Vorprüfungsverfahren somit abge-
schlossen und die Unterlagen können öffentlich aufgelegt werden.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



André Duss

Projektleiter Raumentwicklung
+41 41 228 51 33
andre.duss@lu.ch

Beilagen:

- Kommentiertes Bau- und Zonenreglement vom 9. Juli 2020 (vier Artikel)
- Stellungnahme LuzernPlus vom 1. Juli 2020

Kopie an (digital):

- Rechtsdienst BUWD, z.H. Ruth Stirnimann
- Planteam S AG, z.H. Elke Schimmel
- LuzernPlus, z.H. Mario Baumgartner

Gemeinde Buchrain

Bau- und Zonenreglement

Erneute Eingabe der Artikel:

1. Sonderbauzone Tschann
2. Wohnzone A
3. Wohnzone E
4. Arbeitszonen A, B, C

Formulierung Stand erneute Einreichung zur Vorprüfung im April 2019

Art. 17
Sonderbauzone
Tschann (So)

- ¹ Die **Sonderbauzone Tschann** (So) dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Gemeindezentrums nach einheitlichem Konzept.
- ² Gestattet sind öffentliche Bauten und Anlagen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Büros, Ladengeschäfte, Wohnbauten und Bauten für ein betreutes Wohnangebot für Betagte und Behinderte (z.B. Alterswohnungen und Pflegewohngruppen).
- ³ Art und Mass der Nutzung, Bebauung und Gestaltung werden in einem Bebauungsplan über die gesamte Zone festgelegt.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Formulierung Stand öffentliche Auflage (geplant für 12. Oktober bis 10. November 2020)

Art. 18
Erhaltungszone
Tschann (E-Tsch)

- ¹ Die **Erhaltungszone Tschann** (E-Tsch) dient dem Wohnen, nicht und mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungen sowie Verkaufsflächen und bezweckt die Sicherung und Weiterentwicklung eines Gemeindezentrums.
- ² Die **Erhaltungszone Tschann** gilt dem Erhalt und der Erneuerung der Überbauung Tschann. Ersatzneubauten sind im Ausmass der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.
- ³ Für die Überbauung gilt folgendes:
 1. Allfällige Ersatzneubauten haben sich **optimal** in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
 2. Veränderungen des Aussenraums bezüglich Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Materialisierung und Anpassung der Topografie sind mit der Gemeinde zu koordinieren. Diese kann verlangen, dass ein Gesamtkonzept vorgelegt wird, welches nach allfälligen Vorgaben der Gemeinde erstellt, von Fachpersonen erarbeitet und von der Gemeinde beschlossen wird.
 3. Klein- und Anbauten zur Gestaltung und Belebung der Freiräume sind zulässig sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.
 4. Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze sind sicherzustellen und öffentlich zugänglich.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Kommentiert [LE1]: Der Begriffe «realisierte Gebäudegrundfläche» ist im PBG nicht definiert. Daraus kann die massgebende Gebäudefläche nicht eindeutig berechnet werden. Es stellt sich die Frage, ob damit die «anrechenbare Gebäudefläche» gemeint ist. Auch der Begriff Höhen ist unbestimmt. Es sind generelle Begriffe des PBG zu verwenden, um eine einheitliche mit übergeordnetem Recht abgestimmte sowie genehmigungsfähige Regelung zu schaffen. Das gilt hier wie bei allen BZR Artikeln.

Kommentiert [DA2]: Das gesamte BZR ist gemäss dem Kommentar oben zu überprüfen.

Der Abs. 2 ist wie folgt anzupassen: «... sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig...»

Kommentiert [LE3]: Ist nicht nötig, wenn neben der «Einordnung» etwas Spezielles gemeint ist, sollt dies näher ausgeführt werden.

