



GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
PLANUNGSBERICHT BEILAGE 2



HERLEITUNG ÜZ GESAMTHÖHE

6. Mai 2024 – Öffentliche Auflage

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Udligenswil
Schlössligasse 2, Postfach 18
6044 Udligenswil
www.udligenswil.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:

91817
Markus Burkhalter und Elena Wiss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
1.1.	Ziel	5
1.2.	Aufbau und Systematik	5
1.3.	Überbauungsziffer	6
1.4.	Haupt- und Nebenbauten	6
1.5.	Quartiereinteilung	7
2.	QUARTIERANALYSE WOHNZONEN	8
2.1.	Sonn matt 1 W2-a	8
2.2.	Sonn matt 2 W2-a	11
2.3.	Sonn matt 3 W2-a	13
2.4.	Haasen berg strasse W2-a	15
2.5.	Sonn heim W2-a	17
2.6.	Wohn zone 2 Ost W1, W2-a und W2-b	19
2.7.	Breite ichli W2-b	22
2.8.	Hag lihof und Haasen matt W2-b	24
2.9.	Weid hof W2-b und W1	27
2.10.	Obere Zweier matt W2-b	30
2.11.	Oberguggen bühl W2-b	32
2.12.	Schützen matt W2-b	34
2.13.	Chräi W2-b	37
2.14.	Schür matt W2-b	40
2.15.	Wohn zone 2 Süd W2-b	41
2.16.	Schönaumatt W2-V	44
2.17.	Büel matt W2-V	47
2.18.	Obere Zweier matt W2-V, W3-b (inkl. Kirchrainstr. 1)	48
2.19.	Vordere Zweier matt W3-b	51
2.20.	Dorf strasse W3-b	54
2.21.	Breite ichli W3-a und W3-b	57
3.	QUARTIERANALYSE GEMISCHTE ZONEN	60
3.1.	Hub matt W-Ar und Ar	60
3.2.	Bebauungsplan Zentrum W-S und M-S	63
3.3.	Küssnacher strasse W-Ar	66
3.4.	Dorf Nord DK	68
3.5.	Dorf Ost DK	71
3.6.	Dorf Süd DK	73
3.7.	Dorf West DK	76
4.	QUARTIERANALYSE ARBEITZONEN	79
4.1.	Hueb matt Ar und W3-a	79

ABKÜRZUNGEN

DEFH	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	Doppelmehrfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
REFH	Reiheneinfamilienhaus
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZFH	Zweifamilienhaus
ZP	Zonenplan

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Udligenswil und damit zur Festlegung der Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) im Bau - und Zonenreglement.

1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den gemischten Zonen und den Arbeitszonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

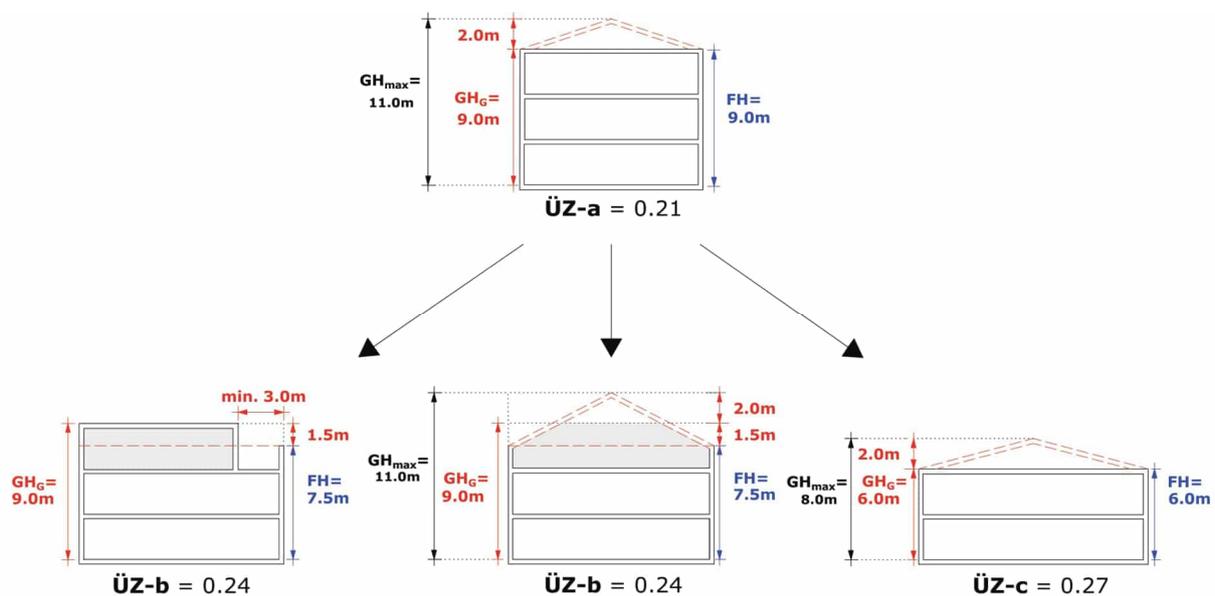
Bauziffern und -masse:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier: <ul style="list-style-type: none">- Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage: AV-Daten- Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)- Statistische Auswertung nach Raumeinheit
Merkmale Quartier:	Beschrieb der Quartiere nach Lage/Topografie, Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Gebäudestruktur, Anzahl Vollgeschosse, Baujahr/Gebäudezustand, Begegnungsorte und Sondernutzungsplan
Entwicklungsstrategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013) und Siedlungsleitbild: <ul style="list-style-type: none">- «Bewahren/Erneuern»- «Erneuern/Weiterentwickeln»- «Umstrukturieren/Neuorientieren»- «Neuentwickeln»
Umsetzung Bauziffern und -masse:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel Überbauungsziffer). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ-Typ (z. B. b für ÜZ-b) aufgezeigt, an welchem ÜZ-Typ sich die neue Zone am meisten orientiert.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands.

1.3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

- ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
- ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2c, W2 dicht:



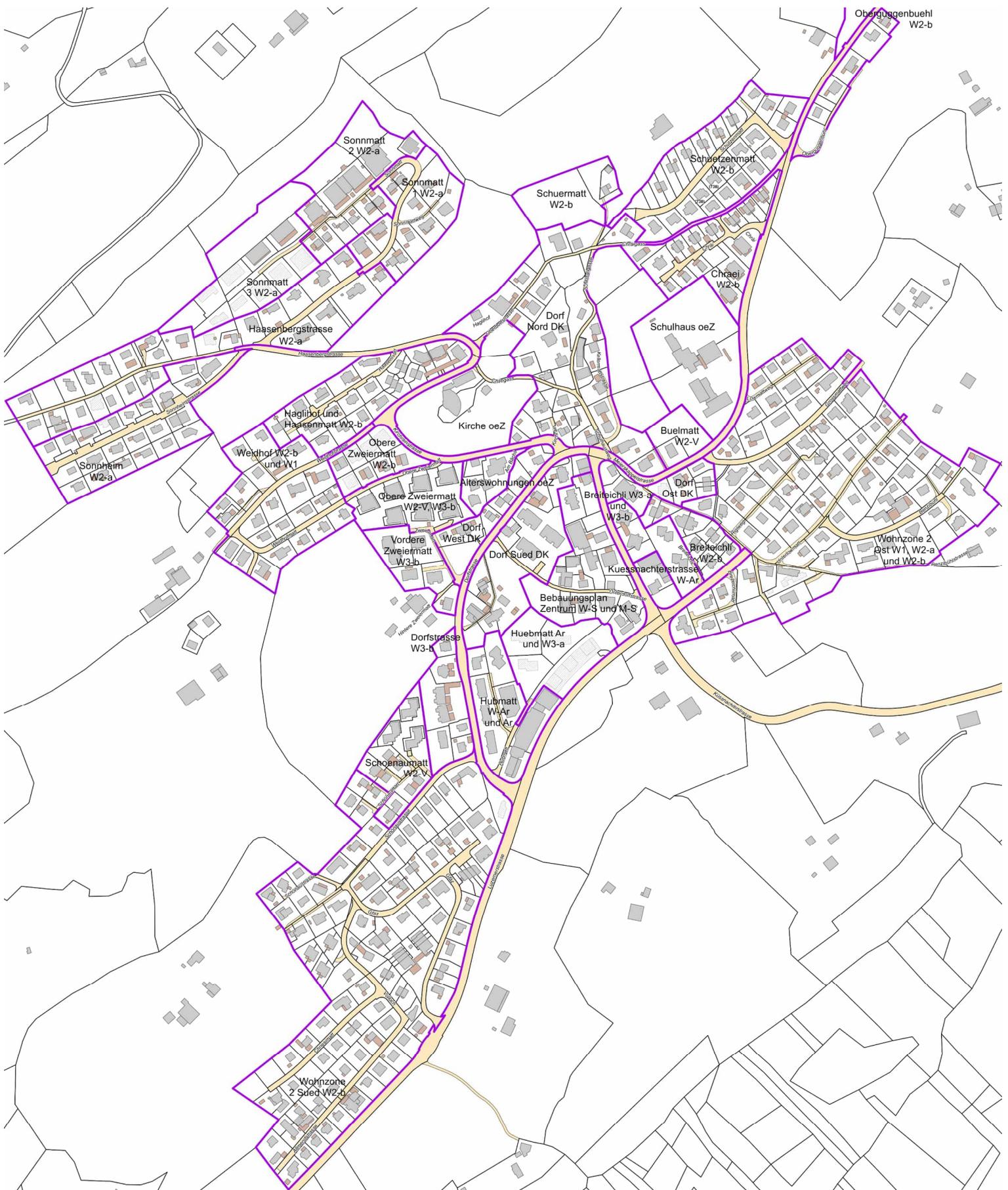
1.4. Haupt- und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschosflächen wie Balkone und Loggien ab.

Hinweis zur ÜZ-Verteilung im Balkendiagramm: Variieren die einzelnen ÜZ-Werte sehr stark, so werden die höchsten Werte als ÜZ von 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z.B. 0.16 im dazugehörigen Balkendiagramm dem nächstgrösseren Wert zugeteilt wird.

1.5. Quartiereinteilung

Nachfolgende Übersicht zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertung basiert:



2. QUARTIERANALYSE WOHNZONEN

2.1. Sonnmatt 1 W2-a

Bauziffern und -masse

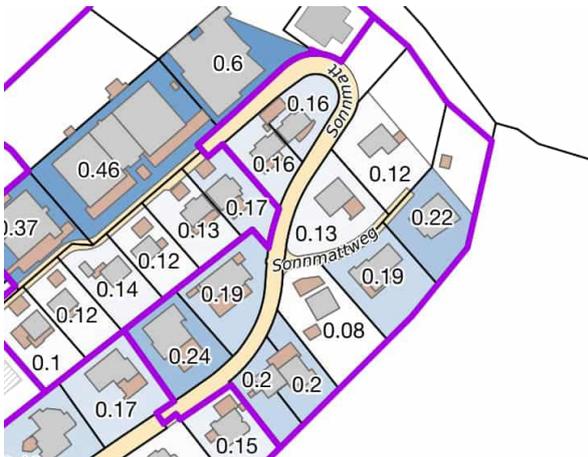
Rechtsgültiger Zonenplan:



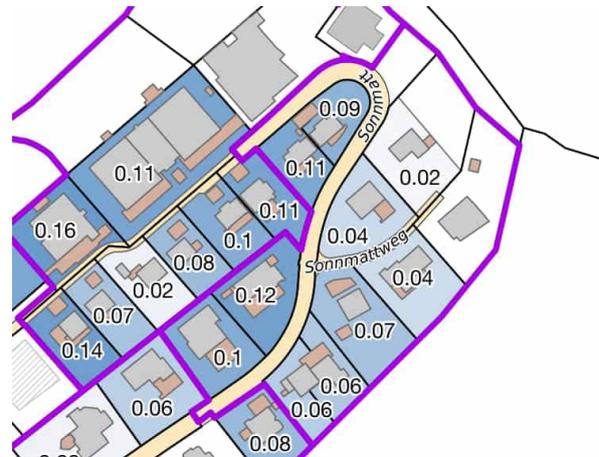
Gebäudehöhen:



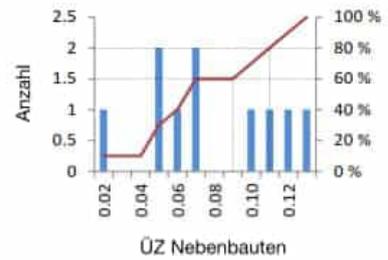
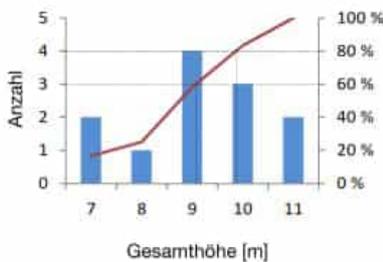
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, Hanglage
Erschliessung:	Ca. 10 – 15 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	(Halbunterirdische) Garagen, bedeckte Parkfelder
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH- und ZFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 2000 – 2013/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz Parz. Nr. 924 (eher wenig besucht)
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Sonnmatt 1. Etappe

Entwicklungsstrategie

Aufgrund Hanglage Kleinstruktur: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2b	a	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH) und Fahr- und Fusswegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche (durch Grünzone bereits teilweise erfolgt)
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Spielplatz: Parz. Nr. 924



Sonnmatt 14: Parz. Nr. 866



Sonnmatt 13: Parz. Nr. 867



Sonnmatt 10: Parz. Nrn. 864, 865

2.2. Sonnmatt 2 W2-a

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung ÜZ Hauptbauten ohne Terrassenbauten:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:

Peripher, Hanglage

Erschließung:

Ca. 15 – 20 Minuten zur Bushaltestelle «alte Post»

Parkierung:

