



GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
PLANUNGSBERICHT BEILAGE 3



HERLEITUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

6. Mai 2024 – Öffentliche Auflage

ABKÜRZUNGEN

AGF	=	Anrechenbare Geschossfläche
AZ	=	Ausnutzungsziffer
BP	=	Bebauungsplan
BZR	=	Bau- und Zonenreglement
DEFH	=	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	=	Doppelmehrfamilienhaus
EG	=	Erdgeschoss
EFH	=	Einfamilienhaus
GB	=	Grundbuch
GP	=	Gestaltungsplan
MFH	=	Mehrfamilienhaus
NP	=	Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement)
PBG	=	Planungs- und Baugesetz
REFH	=	Reiheneinfamilienhaus
SNP	=	Sondernutzungsplan
ÜZ	=	Überbauungsziffer
VG	=	Vollgeschoss

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Udligenswil
Schlössligasse 2
Postfach 18
6044 Udligenswil

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 91817
Bearbeitet durch: Elena Wiss

1. EINLEITUNG

Begriff Sondernutzungsplan	Gestaltungs- und Bebauungspläne werden unter dem Begriff Sondernutzungsplan zusammengefasst. Sie überlagern den Zonenplan und machen detailliertere Aussagen zur Grundnutzung, Gestaltung, Erschliessung, Begrünung etc. Der Unterschied zwischen dem Gestaltungs- und Bebauungsplan liegt im Verfahren zu dessen Erlass. Der Bebauungsplan wird wie ein Zonenplan behandelt und muss somit von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden. Der Gestaltungsplan wird im selben Verfahren wie das Baugesuch erlassen und kann vom Gemeinderat bewilligt werden.
Ausgangslage	Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2014 einen Systemwechsel bei den Baubegriffen und Messweisen vollzogen. Die auf einem Grundstück zulässige bauliche Dichte wird nicht mehr über die Ausnutzungsziffer (AZ) und die zulässige Geschosshöhe, sondern als Kombination von Überbauungsziffer (ÜZ) und zulässiger Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) übernehmen.
Gesamtrevision der Nutzungsplanung	Die Gemeinde überarbeitet zurzeit ihre Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und BZR. Die öffentliche Auflage ist für 2021 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt müssen Baugesuche auch die neuen Bestimmungen erfüllen. Die definitive Ablösung der alten Zonenbestimmungen erfolgt mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung sowie anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat, voraussichtlich 2022. Die Übergangsbestimmung nach §224 PBG erlaubt es, «nicht oder nur teilweise realisierte Bebauungs- und Gestaltungspläne» bis spätestens Ende 2023 noch nach altem Recht fertigzustellen.
Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne (GP)	Gestaltungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschosshöhe verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnutzung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden GP entweder anzupassen oder aufzuheben.
Ziel	Aufgrund der nachfolgenden Analyse soll aufgezeigt werden, mit welchem Sondernutzungsplan wie umgegangen wird und welche wichtigen Qualitätsmerkmale auch zukünftig gesichert werden sollen.

2. HANDLUNGSOPTIONEN

Zwei Handlungs-
optionen

Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen verschiedene Handlungsoptionen:

2.1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Aufhebung

Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch Urnenabstimmung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Obwohl die Gestaltungspläne aufgehoben werden, können weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP in den Zonenplan und ins BZR übertragen werden (vgl. Kap. «Übertragung in die Nutzungsplanung»).

2.2. Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Anpassung durch
Gemeinde

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde führt ein GP-Verfahren durch, bei welchem einfach anzupassende Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

3. KRITERIEN UND ANWENDUNGSFÄLLE

Kriterien der Handlungsoptionen

Welche Handlungsoption am besten geeignet ist, hängt stark von den Rahmenbedingungen im GP-Perimeter sowie den Bedürfnissen der Grundeigentümer ab. Bei der Beurteilung können die nachfolgenden Kriterien helfen.

3.1. Option «Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung»

Kriterien Aufhebung

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt
- Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen
- Die Grundeigentümer wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandesschutz
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden
- Die Nutzungsverteilung über die einzelnen Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen

3.2. Option «Anpassung im GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision»

Kriterien Anpassung durch Gemeinde

- Die Bebauung gemäss GP ist nicht fertiggestellt, in Realisierung oder erst kürzlich erstellt worden
- Der GP regelt spezifische Sachverhalte, für welche ein hohes Schutzbedürfnis besteht und welche nicht einfach im BZR abgebildet werden können
- Diese spezifischen Bestimmungen sind im GP so formuliert, dass sie mit dem neuen Recht kompatibel sind
- Die Streichung der mit dem neuen Recht nicht kompatiblen Inhalte ist einfach möglich
- Bei Gestaltungsplänen, für welche mittelfristig keine Erweiterungs- oder Ausbauabsichten vorliegen. Die Beibehaltung des GP entspricht einem strengen Bestandesschutz. Diese Variante kann auch strategisch interessant sein, wenn gleichzeitig im Zonenplan grosszügige Werte (GH, ÜZ) für die betreffende Bauzone festgelegt werden. Einigen sich die Grundeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt auf eine Entwicklungsstrategie, können sie die Bau- und Nutzungsmasse gemäss Zonenplan über eine GP-Revision in einem schlanken Verfahren verfügbar machen (ohne Umweg über eine Revision der Nutzungsplanung)
- Für Gestaltungspläne, welche die Nutzung sehr ungleich verteilen. Schafft die Aufhebung starke Ungleichheiten zwischen einzelnen Grundstücken, welche zu eindeutigen «Gewinnern» und «Verlierern» führen, ist von einer Aufhebung eher abzusehen. In diesem Fall ist eine gerechte Nutzungsverteilung nur über eine Gestaltungsplanrevision möglich, deren Umsetzung in einem gemeinschaftlichen Vorgehen der Beteiligten unter Einbezug der Gemeinde zu erfolgen hat

4. ÜBERTRAGUNG IN DIE NUTZUNGSPLANUNG

Zwei Möglichkeiten zur Übertragung von Bestimmungen

Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

4.1. Regelungen im Zonenplan

Zonierung Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Grünzone Freiraum Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann eine Grünzone (Grundnutzung) ausgeschieden werden.

Naturobjekte Wichtige Bäume, Baumreihen oder Hecken können mit dem entsprechenden Element im Zonenplan abgebildet und so langfristig gesichert werden.

Verkehrszone Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen.

GP-Pflicht Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert.

Gestalterische Einheit Vorgaben zur Eingliederung von Einzelbauten in die bauliche Umgebung: «Neubauten sowie bauliche Veränderungen sind gestattet, soweit dadurch die gestalterische Einheit der betroffenen Baureihe oder -gruppe erhalten bleibt. Massgebend sind neben der Aussenraumgestaltung die Gesamt- und Fassadenhöhen, die Dachform und -neigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten.»

4.2. Regelungen im BZR

Baumasse Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen. Regelungen im Verkehrsrichtplan

Öffentliche Fusswege Bestehende Langsamverkehrserschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden.

Weitere Informationen Weitere Informationen zum Umgang mit Gestaltungsplänen finden Sie unter: https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp – Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

5. AUSGANGSLAGE

Anzahl Gestaltungspläne in Udligenswil

Über das Gemeindegebiet von Udligenswil gibt es 18 rechtskräftige Gestaltungspläne. Folgend alphabetisch aufgelistet:

- 1) Breiteichli
- 2) Bühlmatt
- 3) Chräi
- 4) Haglihof – Haasenmatt
- 5) Haglihof – Zweiermatt I + II
- 6) Huebmatt – Unterdorf
- 7) Lowmatt
- 8) Quli
- 9) Schönaumatt
- 10) Schönaumatt II
- 11) Schützenmatt
- 12) Sonnheim
- 13) Sonnmatt 1. Etappe
- 14) Sonnmatt II (2. Etappe)
- 15) Sonnmatt III (3. Etappe)
- 16) Unterlowmatt
- 17) Volloch
- 18) Vordere Zweiermatt
- 19) Weidhof

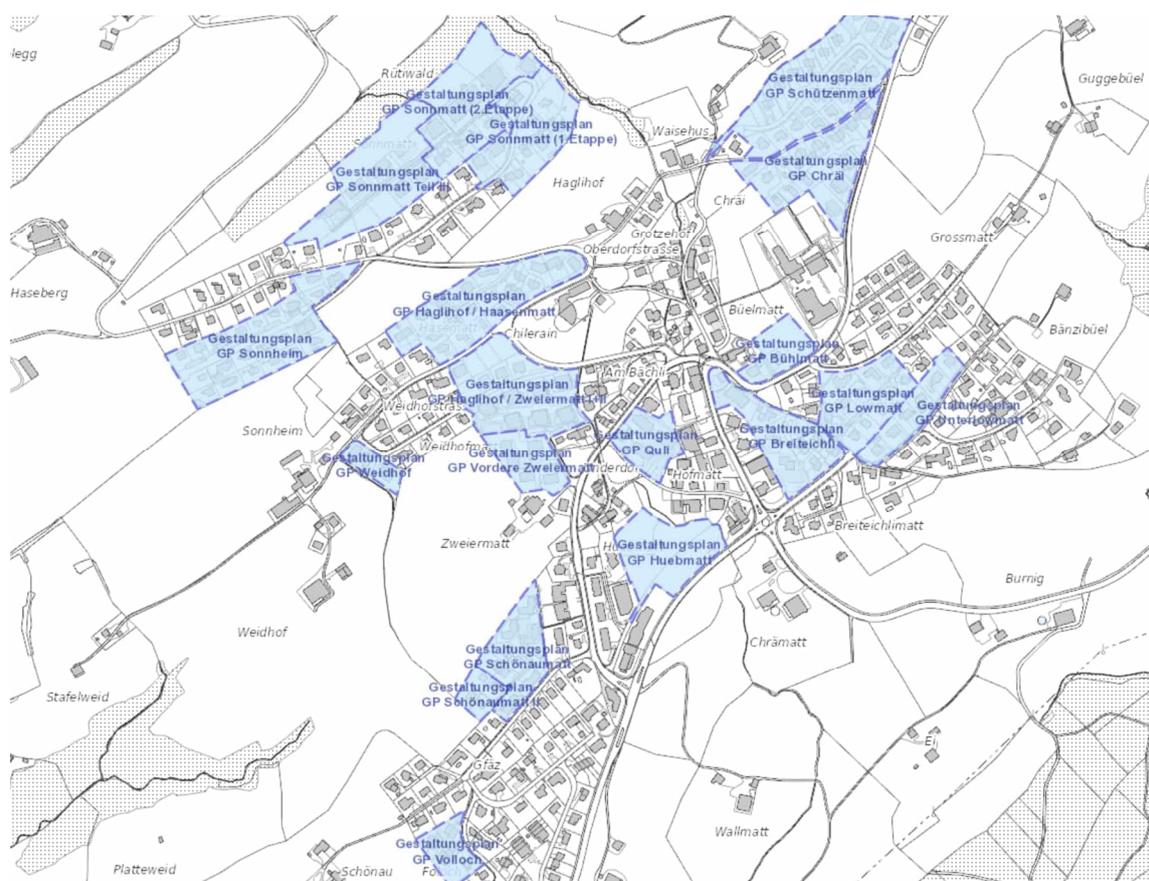


Abb. 1: Übersicht bestehende Gestaltungspläne von Udligenswil

Bebauungsplan Mitte

Über das Gemeindegebiet von Udligenswil gibt es einen Bebauungsplan «Mitte», welcher 2020 durch den Kanton genehmigt wurde.

6. ANALYSE GESTALTUNGSPLÄNE

6.1. Breiteichli (inkl. Ergänzung Breiteichli 2)

Themen	Erläuterung
Standort	Breiteichli, Brunnmatt, Benzibühlstrasse
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone, 2-geschossige Wohnzone b und Dorfkernzone (Breiteichli 2)
Entscheid Gemeinderat	9. Dezember 1985, geändert am 15.06.88, 14.11.89, 28.08.03 und 10.01.06 12. April 2005 Ergänzung Breiteichli 2
Realisierungsgrad	100 % bebaut (2 DMFH und 6 DEFH plus 1 MFH für Breiteichli 2)
Gesamthöhen	12.5 + 13.4 m in W3, 7.3 – 9.0 m in W2-b und 8.0 + 14.1 m in DK
Überbauungsziffer	0.15 in W3, 0.17 – 0.37 in W2-b und 0.2 + 0.31 in DK
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Gartenhäuschen, offene Pergolas, Schwimmbäder oder Kleintierställe dürfen bis auf 2.0 m an die Parzellengrenze gebaut werden, DEFH auf Grundstücksgrenze
Baubereiche/Baulinien und Höhen	Baubereiche definiert (sofern Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten, können Ausnahmen mit einer Überschreitung bis 1.0 m gestattet werden)
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende öffentliche Fussgängerverbindung zwischen der Benzibühlstrasse und der Küsnachterstrasse - Nicht ausparzellierte Strassen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Pflicht zu Satteldach 22 bis 32° auch bei Nebenbauten (Ausnahmen erlaubt) - First mittig oder bis zu 1/3 nach Norden verschoben, Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Hang, Dachgauben ab 28° Neigung erlaubt - Nur Ziegel für Bedachung erlaubt (Naturton bis braun engobiert) - Reine Holzbauten nur für Pergolas oder Gartenhäuschen erlaubt - Fassadenfarbe (warme Naturtöne im Farbbereich hellbeige, braun, braungrau und rotbraun)
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Betonmauern nur bis 1.8 m erlaubt - Keine überdimensionierten Böschungen erlaubt - Unnötige Zäune sind zu vermeiden - Verbindliche Hecken zwischen Grundstück Nr. 430 und 809 - Baumallee mit einheimischen hochstämmigen Bäumen wie z.B. Ahorn- oder Kastanienbäume entlang den öffentlichen Bereichen (Benzibühlstrasse) - Mittig Wendehammer einheimischer, hochstämmiger Baum - Pro Parzelle können je zwei hochstämmige Bäume einheimischer Art bis 2.0 m an die Parzellengrenze gestellt werden (auch wenn das Astwerk die Grenzen überschreitet)
Spiel- und Freizeitflächen	Spielplatz und Spielstrasse auf Grundstück Nr. 809 (total 580 m ²)
Wirkung	Stimmige Überbauung mit angemessener Dachgestaltung, Feinerschliessung und Grünräumen
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte (DEFH), Fahrwegrechte und Besucherparkierungsflächen in Grundbuch - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Baum bei Spielplatz und Baumallee entlang wichtiger Erschliessungsachsen - Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung und Grundnutzung Dorfkernzone - Sicherung öffentliche Fusswege (bei Breiteichli erfolgt, bei Breiteichli 2 in Verkehrsrichtplan ergänzen)

Tab. 1: Übersicht Gestaltungsplan Breiteichli (inkl. Ergänzung Breiteichli 2)