Aufzählung a, b, c, d

Kommentiert [DA4]: löschen

Formulierung Stand erneute Einreichung zur Vorprüfung im April 2019

Art. 19

Wohnzone A (W-A)

¹ In der **Wohnzone A** (W-A) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² In der Wohnzone A (W-A) gilt folgendes (vgl. [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Art. 8](#) und [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Art. 9](#) BZR):

	W-A
a) Talseitige Fassadenhöhen 1 + 2	19.50 m
b) Gesamthöhen 1 + 2	19.50 m
c) Grenzabstände 1 + 2	8.00 m
d) Überbauungsziffer 1, 2, 3, 4 (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	Gemäss Abs. 3
e) Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

³ Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

⁴ In Abweichung zu Abs. 1 gilt für die Parzelle Nr. 1622 (Stand 01.07.2018) eine Gesamthöhe von 16.50 m. Die Parzellenfläche gilt als anrechenbare Gebäudefläche.

Formulierung Stand öffentliche Auflage (geplant für 12. Oktober bis 10. November 2020)

1.

Erhaltungszone Nielsen (E-N)

⁵ Die **Erhaltungszone Nielsen** (E-N) dient dem Erhalt und der Erneuerung der Überbauung Nielsen. Ersatzneubauten sind im Ausmass der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

⁶ Es gilt folgendes (vgl. [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Art. 8](#) und [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Art. 9](#) BZR):

	E-N
a) Talseitige Fassadenhöhen 1 + 2	19.50 m
b) Gesamthöhen 1 + 2	19.50 m
c) Grenzabstände 1 + 2	8 m

Kommentiert [LE5]: Dito oben
«... sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen gemäss Abs. 2 zulässig, ...»

Absatz-Nummerierung anpassen 1, 2, 3

Kommentiert [DA6]: Dito oben

d)	Überbauungsziffern	Gemäss Abs. 1 und 3
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

⁷ In Abweichung zu Abs. 2 gilt für die Parzelle Nr. 1622 (Stand 07.04.2008) eine Gesamthöhe von 16.50 m und eine Überbauungsziffer von 0.75.

Kommentiert [DA7]: Achtung! so gilt auch der Grenzabstand von 8 m (gemäss Abs. 6), andernfalls Grenzabstand in Abs. 7 definieren (eigentlich nur 6.5m vgl. § 122 PBG)

Formulierung Stand erneute Einreichung zur Vorprüfung im April 2019

Wohnzone E (W-E)

⁸ Die **Wohnzone E** (W-E) dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der Überbauungen Bueridörfli, Lindenweg, Balzenhof und Eichmatt. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

Für die Überbauungen Bueridörfli und Lindenweg gilt zusätzlich folgendes:

2. Erweiterungen der bestehenden Bauten sind aus Gründen der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich.
3. Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen. Bestehende Qualitäten (wie zum Beispiel eine abgestimmte Farbgebung) sind zu erhalten.
4. Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf (Grünflächen, gärtnerische Gestaltung). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

⁹ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Formulierung Stand öffentliche Auflage (geplant für 12. Oktober bis 10. November 2020)

Erhaltungszone Wohnen (E-W)

¹⁰ Die **Erhaltungszone Wohnen** (E-W) dient dem Erhalt und der Erneuerung der Überbauungen Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt. Ersatzneubauten sind im Ausmass der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

¹¹ Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen. Bestehende Qualitäten (wie zum Beispiel eine abgestimmte Farbgebung) sind zu erhalten.

Kommentiert [LE8]: «... sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig,

Kommentiert [DA9]: Dito oben

Kommentiert [LE10]: dito

Kommentiert [DA11]: dito oben

¹² Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf (Grünflächen, gärtnerische Gestaltung). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

¹³ In Abweichung zu Abs. 1 sind bei der Überbauung **Bueridörfli** **Erweiterungen bestehender Bauten** aus Gründen der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich, wenn damit nicht der Charakter der Überbauung mit Dachlandschaft störend verändert wird.

¹⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Kommentiert [LE12]: Vorgaben nicht erfüllt. Es fehlt weiterhin an einer masslichen Festlegung. Das Kriterium «Charakter der Überbauung mit Dachlandschaft» ist schwammig und im Vollzug sehr schwierig. Es müssen doch Vorstellungen bestehen, was für Erweiterungen zulässig sein sollen (Anbauten, Aufstockungen)? Auch sollte ein maximales Mass in der Fläche und Höhe festgelegt werden.