Tiefgarage, bedeckte Parkfelder

Versorgung:

Keine (Wohnquartier)

Gebäudestruktur:

EFH- und Terrassenbauten-Quartier

Anzahl Vollgeschosse:

2 – 5

Baujahr/Gebäudezustand:

Ca. 2007 – 2013/neu

Begegnungsorte:

Auf der Strasse, Spielplatz Parz. Nr. 924 (eher wenig besucht)

Sondernutzungsplan:

Gestaltungsplan Sonnmatt 2. Etappe

Entwicklungsstrategie

Aufgrund Hanglage Kleinstruktur und hinterste Reihe Terrassenbauten: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2b	b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25.0
W2-a, Terrassenbauten	W2a	Terrasse	0.50	0.50	0.50	0.15	9.0	9.0	30.0

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche (durch Grünzone bereits teilweise erfolgt)
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Sonnmatt 18, 20: Parz. Nr. 923



Sonnmatt 21, 23, 25: Parz. Nrn. 909, 920, 921

2.3. Sonnmatt 3 W2-a

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



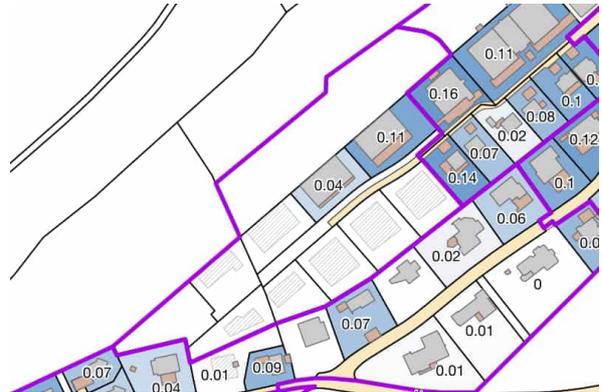
Gebäudehöhen:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, Hanglage
Erschließung:	Ca. 15 – 20 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Tiefgarage, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	90 % bebaut (9 Terrassenbauten von 10 bestehend)

Begegnungsorte: Auf der Strasse (Begegnungszone geplant), Spielplatz Parz. Nr. 924, Kinderspielplätze vorgesehen

Sondernutzungsplan: Gestaltungsplan Sonnmatt 3. Etappe

Entwicklungsstrategie

Aufgrund Hanglage und junges Baualter: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

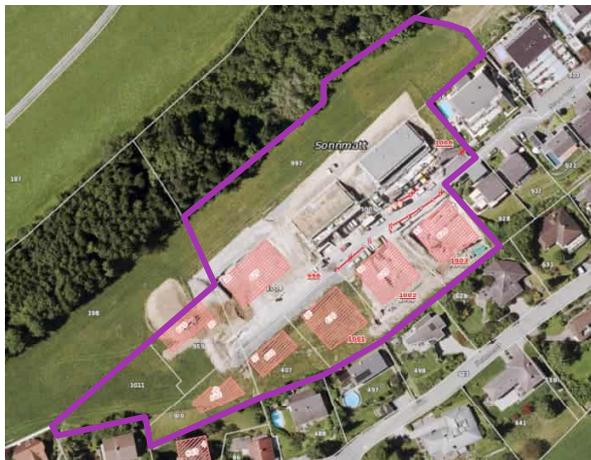
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2a	Terrasse	0.50	0.50	0.50	0.15	9.0	9.0	30.0
Terrassenbauten									

Die in der Zwischenzeit realisierten Terrassenbauten haben im Schnitt eine ÜZ von 0.31.

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche (durch Grünzone bereits teilweise erfolgt)
 - o Sicherung Bäume entlang Erschliessungsachse
 - o Sicherung ausparzellierte Strasse durch Verkehrszone
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg in Verkehrsrichtplan

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Parz. Nr. 1005



Parz. Nr. 1003

2.4. Haasenbergstrasse W2-a

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



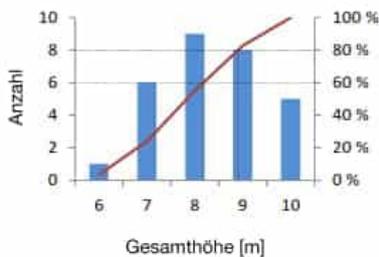
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:

Peripher, Hanglage

Erschließung:

Ca. 10 – 15 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»

Parkierung:

(Halbunterirdische) Garagen, oberirdisch

Versorgung:

Keine (Wohnquartier)

Gebäudestruktur:

EFH- und ZFH-Quartier

Anzahl Vollgeschosse:

1 – 2

Baujahr/Gebäudezustand:

Ca. 1982 – 1987/gut

Begegnungsorte:

Auf der Strasse

Sondernutzungsplan:

Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund Hanglage Kleinstruktur: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2b	b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Keine

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Sonnstatt



Haasenbergrasse



Sonnstatt 9: Parz. Nr. 631

2.5. Sonnheim W2-a

Bauziffern und -masse

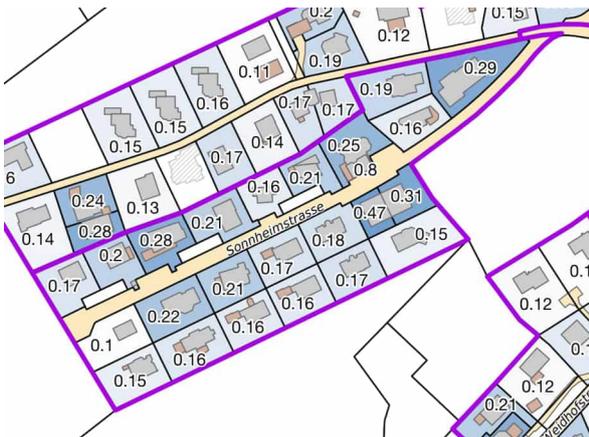
Rechtsgültiger Zonenplan:



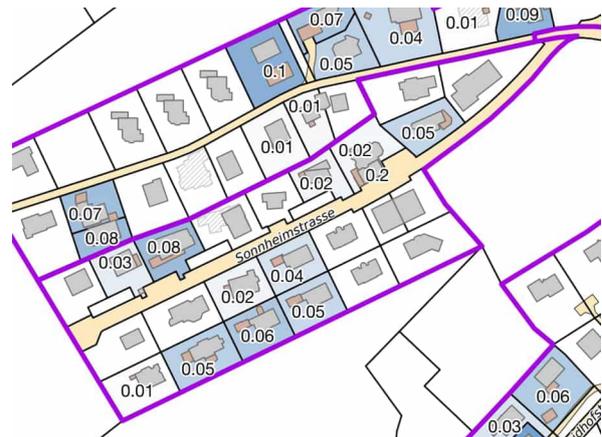
Gebäudehöhen:



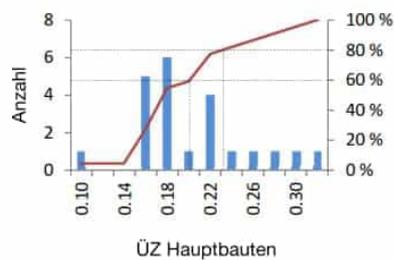
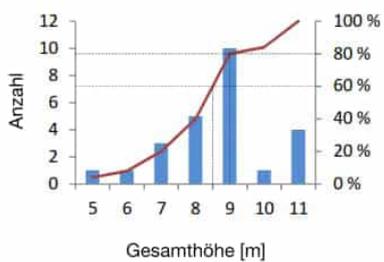
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:

Peripher, Hanglage

Erschließung:

Ca. 10 – 15 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»

Parkierung:

(Halbunterirdische) Garagen, oberirdisch

Versorgung:

Keine (Wohnquartier)

Gebäudestruktur:

EFH- und ZFH-Quartier

Anzahl Vollgeschosse: 1 – 2
 Baujahr/Gebäudezustand: Ca. 1987 – 1994/gut
 Begegnungsorte: Auf der Strasse (Begegnungszone), Spielplatz Parz. Nr. 785 (Strasse)
 Sondernutzungsplan: Gestaltungsplan Sonnheim

Entwicklungsstrategie

Aufgrund Hanglage Kleinstruktur: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2b	b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Fusswegrechte in Grundbuch und Sicherung Fusswege in Verkehrsrichtplan
 - o Sicherung Spielfläche als Grundnutzung Grünzone
 - o Sicherung Begrünung entlang Erschliessungsachse
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung

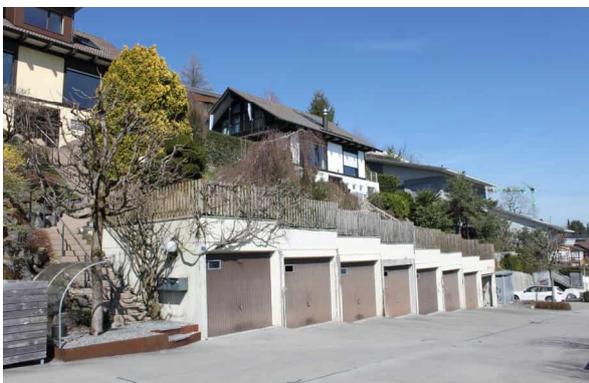
Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Sonnheimstr. 16: Parz. Nrn. 805, 806



Sonnheimstr.

2.6. Wohnzone 2 Ost W1, W2-a und W2-b

Bauziffern und -masse

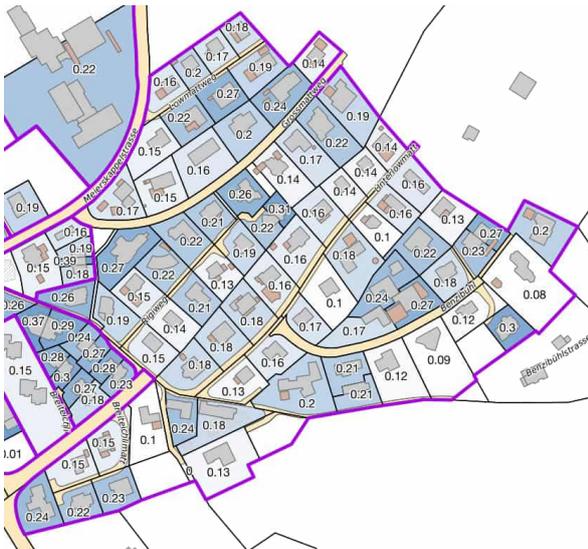
Rechtsgültiger Zonenplan:



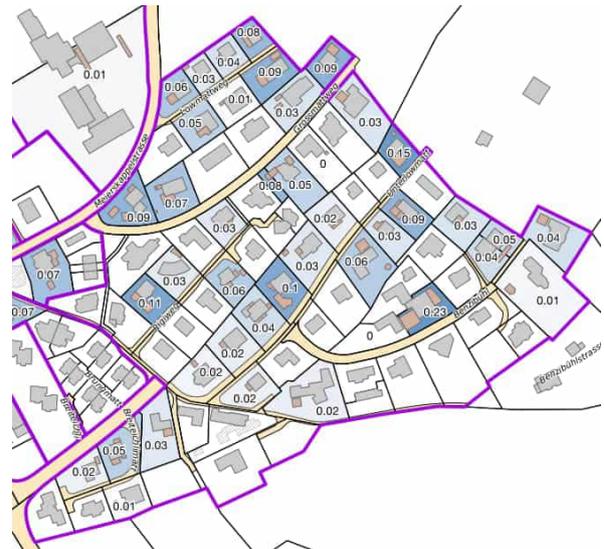
Gebäudehöhen:



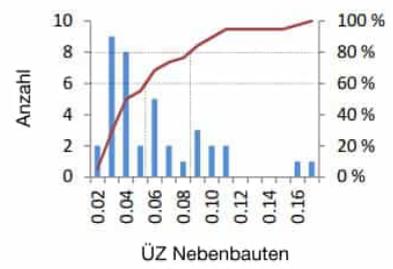
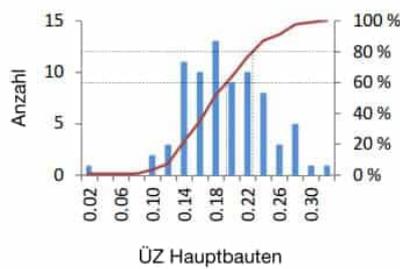
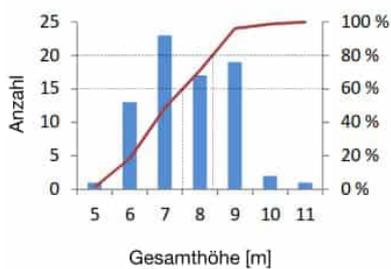
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Von zentral bis peripher, leichte Hangneigung
Erschliessung:	Ca. 5 – 10 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Garagen, bedeckte Parkfelder, oberirdisch
Versorgung:	Gardinengeschäft
Gebäudestruktur:	EFH- und ZFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1976 – 1994/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Lowmatt/Gestaltungsplan Unterlowmatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Altersstruktur des Quartiers: «Erneuern/Weiterentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W1, W2-a, W2-b	W2b	a, b, c	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (3.0 m) und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentliche Fusswege (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)
 - o Kontrolle Näherbaurecht auf Grundstück Nr. 571 und Fahrwegrechte in Grundbuch
- Parzelle 489 dem Quartier Breiteichli W3a zuordnen