Abb. 2: Plan Bebauungskonzept



Abb. 3: Situation- und Baulinienplan



Abb. 4: Ergänzung Breiteichli 2



Abb. 5: Foto Gestaltungsplangebiet

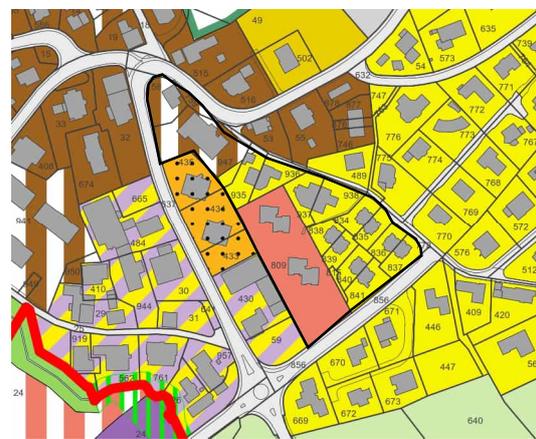


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan

6.2. Bühlmatt

Themen	Erläuterung
Standort	Bühlmatt, Meierskappelstrasse
Zone Grundnutzung	Wohnzone für verdichtete Bauweise und Dorfkernzone
Entscheid Gemeinderat	16. April 2019
Realisierungsgrad	100 % in Bau (1 bestehendes MFH und 2 neue MFH)
Gesamthöhen	Neubauten 13.0 m
Überbauungsziffer	Neubauten 0.21
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	+ 5 % AZ aus Energiebonus
Näher- und Grenzbaurecht	<ul style="list-style-type: none"> - Für Hochbauten innerhalb der Baubereiche sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss PBG einzuhalten - Der Abstand zwischen den Baubereichen A und B beträgt 8.0 m - Zur Parzelle Nr. 515 gilt ein gegenseitiges Näherbaurecht von 3.5 m
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche für Hochbauten mit Höhenangaben (ausgenommen technisch bedingte Anlagen) definiert - Baubereich für Einstellhalle definiert, muss unterirdisch errichtet werden - An- und Kleinbauten auch ausserhalb Baubereiche erlaubt - Vorspringende Gebäudeteile dürfen 1.5 m über den Baubereich hinausragen, wenn sie 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (ausgenommen Dachvorsprünge) - Vorbauten dürfen 1.0 m über den Strassenabstand hinausragen - Wohnzone: 3 Vollgeschosse zulässig mit max. talseitig sichtbaren Fassadenhöhe von 12.0 m - Dorfkernzone: 2 Vollgeschosse und maximale Gebäudegrundfläche von 220 m², max. Firsthöhe von 640.87 m.ü.M - Etappierung möglich
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Erschliessungsstrasse von der Meierskappelstrasse - Für die Wärmeerzeugung muss ein Mindestanteil von 75 % erneuerbare Energie sein - Optionale Wegverbindung zum Spielplatz Bühlmatt wegleitend dargestellt - Alle Hauseingänge sind hindernisfrei zu erschliessen - Parkierung erfolgt unterirdisch, Besucherparkplätze im freien angeordnet
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone: Dachausstiege sind nur zur Erschliessungszwecken der Dachfläche zulässig, die Lage und Dimension der Dachausstiege richten sich nach dem Treppenhaus, maximale Höhen sind verbindlich festgelegt, Absturzsicherung darf Ebene nicht überschreiten, die von der zulässigen Fassadenhöhe mit einem Winkel von 45° ansteigt - Wohnzone: Dachflächen können mit Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen belegt oder als gemeinschaftliche Terrasse begehbar gestaltet werden - Wohnzone: Flachdächer sind extensiv zu begrünen - Dorfkernzone: Dachneigung mind. 35°, jedoch max. 45°, max. Dachfirsthöhe beträgt 6.0 m, Kniestockhöhe 1.0 m, Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der zugeordneten Fassadenlänge betragen
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Eingezeichnete Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden - Neue Bäume sind in Grösse und Anzahl im Situationsplan geregelt - Bepflanzungen sind innerhalb der Sichtzonen zurückzuschneiden, damit die freie Sicht im Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3.0 m dauerhaft gewährleistet ist
Spiel- und Freizeitflächen	Spielplätze und Freizeitanlagen sind wegleitend, evtl. Verzicht, da gleich nebenan ein grosser Spielplatz von der Gemeinde realisiert wird
Wirkung	Bebauung mit einem Ersatz- und zwei Neubauten, welche die Höhe ausschöpfen, dagegen grosszügige Freiräume schaffen, aussagekräftiges Fazit kann noch nicht gemacht werden

Themen

Erläuterung

Vorgehen

Belassen und anpassen Baubegriffe durch Gemeinde: Der Gestaltungsplan ist teilkompatibel mit dem neuen Planungsrecht und erst im Jahr 2019 bewilligt worden

Sicherung der öffentlichen Interessen in GB und NP

- Sicherung Bäume entlang Meierskappelstrasse
- Überführung Fussweg in Verkehrsrichtplan

Tab. 2: Übersicht Gestaltungsplan Bühlmatt

Bühlmatt Udligenswil
1385_33.1 Situation und Schnitte 1:500
BEWILLIGT
16 April 2019
Gemeinderat
Exemplar Gemeinde
EINGANG
28 März 2019
Gemeinschaffsamt
600-04 Udligenswil

Bauherrschaft: Erläuterung Gestaltungsbereich Bühlmatt - Wädlistrasse 9, Udligenswil
 Datum: 13.11.2018 / Rev. 07.03.2019

Grundlagen: Erläuterung Gestaltungsbereich Bühlmatt - Wädlistrasse 9, Udligenswil
 Bauart: Erläuterung Gestaltungsbereich Bühlmatt - Wädlistrasse 9, Udligenswil
 Architekt: TGS Architekten AG

Gestaltungsplan

Verkehrlicher Inhalt

-----	Gestaltungsbereich	500-10	-----	Bauweise Einzelhäuser	500-11
-----	Bauweise Hochbauten NP-V	500-13	-----	Bauweise Hochbauten DC	500-12
-----	Maximale Gebäudehöhe	500-14	-----	Maximale Flurhöhe	500-15

Wegweiserlicher Inhalt

-----	Stützweiser Bereich Einzelhäuser	500-11	-----	Verkehrsmittel für motor. Verkehr	500-01
-----	Stützweiser Bereich Hochbauten	500-12	-----	Fusswege	500-02
-----	Stützweiser Bereich Hochbauten NP-V	500-13	-----	Straßen für Fußgänger	500-03
-----	Stützweiser Bereich Hochbauten DC	500-14	-----	Notfahrwege	500-04
-----	Stützweiser Bereich Hochbauten Maximalhöhe	500-15	-----	Bereich für Bauwerkskennlinie	500-05
-----	Stützweiser Bereich Maximalhöhe	500-16	-----	Erstzugangsfläche	500-06
-----	Stützweiser Bereich Maximalhöhe NP-V	500-17	-----	Erstzugangsfläche	500-07
-----	Stützweiser Bereich Maximalhöhe DC	500-18	-----	Erstzugangsfläche	500-08
-----	Stützweiser Bereich Maximalhöhe NP-V	500-19	-----	Erstzugangsfläche	500-09
-----	Stützweiser Bereich Maximalhöhe DC	500-20	-----	Erstzugangsfläche	500-10

Orientierunglicher Inhalt

-----	Parzellengrenzen	500-21	-----	Hochbauten mit Höhenkurven	500-22
-----	Zonenlinien	500-23	-----	Parzellennummer	500-23
-----	Zonenabstand und Grenzabstände	500-24	-----	Bau- oder präparierte Bäume ausserhalb Freizeitanlagen	500-24
-----	Abstand	500-25	-----		

TGS Architekten AG
 Zentralkasse 20a, CH-5003 Luzern
 Tel. 041 250 96 86, Fax 041 250 96 87
 info@tgsarchitekten.ch

Geschäft: 46
 Format: A3
 Projekt: 1385_33.1
 Dtl.: 1385-LD1, Master.pln

tgsarchitekten



Abb. 7: Gestaltungsplan

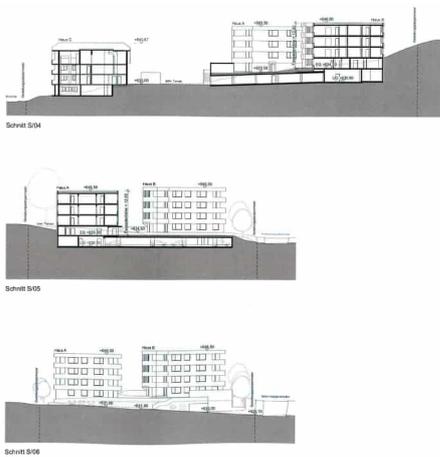


Abb. 8: Schnitte



Abb. 9: Schnitt und Ansichten



Abb. 10: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan

6.3. Chräi

Themen	Erläuterung
Standort	Chräi, Chräigass
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gemeinderat	24. August 1999, geändert am 16. Januar 2001
Realisierungsgrad	92 % bebaut (1 EFH noch nicht gebaut, 4 EFH, 6 DEFH und 3 MFH gebaut)
Gesamthöhen	7.6 – 10.2 m EFH, 8.9 – 9.5 m DEFH, 10.6 – 11.9 m MFH
Überbauungsziffer	0.16 – 0.18 EFH, 0.16 – 0.26 DEFH, 0.19 – 0.23 MFH
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Hauptgebäude auf dem Grundstück Nr. 884 steht in einem Unterabstand zur Erschliessungsstrasse, DEFH auf Grundstücksgrenze, diverse Nebenbauten nahe an Parzellengrenze
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche definiert, die Hauptkörper müssen an die Baubegrenzungslinien gebaut werden, vorspringende Gebäudeteile dürfen 1.5 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen - Erdgeschoss-Koten festgelegt, von welchen maximal + 0.3 m abgewichen werden darf - Höhenmasse, Gebäudehöhe, Kniestockhöhe, Brüstungshöhe bei Nebenbaukörpern und Höhe Carport vorgegeben
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindliches Wegnetz mit möglichst vielen versickerungsfähigen Bodenbelägen - Die ausparzellerte wohnliche Strasse dient auch als zukünftige Erschliessungsstrasse der westlich angrenzenden Arealfläche
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Firstrichtungen sind verbindlich festgelegt - Dachformen: EFH (Sattel- oder Pultdach – keine Walmdächer), DEFH und MFH (einheitlich zu gestalten – es sind Satteldächer und Terrassen vorgesehen) - Das Dach ist die fünfte Fassade und muss deshalb sorgfältig gestaltet werden (Dachflächenfenster dürfen nur spärlich und regelmässig eingesetzt werden) - Carporte und Garagen sind flach gedeckt und zu begrünen - Schrägdächer der Hauptkörper müssen mit dem Flachziegel Typ «Tonziegel naturrot» ausgestattet sein - Sämtliche Spenglerarbeiten sind in hellem Blech auszuführen - Hauptkörper sind verputzt, Nebenkörper sind differenziert zu gestalten - Einheitliche Farbwahl (Hauptkörper: Pastelltöne, Vordachsparren/Vordächer/Dachuntersichten: weiss) - Container- und Kompostplatz, wie auch das Hunde-WC sind vorgegeben
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Böschungsmauer aus Sichtbeton (bewachsen) - Hausvorplätze sind mit versickerungsfähigen Verbundsteinen, die ungedeckten Parkplätze in Rasengittersteinen und die Piazza ein einem versickerungsfähigen Bodenbelag auszuführen - Aussenraumplan ist verbindlich - Einheimische Gewächse - Verbindliche Hochstammbäume (Entlang der Kantonsstrasse, entlang der Piazza und entlang der Wohnstrasse ist je eine einheitliche Baumart zu pflanzen)
Spiel- und Freizeitflächen	Kinderspielplatz (Hügelpark) vorhanden, die wohnliche Strasse (möglichst Tempo 30) und die Piazza dienen auch als Kinderspielbereich (total 820 m ²)
Wirkung	Stimmige Überbauung mit angemessener Dachgestaltung, Feinerschliessung und Spielflächen
Vorgehen	Aufheben: Bis auf ein Grundstück realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden

Themen

Erläuterung

Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung

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

Tab. 3: Übersicht Gestaltungsplan Chräi

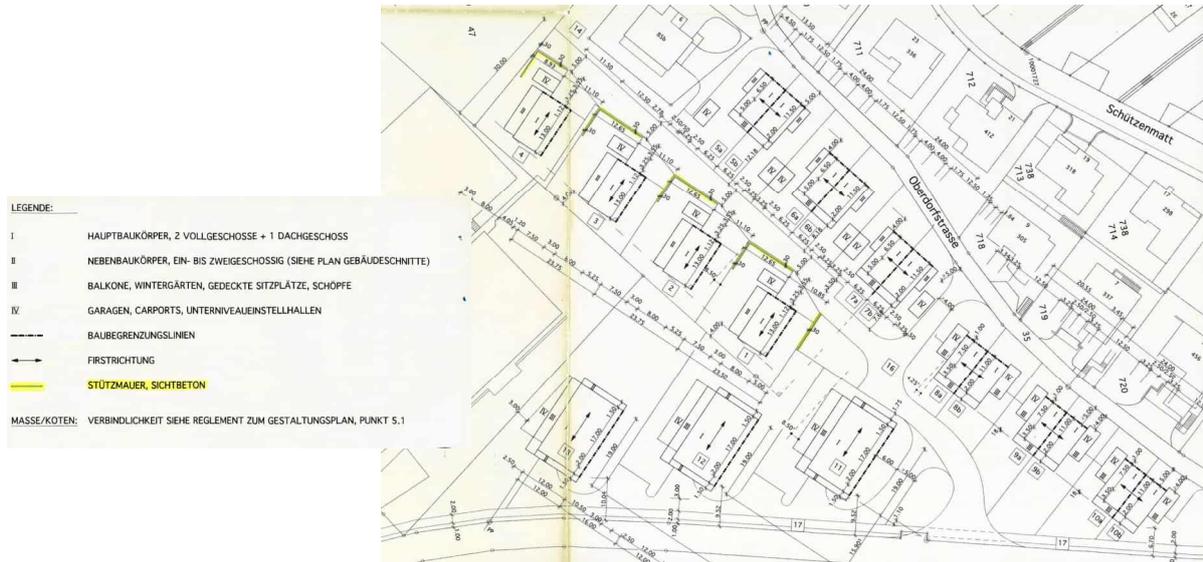


Abb. 12: Plan Baubereiche

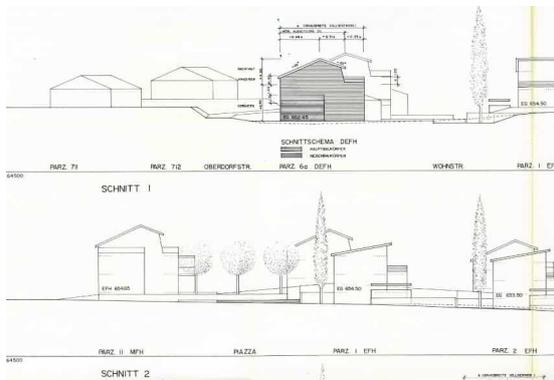


Abb. 13: Gebäudeschnitte



Abb. 14: Gebäudeschnitte



Abb. 15: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan

6.4. Haglihof - Haasenmatt

Themen	Erläuterung
Standort	Kirchrainstrasse, Haasenbergstrasse, Haasenmatt, Weidhofstrasse
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gemeinderat	13. Juni 1989
Realisierungsgrad	100 % bebaut (13 EFH, 3 DEFH, 1 REFH, 3 MFH)
Gesamthöhen	7.1 – 9.8 m EFH, 9.8 – 10.7 m DEFH, 9.7 – 9.8 m REFH, 11.1 – 12.9 m MFH
Überbauungsziffer	0.15 – 0.28 EFH, 0.19 – 0.34 DEFH, 0.2 – 0.42 REFH, 0.22 – 0.3 MFH --> Schnitt nur MFH 0.26
Nutzungsübertragung	Ist ausgeschlossen
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	DEFH auf Grundstücksgrenze, Gebäude auf Grundstück Nr. 829 im Unterabstand
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche für Wohnbauten und eingeschossige Anbauten mit Maximalhöhe von 3.0 m definiert, ausserhalb der Baubereiche sind nur offene Pergolas und Schwimmbäder erlaubt - Baubegrenzungslinien dürfen nicht verletzt werden
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - In den Baubereichen 1 bis 5 und 10 bis 12 sowie 15 ist der Parkraum unterirdisch vorzusehen, ebenfalls im Bereich 6, sofern die Zufahrt von der Weidhofstrasse erfolgt. Die Garagendächer sind vollständig mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen - Die Vorplatztiefe bei Garagen hat mind. 6.0 m zu betragen - Ausparzellierte Erschliessungsstrasse weist Wohnstrassencharakter auf - Hochstamm bäume flankieren Strasse - Garagenvorplätze und der Wendepplatz dürfen nicht abgeschränkt werden - Besucherparkplätze sind für kurzfristiges Parkieren freizuhalten - Öffentlicher Fussweg: Verbindung von der Kirchrain- zur Haasenbergstrasse
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Hauptgebäude sind Dächer mit Dachflächen in gleicher Neigung von 18 bis 35° vorzusehen. - Die Hauptfirstrichtung ist vorgegeben und hat grundsätzlich in der Mitte des Gebäudes zu liegen, kann jedoch, innerhalb der zulässigen Begrenzungslinie, bis auf einen Drittel der Gebäudetiefe auf die Bergseite verschoben werden - Dachaufbauten und -einschnitte müssen eine architektonisch gute Lösung ergeben (max. 1/3 der zugeordneten Dachfläche) - Bedachungsmaterial können Ziegel oder Schiefer verwendet werden - Ziegel sind in den natürlichen Tonfarben, naturrot bis braun, grau und schwarz zulässig, für Faserzementschiefer gelten naturrot bis braun - Nebenbauten und Dachaufbauten können eine andere Dachform und andere Materialien aufweisen - Grelle Farben sind für die Fassadengestaltung ausgeschlossen
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Baumreihen entlang Strassen hat verbindlichen Charakter - Einheimische, kronenbildende Hochstämme - Entlang der Haasenbergstrasse bis zur Einstellhalle sind mindestens zehn Bäume in Abständen von 8.0 bis 12.0 m zu pflanzen, entlang der Einstellhalle sind die Standorte verbindlich - Stützmauern, sowie Böschungssicherungen sind auf ein Minimum zu beschränken, Stützmauern über 1.0 m sind zu begrünen - Maximale Aufschüttung auf 2.5 m beschränkt - Aussenantennen und Aussenparabolantennen sind untersagt
Spiel- & Freizeitflächen	Spielwiese auf Grundstück Nr. 850 und 851
Wirkung	Stimmige Überbauung mit angemessener Dachgestaltung, Feinerschliessung, Bepflanzung und Grünräumen
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann im westlichen Bereich (EFH) durch Zonenplan gesichert werden, im Osten soll aufgrund heterogener Struktur für bedeutende baulichen Veränderungen ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden müssen

Themen

Erläuterung

Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung

- Kontrolle Näherbaurechte (DEFH, REFH und MFH) in Grundbuch
- Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
- Sicherung Baumreihen entlang wichtiger Erschliessungsachsen
- Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung für EFH
- Gestaltungsplanpflicht für östliche Bebauung (DEFH, REFH und MFH)
- Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 4: Übersicht Gestaltungsplan Haglihof – Haasenmatt



Abb. 17: Plan Baubereiche



Abb. 18: Foto Gestaltungsplangebiet

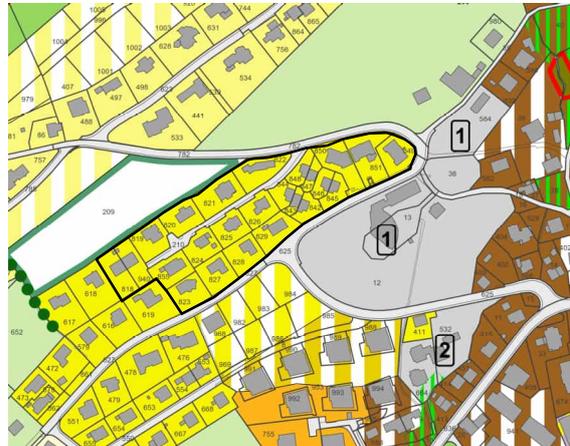


Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan

6.5. Haglihof – Zweiermatt I + II

6.5.1. Zweiermatt I

Themen	Erläuterung
Standort	Ober Zweiermatt, Weidhofstrasse, Weidhofmatt
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b und Wohnzone für verdichtete Bauweise
Entscheid Gemeinderat	10. Mai 2011
Realisierungsgrad	50 % bebaut/50 % in Bau (4 EFH bestehend plus 4 EFH in Bau resp. bewilligt)
Gesamthöhen	9.9 m
Überbauungsziffer	0.1 – 0.27
Nutzungsübertragung	815 m ² werden auf das Gestaltungsplangebiet Zweiermatt II übertragen
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	<ul style="list-style-type: none"> - Dienstbarkeit mit Verzicht auf drittes Geschoss - Gebäude auf den Grundstücken 968, 969, 982, 983 und 984 sind im Unterabstand zur Grundstücksgrenze
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche und Baulinien definiert, es müssen beide Geschosse als Vollgeschosse ausgestaltet sein, auf Plan anrechenbare Geschossfläche definiert - Maximale talseitige Fassadenhöhe ab gewachsenem Terrain beträgt 9.0 m - Hauptkörper müssen an die Zwangsbaulinie gestellt werden - Koten der Eingangsebenen sämtlicher Bauten definiert (+/- 0.3 m Abweichung)
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Besucherparkplätze mit Schotterrassen/Rasenwaben für die Siedlung Zweiermatt II, ausparzellierte Strasse - Fussweg verbindet obere Zweiermatt mit Weidhofstrasse
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Auf den Hauptkörpern sind Steildächer mit einer maximalen Firsthöhe von 1.5 m vorzusehen - Der Dachfirst ist im Verhältnis 2/5 Nordseite zu 3/5 Südseite auszubilden - Die Firstrichtung ist verbindlich vorgegeben - Walmdächer sind nicht zulässig, bei Nebenbauten sind Flachdächer vorgeschrieben, die Dachflächen der eingeschossigen Nebenbauten können begehbar ausgestaltet sein - Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig (integriert) - Terrassen dürfen nur gegen Westen innerhalb des Baubereiches angeordnet werden - Farbkonzept wird gefordert, genaue Vorgabe der Farben
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Auf- und Abtragungen zwischen den Baubereichen sind nur bis max. +/- 1.0 m zulässig - Für Terrassierungen sind Trockenmauern/Drahtschotterkörbe zu verwenden, - Es sollen einheimische Pflanzen verwendet werden, für Hochstämme einheimische Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 4.0 m und einer Höhenbeschränkung von 8.0 m - Beleuchtung mit 3.0 m und max. 5.0 m hohen Leuchten
Spiel- und Freizeitflächen	Der Strassenraum der Verlängerung Weidhofmatt ist als Spielstrasse und Begegnungszone mit Tempo 20 auszuführen
Wirkung	Neue, relativ dichte Überbauung mit einheitlicher Gestaltung
Vorgehen	Belassen und anpassen Baubegriffe durch Gemeinde: Der Gestaltungsplan ist teilkompatibel mit dem neuen Planungsrecht und erst jetzt in Realisierung
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte und Besucherparkierungsflächen in Grundbuch - Sicherung Bäume entlang wichtiger Erschliessungsachsen - Sicherung gestalterische Einheit mit Erhalt Gestaltungsplan - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 5: Übersicht Gestaltungsplan Zweiermatt I



Abb. 20: Plan Baubereiche/Baulinien



Abb. 21: Plan Aussenraum

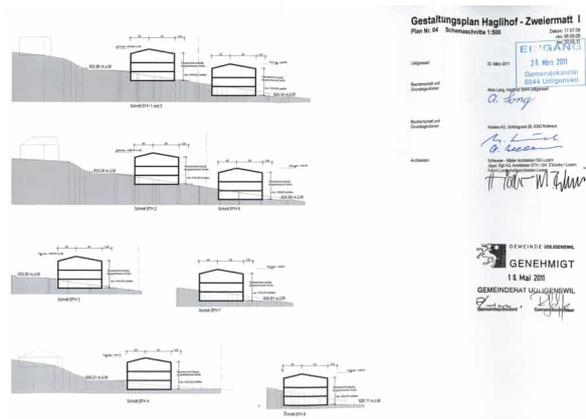


Abb. 22: Schemaschnitte



Abb. 23: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 24: Ausschnitt Zonenplan

6.5.2. Zweiermatt II

Themen	Erläuterung
Standort	Zweiermatt, Ober Zweiermatt, Weidhofmatt
Zone Grundnutzung	Wohnzone für verdichtete Bauweise, 3-geschossige Wohnzone b und Dorfkernzone
Entscheid Gemeinderat	10. Mai 2011, ersetzt in Teilbereichen den Gestaltungsplan «Vordere Zweiermatt» aus dem Jahr 1976
Realisierungsgrad	100 % bebaut (7 MFH)
Gesamthöhen	5.1 – 15.7 m
Überbauungsziffer	0 resp. 0.59 – 0.67, Schnitt über alles 0.25
Nutzungsübertragung	815 m ² werden aus dem Gestaltungsplangebiet Zweiermatt I übertragen
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Näherbaurecht MFH 5 und Grenzbaurecht der Einstellhalle zu Parzelle 755
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Bauhauptbereiche, Baubereiche (Toleranz 1.0 m) und Zwangsbaulinien (für Hauptbauten) definiert, auf Plan anrechenbare Geschossfläche definiert - Von den Koten kann +/- 0.3 m abgewichen werden - Um 3.0 m erhöhte talseitige sichtbare Fassadenhöhe von 8.2 m auf 11.2 m (Baubereiche 1-4) und um ein Vollgeschoss erhöhte Bauten
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bauten sind entweder Minergie-zertifiziert oder mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser wird mit erneuerbaren Energien gedeckt - Gemeinsame Tiefgarage - Besucherparkplätze - Fussweg von Zweiermatt nach obere Zweiermatt - Nicht ausparzellierte Strasse
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Farbkonzept wird gefordert, genaue Vorgabe der Farben
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenhängender Grünbereich (20 %) - Zäune sind nicht zulässig - Wegweisende Umgebungsgestaltung - Natürlicher Terrainverlauf soll erhalten bleiben - Stützmauern sind nur im Bereich der Besucherparkplätze, bei den Zugangswegen, sowie den Terrassen der Gartenwohnungen erlaubt - Einheimische Kulturgehölze vorgesehen, Sichtschutz für EG Wohnungen bis 5.0 m, geschnittene Hecken sind nicht erlaubt
Spiel- und Freizeitflächen	Gemeinsamer Spielplatz
Wirkung	Neue, dichte Überbauung mit einheitlicher Gestaltung und Erschliessung
Vorgehen	Belassen und anpassen Baubegriffe durch Gemeinde: Der Gestaltungsplan ist teilkompatibel mit dem neuen Planungsrecht, relativ jung und speziell in der Parzellierungsstruktur
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrecht in Grundbuch - Sicherung wichtiger Spielflächen mit überlagerter Grünzone - Sicherung gestalterische Einheit mit Erhalt Gestaltungsplan - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 6: Übersicht Gestaltungsplan Zweiermatt II

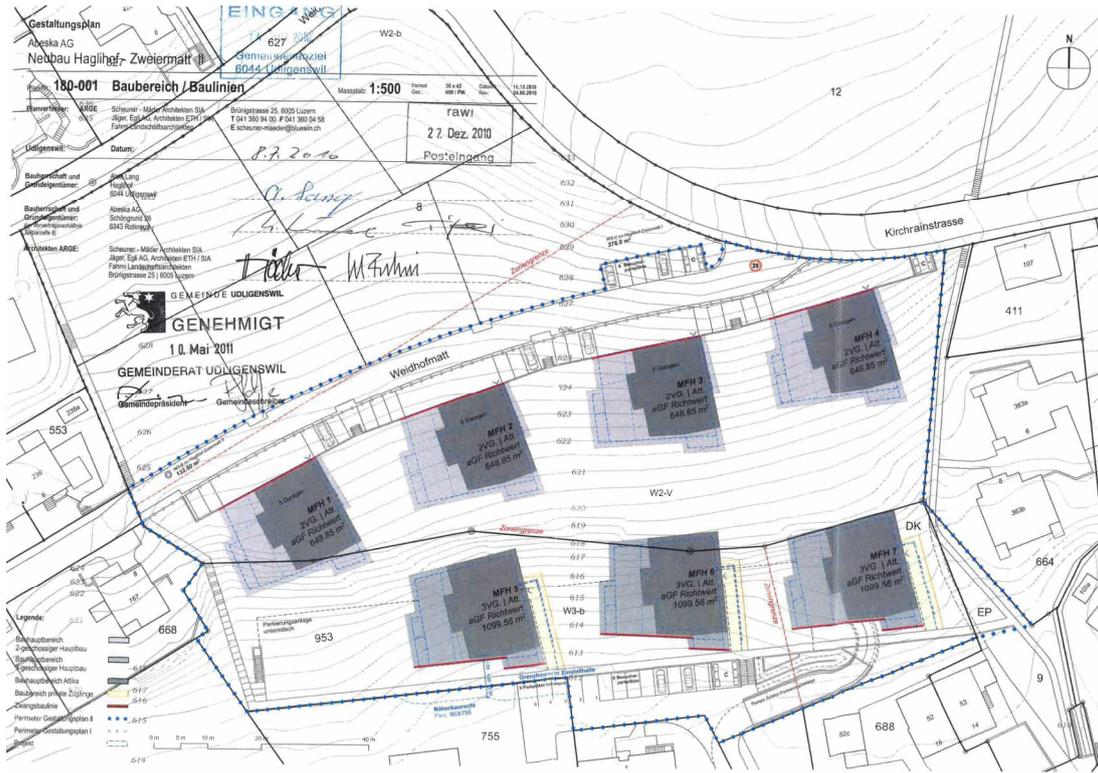


Abb. 25: Plan Baubereich/Baulinien



Abb. 26: Plan Aussenraum/Erschliessung und Bepflanzung

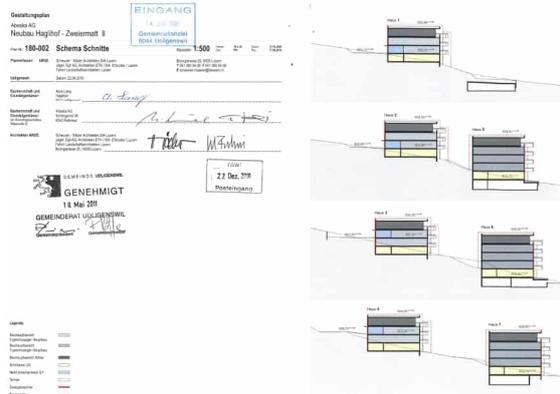


Abb. 27: Schema Schichte



Abb. 28: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 29: Ausschnitt Zonenplan