Kommentiert [DA13]: Der Absatz ist gemäss Kommentar oben von LUE zu präzisieren. Es ist ein Mass für Fläche und Höhe festzulegen.

Formulierung Stand erneute Einreichung zur Vorprüfung im April 2019

Arbeitszonen A, B, C
(Ar-A, Ar-B, Ar-C)

¹⁵ In den **Arbeitszonen** sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig.

¹⁶ Es gilt zusätzlich folgendes (vgl. [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) Art. 8 und [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) Art. 9 BZR):

		Ar-A	Ar-B	Ar-C
a)	Gesamthöhe 1	GR legt fest	20.00 m	15.00 m
b)	Grenzabstand 1	gemäss PBG	8.00 m	6.50 m
c)	Überbauungsziffer 1	bis zu 0.6		
	Überbauungsziffer 2	--	--	--
	Überbauungsziffer 3	--	--	--
	Überbauungsziffer 4	--	--	--
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	IV	III	III

Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

Für vereinzelte Gebäudeteile in den **Arbeitszonen B und C** (Ar-B und Ar-C) kann die Gemeinde ausnahmsweise Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

¹⁷ Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) sind in den Arbeitszonen grundsätzlich nicht zugelassen.

Davon ausgenommen sind:

1. Autohandel und andere Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr,

2. der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wenn die Nettofläche zur Produktionsfläche von untergeordneter Bedeutung ist,
3. der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (keine Lebensmittel), wenn der Verkauf in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit/Angebot des Betriebes steht, die Nettofläche weniger als 500 m² beträgt und die zulässigen Fahrten pro m² Nettofläche nicht überschritten werden.

¹⁸ In der **Arbeitszone C** (Ar-C) sind in Abweichung von Absatz 3 Verkaufsflächen von insgesamt maximal 1'000 m² zulässig. Transport- und güterverkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

¹⁹ In der **Arbeitszone A** (Ar-A) sind in Abweichung von Absatz 3 Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt maximal 2'000 m² zulässig. Der Anteil von Verkaufsflächen für Lebensmittel an diesen darf maximal 10 % betragen.

²⁰ Nicht zulässig sind Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) pro 100 m² realisierte Nutzfläche in der Arbeitszone B (Ar-B), sowie Nutzungen mit mehr als 3 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche in den Arbeitszonen A und C (Ar-A und Ar-C). Ausnahmen bilden monetär bewirtschaftete Flächen für Park-and-Ride sowie Park-and-Pool Anlagen im öffentlichen Interesse.

²¹ Von den Beschränkungen gemäss Abs. 6 ausgenommen sind Dienstleistungen mit einem geringen Kundenverkehr (Büros) und produzierendes Gewerbe.

²² Bei bestehenden Nutzungen, die die zulässigen Fahrten überschreiten, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen (auch bei angemessenen Erweiterungen der Bauten).

Formulierung Stand öffentliche Auflage (geplant für 12. Oktober bis 10. November 2020)

Art. 20
Arbeitszonen A, B, C
(Ar-A, Ar-B, Ar-C)

¹ In den **Arbeitszonen** sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig.

² Reine Transport- und güterverkehrsintensive Nutzungen sowie offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

³ Es gilt zusätzlich folgendes (vgl. [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) Art. 8 und [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) [Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.](#) Art. 9 BZR):

		Ar-A	Ar-B	Ar-C
a)	Gesamthöhe 1	GR legt fest	20.00 m	15.00 m

b)	Grenzabstand 1	gemäss PBG	8.00 m	6.50 m
c)	Überbauungsziffern	--		
d)	Lärm-Empfindlichkeits- stufe (gemäss LSV)	IV	III	III

Kommentiert [SR14]: Da keine ÜZ festgelegt wird, kann diese Spalte gestrichen werden.