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Unter-Lowmatt



Benzibühl 5: Parz. Nr. 466



Lowmattweg 8: Parz. Nr. 549



Benzibühlstr. 18: Parz. Nr. 446



Unter-Lowmatt 12: Parz. Nr. 871



Benzibühlstr. 3: Parz. Nr. 444



Breiteichmatt 2: Parz. Nr. 671

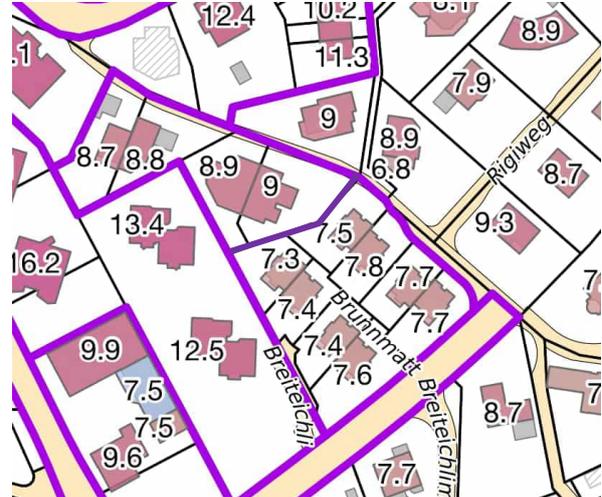
2.7. Breiteichli W2-b

Bauziffern und -masse

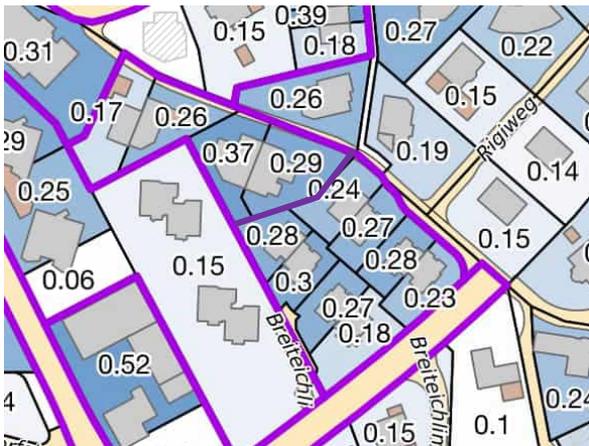
Rechtsgültiger Zonenplan:



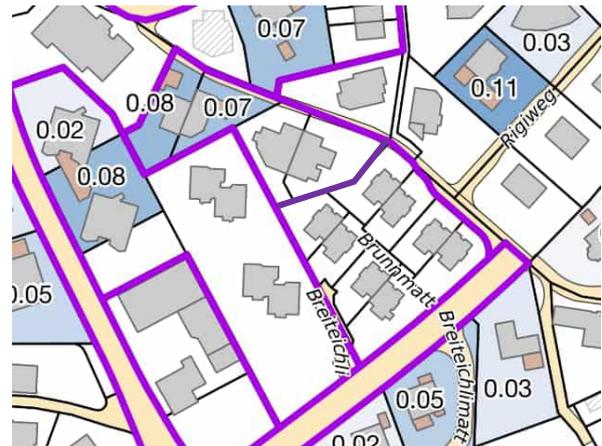
Gebäudehöhen:



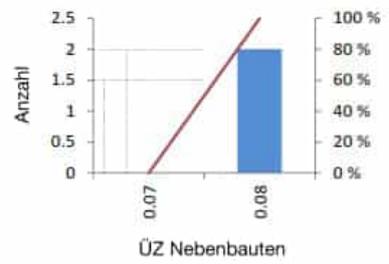
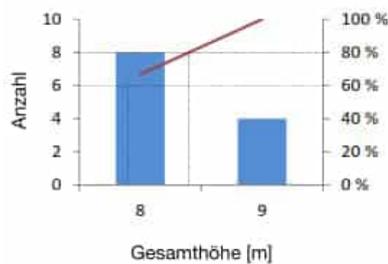
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:

Zentrumsnah, leichte Hangneigung

Erschliessung:

Ca. 1 – 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post», überdimensionierte Erschliessungsstrasse (Breiteichli)

Parkierung:

Gemeinsame Tiefgarage, oberirdisch

Versorgung: Keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: DEFH-Quartier
 Anzahl Vollgeschosse: 2 – 3
 Baujahr/Gebäudezustand: Ca. 1994 – 2007/gut
 Begegnungsorte: Auf der Strasse, Spielplatz Parz. Nr. 809 (nur für Anwohner)
 Sondernutzungsplan: Gestaltungsplan Breiteichli

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b West	W2c	c	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25
W2-b Ost	W3a	b, c	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH), Fahrwegrechte und Besucherparkierungsflächen in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung Hecke, Baum bei Spielplatz und Baumallee entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Benzibühlstr. 16: Parz. Nr. 837

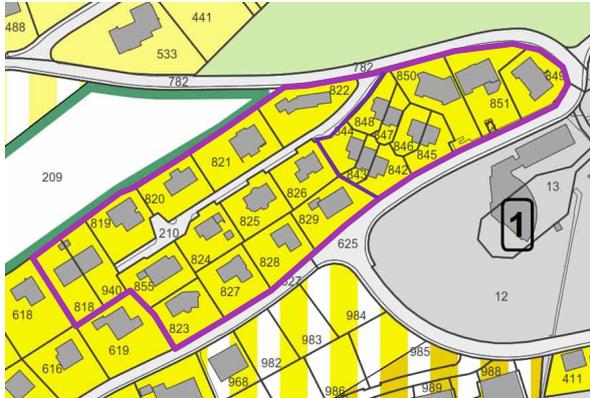


Benzibühlstr. 8: Parz. Nr. 938

2.8. Haglihof und Haasenmatt W2-b

Bauziffern und -masse

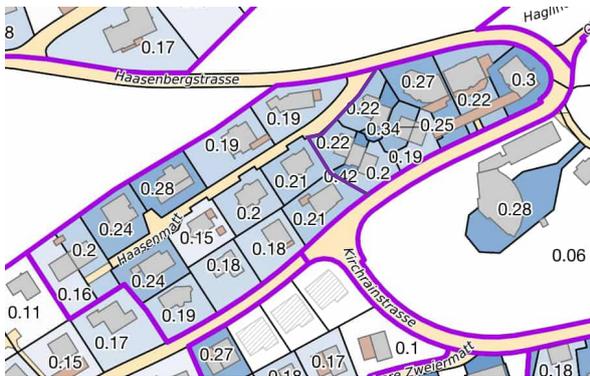
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



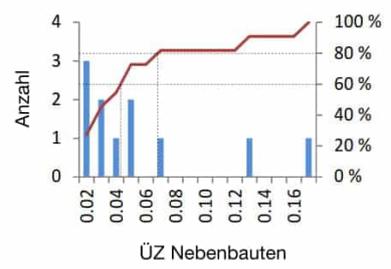
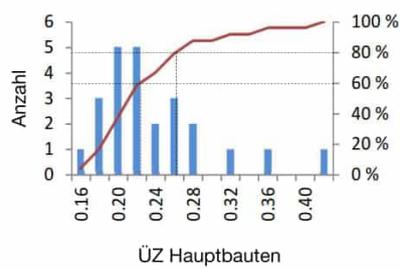
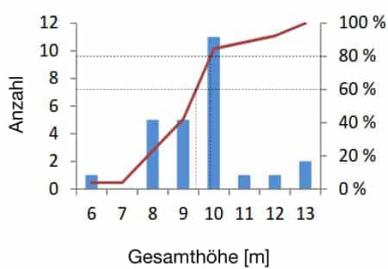
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Die drei Mehrfamilienhäuser im Osten haben im Schnitt eine ÜZ von 0.26 (W3a).

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, Hanglage
Erschliessung:	Ca. 5 – 10 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	(Halbunterirdische) Garagen, bedeckte Parkfelder, oberirdisch
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	ZFH-, MFH- und DMFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1994 - 2000/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielwiese Parz. Nrn. 850 und 851 (nur für Anwohner)
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Haglihof - Haasenmatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b Östl. Teil	W3a	b, c	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25
W2-b Westl. Teil	W2b	b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH, REFH und MFH) in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung Baumreihen entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Gestaltungsplanpflicht über östliche Bebauung (DEFH, REFH und MFH)
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Kirchrainstr. 17, 29, 31: Parz. Nrn. 830, 845, 850, 851



Haasenmatt



Haasenmatt 8: Parz. Nr. 819



Haasenmatt 7: Parz. Nr. 855



Kirchrainstr. 9: Parz. Nr. 829



Kirchrainstr. 31: Parz. Nr. 850

2.9. Weidhof W2-b und W1

Bauziffern und -masse

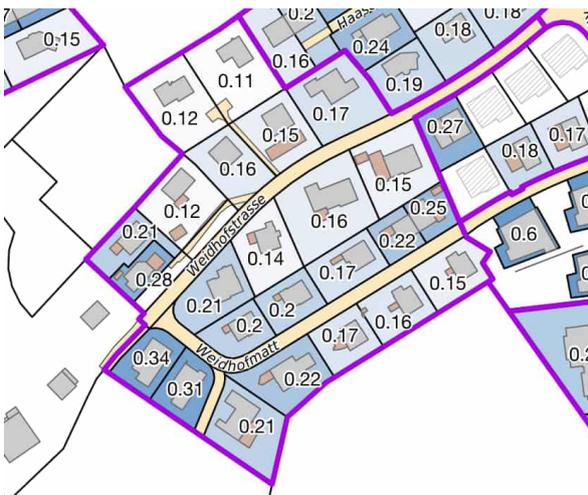
Rechtsgültiger Zonenplan:



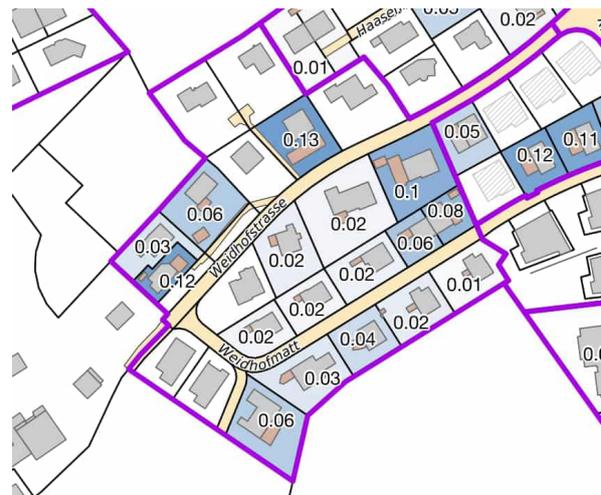
Gebäudehöhen:



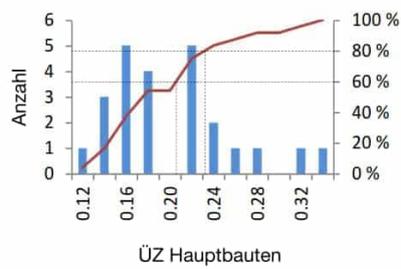
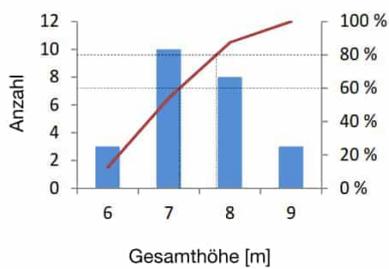
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, leichte Hangneigung
Erschliessung:	Ca. 5 – 10 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH- und DEFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1976 – 1982/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Weidhof

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Altersstruktur des Quartiers: «Erneuern/Weiterentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b, W1	W2b	a, b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Sicherung Bäume entlang Zonengrenze
 - o Sicherung Stichstrasse durch Verkehrszone

Fotodokumentation



Übersicht



Weidhofstr. 12: Parz. Nr. 616



Orthofoto



Weidhofstr. 6: Parz. Nr. 823



Weidhofstr. 8: Parz. Nr. 823



Weidhofstr. 9: Parz. Nr. 476

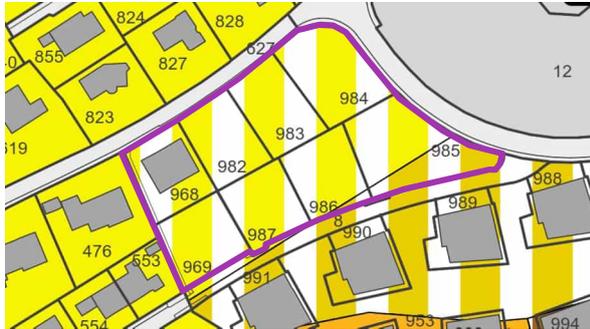


Weidhofstr. 13: Parz. Nr. 479

2.10. Obere Zweiermatt W2-b

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



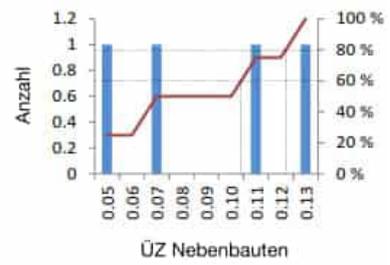
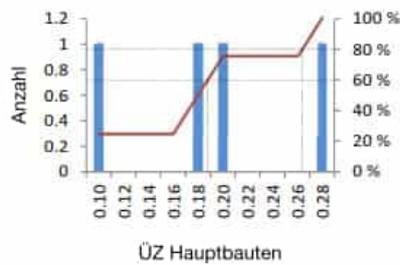
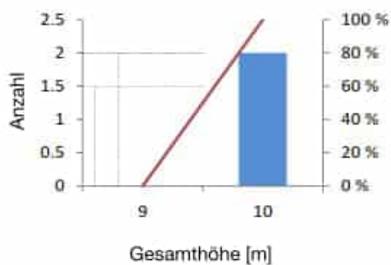
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, leichte Hangneigung
Erschließung:	Ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH- und ZFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	3
Baujahr/Gebäudezustand:	Neu
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Haglihof – Zweiermatt I

Entwicklungsstrategie

Aufgrund des jungen Bualters: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b	W2b	a, b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte und Besucherparkierungsflächen in Grundbuch
 - o Sicherung Bäume entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Parz. Nr. 987



