



Art. 1 Ziel

Die Altstadt von Willisau soll als kulturelles Erbe und als Ortsbild von nationaler Bedeutung erhalten werden. Im Rahmen der öffentlichen Interessen sollen die Attraktivität des Städtchens und deren Umgebung für die Bewohner und als regionales Zentrum erhöht sowie nutzungsmässige und bauliche Fehlentwicklungen korrigiert werden.

Art. 2 Zweck

Der Bebauungsplan bezweckt im Hinblick auf die obige Zielsetzung eine geordnete Entwicklung des Ortskerns. Bauliche Eingriffe aller Art sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und des Baumbestandes Rechnung tragen.

Art. 3 Hinweis Richtpläne

1) Die durch den Stadtrat erlassenen kommunalen Richtpläne
-Bebauungsrichtplan Mst 1:500 vom August 1990
-Bauhistorisches Inventar Äusserer Ortskern vom April 1989
-Richtpläne Fassadengestaltung Mst 1:200 vom August 1990
-Liste Gehölzarten März 1990 konkretisieren die Planungsabsichten.
2) Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Sie beschränken das Grundeigentum nicht.

Art. 4 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit der Bebauungsplan und die da zugehörigen Vorschriften nicht anders bestimmen, gilt das Bau- und Zonenreglement der Stadt Willisau.

Art. 5 Wirkungsbereich

Die vorliegenden Vorschriften gelten für die im Bebauungsplan umrandeten Gebiete.

Art. 6 Gestaltungsplanpflicht

1) In den 4 im Bebauungsplan umrandeten Gebieten:
a) Zahnenplatz
b) Postplatz-Ost
c) Leueplatz-Ost
d) Burgweg-West
muss vor Erteilung einer Baubewilligung ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen.

2) Die Gebiete a - c sollen einer dichten Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zugänglich werden. Es ist dabei eine gemischte Nutzung (Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe, Nutzung für öffentliche Zwecke, unterirdische Parkplätze) zu realisieren. Die Projektgrundlagen für die Gestaltungspläne sind mittels öffentlicher Wettbewerbe gemäss SIA-Ordnung 152 bereitzustellen.

3) Das Gebiet d) Burgweg-West soll im Hinblick auf die städtebauliche wichtige Lage vor der Stadtmauer mit den historischen Lauben umgestaltet werden. Als Grundlage zum Gestaltungsplan ist ein ortsbildgerechtes Sanierungskonzept mit einem hohen Grünanteil auszuarbeiten. Eingeschossige Bauten mit geneigten Dächern zur Ergänzung von bestehenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben, sowie zur Ergänzung der Wohnnutzung in der Städtli-Häuserzeile dürfen gesamthaft die heutige überbaute Grundstücksfläche nicht übersteigen.

Art. 7 Zone für öffentliche Zwecke gemäss Bau- und Zonenreglement

1) Die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Bauzonnenplan erfährt folgende Ergänzungen:
-Parzelle beim ostseitigen Beginn der Adlermattrasse als öffentlicher Parkplatz
-Parzelle an der Adlermattrasse östlich des Friedhofes als öffentlicher Parkplatz.

Art. 8 Grünzone gemäss Bau- und Zonenreglement

1) Die Grünzone gemäss Bauzonnenplan erfährt folgende Ergänzungen:
- Gebiet südlich Schlossrain
- Gebiet westlich Stadtmüll
- Gebiet östlich Bärgli (Schlachthausareal)

2) Der landwirtschaftliche Charakter der Grünzone ist beizubehalten oder wiederherzustellen.

3) In den Grünzonen westlich Stadtmüll und östlich Bärgli sind unterirdische Auto-Einstellhallen mit ortsbildgerechten Oberflächengestaltungen zulässig.

3) In den übrigen Gebieten mit Baubegrenzungslinien gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 9 Nutzung

Die Nutzungsvorschriften des Bau- und Zonenreglements werden wie folgt ergänzt:
1) Pro Gebäude innerhalb der Stadtmauer muss mindestens die Fläche von zwei Vollgeschossen für Wohnzwecke genutzt werden.
2) In der Städtchenzone gemäss Bauzonnenplan sind neue Abstellplätze für Fahrzeuge bereitzustellen.