6.6. Huebmatt - Unterdorf

Themen	Erläuterung
Standort	Huebmatt, Luzernerstrasse
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone und Arbeitszone III
Entscheid Gemeinderat	19. März 2013, geändert am 17. Oktober 2017
Realisierungsgrad	100 % in Bau (3 MFH und 1 Gewerbebau)
Gesamthöhen	Gewerbebau 10.0 m, Wohngebäude 15.0 m
Überbauungsziffer	Gewerbebau 0.4, Schnitt Wohngebäude 0.16
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäude nahe an Grünzone - Grenzbaurecht zu Parzelle 557
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Bauhauptbereiche und Baubereichslinien (Toleranz +/- 2.0 - 3.0 m) definiert - 4-geschossige Bauten + Attika im Bauhauptbereich für Wohnen - Höhe im Schnitt für Wohnen definiert - Definition Koten für Eingangsebenen und maximale Kote für höchsten Punkt des Gebäudes (Firsthöhe) mit Toleranz von +/- 0.5 m - Fassadenhöhe max. 9.0 m und Firsthöhe max. 11.0 m für Gewerbe + Attikawohnung (40 % der Bruttogeschossfläche), Aufteilung hat in drei einzelne Bauten zu erfolgen, die Lage ist frei - Gebäudelänge kann Mass von 25.0 m aus dem BZR überschreiten - Balkone dürfen 1.0 m über die Baufelder hinausragen - Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige An- und Neubauten erlaubt - Im Quelleneinzugsbereich sind keine Nebenbauten erlaubt
Erschliessung, Fahrwegrecht, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Verlegung öffentlicher Fussweg - Verkehrsberuhigte Strasse Hubmatt - Besucherparkplätze - Einstellhalle/Tiefgarage
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Attikageschoss Gewerbe kann als Flach- oder Pultdach ausgestaltet sein, Rückversetzung auf drei Seiten um mind. 2.5 m - Flachdächer - Gewerbetrakt ist in drei Abschnitte geteilt (unterschiedliche Fassaden) - Farbkonzept ist mit der Baueingabe einzureichen - Stahlbetonmauer 0.3 m dämmt Gefahrenzone Wasser ein
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindliche Mindestzahl und freie Standortbestimmung für Bäume - Detailliertes Bepflanzungskonzept erfolgt bei Baueingabe - Keine wesentlichen Terrainveränderungen notwendig - Natürliche Kieswege gemäss Umgebungsplan - Pflegeleichte einheimische Bepflanzung - Sichtschutzpflanzen haben eine Höhenbeschränkung von max. 1.8 m - Baumallee an Luzernerstrasse wird versetzt und durch sechs Bäume ersetzt
Spiel- und Freizeitflächen	Geschützter grosser Innenhof zwischen den Häusern als Begegnungszone der Erwachsenen und Spielplatz für die Kinder
Wirkung	Eine in die Höhe geplante Überbauung mit grossem Aussenraum und Gewerbeeinzelheiten, preiswerte Wohneinheiten im mittleren Segment
Vorgehen	Belassen und anpassen Baubegriffe durch Gemeinde: Der Gestaltungsplan ist teilkompatibel mit dem neuen Planungsrecht und relativ jung
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Fahrwegrechte, Grenzbaurecht Parzelle 557 und Abstände Grünzone in Grundbuch - Sicherung Spielflächen mit überlagerter Grünzone - Sicherung Bäume und Baumallee - Sicherung gestalterische Einheit mit Erhalt Gestaltungsplan - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 7: Übersicht Gestaltungsplan Huebmatt - Unterdorf

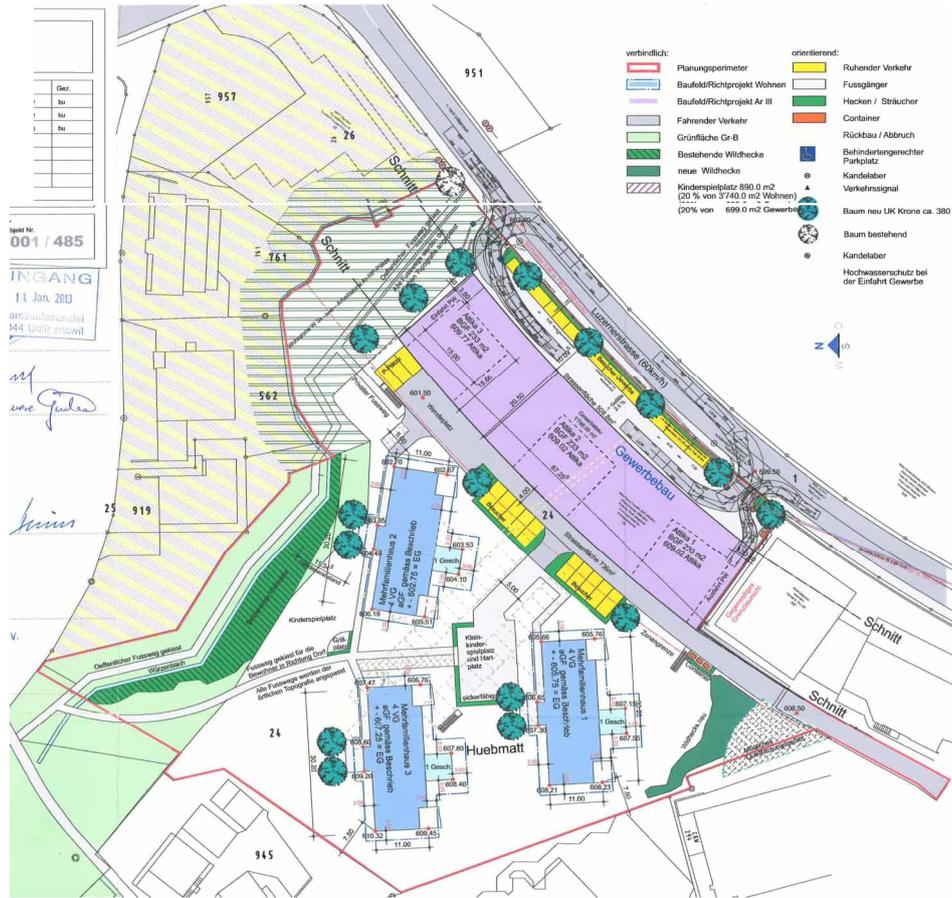


Abb. 30: Gestaltungsplan



Abb. 31: Visualisierung



Abb. 32: Plan Aussenraum



Abb. 33: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 34: Ausschnitt Zonenplan

6.7. Lowmatt

Themen	Erläuterung
Standort	Rigiweg, Grossmattweg
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gemeinderat	9. Dezember 1985
Realisierungsgrad	100 % bebaut (11 EFH)
Gesamthöhen	6.8 – 9.3 m
Überbauungsziffer	0.13 – 0.31
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Grenzabstände normal: 4.0 m, Grenzabstand nordostseitig 3.0 m und Grenzabstand südwestseitig 5.0 m
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungslinien definiert: Gegenüber Strassen 5.0 m ausser talseitig zur Erschliessungsstrasse 4.0 m, gegenüber Fussgängerverbindung 3.0 m, Garagenvorplätze haben 6.0 m aufzuweisen - Offene Bauweise, pro Parzelle ist ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus zugelassen, Doppel-einfamilienhäuser sind ausgeschlossen - Pro Grundstück sind nur eine Kleinbaute und ein Schwimmbad zugelassen - Maximal zwei Vollgeschosse (Wahrnehmung 2-geschossig) - AZ 0.3 und Gebäudelänge 25.0 m
Erschliessung, Fahrwegrecht, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Zwei Fussgängerverbindungen von Benzibühlstrasse nach Grossmattweg (2.0 m) und von Grossmattweg nach Rigiweg - Verkehrsberuhigende Erschliessungsstrasse - Nicht ausparzellierte Strasse - Zwei Abstellplätze für ein Einfamilienhaus und 1.5 Abstellplätze pro Wohnung, ab Wohnungsgrösse 4-Zimmer sind auch zwei Abstellplätze zu erstellen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Gestattet sind Steildächer, wie Sattel-, Walm- und Mansarddächer, auch bei einstöckigen An- und Nebenbauten soll die vorerwähnte Dachform zwingend sein (Ausnahme: Überschüttete oder begrünte Bauten) - Als Bedachungsmaterial sind Ziegel oder Eternitschiefer zu verwenden, die Farbskala reicht von naturrot bis dunkelbraun, bei Ziegel Engobe - Aussenfassaden sind in Holz, Backstein verputzt oder Sichtbacksteinen auszuführen, andere Materialien dürfen nur kleinflächig und im gestalterischen Sinne verwendet werden
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau-Differenzen sollen nach Möglichkeit mit bepflanzten Böschungen überwunden werden - Stützmauern sind zu vermeiden, sind solche nötig, sind sie auf ein Minimum zu beschränken und zu begrünen - Wege und Plätze sind in Beton-Verbundsteinen oder Naturstein-Pflasterung auszuführen
Spiel- und Freizeitflächen	Auf der Strasse und auf Grundstück Nr. 747
Wirkung	Grosszügiges Einfamilienhausquartier mit viel privatem Grünraum
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte (3.0 m) und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche mit überlagerter Grünzone - Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung - Sicherung öffentliche Fusswege (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 8: Übersicht Gestaltungsplan Lowmatt



Abb. 35: Gestaltungsplan



Abb. 36: Foto Gestaltungsplangebiet

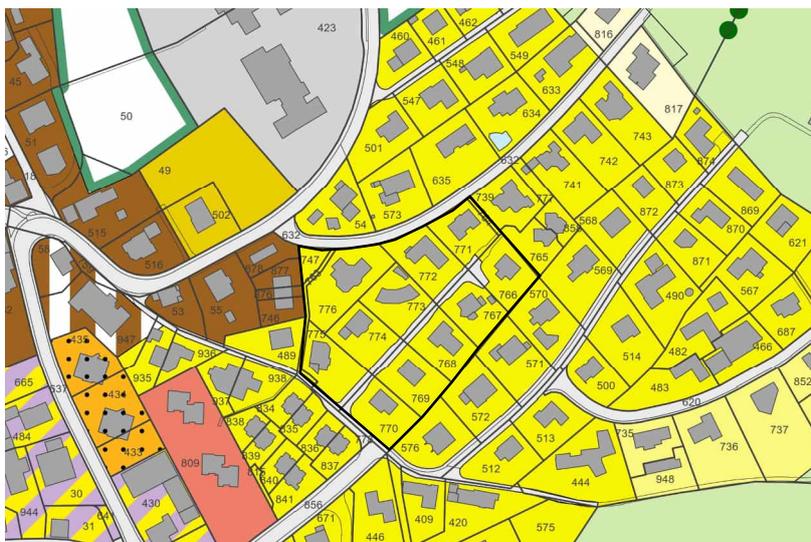


Abb. 37: Ausschnitt Zonenplan

6.8. Quli

Themen	Erläuterung
Standort	Dorfstrasse, Unterdorfstrasse
Zone Grundnutzung	Dorfkernzone
Entscheid Gemeinderat	10. Juli 2001, geändert am 7. Februar 2006
Realisierungsgrad	100 % bebaut (3 MFH), vor der Änderung vom 7. Februar 2006 waren es 4 MFH
Gesamthöhen	12.6 – 13.8 m
Überbauungsziffer	0.27
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	+ 11.5 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Baubereiche
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Drei Baubereiche für Hochbauten definiert: A für bestehende Bauten mit Bautyp A (erhaltenswert), B für Mehrfamilienhäuser, C und D für Gewerbebauten - Richtwert für die Ausnützung ist 0.45 - Die Baubereiche B sind in ihrer Grundfläche für 3 Vollgeschosse ohne Dachausbau konzipiert. Werden 3 Vollgeschosse inkl. Dachausbau realisiert, verkleinern sich die Baubereiche dementsprechend - In den Baubereichen C und D darf eingeschossig gebaut werden. Es sind keine zusätzlichen Dach- und Attikageschosse zulässig - Maximale Firsthöhen definiert - Erdgeschosskoten sämtlicher Bauten im Situationsplan festgelegt (ausser Teilbereich C und D Gewerbe). Es kann höchstens 0.5 m abgewichen werden - Ausserhalb der Baubereiche sind Treppenhäuser sowie eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe etc. zulässig
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Veloräume für Baubereich müssen zwingend erstellt werden - Einstellhalle und Besucherparkplätze - Verbindliche Fusswege gemäss Situationsplan - Pro Wohneinheit sind 1.5 Abstellplätze (inkl. Besucherparkplatz) vorgesehen, davon sind mindestens 1 Abstellplatz in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Dachgestaltung Baubereich A und B: Giebeldach, Baubereich C: Flachdach, Baubereich D: Pultdach - Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen/als Terrasse zu gestalten - Im Baubereich B sind auskragende Balkone erlaubt - Die Dachneigung beträgt im Baubereich B zwischen 35 und 40°, im Baubereich D mindestens 10°
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Kompostplatz bei den Nutzgärten - Umgebungsflächen sind als private oder gemeinschaftliche Grün- und Gartenflächen zu nutzen - Die im Situationsplan eingezeichneten Bäume sind in ihrer Anzahl zu pflanzen, die Lage kann verändert werden. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden
Spiel- und Freizeitflächen	Die Spielplatzflächen gemäss Situationsplan sind für Spiel- und Freizeitaktivitäten der Bewohner bestimmt. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche diesem Zwecke dienen
Wirkung	Dichte Wohnüberbauung ohne Gewerbe (trotz Planung in Gestaltungsplan)
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte in Grundbuch - Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Bäume entlang wichtiger Erschliessungsachsen - Sicherung Fusswege

Tab. 9: Übersicht Gestaltungsplan Quli



Genehmigt 18. JUNI 2000
 GEMEINDERAT UDLIGENSWIL
 Der Präsident: *[Signature]*
 Schriftführer: *[Signature]*

EINGANG
 20. Nov. 2000
 Gemeindekanzlei
 8044 Udligenswil

LEGENDE:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereichslinien
- Baubereichslinie Untergeschoss
- Baubereichslinie best. Gebäude
- Baubereich
- Baubereich Untergeschoss
- Baubereich best. Gebäude
- Allgemeine Grünflächen
- Private Grünflächen
- Nutzgarten
- Erschliessungsstrasse
- Fusswege
- offene Autoparkplätze
- Spielplatz
- bestehende Gebäude

Gesuchsteller: Kaspar Barmettler, Udligenswil
K. Barmettler
 Grundeigentümer: Kaspar Barmettler, Udligenswil
K. Barmettler
 Planverfasser: Schmid & Partner Planungs AG
[Signature]

SCHMID
 & Partner Planungs AG
 Neuhallenring 1 8030 Ebikon Tel. 041 444 40 05 Fax 444 40 07
 Kaspar Barmettler, Meisenkappelstrasse 3, 8044 Udligenswil
 Kaspar Barmettler, Meisenkappelstrasse 3, 8044 Udligenswil
 Objekt: Gestaltungsplan Quil, Parzelle 28, Udligenswil

Objekt Nr.: 8950
 Plan Nr.: 2.0-011
 Massstab: 1:500
 CAD-File Nr.: 50a00-q2.dwg
 Plattform: 63 x 30
 Zeichner: BS
 Datum: 20.11.2000
 Gezeichnet:
 Geprüft:
 Freigegeben:

Plan: 2.0 GESTALTUNGSPLAN
SITUATION
GESTALTUNGSPLAN

Abb. 38: Gestaltungsplan



Abb. 39: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 40: Ausschnitt Zonenplan