Weidhofstr. 7: Parz. Nr. 968

2.11. Oberguggenbühl W2-b

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



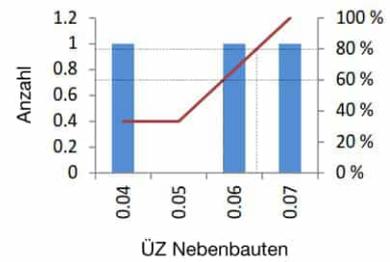
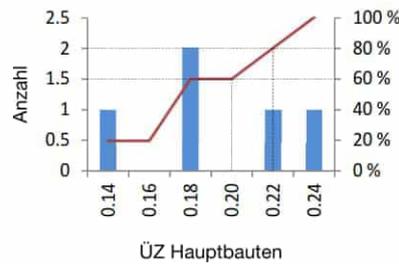
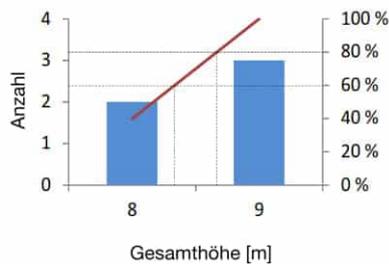
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, Hanglage
Erschließung:	Ca. 1 – 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «Schützenmatt»
Parkierung:	Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1971 – 1976/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Altersstruktur des Quartiers: «Erneuern/Weiterentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b	W2b	b, c	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

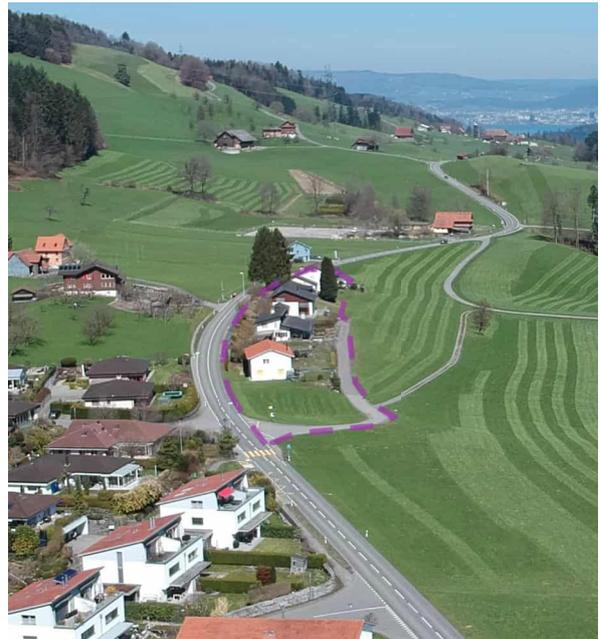
Weitere Anpassungen

- Keine

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Oberguggenbühl 3, 5, 7: Parz. Nrn. 946, 452, 457, 458



Meierskappelstr. 14: Parz. Nr. 455



Oberguggenbühl 7: Parz. Nr. 452



Oberguggenbühl 3: Parz. Nr. 946

2.12. Schützenmatt W2-b

Bauziffern und -masse

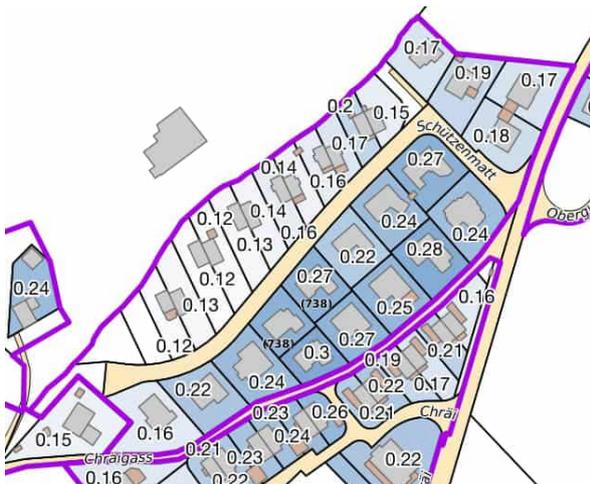
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



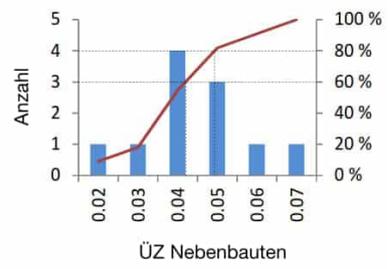
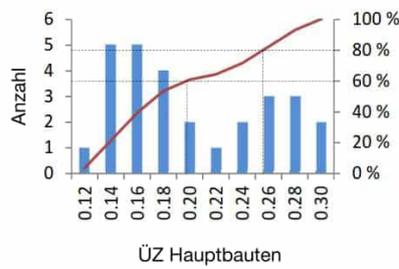
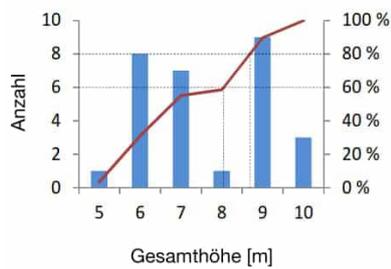
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, flach
Erschliessung:	Ca. 1 – 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «Schützenmatt»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH- und DEFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1982 – 1987/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz Parz. Nr. 692, 693
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Schützenmatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b	W2b	a,b,c	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH) und Fuss- und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch Grundnutzung Grünzone
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung Erschliessung Parzelle Nr. 205 (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Schützenmatt 1: Parz. Nr. 689



Schützenmatt 10, 12: Parz. Nrn. 704, 705



Schützenmatt 15: Parz. Nr. 715



Schützenmatt

2.13. Chräi W2-b

Bauziffern und -masse

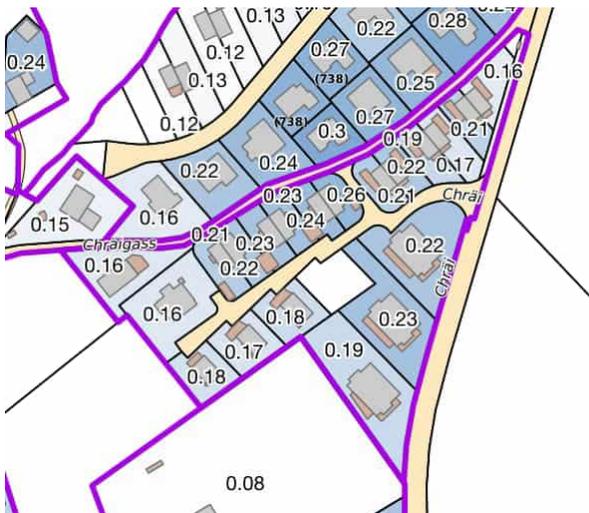
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



ÜZ-Hauptbauten:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, flach
Erschliessung:	Ca. 1 – 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «Schützenmatt»
Parkierung:	Tiefgarage, bedeckte Parkfelder
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH-, DEFH- und MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 2007/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz (Hügelpark) Parz. Nr. 886, Piazza Parz. Nr. 884 und 885
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Chräi

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b	W2c	b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25
W2-b	W3a	a	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25

Parz. 884, 885 und 886

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche mit überlagerter Grünzone
 - o Sicherung Bäume entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Chräi 5: Parz. Nr. 886



Chräi 2, 4: Parz. Nrn. 897, 898



Chräi 11: Parz. Nr. 894

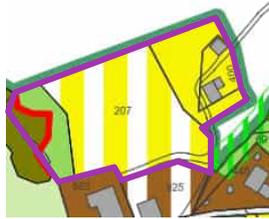


Chräi 10, 12: Parz. Nrn. 887, 888

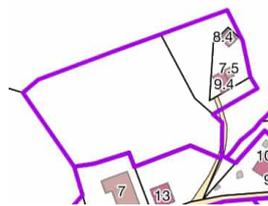
2.14. Schürmatt W2-b

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



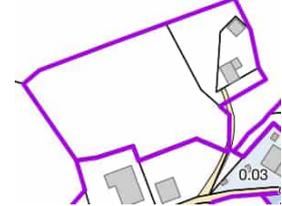
Gebäudehöhen:



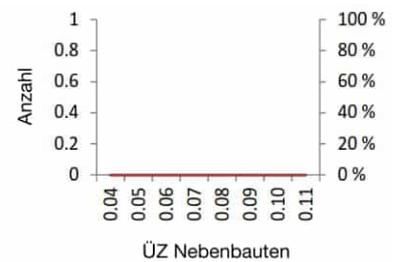
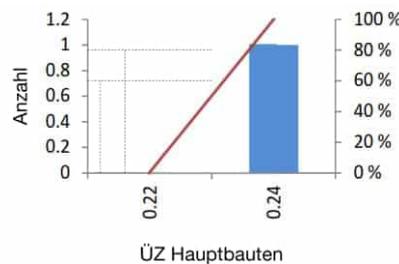
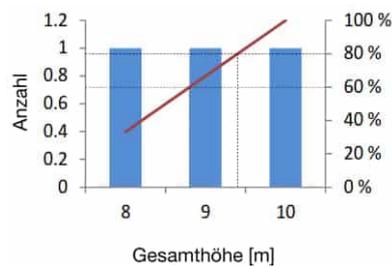
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:

Zentrumsnah, Hanglage

Erschließung:

Ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «Schützenmatt»

Parkierung:

Oberirdisch

Versorgung:

Keine (Wohnquartier)

Gebäudestruktur:

EFH

Anzahl Vollgeschosse:

2

Baujahr/Gebäudezustand:

1828 (erhaltenswert), sonst unbebaut

Begegnungsorte:

Auf der Strasse

Sondernutzungsplan:

Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund des grösstenteils unbebauten Grundstücks: «Umstrukturieren/Neuorientieren»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b	W2b	b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

Weitere Anpassungen

- Eingliederung hinter Gebäude der Kernzone
- Dachgestaltung (Satteldach mit ähnlichen Vorgaben aus der Kernzone)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht

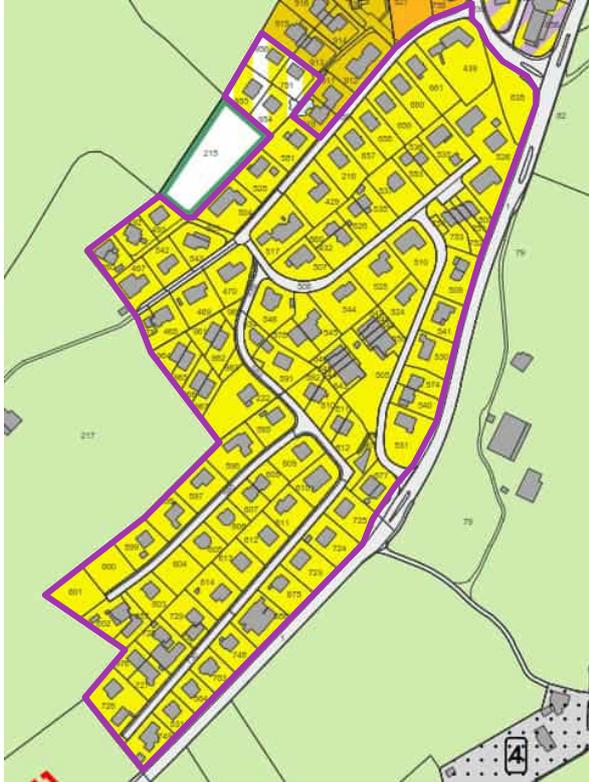


Hauetli: Parz. Nr. 400

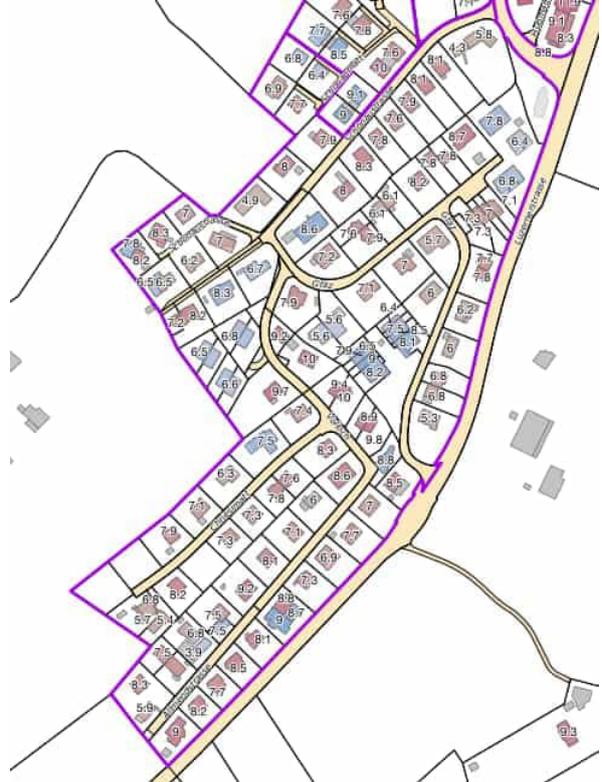
2.15. Wohnzone 2 Süd W2-b

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



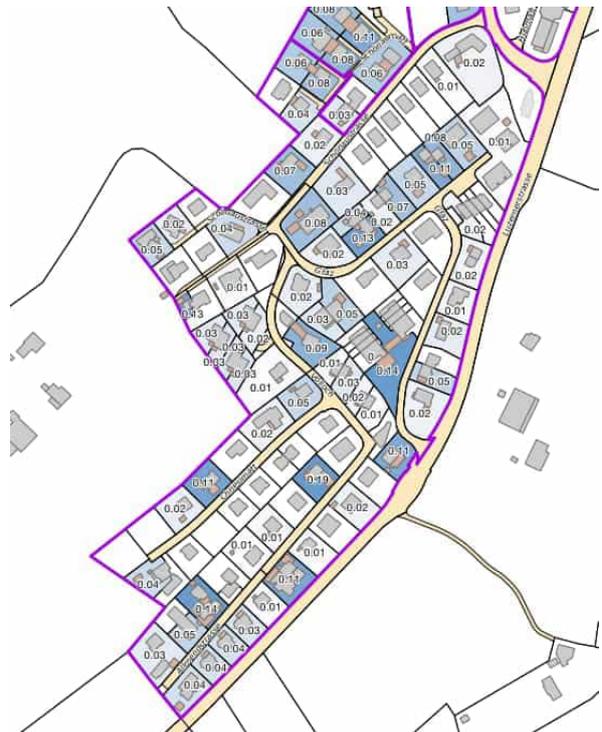
Gebäudehöhen:



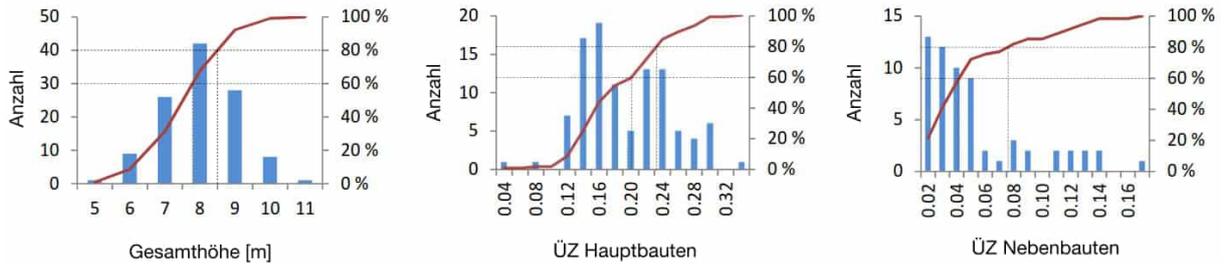
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Peripher, Hanglage
Erschliessung:	Ca. 1 – 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «Neuheim» oder «Frohsinn»
Parkierung:	Tiefgarage, (halbunterirdische) Garagen, bedeckte Parkfelder, oberirdisch
Versorgung:	Elektrofachmarkt, Schmuckgrosshandel, Möbelgeschäft
Gebäudestruktur:	EFH-, DEFH- und ZFH-Quartier, Terrassenbauten
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1971 – 1982/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Volloch/Gestaltungsplan Schönaumatt II

Entwicklungsstrategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-b	W2b	b	0.21	0.24	0.27	0.06	8.0	10.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Bäume entlang Erschliessungsachse
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH, REFH) und Fahrwegrechte in Grundbuch

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Allmendstrasse



Schönaustr. 18: Parz. Nr. 493



Allmendstr. 18: Parz. Nr. 726



Volloch 18: Parz. Nr. 222



Gfäz 8: Parz. Nr. 525

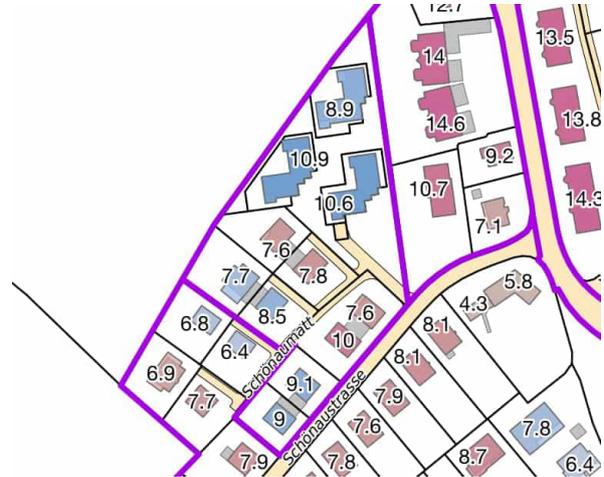
2.16. Schönaumatt W2-V

Bauziffern und -masse

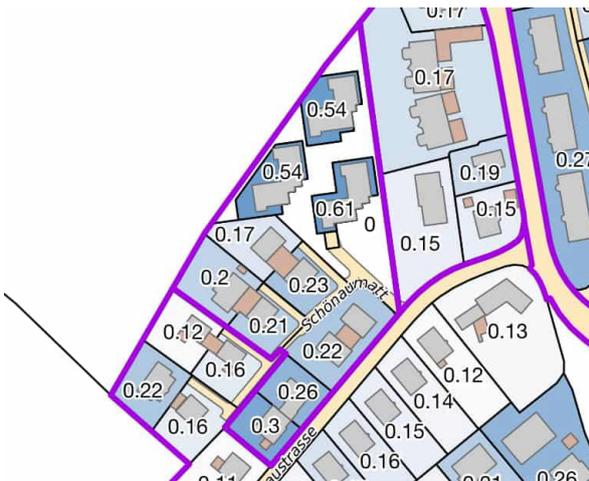
Rechtsgültiger Zonenplan:



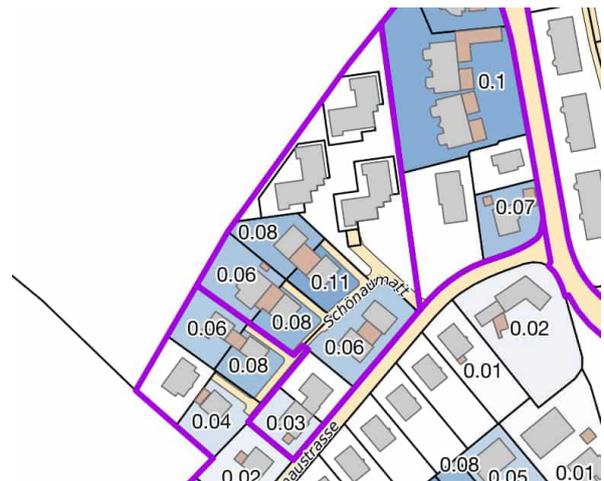
Gebäudehöhen:



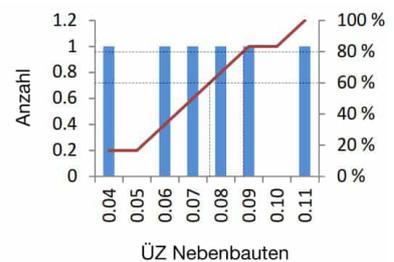
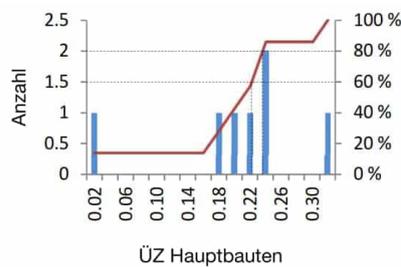
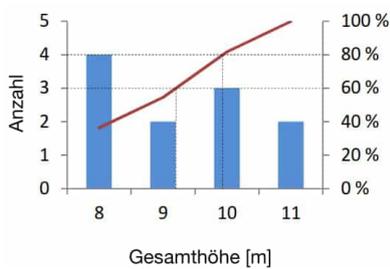
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Die drei Mehrfamilienhäuser haben im Schnitt eine ÜZ von 0.24 (W3a).

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, flach
Erschliessung:	Ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «Frohsinn»
Parkierung:	Tiefgarage, Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Tierklinik
Gebäudestruktur:	DEFH- und MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 2007/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz Parz. Nr. 917
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Schönaumatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-V	W2c	b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	25
W2-V	W3a	a	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25

Parz. 931, 932, 933

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung Bäume entlang Erschliessungsachsen und Zwischenbereich
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Gestaltungsplanpflicht für östliche Bebauung (MFH)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Schönaumatt 2, 6, 8, 10: Parz. Nrn. 914, 916, 931, 932



Schönaustr. 4, 6: Parz. Nr. 912



Schönaustr. 8: Parz. Nr. 911



Schönaumatt. 8, 10: Parz. Nrn. 914, 916

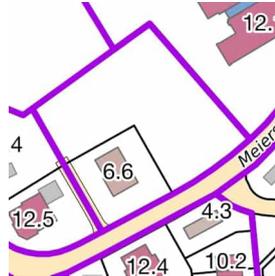
2.17. Büelmatt W2-V

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, leichte Hangneigung
Erschliessung:	Ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	ZFH
Anzahl Vollgeschosse:	2
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1976/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Büelmatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der aktuellen Bautätigkeit: «Neuentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-V	W3a	b	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Sicherung Bäume entlang Meierskappelstrasse
 - o Überführung Fussweg in Verkehrsrichtplan

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Meierskappelstr. 5:
Parz. Nr. 502

2.18. Obere Zweiermatt W2-V, W3-b (inkl. Kirchrainstr. 1)

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



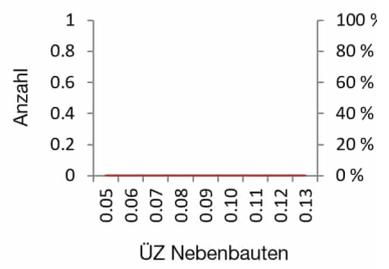
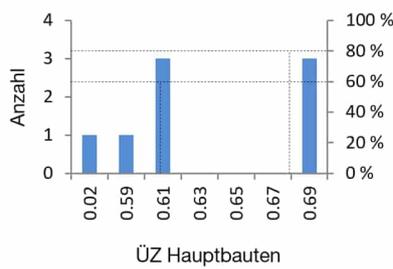
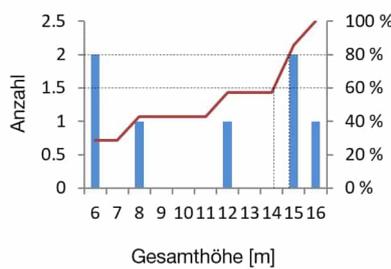
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung (ohne Kirchrainstr. 1):



Das Areal hat im Schnitt eine ÜZ von 0.25.

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, leichte Hangneigung
Erschliessung:	Ca. 3 – 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post» oder «Frohsinn»
Parkierung:	Tiefgarage, oberirdisch
Versorgung:	Geschenkladen
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	3 – 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 2013/neu
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Gemeinsamer Spielplatz Parz. Nr. 953
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Haglihof/Zweiermatt II

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-V	W3a	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25
W3-b	W3b	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrecht in Grundbuch
 - o Sicherung wichtiger Spielflächen mit überlagerter Grünzone
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Zweiermatt 8: Parz. Nr. 993



Obere Zweiermatt 5: Parz. Nr. 990



Obere Zweiermatt 7: Parz. Nr. 991



Zweiermatt 10: Parz. Nr. 992



Kirchrainstr. 1: Parz. Nr. 411

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, flach
Erschliessung:	Ca. 1 – 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «Frohsinn»
Parkierung:	Tiefgarage, Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	3 – 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1976 – 1987/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplätze Parz. Nrn. 685, 755
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Vordere Zweiermatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3-b	W3b	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurecht und Fahrwegrechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung markanter Bäume
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung und Grundnutzung Dorfkernzone

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Zweiermatt 7: Parz. Nr. 755



Dorfstr. 18: Parz. Nr. 487



Zweiermatt 1: Parz. Nr. 624



Zweiermatt 9: Parz. Nr. 755

2.20. Dorfstrasse W3-b

Bauziffern und -masse

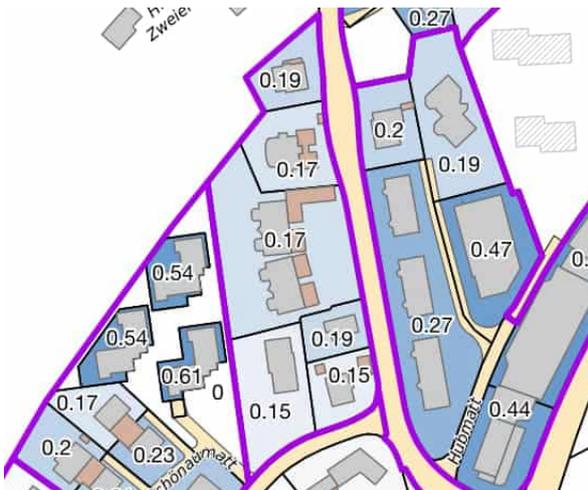
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



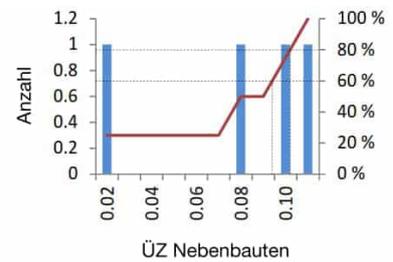
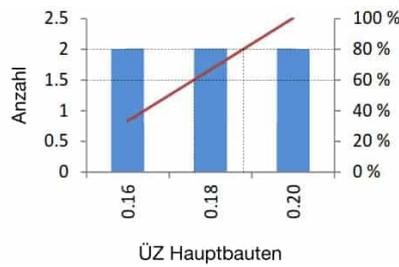
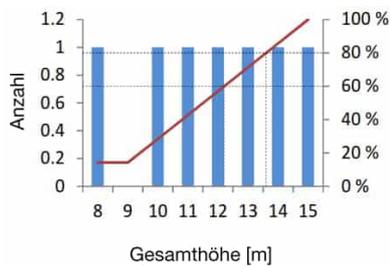
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, flach
Erschliessung:	Ca. 1 – 2 Gehminuten zur Bushaltestelle «Frohsinn»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Tankstelle, Fahrschule
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1976 – 2007/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Altersstruktur des Quartiers: «Erneuern/Weiterentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3-b	W3b	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

- Keine

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Dorfstr. 24, 26: Parz. Nr. 780