Art. 10 Baulinien und Baubegrenzungslinien

1) Die Baulinien entlang von Verkehrsanlagen und Gewässern und Fussgänger begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke im Erdgeschoss. Es ist an die Passage-Baulinie zu bauen.
2) Die Passage-Baulinien entlang Passagen für Fahrverkehr und Fussgänger begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke im Erdgeschoss. Es ist an die Passage-Baulinie zu bauen.
3) Die Baubegrenzungslinien bestimmen die zulässige Grundfläche der Bauten und das Ausmass der Freiflächen. Es ist an die Baubegrenzungslinie zu bauen.
4) Die Lauben-Baubegrenzungslinien begrenzen die zulässige Ausprägung von Lauben und Vorbauten über die Fassadenflucht.
5) Die unterirdische Baulinie begrenzt die Bebaubarkeit der Grundstücke.

Art. 11 Bauweise

1) In den durch Baulinien begrenzten Gebieten gilt die offene Bauweise. Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kant. Planungs- und Baugesetz sind einzuhalten.
2) Im Gebiet zwischen Grabenweg und Stadtmauer gilt die offene oder gruppenweise geschlossene Bauweise. Die Gebäudegruppen, insbesondere die Gruppenfassaden am Grabenweg, müssen im Sinne der Vorgaben des Bebauungsrichtplanes eine architektonische Einheit bilden. Die Fassadenhöhe am Grabenweg darf 6.0 m nicht übersteigen.
3) Innerhalb der Baugruppen gemäss Bebauungsrichtplan ist über den eingeschossigen Zwischenbauten entlang der gemeinsamen Parzellengrenze die Erstellung von offenen Schutzdächern oder geschlossenen Verbindungsgängen mit den Maximalmassen Breite 2.40 m pro Parzelle und Höhe 2.70 m zulässig, sofern sich diese ins Ortsbild einordnen.

Art. 12 Anzahl Aufgeschosse, Trauf- und Firsthöhen

1) Die Anzahl der Aufgeschosse ist gemäss den Planeintragungen im entsprechenden Baufeld beschränkt.
2) In den mit dem Buchstaben F bezeichneten Baufeldern sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.
3) In den mit dem Buchstaben H bezeichneten Baufeldern dürfen bei baulichen Veränderungen die heutigen Trauf- und Firsthöhen nicht erhöht werden, ausser wenn dadurch die Wohnqualität und das Ortsbild verbessert werden.
4) Sofern im Plan im entsprechenden Baufeld eine max. Höhenlinie in m ü.M. (bis OK Brüstung Flachdach) eingetragen

Art. 13 Stadtmauerverlauf und Stadtmauer

1) Die städtebauliche Grenze zwischen innerem und äusserem Ortskern, gebildet durch den Stadtmauerverlauf, ist beizubehalten oder wieder auszubilden.
2) Die Stadtmauerbestanz ist ober- und unterirdisch geschützt und mit Ausnahme von einzelnen Mauerdurchbrüchen für Fenster oder Durchgänge zu erhalten.

Art. 14 Häuserzeilen Städtli

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements und Art. 9 der vorliegenden Vorschriften.

Art. 15 Kant. Denkmalverzeichniss

Die bezeichneten Bauten sind zur Zeit im kant. Denkmalverzeichnis eingetragen. Es wird auf das kant. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler verwiesen.

Art. 16 Geschützte Bauten ausserhalb Häuserzeilen Städtli

1) Die im Bebauungsplan als geschützt gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt. Die architektonische oder historisch wertvollen Baustrukturen, insbesondere die Fassaden, Dachkonstruktionen und Geschosdecken sind zu erhalten. Der für ihre Erhaltung massgebende Aussenraum ist im gleichen Sinne geschützt.
2) Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen. Renovationsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen.