6.9. Schönaumatt

Themen	Erläuterung
Standort	Schönaumatt, Schönaustrasse
Zone Grundnutzung	Wohnzone für verdichtete Bauweise (W2-V)
Entscheid Gemeinderat	13. März 2001
Realisierungsgrad	100 % bebaut (4 DEFH und 3 MFH)
Gesamthöhen	7.6 – 10.0 m DEFH, 8.9 – 10.9 m MFH
Überbauungsziffer	0.17 – 0.30 DEFH, 0 resp. 0.54 – 0.61, Schnitt über MFH inkl. Umgebung 0.24
Nutzungsübertragung	Unterschiedliche Nutzungsverteilung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Grenzbaurecht bei DEFH
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche für Hochbauten definiert - Ausnützungsziffer 0.40 - Von den Erdgeschossknoten aller Bauten darf 0.5 m abgewichen werden - Innerhalb des Gestaltungsplans können die Abstände gemäss Baubereichen unterschritten werden - Ausserhalb der Baubereiche sind nur eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gartenhäuschen, Veloräume, Abstellräume, Spielanlagen und dergleichen zulässig
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Die DEFH werden über eine verkehrsberuhigte Stichstrasse erschlossen - Verbindliche Fusswege zu den MFH definiert - Fünf Besucherparkplätze liegen am Anfang der Haupteerschliessung - Mind. 1.5 Abstellplätze für Autos vorgesehen, davon mind. 1 Abstellplatz in der unterirdischen Einstellhalle - Pro EFH sind pro Wohneinheit 2 Abstellplätze zu erstellen - Nicht ausparzellierte Strassen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser mit Attika (max. 2/3 der darunter liegenden Fläche) und DEFH mit Dachgeschoss und Pflicht zu Schrägdachformen (Giebel- oder Pultdach) - Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen oder als Dachterrasse auszugestalten - Auf den Dachterrassen sind leicht wirkende pergolaartige Aufbauten zulässig
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Umgebungsflächen sind als private oder gemeinschaftliche Grün- und Gartenflächen zu nutzen - Anzahl Bäume ist vorgegeben, Lage kann verändert werden, einheimische Gehölze verwenden
Spiel- und Freizeitflächen	Flächen für Spiel- und Freizeitaktivitäten
Wirkung	Relativ grünes Quartier mit angemessener Dichte
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann im westlichen Bereich (DEFH) durch Zonenplan gesichert werden, im Osten (MFH) soll aufgrund heterogener Struktur für bedeutende baulichen Veränderungen ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden müssen
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Bäume entlang Erschliessungsachsen und Zwischenbereich - Gestaltungsplanpflicht für östliche Bebauung (MFH)

Tab. 10: Übersicht Gestaltungsplan Schönaumatt

EINGANG
- 2. Nov. 2008
Gemeinderat
6044 Udligenswil

Genehmigt 11.10.2008
GEMEINDERAT UDIGENSWIL
Der Präsident:
[Signature]
Der Sekretär:
[Signature]

Geuchstler: Schmid Immobilien AG
GrunderInnen: Schmid Immobilien AG
PlanerInnen: Schmid & Partner Planungs AG

LEGENDE:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereichsflächen
- Zwangsbaulinie
- Baubereich
- wegweisend
- Allgemeine Grünflächen
- Private Grünflächen
- Erschliessungstrasse
- Fusswege
- offene Autoparkplätze
- Spielfeld
- Retentionsfläche
- bestehende Gebäude
- Parzellen-Nummer

SCHMID & Partner Planungs AG
Nachtallweg 1 6030 Ebikon Tel. 041 444 40 66 Fax 444 40 67
Bauher: Schmid Immobilien AG, Nachtallweg 1, 6030 Ebikon
Zustellung: Schmid Immobilien AG, Nachtallweg 1, 6030 Ebikon
Objekt: Gestaltungsges. Schönmatt, Parzelle 781, Udligenswil
Plan: 2.0 GESTALTUNGSPLAN
SITUATION
GESTALTUNGSPLAN

Objekt-Nr.: 8919
Plan-Nr.: 2.0-20
Massestab: 1:500
CAD-Datei-Nr.: 18sig-08g
Planformat: 63 x 33
Zeichner: BS
Datum: 27.10.2008
Gebührend: -
Geprüft: -
Freigelegt: -



Abb. 41: Gestaltungsplan

EINGANG
- 2. Nov. 2008
Gemeinderat
6044 Udligenswil

Genehmigt 11.10.2008
GEMEINDERAT UDIGENSWIL
Der Präsident:
[Signature]
Der Sekretär:
[Signature]

Geuchstler: Schmid Immobilien AG
GrunderInnen: Schmid Immobilien AG
PlanerInnen: Schmid & Partner Planungs AG

LEGENDE:

- Baubereichsflächen
- Baubereich

SCHMID & Partner Planungs AG
Nachtallweg 1 6030 Ebikon Tel. 041 444 40 66 Fax 444 40 67
Bauher: Schmid Immobilien AG, Nachtallweg 1, 6030 Ebikon
Zustellung: Schmid Immobilien AG, Nachtallweg 1, 6030 Ebikon
Objekt: Gestaltungsges. Schönmatt, Parzelle 781, Udligenswil
Plan: 2.0 GESTALTUNGSPLAN
SITUATION
GESTALTUNGSPLAN

Objekt-Nr.: 8919
Plan-Nr.: 2.0-22
Massestab: 1:500
CAD-Datei-Nr.: 18sig-08g
Planformat: 63 x 33
Zeichner: BS
Datum: 27.10.2008
Gebührend: -
Geprüft: -
Freigelegt: -



Abb. 42: Schemaschnitte

Abb. 43: Schemaschnitte



Abb. 44: Orthofoto Gestaltungsplangebiet



Abb. 45: Ausschnitt Zonenplan

6.10. Schönaumatt II

Themen	Erläuterung
Standort	Schönaumatt
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gemeinderat	10. September 2008
Realisierungsgrad	100 % bebaut (4 EFH)
Gesamthöhen	6.4 – 7.7 m
Überbauungsziffer	0.12 – 0.22
Nutzungsübertragung	Nutzungsverteilung kann vorgenommen werden
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	<ul style="list-style-type: none"> - Grenzbaurecht bei Garagen und Unterstände - Die Abstände können gemäss den Baubereichen unterschritten werden
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche für Hochbauten definiert - Zusammengebaute oder einzelne EFH erlaubt - Die Erdgeschosskote sämtlicher Bauten sind im Situationsplan als maximale Höhe festgelegt - Ausserhalb der Baubereiche sind nur eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gartenhäuschen, Veloräume, Abstellräume, Spielanlagen und dergleichen zulässig
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Über verkehrsberuhigte Stichstrasse erschlossen - Fünf Besucherparkplätze liegen am Anfang der Haupteerschliessung - Pro EFH sind pro Wohneinheit 2 Abstellplätze zu erstellen - Nicht ausparzellierte Strassen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Das Untergeschoss darf nicht sichtbar sein - Pflicht zu Schrägdachform (Giebel oder Pultdach) mit Minimalneigung von 8° - Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen oder als Dachterrasse zu gestalten - Auf den Dachterrassen der Erdgeschosse sind leicht wirkende pergolaartige Aufbauten zulässig
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Umgebungsflächen sind als private oder gemeinschaftliche Grün- und Gartenflächen zu nutzen - Anzahl Bäume ist vorgegeben, Lage kann verändert werden, einheimische Gehölze verwenden
Spiel- und Freizeitflächen	Die Spielfläche aus dem Gestaltungsplan Schönaumatt dürfen mitbenützt werden
Wirkung	Relativ grünes Quartier mit vier EFH
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Bäume entlang Erschliessungsachse

Tab. 11: Übersicht Gestaltungsplan Schönaumatt II

Legende:

- Polymaler Gestaltungstypen
- Bauweise
- Baubereich
- Grünflächen
- Erholungsanlagen
- offene Absperrflächen
- Flächenabstände
- bestehende Gebäude
- Parkplatznummer
- Hausnummer

Genehmigung:
 18. Juli 2008
 GEMEINDE WOLDENAU
 GEMEINDERAT UDLIGENSWIL
 18. Sep. 2008
 Gemeindevorstand
 Gemeindevorsteher
 Erwin Berger WBS AG
 Hauptquartierstrasse 20
 6020 Emmenbrücke
 Telefon

SCHMID MICHAEL AG
 Neuhaffnering 1
 6030 Ebikon
 Telefon: 041 444 40 66
 Fax: 041 444 40 67
 www.schmid.ch

SCHMID PLANUNG AG
 Neuhaffnering 1
 6030 Ebikon
 Objekt Nr.: 9187
 Plan Nr.: 9187-140
 Massstab: 1:500
 Planformat: 63/90
 Zeichner: Jr
 Entwerfungsdatum: 15.04.08
 Änderungsdatum:

SCHMID
 Ideen entwickeln

SCHMID PLANUNG AG
 Neuhaffnering 1
 6030 Ebikon
 T: 041 444 40 66
 F: 041 444 40 67
 E: planung@schmid.ch
 www.schmid.ch

Objekt: Gestaltungsplan Schöneammatt II, Parzelle 751, 6044 Lütligswil
Grundstücksmass: Schmid Immobilien AG, Neuhaffnering 1, 6030 Ebikon
Plan: Gestaltungsplan
Situation Gestaltungsplan

Ort Datum: Ebikon, 15.04.2008



Abb. 46: Gestaltungsplan



Abb. 47: Foto Haus



Abb. 48: Ausschnitt Zonenplan

6.11. Schützenmatt

Themen	Erläuterung
Standort	Schützenmatt, Chrägass
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit teilweise überlagertem Gewässerraum, Grünzone und Dorfkernzone im Westen
Entscheid Gemeinderat	11. Juli 1980, geändert am 13.08.82, 06.07.83, 09.04.84, 28.04.92 und 27.05.09
Realisierungsgrad	100 % bebaut (17 EFH und 6 DEFH)
Gesamthöhen	4.9 – 7.3 m EFH und 8.4 – 9.8 m DEFH
Überbauungsziffer	016 – 0.28 EFH und 0.12 – 0.20 DEFH
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Keine Aussagen, 6 DEFH brauchen je Grenzbaurecht
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale Baubereiche definiert - Die Gebäude entlang des Bachs weisen zwei Vollgeschosse auf. Die übrigen Bauten ein Vollgeschoss
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Für jedes EFH sind zwei Autoabstellplätze zu erstellen - Ausparzellerte Strasse, Grundstück Nrn. 709 und 721 benötigen Fuss- und Fahrwegrechte - Parkplatztiefe 6.0 m ab Trottoirgrenze - Gemäss Situationsplan sollte die Erschliessungsstrasse einmal mit dem Quartier Waisehus verbunden werden. Dies wurde aber nie gemacht. Heute besteht an der Stelle der Strasse ein Trampelpfad
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Bauweise (offene und geschlossene) - Die EFH erhalten mit Tonziegel eingedeckte Walmdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 24° - Für die DEFH ist ein gemeinsames, mit Tonziegel eingedecktes Giebeldach vorgesehen. Die Dachneigung beträgt maximal 30° - Verputz in gebrochenen, gedämpften Farbtönen, Holzflächen mit einem Maximalanteil von 30 % aller Fassadenflächen, dunkel behandelt. Bei der Gestaltung der einzelnen Fassaden soll Wert auf eine harmonische Gesamtwirkung gelegt werden
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Terrainveränderungen sollen auf ein zumutbares Mass beschränkt werden. Massgebend sind die Schnittpläne
Spiel- und Freizeitflächen	Spielplatz auf den Grundstücken Nrn. 692 und 693
Wirkung	Einheitliches, lockeres Einfamilienhaus-Quartier (Dachgestaltung, Erschliessung und Grünraum)
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte (DEFH) und Fuss- und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche durch Grundnutzung Grünzone und Überlagerung - Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung - Sicherung Erschliessung Parzelle Nr. 205 (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan) - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 12: Übersicht Gestaltungsplan Schützenmatt

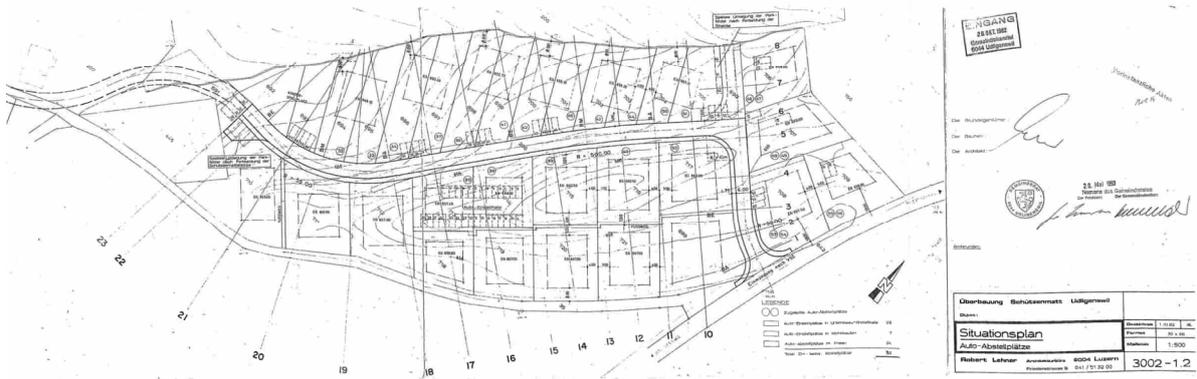


Abb. 49: Plan Baubereiche und Auto-Abstellplätze

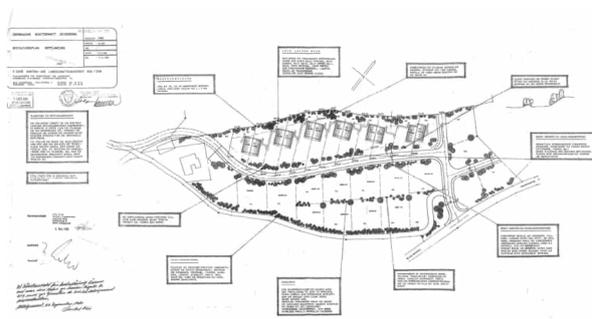


Abb. 50: Bepflanzung

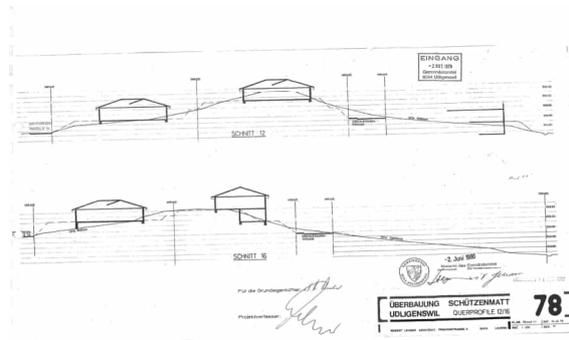


Abb. 51: Querprofile



Abb. 52: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 53: Ausschnitt Zonenplan