Dorfstr. 22: Parz. Nr. 779



Dorfstr. 32: Parz. Nr. 758



Dorfstr. 20: Parz. Nr. 4

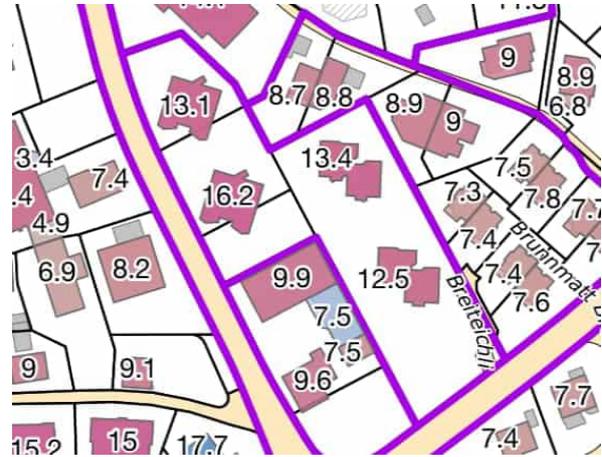
2.21. Breiteichli W3-a und W3-b

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



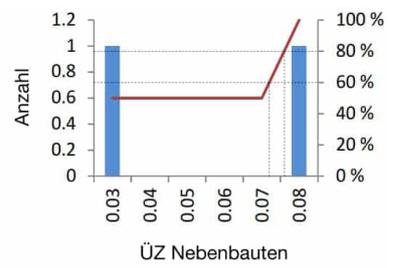
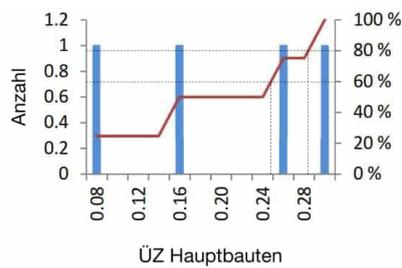
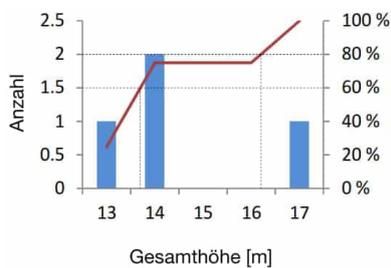
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, flach
Erschliessung:	Ca. 1 – 4 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post», überdimensionierte Erschliessungsstrasse (Breiteichli)
Parkierung:	Tiefgarage, Garagen, bedeckte Parkfelder, oberirdisch
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	3 – 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1976 und 1994/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplätze Parz. Nr. 809, 434
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Breiteichli

Entwicklungsstrategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3-a	W3a	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	25
W3-b	W3b	a, b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

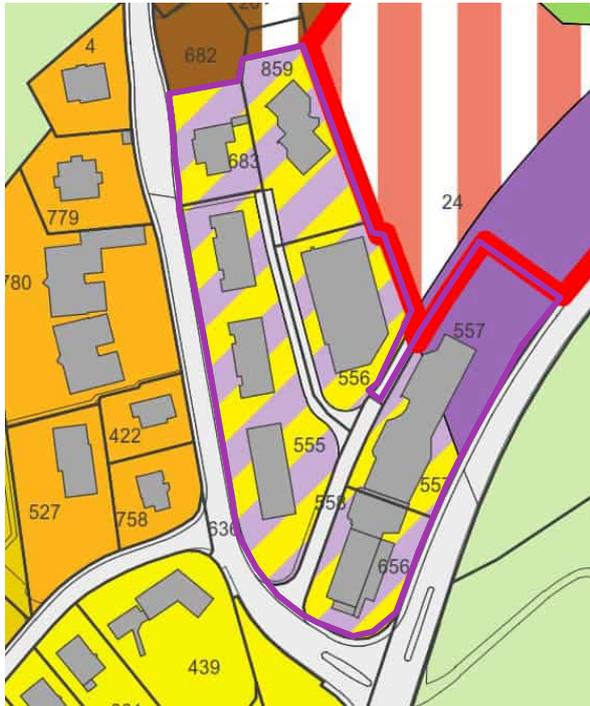
- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH), Fahrwegrechte und Besucherparkierungsflächen in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung Hecke, Baum bei Spielplatz und Baumallee entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

3. QUARTIERANALYSE GEMISCHTE ZONEN

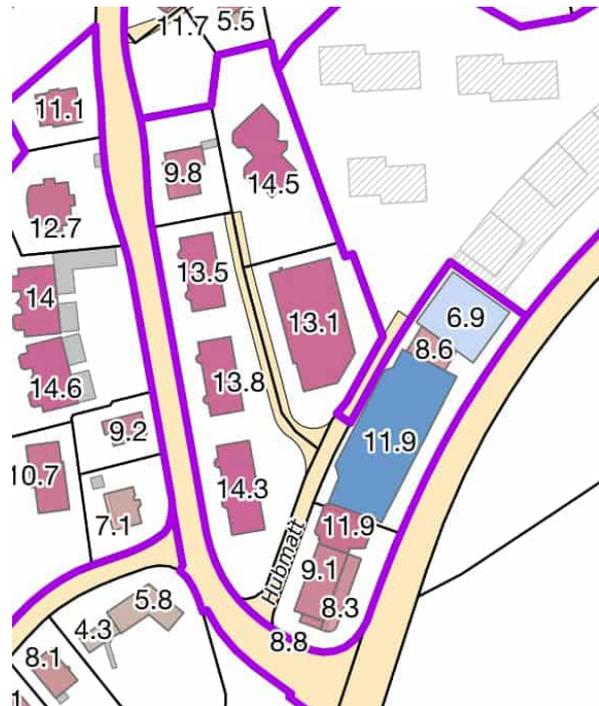
3.1. Hubmatt W-Ar und Ar

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



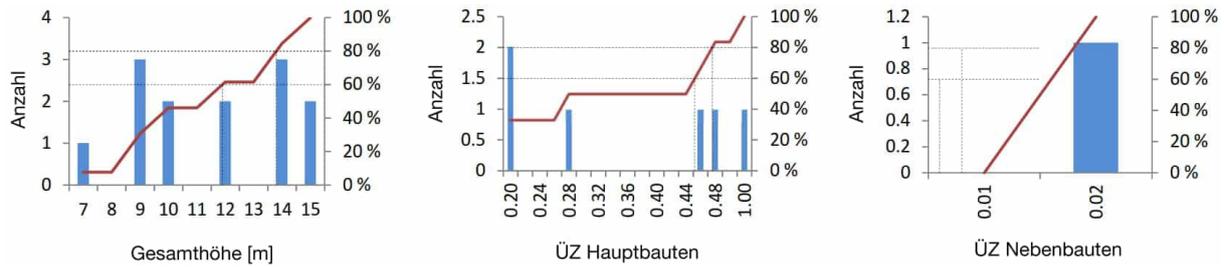
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, Nord-Süd-Neigung
Erschließung:	Ca. 1 – 4 Gehminuten zur Bushaltestelle «Frohsinn»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Coiffeur, Autowerkstatt
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier, Gewerbe
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1982 – 1987/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Altersstruktur des Quartiers: «Erneuern/Weiterentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W-Ar	WA-I	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	35
Ar	A	-	-	-	-	-	11.0	13.0	-

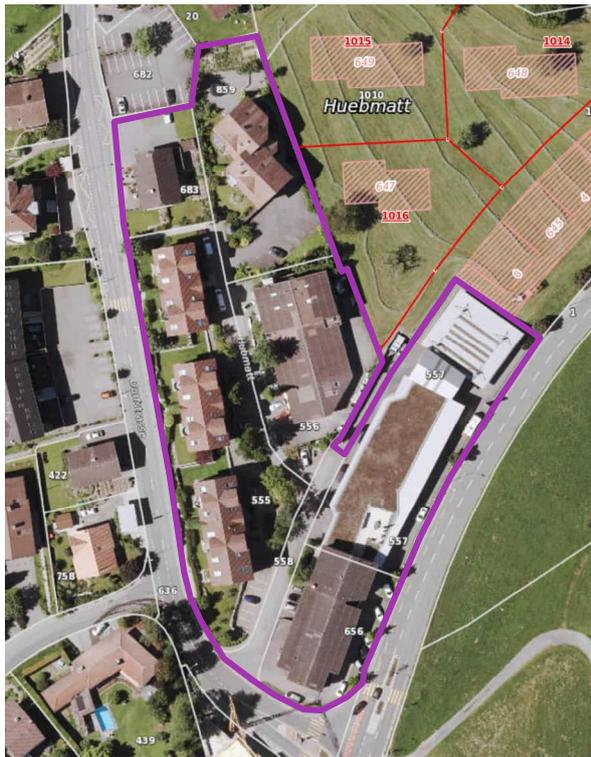
Weitere Anpassungen

Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen kann der Gemeinderat eine Erhöhung der Überbauungsziffer bewilligen, sofern:

- Sich die zusätzliche Nutzung funktional und gestalterisch gut in die Umgebung eingliedert.
- Die Erschließung rechtlich und technisch gewährleistet ist.
- Eine gute Durchgrünung des Aussenraums für die Wohnnutzung erreicht wird.

Eine Umnutzung der zusätzlich bewilligten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung für Wohnzwecke ist ausgeschlossen.

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Dorfstr. 17, 19, 21: Parz. Nr. 555



Hubmatt 2: Parz. Nrn. 557, 656



Dorfstr. 15: Parz. Nr. 683

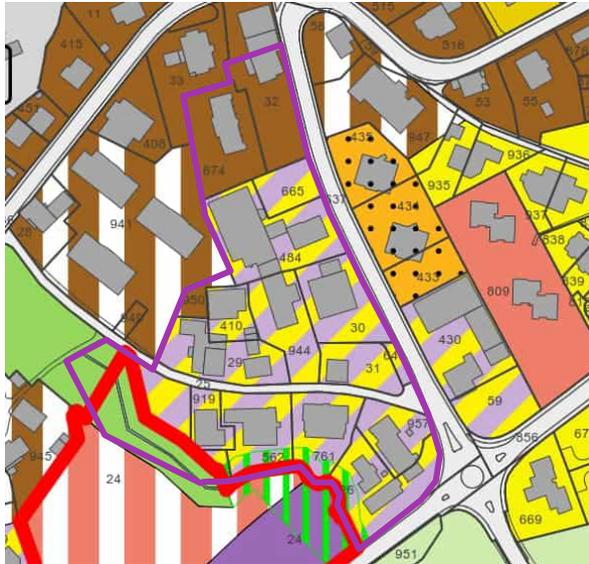


Hubmatt 2: Parz. Nrn. 557, 656

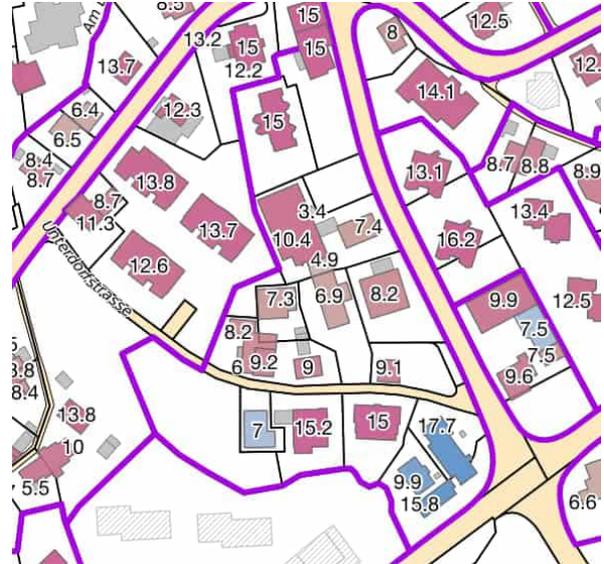
3.2. Bebauungsplan Zentrum W-S und M-S

Bauziffern und -masse

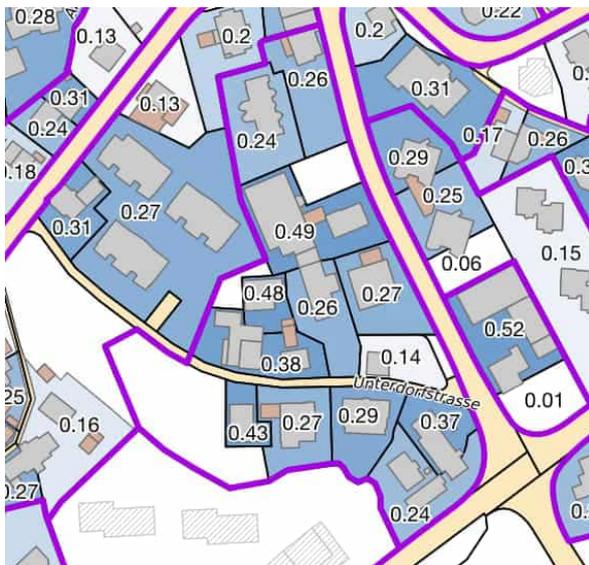
Rechtsgültiger Zonenplan:



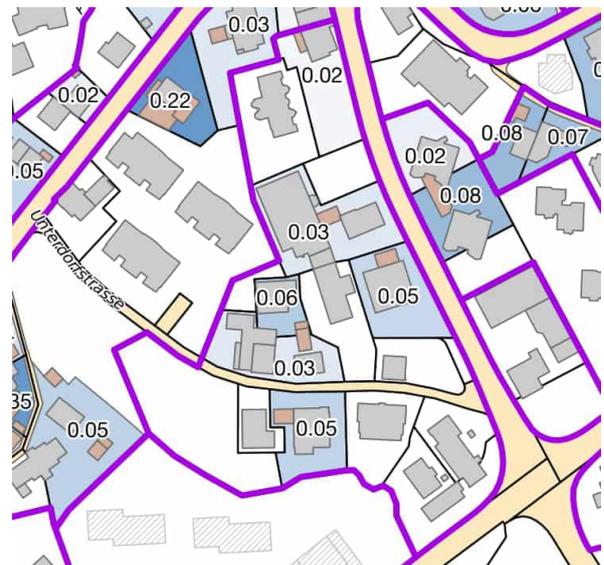
Gebäudehöhen:



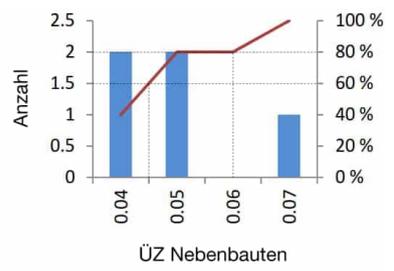
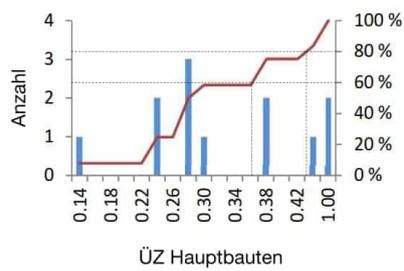
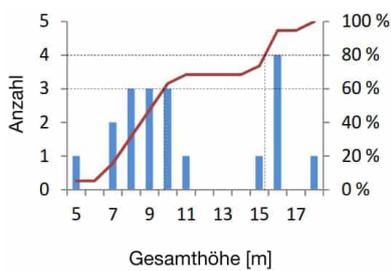
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentral, leichte Nord-Süd-Steigung
Erschliessung:	Ca. 1 – 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Restaurant, Spenglerei
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	1 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Unterschiedlich, zwischen 1888 - 2013/gut - Erneuerungspotenzial
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Bebauungsplan Mitte

Entwicklungsstrategie

Aufgrund des neuen Bebauungsplans Mitte: «Umstrukturieren/Neuorientieren»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W-S, M-S	Z	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30
DK	D	-	-	-	-	-	-	-	-

Teil Parz. 32

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Bebauungsplan sichern
 - o Übernahme max. Firsthöhen als Gesamthöhen
 - o Übernahme ÜZ Werte für Grundnutzung
 - o Bei Baubewilligung müssen Fahrwegrechte für Einstellhallen etc. grundbuchlich gesichert werden
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone zurzeit noch nicht möglich
 - o Sicherung Bäume entlang Küssnacherstrasse
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan), Schaffung neuer Verbindung von der Unterdorfstrasse zur Küssnacher- oder Dorfstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Unterdorfstr. 6, 8, 10: Parz. Nrn. 26, 957



Küssnacherstr. 4: Parz. Nr. 674



Unterdorfstr. 7: Parz. Nr. 31



Unterdorfstr. 5a: Parz. Nr. 29

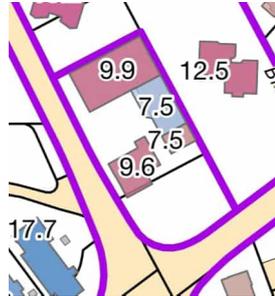
3.3. Küssnacherstrasse W-Ar

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



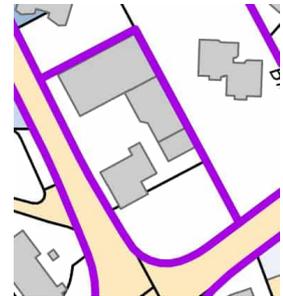
Gebäudehöhen:



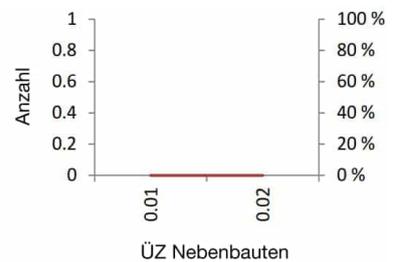
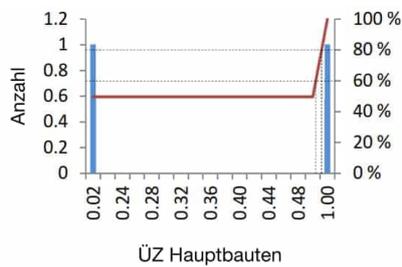
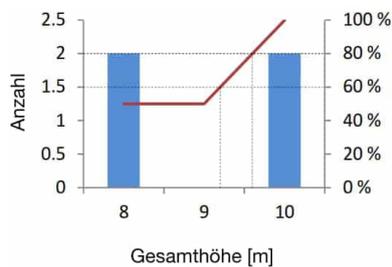
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, flach
Erschliessung:	Ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Maschinenreparaturgeschäft
Gebäudestruktur:	ZFH, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Ca. 1965 – 1976/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Altersstruktur des Quartiers: «Erneuern/Weiterentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W-Ar	WA	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	40

Weitere Anpassungen

Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen kann der Gemeinderat eine Erhöhung der Überbauungsziffer bewilligen, sofern:

- Sich die zusätzliche Nutzung funktional und gestalterisch gut in die Umgebung eingliedert.
- Die Erschliessung rechtlich und technisch gewährleistet ist.
- Eine gute Durchgrünung des Aussenraums für die Wohnnutzung erreicht wird.

Eine Umnutzung der zusätzlich bewilligten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung für Wohnzwecke ist ausgeschlossen.

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Küssnacherstr. 5:
Parz. Nr. 430

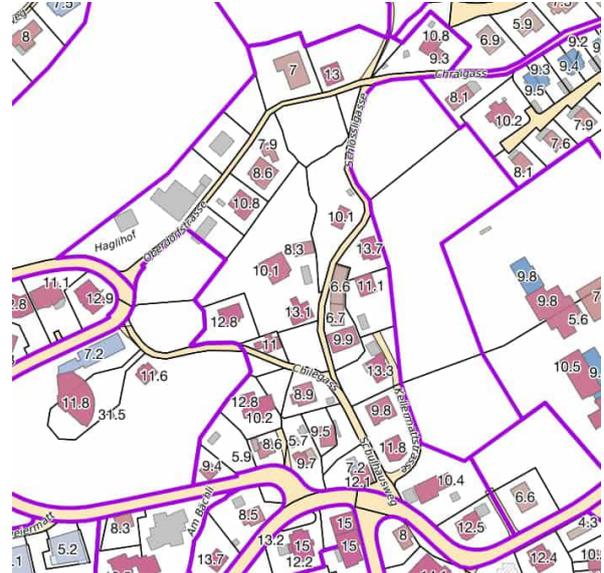
3.4. Dorf Nord DK

Bauziffern und -masse

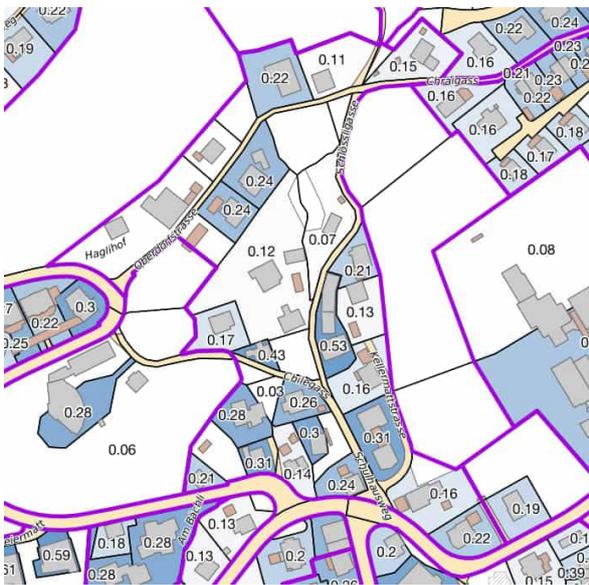
Rechtsgültiger Zonenplan:



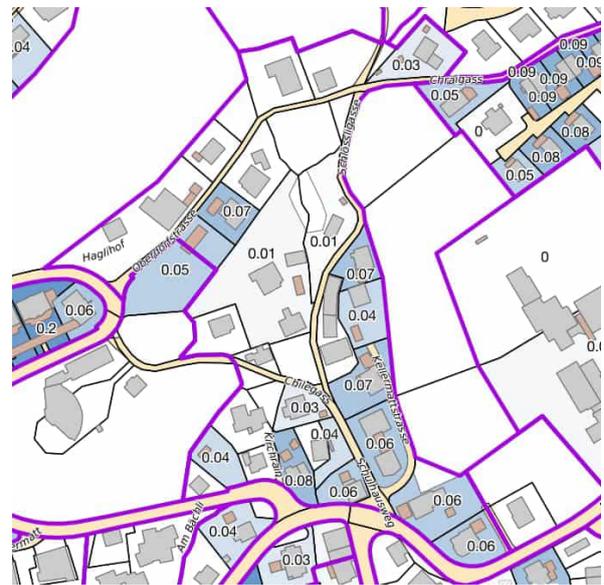
Gebäudehöhen:



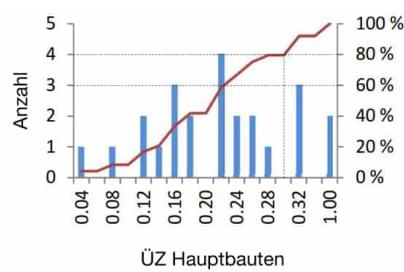
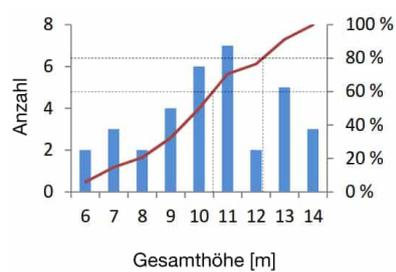
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentral, leichte Nord-Süd-Steigung
Erschliessung:	Ca. 1 – 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post» oder «Schützenmatt», Mischverkehrsfläche auf der Schössligasse
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Gemeindeverwaltung, Bankautomat, Lebensmittel-Grosshändler
Gebäudestruktur:	ZFH-, MFH-Quartier, Gebäude mit gemischter Nutzung
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Unterschiedlich, z.T. vor 1861/teilweise Erneuerungspotenzial
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Bühlmatt

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der historischen Substanz: «Erhalten/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

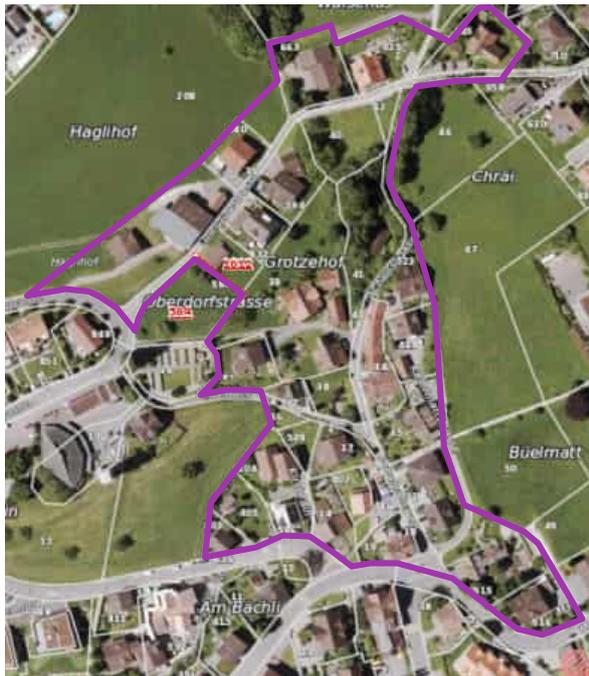
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DK	D	-	-	-	-	-	-	-	-
DK	Z	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Parz. 208,
663, 594, 832,
980, 1012

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Sicherung Bäume entlang Meierskappelstrasse
- Qualitative Vorgaben definieren

Fotodokumentation



Orthofoto



Dorfstr. 2: Parz. Nr. 19



Kellermattstr. 1: Parz. Nr. 45



Übersicht



Oberdorfstr. 1: Parz. Nr. 980



Schlössligasse 2: Parz. Nr. 51

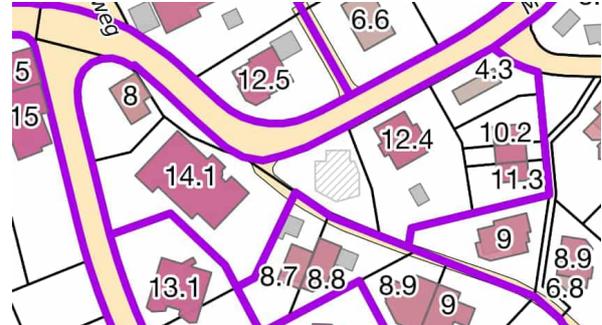
3.5. Dorf Ost DK

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhen:



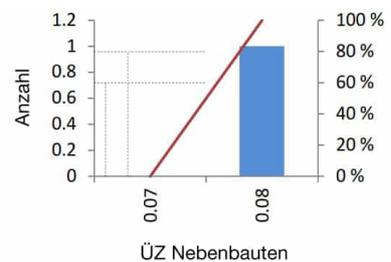
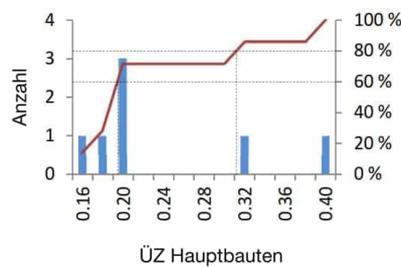
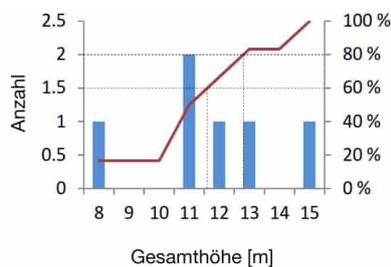
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentral, leichte Hangneigung
Erschliessung:	Ca. 1 – 2 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post»
Parkierung:	Tiefgarage, bedeckte Parkfelder, oberirdisch
Versorgung:	Keine
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Unterschiedlich, z.T. vor 1861/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Breiteichli

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der historischen Substanz: «Erhalten/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DK Parz. 58	D	-	-	-	-	-	-	-	-
DK	Z	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte (DEFH), Fahrwegrechte und Besucherparkierungsflächen in Grundbuch
 - o Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung Hecke, Baum bei Spielplatz und Baumallee entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)
- Qualitative Vorgaben definieren