Für technische Aufbauten in den **Arbeitszonen B und C** (Ar-B und Ar-C) kann die Gemeinde ausnahmsweise Mehrhöhen um 5.00 m gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist. Ausnahmen bilden Mehrhöhen, die gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung erforderlich sind, wie zum Beispiel für Kamine und Entlüftung. Diese dürfen auch höher sein. Die Gemeinde kann Auflagen zu deren Gestaltung (z.B. Einhausung) festlegen.

- ⁴ Für Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) gilt der regionale Teilrichtplan Detailhandel vom 7. April 2020. In Ergänzung dazu gilt folgendes:

Verkaufsflächen sind in den Arbeitszonen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind:

Kommentiert [LE15]: Absatz-Nummerierung anpassen a) b) c)

4. Autohandel und andere Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr,
5. der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel), wenn die Nettofläche zur Produktionsfläche von untergeordneter Bedeutung ist,
6. der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (keine Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel), wenn der Verkauf in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit/Angebot des Betriebes steht, die Nettofläche weniger als 500 m² beträgt und die zulässigen Fahrten pro m² Nettofläche nicht überschritten werden.

- ⁵ Für Verkaufsflächen, die vor dem 7. April 2020 bewilligt wurden, gilt die Bestandesgarantie. Diese bleibt auf 1'000 m² beschränkt.

Kommentiert [LE16]: Was ist das für ein Datum? Wenn bis zur öffentlichen Auflage (Planungszone) keine neuen Verkaufsflächen erstellt werden, kann auf das «Inkrafttreten des BZR» abgestellt werden.

- ⁶ In der **Arbeitszone A** (Ar-A) sind in Abweichung von Absatz 3 Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt maximal 2'000 m² zulässig. Der Anteil von Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel an diesen darf maximal 10 % betragen.

Kommentiert [DA17]: Es handelt sich um das Datum der Genehmigung des TRPs, das Datum kann so im BZR belassen werden

Kommentiert [SR18]: In dieser Formulierung gilt Beschränkung Bestandesgarantie auf 1'000 m² für alle Arbeitszonen. Sollte ursprünglich aber nur für Arbeitszone C gelten. Allenfalls anpassen

- ⁷ Nicht zulässig sind Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) pro 100 m² realisierte Nutzfläche in der **Arbeitszone B** (Ar-B), sowie Nutzungen mit mehr als 3 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche in den **Arbeitszonen A und C** (Ar-A und Ar-C). Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dienstleistungen mit einem geringen Kundenverkehr (Büros) und produzierendes Gewerbe. Bei bestehenden Nutzungen, die die zulässigen Fahrten überschreiten, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen (auch bei angemessenen Erweiterungen der Bauten).

Kommentiert [SR19]: In der Stellungnahme von LuzernPlus vom 1. Juli 2020 wird darauf hingewiesen, dass im Arbeitsplatzgebiet Schachen die heutige öV-Erschliessung lediglich die Angebotsstufe 2 aufweist, weshalb gemäss TRP Detailhandel ohne Verbesserung der öV-Erschliessung keine neuen Einkaufsnutzungen realisiert werden dürfen.

Kommentiert [DA20]: Der Abs. 6 ist wie folgt zu ergänzen: In der Arbeitszone A (Ar-A) sind in Abweichung von Absatz 4 Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt maximal 2'000 m² zulässig, sofern die Grundsätze des TRP Detailhandel (insbesondere öV-Erschliessung) eingehalten werden.

- ⁸ In den **Arbeitszonen A, B und C** (Ar-A, Ar-B, Ar-C) sind im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten, die mindestens über Sitzgelegenheiten und Beschattung verfügen.
- ⁹ In der **Arbeitszone A** (Ar-A) gilt für die Parzellen Nr. 842 und Nr. 1603 gemäss § 36 Abs. 3 PBG eine Überbauungsfrist von fünf Jahren.

Kommentiert [DA21]: Gemäss Stellungnahme LuzernPlus vom 1.7.2020 ist nur die Parzelle Nr. 842 zu erwähnen, d.h. die Parzelle Nr. 1603 ist aus dem BZR zu streichen