6.12. Sonnheim

Themen	Erläuterung
Standort	Sonnheimstrasse, Haasenbergstrasse
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone a
Entscheid Gemeinderat	9. Dezember 1985
Realisierungsgrad	100 % bebaut (21 EFH und 1 DEFH)
Gesamthöhen	5.0 – 10.9 m
Überbauungsziffer	0.1 – 0.47
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Gemäss BZR
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche und Baulinien definiert, Pflichtbaulinie für Garagen - Werden zwei VG erreicht, darf das UG nur 1.0 m sichtbar sein
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Im östlichen Bereich Strasse mit Trottoir, danach Ausgestaltung als Wohnstrasse und Spielfläche (Sackgasse) - Damit extreme Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden, wird die Wohnstrasse möglichst schmal gehalten - Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20km/h, Fussgänger haben Vortritt - Pro Parzelle steht ein Garagenplatz und ein offener Besucherparkplatz zur Verfügung, Parkplätze für Velos und Mofas stehen im Bereich der Zugänge zu den Parzellen, zusätzliche Parkplätze sind nicht erlaubt - Die südlichste Baureihe besitzt keine ausparzellerte Erschliessung
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Wohnstrasse befinden sich gestalterische Elemente wie Bäume, Pflanzentröge, Sitznischen, Beleuchtungskörper, Besucherparkplätze, Rabatte und Containerbuchten - Es sind keine Reihen und Terrassenhäuser gestattet - Flachdächer sind ausser für kleinere An- und Nebenbauten nicht gestattet - Die Hauptfirstrichtung hat auf den nordöstlich gelegenen Grundstücken quer zum Hang (ungefähr Nord-Süd) und auf den übrigen Parzellen längs zum Hang (ungefähr Ost-West) zu verlaufen - Helle Dachmaterialien (z.B. naturgraue Faserzementplatten, naturroter Ziegel etc.) dürfen nicht verwendet werden - Aussenfassaden sind in Holz und Verputz auszuführen, wobei die Holzfasade mindestens 1/3 der gesamten Fassadenfläche betragen muss. Sichtbeton darf nur für das Sockelmauerwerk oder einzelne Pfeiler oder Balkonbrüstungen verwendet werden. - Es ist darauf zu achten, dass sämtliche Fassadenteile und Balkongeländer in Holz gut überdacht sind (vorab Westseite) - Pro Parzelle sind nur eine Kleinbaute und ein Schwimmbad gestattet - Als Fassadenmaterial sollte Holz oder Verputz verwendet werden - Bei der Materialisierung sollte eine ruhige Gesamtwirkung der Überbauung angestrebt werden
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Talseitige sichtbare Stützmauern sind zu bepflanzen - Die Garagendächer sind zu humusieren - Für Bäume gilt eine Höhenbeschränkung von 6.0 m - Grenzzaun verpflichtend gegenüber Landwirtschaftszone - Mittels einer guten Durchgrünung sollte der Bebauung der Charakter einer ländlichen Siedlung verliehen werden - Eine besonders intensive Begrünung (Bäume, Sträucher) im Bereich zwischen Strasse und Baulinie soll den gemeinschaftlichen Freiraum fassen
Spiel- und Freizeitflächen	Spielplatz und Spielstrasse auf Grundstück Nr. 785

Themen	Erläuterung
Wirkung	Stimmige Überbauung mit angemessener Dachgestaltung, einheitlichen Grünräumen und wenige Verkehrsfläche
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Fusswegrechte in Grundbuch, Sicherung Fusswege in Verkehrsrichtplan - Sicherung Spielfläche als überlagerte Grünzone - Sicherung Begrünung entlang Erschliessungsachse - Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung

Tab. 13: Übersicht Gestaltungsplan Sonnheim

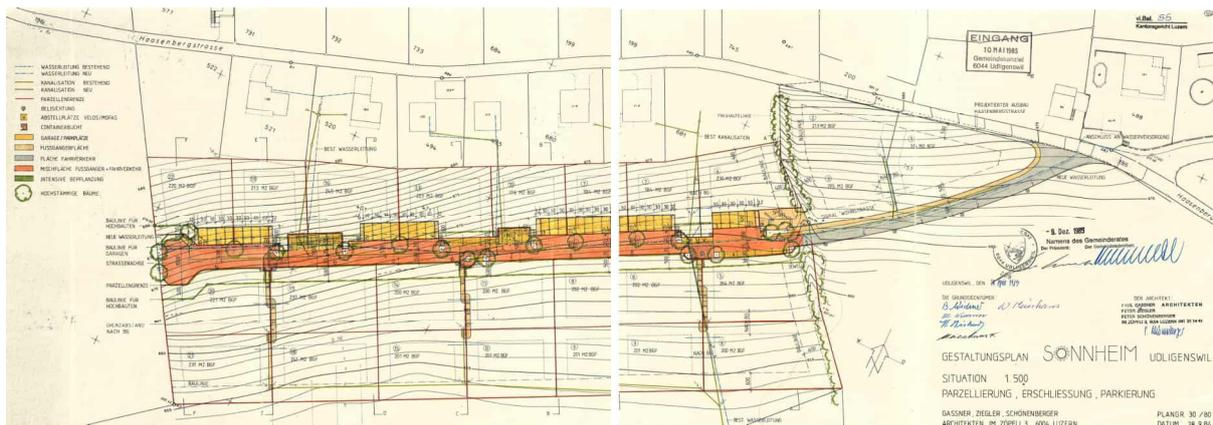


Abb. 54: Gestaltungsplan

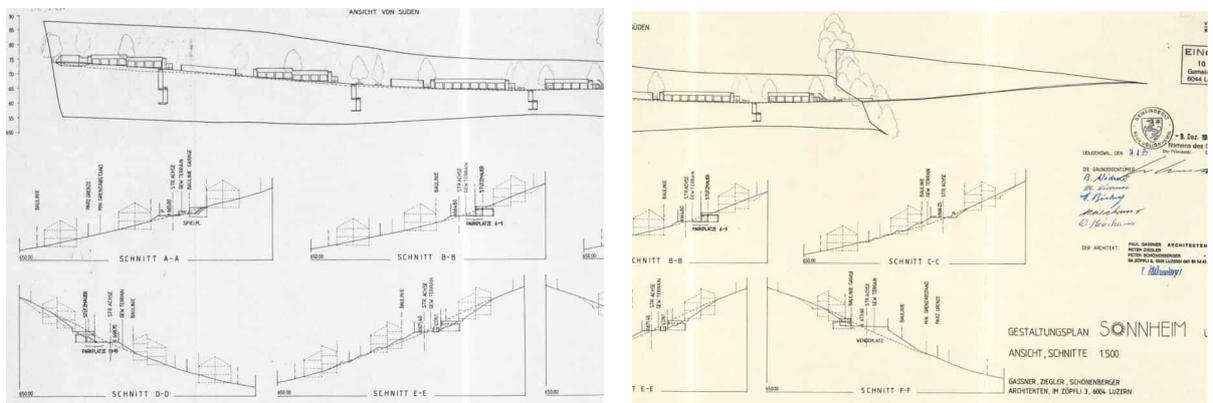


Abb. 55: Ansicht, Schnitte



Abb. 56: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 57: Ausschnitt Zonenplan

6.13. Sonnmatt 1. Etappe

Themen	Erläuterung
Standort	Sonnmatt, Sonnmattweg
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone a und Grünzone
Entscheid Gemeinderat	25. April 1995, geändert am 25.09.02, 26.11.03 und 16.12.09
Realisierungsgrad	100 % bebaut (9 EFH plus 1 DEFH)
Gesamthöhen	6.9 – 10.2 m
Überbauungsziffer	0.08 – 0.24
Nutzungsübertragung	Übertragung von AZ auf Richtpläne II und/oder III, Nutzungsübertragung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters möglich
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Teilweise unterschritten (DEFH)
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche definiert, teilweise dürfen eingeschossige Garagenbauten ausserhalb der Baubereiche gebaut werden, wenn sie die Mindestabstände gemäss PBG einhalten - Unterniveaubauten und Kleinbauten wie Schwimmbäder, Geräteschöpfe, Lauben, Kehrachtsammelstellen, Spielplatzmöblierung und dergleichen sind ausserhalb der Baubereiche gestattet - Erdgeschoss- und Dachfirsthöhen sind auf fixe Maximalhöhen beschränkt, die Erdgeschosskoten dürfen max. um 0.7 m überschritten werden - Garagenfronten von max. 7.0 m Breite gelten nicht als Untergeschosse
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Private Quartierstrasse mit Trottoir und schmale Stichstrasse - Sicherung Wanderweg vom Wald ins Tal (Dorf) - Stichstrasse ist nicht ausparzelliert
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hauptbauten sind hauptsächlich mit Schrägdächern zu decken, Flachdachteile als Terrassen sind möglich, diese sind zugänglich zu machen und wo möglich zu begrünen - Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen, mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Angaben über die Fassaden- und Dachmaterialien und deren farbliche Gestaltung zu machen. Auf den ländlichen Charakter der Siedlung ist besonders Rücksicht zu nehmen
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bis auf die Strassen sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden - Bepflanzung soll aus mehrheitlich einheimischen Arten ausgeführt werden - Grosse Aufschüttungen und Abtragungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, max. 3.0 m, Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse sowie bei der Gebäudeerschliessung gestattet
Spiel- und Freizeitflächen	Spielplatz in der Waldrandzone, zwischen dem Gestaltungsplangebiet und dem Bachtobel sind Kinderspielplätze für verschiedene Altersstufen vorgesehen, der Einbezug der vorhandenen Naturelemente (Bachtobel) bietet besonders interessante Möglichkeiten für kinder- und jugendgerechte Anlagen (> 2'000 m ²)
Wirkung	Überbauung wird nicht als Einheit wahrgenommen, Spielplatz wird nicht unterhalten
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte (DEFH) und Fahr- und Fusswegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche (durch Grünzone bereits teilweise erfolgt) - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 14: Übersicht Gestaltungsplan Sonnmatt 1. Etappe

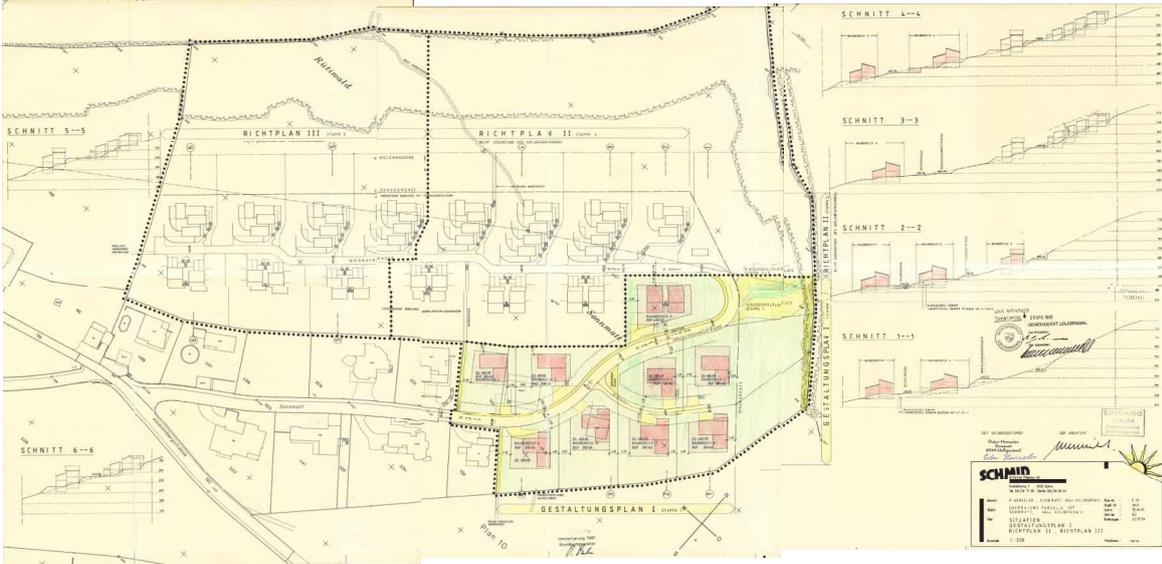


Abb. 58: Gestaltungsplan



Abb. 59: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 60: Ausschnitt Zonenplan

6.14. Sonnmatt II (2. Etappe)

Themen	Erläuterung
Standort	Sonnmatt
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone a und Grünzone
Entscheid Gemeinderat	7. Juni 1999, geändert am 29.01.02 und 16.12.09
Realisierungsgrad	100 % bebaut (4 Terrassenbauten und 6 EFH)
Gesamthöhen	8.2 – 12.0 m Terrassenbauten und 5 – 9.1 m EFH
Überbauungsziffer	0.37 – 0.60 Terrassenbauten und 0.10 – 0.17
Nutzungsübertragung	Übertrag AZ aus dem Gestaltungsplan Sonnmatt 1. Etappe, Nutzungsübertragung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters möglich
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Teilweise unterschritten
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche definiert, teilweise dürfen eingeschossige Garagenbauten ausserhalb der Baubereiche gebaut werden, wenn sie die Mindestabstände gemäss PBG einhalten - Oberhalb Strasse Terrassenbauten, unterhalb Strasse EFH oder DEFH - Für die Terrassenbauten gilt die Schemaskizze zum Art. 7 Abs. 3 des BZR von 1997 - Unterniveaubauten und Kleinbauten wie Schwimmbäder, Geräteschöpfe, Lauben, Kehrachtsammelstellen, Spielplatzmöblierung und dergleichen sind ausserhalb der Baubereiche gestattet
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Private Wohnstrasse mit Trottoir - Sicherung Wanderweg vom Wald ins Tal (Dorf) - Stichstrasse ist nicht ausparzelliert
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäude sind hauptsächlich mit Schrägdächern zu decken, auch die Terrassenhäuser müssen Schrägdachflächen aufweisen, nicht begehbare Flachdachteile sind extensiv zu begrünen - Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen, mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Angaben über die Fassaden- und Dachmaterialien und deren farbliche Gestaltung zu machen. Auf den ländlichen Charakter der Siedlung ist besonders Rücksicht zu nehmen
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bis auf die Strassen sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden - Bepflanzung soll aus mehrheitlich einheimischen Arten ausgeführt werden - Grosse Aufschüttungen und Abtragungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, max. 3.0 m, Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse sowie bei der Gebäudeerschliessung gestattet
Spiel- und Freizeitflächen	Spielplatz in der Waldrandzone, zwischen dem Gestaltungsplangebiet und dem Bachtobel sind Kinderspielplätze für verschiedene Altersstufen vorgesehen, der Einbezug der vorhandenen Naturelemente (Bachtobel) bietet besonders interessante Möglichkeiten für kinder- und jugendgerechte Anlagen (> 2'000 m ²), der Wald darf nicht an die Spielfläche angerechnet werden
Wirkung	Terrassenbauten hinter zweigeschossigen EFH wirken sehr wuchtig, Spielplatz wird nicht unterhalten
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche (durch Grünzone bereits teilweise erfolgt) - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan)

Tab. 15: Übersicht Gestaltungsplan Sonnmatt II (2. Etappe)

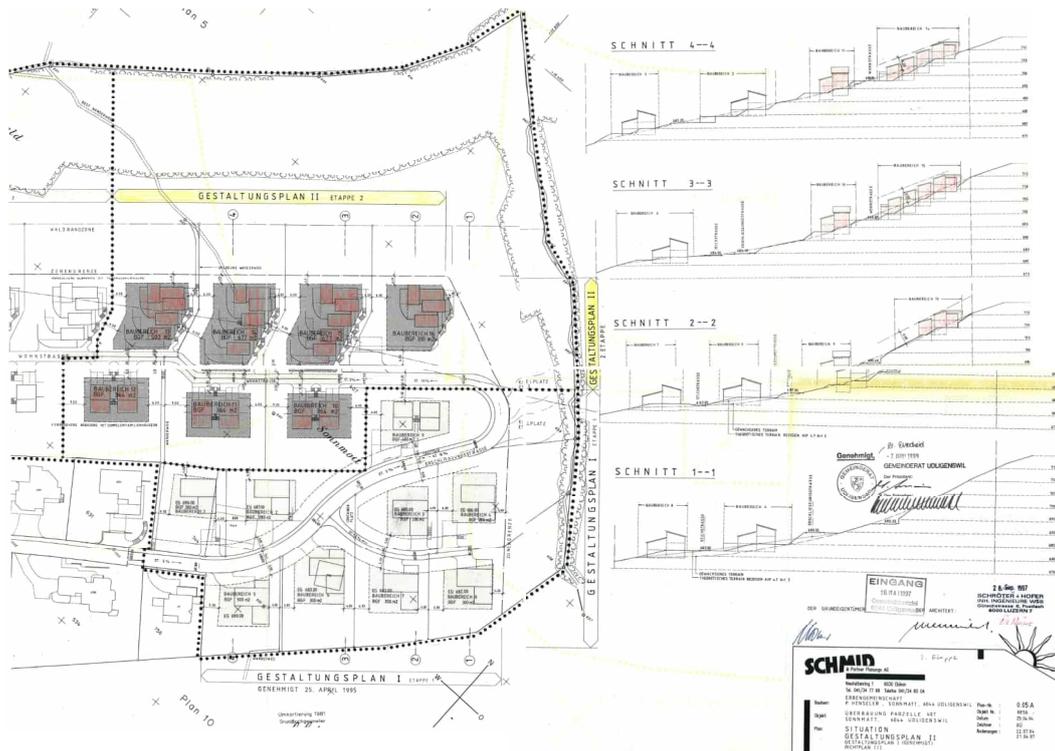
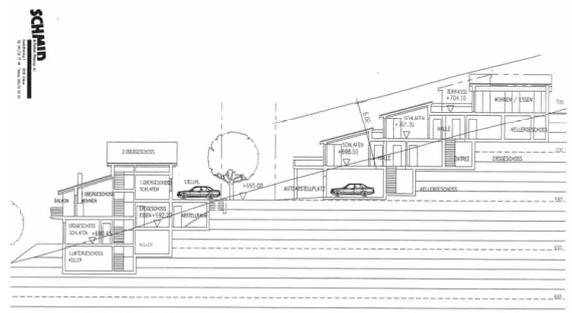