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Meierskappelstr. 8: Parz. Nr. 55

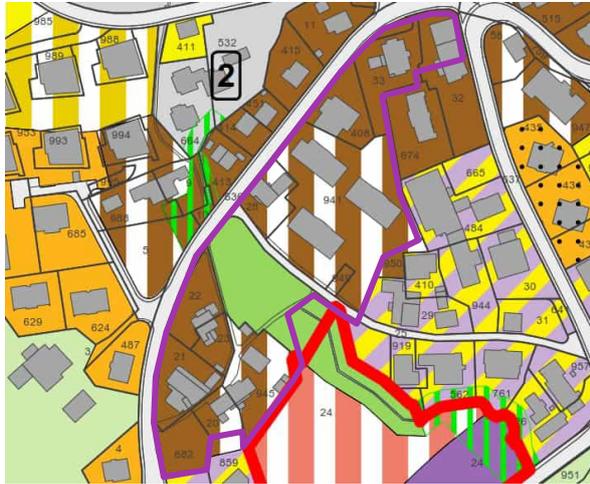


Meierskappelstr. 4: Parz. Nr. 947

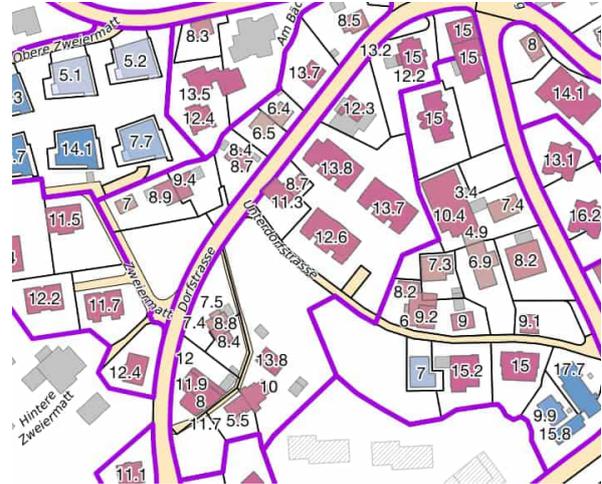
3.6. Dorf Süd DK

Bauziffern und -masse

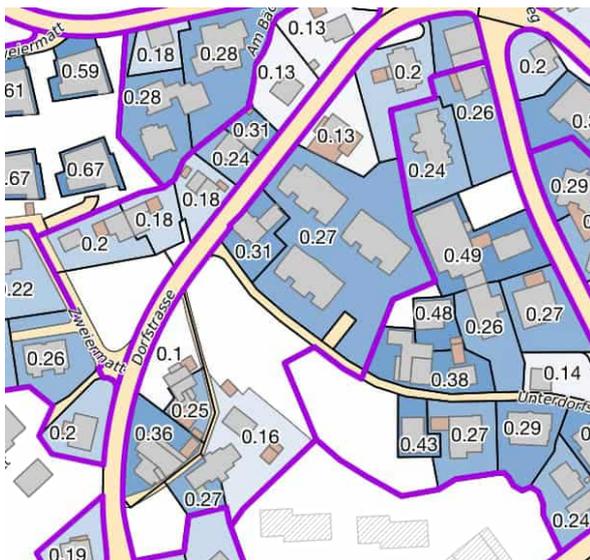
Rechtsgültiger Zonenplan:



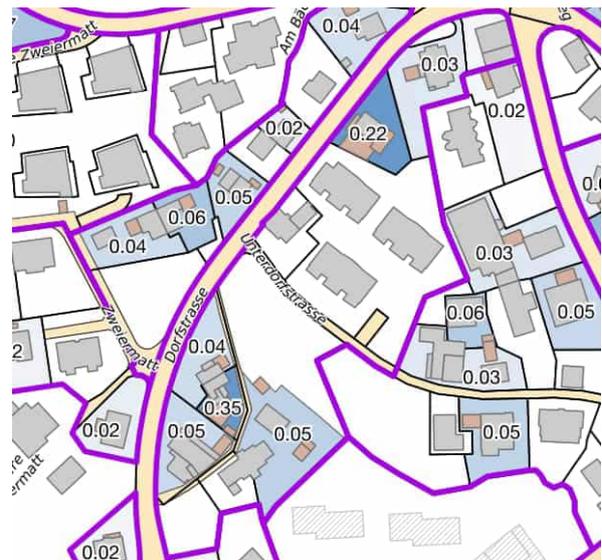
Gebäudehöhen:



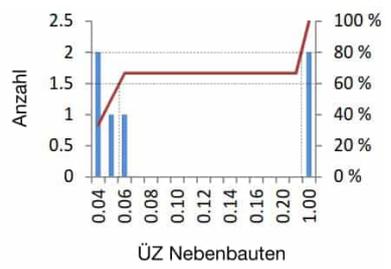
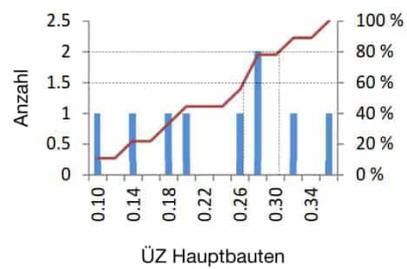
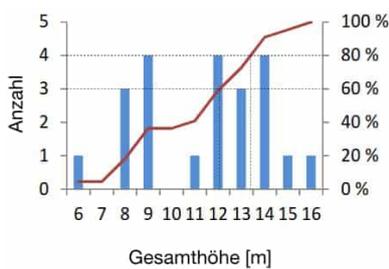
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Statistische Auswertung:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentral, leichte Nord-Süd-Steigung
Erschliessung:	Ca. 1 – 2 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post» oder «Frohsinn»
Parkierung:	Tiefgarage, Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Restaurant, Supermarkt, Post
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Unterschiedlich, z.T. vor 1861/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz Parz. Nr. 941 (nur für Anwohner)
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Quli

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der historischen Substanz: «Erhalten/Erneuern»

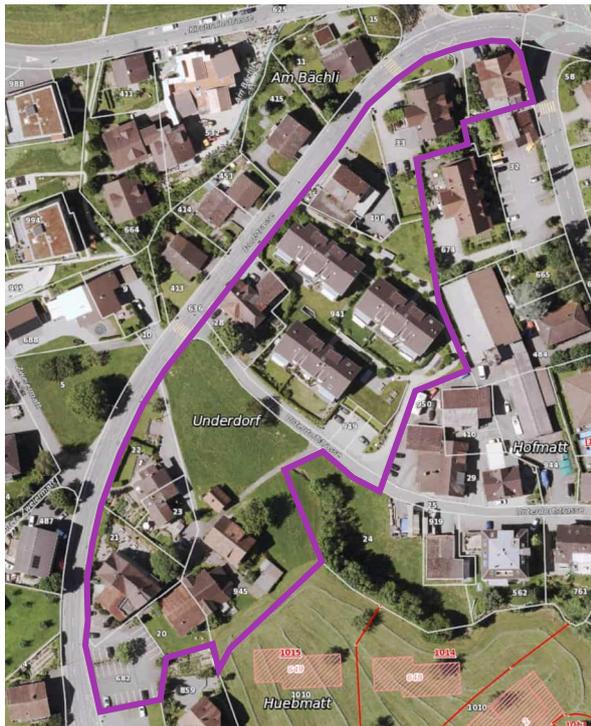
Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DK <small>Parz. 32, 33</small>	D	-	-	-	-	-	-	-	-
DK	Z	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Näherbaurechte in Grundbuch
 - o Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone
 - o Sicherung Bäume entlang wichtiger Erschliessungsachsen
 - o Sicherung Fusswege
- Qualitative Vorgaben definieren

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Dorfstr. 3: Parz. Nr. 408



Dorfstr. 9, 11: Parz. Nrn. 22, 23



Underdorfstr. 3: Parz. Nr. 941



Hubmatt 1: Parz. Nr. 20

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentral, leichte Nord-Süd-Steigung
Erschliessung:	Ca. 1 – 2 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post» oder «Frohsinn»
Parkierung:	Garagen, oberirdisch
Versorgung:	Coiffeur
Gebäudestruktur:	DEFH-, MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 – 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Unterschiedlich, z.T. vor 1861/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Keine

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der historischen Substanz: «Erhalten/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DK	D	-	-	-	-	-	-	-	-
<small>Parz. 11, 15</small>									
DK	Z	b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	30

Weitere Anpassungen

- Qualitative Vorgaben definieren

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Dorfstr.



Dorfstr. 4, 6: Parz. Nrn. 11, 415



Dorfstr. 16: Parz. Nrn. 9, 688



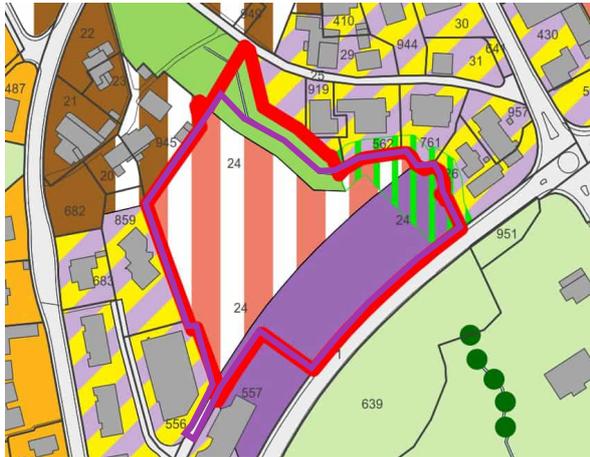
Dorfstr. 4: Parz. Nr. 11

4. QUARTIERANALYSE ARBEITZONEN

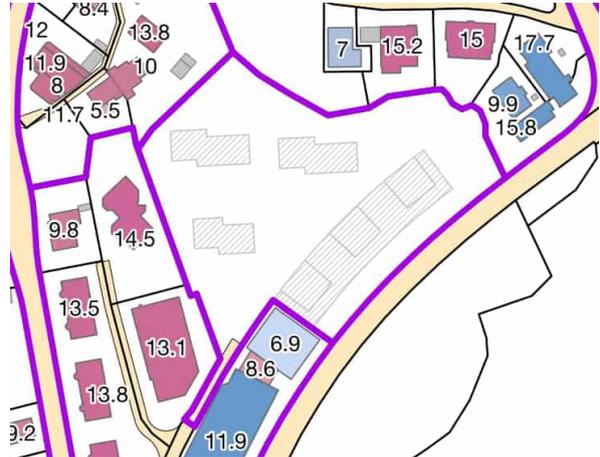
4.1. Huebmatt Ar und W3-a

Bauziffern und -masse

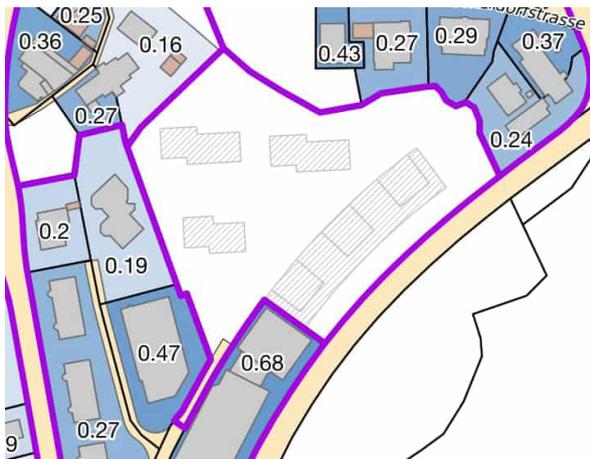
Rechtsgültiger Zonenplan:



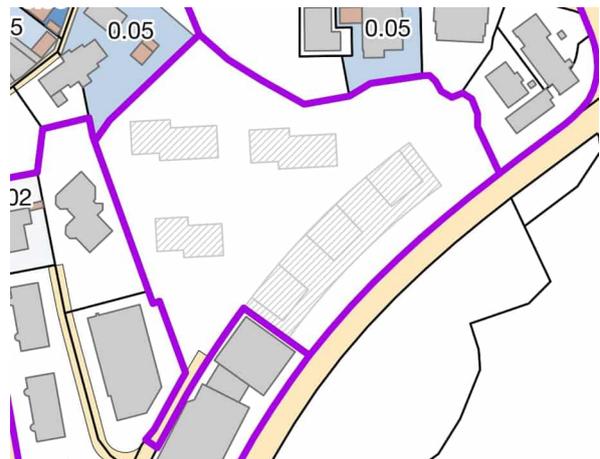
Gebäudehöhen:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrumsnah, leichte Nord-Süd-Steigung
Erschliessung:	Bis zu 5 Gehminuten zur Bushaltestelle «alte Post» oder «Frohsinn»
Parkierung:	Tiefgarage
Versorgung:	Diverses Gewerbe
Gebäudestruktur:	MFH-Quartier, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	4 (Arbeitszone), 5 (Wohnzone)
Baujahr/Gebäudezustand:	Neu
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, geschützter grosser Innenhof zwischen Häusern
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Huebmatt - Unterdorf

Entwicklungsstrategie

Aufgrund Abbildung des Gestaltungsplans: «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3-a	W4	b	0.21	0.24	0.27	0.06	15.0	-	35
Ar Parz. 1010, 1013	A	-	-	-	-	-	11.0	13.0	-

Die drei Mehrfamilienhäuser haben im Schnitt eine ÜZ von 0.16.

Weitere Anpassungen

- Themen aus dem Gestaltungsplan sichern
 - o Kontrolle Fahrwegrechte, Grenzbaurecht Parzelle 557 und Abstände Grünzone in Grundbuch
 - o Sicherung Spielflächen mit überlagerter Grünzone
 - o Sicherung Hecken, Bäume und Baumallee
 - o Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung
 - o Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Visualisierung Wohnbauten



Visualisierung Gewerbebau