3) Aus wichtigen Gründen ist der Ersatz eines geschützten Gebäudes möglich. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Strassenbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
4) Die Erhaltungsmöglichkeit der in den Gestaltungsplan-Perimetern legenden geschützten Bauten ist im Rahmen der Wettbewerbe und Gestaltungspläne abzuklären.

Art. 17 Geschützte Lauben

Die bezeichneten Lauben sind geschützt und zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist der typische Charakter (Materialien und Konstruktionen) beizubehalten.

Art. 18 Vorgärten, Vorplätze

1) Der Raum zwischen Strasse und Gebäude ist im Zusammenhang mit öffentlichen Bauvorhaben oder bei Um- und Neubauten auf der entsprechenden Parzelle umgebungsgerecht (Begrünung, Pflasterung u.ä.) zu gestalten.
2) Es wird auf die Vorschriften des kant. Strassengesetzes verwiesen.

Art. 19 Hochstämmige Bäume

1) Die bezeichneten bestehenden Bäume sind geschützt und in ihrem Bestand zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind sie zu ersetzen.
2) Wo im Plan bezeichnet, sind im Zusammenhang mit öffentlichen Bauvorhaben oder bei Um- und Neubauten auf der entsprechenden Parzelle standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage dieser Bäume wird im Rahmen der Bewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 20 Feldhecken

1) Die Feldhecken sind geschützt. Es wird auf die kant. Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze verwiesen.
2) Wo im Plan bezeichnet, sind im Zusammenhang mit öffentlichen Bauvorhaben oder bei Um- und Neubauten auf der entsprechenden Parzelle neue Hecken mit einheimischem und standortgerechtem Gehölz anzulegen.

Art. 21 Baukommission Ortskern

Der Stadtrat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission Ortskern. Sie wird mehrheitlich aus Fachleuten gebildet. Sie nimmt zu Händen des Stadtrates Stellung zu grundsätzlichen Planungs- und Baufragen im Ortskern sowie zu den öffentlichen und privaten Bauvorhaben.

Art. 22 Bauuntersuchungen, Vorabklärungen und Vorentscheide

1) Bei Aufnahme von Projektierungsarbeiten an Gebäuden oder Anlagen gemäss Art. 13 bis 17 sind mit der Bauverwaltung und der kant. Denkmalpflege Notwendigkeit und Umfang von Bauuntersuchungen abzuklären.
2) Vor Einreichung eines Baugesuches ist eine Vorabklärung wichtiger Bau-, Nutzungs- und Gestaltungsfragen durch die Baukommission Ortskern zweckmässig.
3) Das Verfahren des Vorentscheides zur Abklärung wichtiger Fragen richtet sich nach den Bestimmungen des kant. Planungs- und Baugesetzes.

Art. 23 Baubeträge

Der Stadtrat fördert ortsbild- und denkmalpflegerische Massnahmen durch Gewährung finanzieller Beiträge.

Art. 24 Inkrafttreten

1) Dieser Bebauungsplan wird öffentlich bekannt gemacht und zur Einsichtnahme aufgelegt.
2) Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerden.
3) Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**BEBAUUNGSPLAN
ORTSKERN
mit Vorschriften**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am
23. Juni 1992, 4. Dez. 2000, 30. Mai 2005, 13. Feb. 2006,
26. Mai 2008, 28. Nov. 2016, 11. März 2019, 25. Nov. 2019

Vom Regierungsrat mit den Entscheiden
Nr. 1555 vom 1. Juni 1993
Nr. 354 vom 13. März 2001
Nr. 759 vom 5. Juli 2005
Nr. 890 vom 22. August 2006
Nr. 1031 vom 16. September 2008
Nr. 1122 vom 29. September 2009
Nr. 249 vom 9. März 2010
Nr. 40 vom 10. Januar 2017
Nr. 1001 vom 17. September 2019
Nr. 256 vom 10. März 2020
genehmigt.

Rechtsverbindlich sind der Originalplan und die Pläne der Änderungen.