Abb. 61: Gestaltungsplan



TERRASSENHÄUSER SONNMATT UDLIGENSWIL

Abb. 62: Ansicht Terrassenbauten



SCHNITT A--A

Abb. 63: Schnitt



Abb. 64: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 65: Ausschnitt Zonenplan

6.15. Sonnmatt III (3. Etappe)

Themen	Erläuterung
Standort	Sonnmatt
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone a und Grünzone
Entscheid Gemeinderat	20. November 2012
Realisierungsgrad	80 % bebaut (7 Terrassenbauten von 9 bestehend, 1 EFH in Bau)
Gesamthöhen	-
Überbauungsziffer	0.34 + 0.46
Nutzungsübertragung	AGF-Übertragung zu Lasten Grundstück Nr. 407 (Gestaltungsplan III) und zu Gunsten Grundstück Nr. 922 (Gestaltungsplan II), Nutzungsübertragung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters möglich
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Teilweise unterschritten
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche und maximal zulässige Dachkoten definiert - Die Vollgeschosszahl darf nicht überschritten werden, sichtbare Untergeschosse müssen um mindestens 3.0 m zurückversetzt sein - Die talseitige Fassadenhöhe von 9.0 m sind einzuhalten - Die Baubereiche dürfen maximal um 0.5 m überschritten werden - Unterniveaubauten und Kleinbauten wie Schwimmbäder, Geräteschöpfe, Lauben, Kehrachtsammelstellen, Spielplatzmöblierung und dergleichen sind ausserhalb der Baubereiche gestattet - In den Baubereichen A, B und C wird die maximal zulässige Gebäudelänge von 25.0 m auf 28.0 m erhöht.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Stichstrasse teilweise ausparzelliert - Die Sonnmattstrasse wird analog den vorgelagerten Etappen als Wohn- und Spielstrasse ausgestaltet, ein Grünstreifen trennt den separat geführten Fussgängerbereich von der verkehrsberuhigten Fahrbahn (Geschwindigkeitsbeschränkung 20 km/h) - Hangseitig sind diverse Ausbuchtungen mit Pflanzendächern als beschattete Spiel- und Aufenthaltsbereiche geplant - Die Garagenzufahrten eignen sich auch als Wendemöglichkeiten für alle Fahrzeuge - Pro Baubereich werden drei Besucherparkplätze erstellt - Von den bezeichneten Höhenkoten für die Erschliessungsstrasse darf maximal 0.5 m abgewichen werden - Fussweg vom Grundstück Nr. 959 zur Haasenbergrasse (979 und 981) wird im Grundbuch vermerkt - Bei jeder Wohneinheit ist eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung einzubauen - Mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbedarf muss mit erneuerbarer Energie abgedeckt werden
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen, nicht begehbare Flachdachteile sind extensiv zu begrünen - Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen, mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Angaben über die Fassaden- und Dachmaterialien und deren farbliche Gestaltung zu machen. - Bis auf die Einstellhallenzufahrten sind alle sichtbaren Wände und Stützmauern zu begrünen
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bis auf die Strassen sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden - Bepflanzung soll aus mehrheitlich einheimischen Arten ausgeführt werden - Grosse Aufschüttungen und Abtragungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, max. 3.0 m, Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse sowie bei der Gebäudeerschliessung gestattet

Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lediglich die Gartenwohnungen besitzen einen Gartensitzplatz, ansonsten können zusammenhängende Grünräume erstellt werden ohne private Nutzungsansprüche - Beim Grünstreifen im Fussgängerbereich richten sich die Anzahl Bäume nach dem Gestaltungsplan, mit Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, worin die genaue Lage dieser Bäume festlegt - Sämtliche Dach- und Terrassenflächen sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten - In der Grünzone B ausserhalb des Waldabstandsbereiches von 20.0 m dürfen Spielplatzeinrichtungen, Gartenhäuser, Kleintierställe, Pergolas und ähnliche Einrichtungen bewilligt werden
Spiel- und Freizeitflächen	<p>Spielplatz in der Waldrandzone, zwischen dem Gestaltungsplangebiet I und II und dem Bachtobel sind Kinderspielplätze für verschiedene Altersstufen vorgesehen, der Einbezug der vorhandenen Naturelemente (Bachtobel) bietet besonders interessante Möglichkeiten für kinder- und jugendgerechte Anlagen (> 2'000 m²), der Wald darf nicht an die Spielfläche angerechnet werden</p>
Wirkung	Aussagekräftiges Fazit kann noch nicht gemacht werden, Spielplatz wird nicht unterhalten
Vorgehen	Belassen und anpassen Baubegriffe durch Gemeinde: Der Gestaltungsplan ist teilkompatibel mit dem neuen Planungsrecht und erst kürzlich realisiert worden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche (durch Grünzone bereits teilweise erfolgt) - Sicherung Bäume entlang Erschliessungsachse - Sicherung ausparzellierte Strasse durch Verkehrszone - Sicherung gestalterische Einheit mit Erhalt Gestaltungsplan - Sicherung öffentlicher Fussweg

Tab. 16: Übersicht Gestaltungsplan Sonnmatt III (3. Etappe)



Abb. 66: Gestaltungsplan

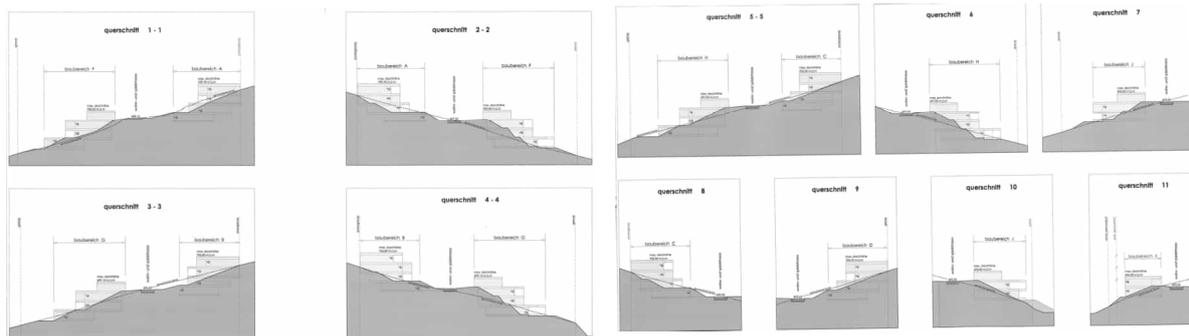


Abb. 67: Ansicht Schnitt

Abb. 68: Schnitt

6.16. Unterlowmatt

Themen	Erläuterung
Standort	Unterlowmatt
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gemeinderat	1. Oktober 1973, geändert am 12.07.82 und 14.03.89
Realisierungsgrad	100 % bebaut (8 EFH)
Gesamthöhen	6.6. – 8.2 m
Überbauungsziffer	0.16 – 0.18
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung erlaubt
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Nebenbaute auf Grundstück Nr. 571 im Unterabstand (nicht Teil des Gestaltungsplans)
Baubereiche/Baulinien und Höhen	Verbindliche Grundrisse, Gemeinderat kann auf Gesuch hin Abänderungen bis zu 10 % der eingetragenen Standorte und Grundrissflächen bewilligen
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung erfolgt über die ehemals angedachte Umfahrungsstrasse, deshalb auch die Abstände von 11.5 m ab Strassenachse Umfahrungsstrasse (wurde nie gebaut) und gegenüber der Lowmattstrasse 9.0 m ab Grenze - Pro EFH sind zwei Autoabstellplätze zu erstellen, Parkplatztiefe 6.0 m ab Trottoirrand - Erstellung Trottoir auf der Unterlowmattstrasse - Erschliessungsstrasse ist nicht ausparzelliert
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Offene EFH-Überbauung mit einem Keller-, einem Wohn- und einem Dachgeschoss - Satteldach mit Firstverlauf Nordwest-Südost - Ziegeleindeckung hat in den Farbtönen schwarz bis dunkelbraun zu erfolgen, Flachdach nur für Garagevor- oder Anbauten - Fassadenanstriche sind untereinander abzustimmen
Aussenraum und Bepflanzung	Keine Aussagen
Spiel- und Freizeitflächen	Keine Aussagen
Wirkung	Gestaltungsplangebiet stark durchgrünt, wird aber nicht als Einheit wahrgenommen
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bauungsstruktur kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	Kontrolle Näherbaurecht auf Grundstück Nr. 571 und Fahrwegrechte in Grundbuch

Tab. 17: Übersicht Gestaltungsplan Unterlowmatt

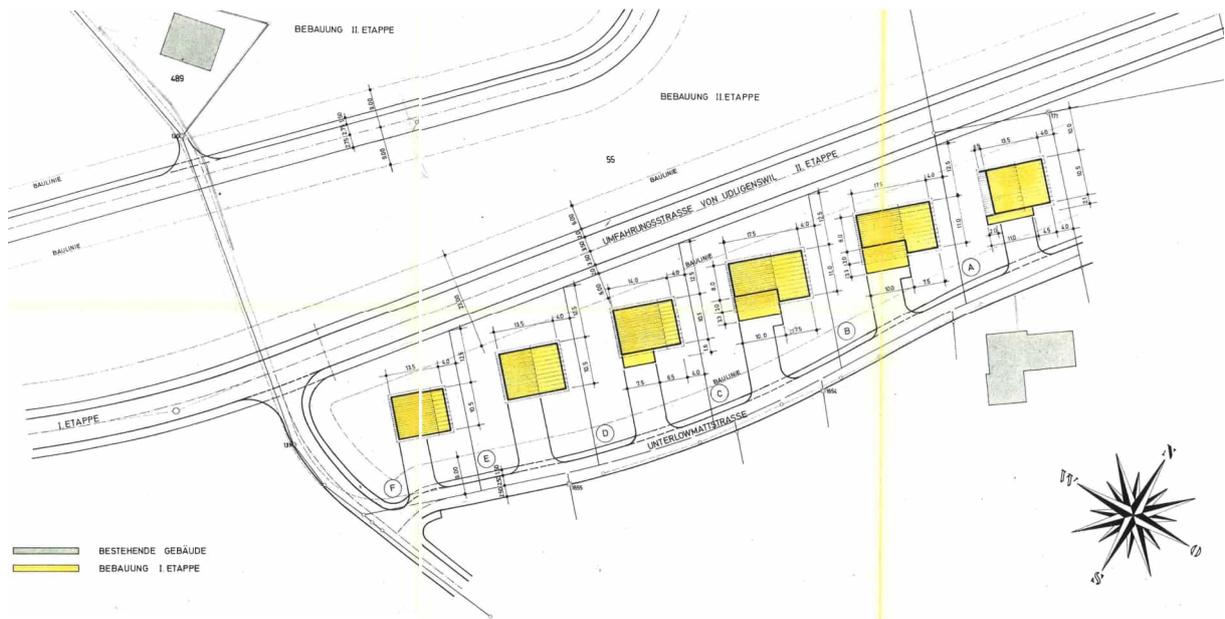


Abb. 69: Gestaltungsplan



Abb. 70: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 71: Ausschnitt Zonenplan

6.17. Volloch

Themen	Erläuterung
Standort	Volloch
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gemeinderat	24. August 2010
Realisierungsgrad	75 % bebaut (3 von 4 DEFH)
Gesamthöhen	6.5 – 6.8 m
Überbauungsziffer	0.21 – 0.28
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	+ 15 % AZ aus Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurecht	Doppeleinfamilienhäuser auf Grundstücksgrenze
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche definiert (mögliche Abweichung +/- 0.5 m) - Von den vorgesehen EG- und Höhenkoten sind minimale Abweichungen möglich - Ein Attikageschoss ist möglich
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Parkierung erfolgt in der Tiefgarage - Pro Haushälfte sind zwei Parkplätze in der Autoeinstellhalle vorgesehen, im Baubereich D können allenfalls Garagen in den Baubereich integriert werden, freistehende oder angebaute Garagen sind nicht gestattet - Besucherparkplätze sind verbindlich gemäss Darstellung im Plan auszuführen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Alle Bauten haben ein Flachdach aufzuweisen und müssen extensiv begrünt werden (ausser begehbare Terrassen)
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Terraingestaltung hat gemäss Umgebungsplan zu erfolgen - Die maximale Höhe aller Hecken darf 1.5 m nicht übersteigen - Die Weganlagen sind mittels Sickersteinen und Rasengittersteinen auszuführen
Spiel- und Freizeitflächen	Private Spielbereiche vor jedem DEFH
Wirkung	Einfache lesbare Überbauung mit sinnvoller gemeinsamer Erschliessung
Vorgehen	Belassen und anpassen Baubegriffe durch Gemeinde: Der Gestaltungsplan ist teilkompatibel mit dem neuen Planungsrecht
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurechte (DEFH) und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung gestalterische Einheit mit Erhalt Gestaltungsplan

Tab. 18: Übersicht Gestaltungsplan Volloch



Abb. 72: Gestaltungsplan

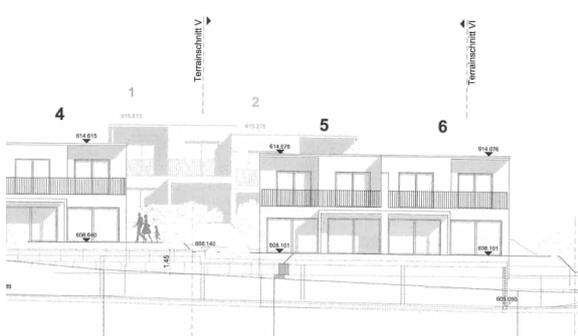


Abb. 73: Terrainschnitte



Abb. 74: Terrainschnitte



Abb. 75: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 76: Ausschnitt Zonenplan

6.18. Vordere Zweiermatt

Themen	Erläuterung
Standort	Zweiermatt
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone b und Dorfkernzone
Entscheid Gemeinderat	7. Dezember 1976, geändert am 10. Mai 2011 (Perimeteränderung resp. -verkleinerung)
Realisierungsgrad	100 % bebaut (5 MFH plus 6 welche nicht realisiert wurden, da Planungssperimeter 2011 reduziert wurde)
Gesamthöhen	11.5 – 12.4 m
Überbauungsziffer	0.22 – 0.26
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Gebäude auf Grundstück Nr. 685 über Parzellengrenze
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Sinngemässe Anordnung der Gebäude (+/- 1.0 m) - Zum Teil einzelne, zum Teil doppelte, zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen - Im östlichen Teil war bei eventueller Nachfrage ein eingeschossiger Anbau für einen Laden geplant gewesen
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindliche Strassen- und Wegführung - Stichstrasse mit Trottoir als private Quartierstrasse ab Kantonsstrasse (Fahrbahnbreite 5.0 m und Trottoirbreite 1.5 m) - Teilweise nicht ausparzellerte Erschliessungen
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Dachneigung grösser 20°
Aussenraum und Bepflanzung	Keine Aussagen
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Zwei Spielplätze gemäss Gestaltungsplan, welche allgemein zugänglich sind - Die übrigen, zwischen den Bauten sich ergebende Freiräume sollen in Form von verschiedenen grossen Spielplätzen ausgenützt werden
Wirkung	Stimmige Überbauung mit angemessener Dachgestaltung, Feinerschliessung und Grünräumen
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur/einheitliche Gestaltung kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle Näherbaurecht und Fahrwegrechte in Grundbuch - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung markanter Bäume - Sicherung gestalterische Einheit mit Überlagerung

Tab. 19: Übersicht Gestaltungsplan Vordere Zweiermatt

6.19. Weidhof

Themen	Erläuterung
Standort	Weidhofmatt
Zone Grundnutzung	1-geschossige Wohnzone
Entscheid Gemeinderat	24. August 2010
Realisierungsgrad	100 % bebaut (3 EFH)
Gesamthöhen	6.0 – 8.4 m
Überbauungsziffer	0.21 – 0.34
Nutzungsübertragung	AGF kann innerhalb des Gesamtgrundstücks verschoben werden
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Keine Aussagen oder Unterschreitungen
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche definiert, Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden - Die Baubereiche sind für Ein- bis Zweifamilienhäuser bestimmt - Nebenbaubereiche definiert - Maximale EG-Koten festgelegt - Ausserhalb der Baubereiche A sind nur eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gartenhäuschen, Veloräume, Abstellräume, Spielanlagen und dergleichen zulässig
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung erfolgt über die Weidhofmatt und über eine neue Stichstrasse - Parkplätze auf Grundstück Nr. 5 wurden nicht realisiert
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Es sind nur Flach- oder schwach geneigte Pultdächer (bis 5 Grad) und talseitigem First erlaubt
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Geländemodulationen sind generell einzuhalten - Der Übergang zur Landwirtschaftszone an der süd-west Grenze ist als «weicher» Übergang in einem Bereich von 5.0 m auszuführen - Die im Situationsplan eingezeichneten hochstämmigen Bäume sind in ihrer Anzahl zu pflanzen, ihre Lage kann verändert werden
Spiel- und Freizeitflächen	Keine Aussagen
Wirkung	Überbauung mit lediglich drei Gebäuden, Farbwahl und Dachform orientieren sich nicht an den bestehenden Bauten
Vorgehen	Aufheben: Vollständig realisierter und älterer Gestaltungsplan, Bebauungsstruktur kann durch Zonenplan gesichert werden
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Stichstrasse durch Verkehrszone

Tab. 20: Übersicht Gestaltungsplan Weidhof

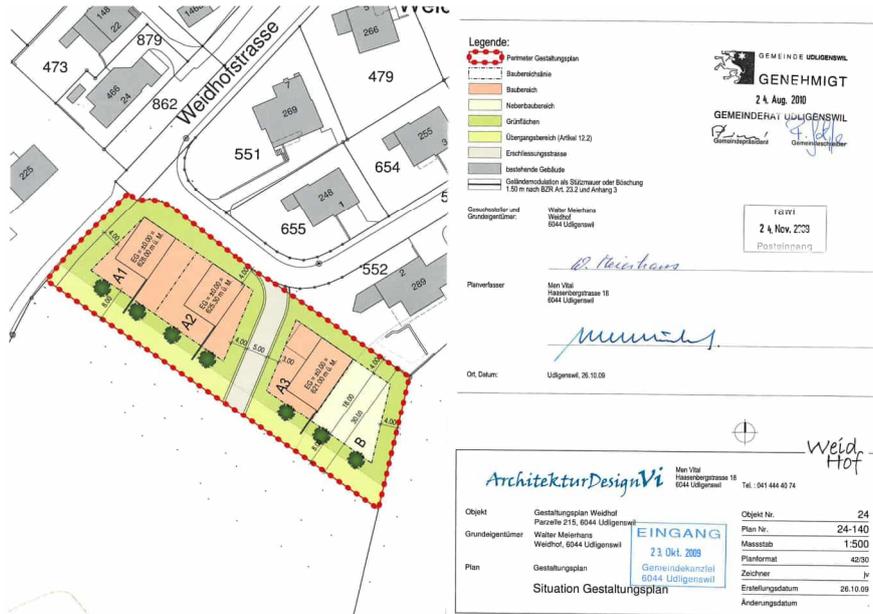


Abb. 82: Gestaltungsplan



Abb. 83: Schemaschnitt



Abb. 84: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 85: Ausschnitt Zonenplan

7. ANALYSE BEBAUUNGSPLAN MITTE

Themen	Erläuterung
Standort	Küssnacherstrasse, Unterdorfstrasse, Luzernerstrasse
Zone Grundnutzung	Spezielle Wohnzone W-S, spezielle Mischzone M-S, überlagert mit Bebauungsplanpflicht und teilweise überlagert mit Grünzone Gewässerraum
Entscheidung Gemeinde und Kanton	Beschluss Gemeindeversammlung: 26. November 2018 Genehmigung Regierungsrat: noch ausstehend
Realisierungsgrad	0 % neu bebaut (7 bestehende Bauten, welche auch zukünftig bestehen bleiben; diverse Bauten, welche durch 5 MFH ersetzt werden und drei MFH-Neubauten auf unbebauten Grundstücken)
Gesamthöhen	- Tritt die revidierte Ortsplanung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz in Kraft, gelten die Firsthöhen als Gesamthöhen
Überbauungsziffer	- Sind im Bebauungsplan ausgerechnet
Nutzungsübertragung	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus gefordert oder konsumiert
Näher- und Grenzbaurecht	Keine Aussagen oder Unterschreitungen
Baubereiche/Baulinien und Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Das zulässige Bauvolumen wird im Situationsplan und im Schnittplan durch Baubereiche, anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) und maximale Firsthöhen (m.ü.M.) bestimmt - Jede Wohnung hat folgende Wohnausflächen (Balkon/Loggien/Terrassen) aufzuweisen: Tiefe mind. 2.7 m, Fläche bei Kleinwohnungen mind. 12 m², bei den übrigen Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern mind. 15 m². Bei den Baubereichen B1 – B3, C1 – C4 sind nur Loggien gemäss Richtprojekt Architektur zulässig - Im Baubereich B1 ist das Geschoss auf dem Niveau der Unterdorfstrasse nicht für Wohnnutzungen, sondern nur für Dienstleistungs- und/oder Gewerbebetriebe zu nutzen - Im Baubereich B3 bleiben die bestehenden Bauten und der bestehende Gewerbebetrieb gewährleistet. Der bestehende Betrieb darf auch zeitgemäss erneuert werden. Unter den Voraussetzungen von § 178 PBG dürfen die Bauten umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder auch angemessen erweitert werden. - Im Baubereich C1 und C2 kann eine Bewilligung für Neubauten (mit Pultdach) nur erteilt werden, wenn mit den Arbeiten zur fachgerechten Sanierung und Renovation des schützenswerten Gebäudes (ehemaliger Gasthof Engel) massgeblich begonnen wurde - Im Baubereich C5 darf im Rahmen der zulässigen Gebäudefläche des bestehenden Gebäudes die Baute bis zur zulässigen Firsthöhe (mit Pultdach) verändert werden - Das oberste Geschoss bei den Baubereichen A3, A4, C1, C2 und C5 muss von der Fassadenfront zurückversetzt sein (gemäss Darstellung im Situationsplan) - Für gedeckte Velo- und Kinderwagenabstellplätze werden im Situationsplan spezielle Baubereiche bis 3.5 m Firsthöhe festgelegt - Bei den Baubereichen A3, A4, A5, A6, A7 und C5 werden im Plan Baubereiche für bestehende Balkone festgelegt - Unterirdische Geschosse sind zulässig und an keine Baubereiche gebunden. Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen sind nicht zulässig - Die Bebauung wird in nicht vorbestimmten Etappen realisiert

Themen	Erläuterung
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Die auf der Parzelle Nr. 32 vorhandenen gewerblichen Pflichtparkplätze für die Parzelle Nr.26/957 sind zu berücksichtigen - Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass ein Teil dieser Parkplätze als Standplätze für Gemeinschaftsfahrzeuge oder als Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ausrüstung zum Laden genutzt werden. - Die Besucher-, IV- und/oder Carsharingparkplätze sind bei den Zufahrten zum Areal oder im Zugangsbereich zu den Einstellhallen gemäss Darstellung im Situationsplan zu erstellen. Die übrigen Abstellplätze sind in Einstellhallen gemäss «Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhallen)» anzuordnen. - Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen, 1/3 davon sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen und sind zu schliessen oder mind. zu überdachen, die übrigen können im Erd- oder Untergeschoss mit guter Anbindung an Lift/Treppenhaus in einem abschliessenden Raum erstellt werden, Raumbedürfnisse von Spezialvelos sind zu berücksichtigen - Mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien zu decken
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Für die architektonische Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt. Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung - Das Farb- und Materialkonzept zur äusseren Gestaltung der Bauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und bewilligen zu lassen - Über die Einordnung der Bauten holt die Baubewilligungsbehörde ein unabhängiges Fachgutachten ein - Es sind nur Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer zulässig. Bei den Baubereichen C1, C2 und C5 sind Pultdächer gemäss Richtprojekt zwingend vorgeschrieben (Dachneigung: 5° - 10°) - Flachdächer sind zu begrünen (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung). Flachdächer können bei Einhaltung der zulässigen Firsthöhen zur Energiegewinnung genutzt werden. Davon ausgenommen sind Balkone und Vordächer
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind vorwiegend einheimische, standorttypische Pflanzen zu verwenden - Pflanzen welche - in den Bereichen Biodiversität oder Gesundheit - Schäden verursachen können, dürfen nicht verwendet werden - Bauten und Freiraumgestaltung auf einem Grundstück sind gemeinsam zu realisieren - Grünflächen Baubereich A: Das Steilbord zwischen den Baubereichen A ist als Grünbereich möglichst intensiv zu bepflanzen. Die Nähe zur Ufervegetation erfordert eine Abstimmung der Bepflanzung zur Erhaltung eines möglichst naturnahen Landschaftsbildes. Das Terrain soll bei Veränderungen terrassenartig abgetreppert werden, so dass höchstens 3.0 m hohe Stützmauern nötig werden. Der Rückversatz bei mehreren Mauern, der Mauerfuss sowie die Mauerkrone sind zu begrünen - Grünflächen Baubereich B, C: Bei den Grünflächen der Baubereiche B und C handelt es sich um extensive Wiesenflächen mit eingestreuten Strauchgruppen. Im Bereich der Sträucher ist eine ebenfalls dem Standort angepasste Staudenmischpflanzung zu verwenden. In den extensiven Wiesenflächen werden zusätzlich Bäume zweiter Ordnung («Mittelbäume») oder Bäume dritter Ordnung («Kleinbäume») in lockerer Anordnung gepflanzt - Private Gartenbereiche: Die privaten Gartenbereiche dienen als private Aufenthaltsbereiche der angrenzenden Wohnungen. Nutzgartenanlagen sind zulässig. Grenzen private Gartenbereiche an Spielplätze oder Freizeitanlagen, dürfen sie in den im Situationsplan ausgewiesenen Bereichen mit Trennelementen (gemäss Art. 25 SBV) abgegrenzt werden. Im Rahmen der Baubewilligungen sind bei den Baubereichen B2/C3 gegenseitige Nutzungsrechte für die privaten Gartenbereiche grundbuchlich zu regeln

Themen	Erläuterung
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Strassenraum Küssnacherstrasse: Das Begrünungskonzept gemäss Richtprojekt Freiraum bildet die Grundlage für eine einheitliche, verbindende Erscheinung («Adressbildung») für die strassenbegleitende Begrünung. Jedem Zugangsbereich eines Baubereichs wird ein anderer, standortgerechter Baum (erster oder zweiter Ordnung) zugeteilt. Als Unterbepflanzung wird eine einheitliche Mischung von Sträuchern und Stauden verwendet - Strassenraum Unterdorfstrasse: Die Gestaltung des Strassenraums hat die Bedürfnisse sowohl der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe als auch der Gestaltung des Strassenraums (Hochstammbäume) zu berücksichtigen. - Flächenbegrenzung: Zur Gliederung der verschiedenen Nutzflächen sind in den Grenzbereichen der Flächen gestalterische Elemente zu erstellen. Diese unterscheiden sich in Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen. Die Sitzgelegenheiten befinden sich in den Randbereichen der Flächen von Spielplätzen und Freizeitanlagen und trennen diese gegenüber stark ansteigendem oder abfallendem Terrain ab. Bepflanzungen (Gruppen von Sträuchern) trennen private Gartenbereiche und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen. - Bäume: Die Art der Bäume entlang der Küssnacherstrasse bewilligt die Baubewilligungsbehörde gemäss Pflanzliste. Für die weiteren Bäume in den Grünflächen gilt die Pflanzliste gemäss Richtprojekt Freiraum.
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Die in den Plänen dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung. - Ein Fusswegnetz durchzieht die Spiel- und Freizeitanlagen und verbindet Anlagen und Bauten der Baubereiche B und C über eigene Zugänge zu den Treppenhäusern. - Es sind Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen gemäss den Kriterien des Merkblatts «Kinder- und Familiengerechtes Bauen», Pro Juventute 2000 anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen voneinander getrennt angeboten werden. - Im Bereich der Spielplätze und Freizeitanlagen sind auch unversiegelte Beläge und eine ausreichende Beschattung vorzusehen.
Wirkung	Aussagekräftiges Fazit kann noch nicht gemacht werden
Vorgehen	Belassen: Noch nicht realisiert und mit dem neuen Planungsrecht kompatibel
Sicherung der öffentlichen Interessen in Grundbuch und Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Übernahme max. Firsthöhen als Gesamthöhen - Übernahme ÜZ Werte für Grundnutzung - Bei Baubewilligung müssen Fahrwegrechte für Einstellhallen etc. grundbuchlich gesichert werden - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone zurzeit noch nicht möglich - Sicherung Bäume entlang Küssnacherstrasse - Sicherung öffentlicher Fussweg (bereits erfolgt in Verkehrsrichtplan), Schaffung neuer Verbindung von der Unterdorfstrasse zur Küssnacherstrasse

Tab. 21: Übersicht Bebauungsplan Mitte



Abb. 86: Visualisierung

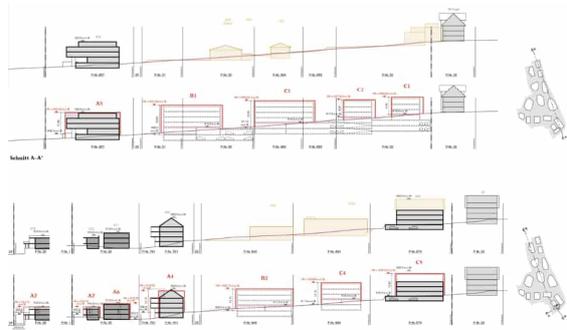


Abb. 87: Schnittplan



Abb. 88: Bebauungsplan



Abb. 89: Foto Gestaltungsplangebiet



Abb. 90: Ausschnitt Zonenplan