



Gemeinde
Eschenbach
Luzern



GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG PLANUNGSBERICHT BEILAGE 3



HERLEITUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

9. Juni 2024 – Urnenabstimmung

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Eschenbach
Oeggenringstrasse 12
6247 Eschenbach
www.eschenbach-luzern.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:

91922
Reto Derungs, Elena Wiss und Lukas Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | EINLEITUNG | 5 |
| 1.1. | Handlungsoptionen | 5 |
| 1.2. | Übertragung von Bestimmungen | 6 |
| 2. | ÜBERSICHT DER GESTALTUNGSPLÄNE | 7 |
| 2.1. | BP Acherfang (1998, 2005) | 8 |
| 2.2. | GP Acherfang inkl. Erschliessungsstrasse (1997, nicht realisiert) | 9 |
| 2.3. | BP Oberdorf (2016) | 10 |
| 2.4. | Erschliessungskonzept Schlettliweid (1982) | 12 |
| 2.5. | GP Blumenau/Wydmühlehalde (2020) | 13 |
| 2.6. | GP Bachhalde (2005) | 14 |
| 2.7. | GP Eschenpark (2009) | 15 |
| 2.8. | GP Hintere Kreuzweid (1996, 1999) | 17 |
| 2.9. | GP Lindenbrunnen I + II (1992, 1999, 2001, 2004) | 18 |
| 2.10. | GP Mettlen (2012, 2017) | 20 |
| 2.11. | GP Neuhaus/Hubenfeldhalde (1988, 1998) | 22 |
| 2.12. | GP Neuheim (1991) | 23 |
| 2.13. | GP Oberhof (1995, 1997, 1998, 2000) | 24 |
| 2.14. | GP Reitsportanlage Widmüli (2014) | 26 |
| 2.15. | GP Rothli-Park (2002) | 27 |
| 2.16. | GP Sommerau (1972, 1975, 1980, 1999) | 28 |
| 2.17. | GP Stüdweid 1 und 2 (1999, 2000, 2003 und 2004) | 29 |
| 2.18. | GP Stüdweidhalde (2007 und 2010) | 31 |
| 2.19. | GP Zielacher (2003) | 32 |

ABKÜRZUNGEN

| | |
|------|-------------------------------|
| AZ | Ausnützungsziffer |
| BZR | Bau- und Zonenreglement |
| DEFH | Doppel-Einfamilienhaus |
| EFH | Einfamilienhaus |
| FH | Fassadenhöhe |
| GH | Gesamthöhe |
| GP | Gestaltungsplan |
| GWR | Gewässerraum |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| PBG | Planungs- und Baugesetz |
| PBV | Planungs- und Bauverordnung |
| REFH | Reihen-Einfamilienhaus |
| RPG | Raumplanungsgesetz des Bundes |
| RP | Richtplan |
| SLB | Siedlungsleitbild |
| ÜZ | Überbauungsziffer |
| VRP | Verkehrsrichtplan |

1. EINLEITUNG

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.

Ausgangslage

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.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

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.

Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne (GP)

1.1. Handlungsoptionen

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

Zwei Handlungsoptionen

Aufhebung durch Gemeinde

Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

Aufhebung durch Gemeinde

1. Aufhebung ohne Anpassungen in der Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR): Es gelten die Bestimmungen der ordentlichen Bauzone.
2. Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung: Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP werden in die Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR) übertragen (vgl. Kap. «Übertragungen von Bestimmungen»).

Anpassung durch Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen ihn von sich aus bei Bedarf an. Dies erfolgt im Gestaltungsplanverfahren.

Anpassung durch Grundeigentümer

1.2. Übertragung von Bestimmungen

| | |
|---|--|
| 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: |
| | 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). |
| Erhaltungszone | Mittels Erhaltungszone können heterogene Bebauungen rechtmässig übernommen werden. Dabei steht der Erhalt der bestehenden Struktur im Vordergrund. |
| 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 | Naturobjekte wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen. |
| Verkehrszone GP-Pflicht | Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen. 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. |
| | Regelungen im BZR |
| Baumasse | Die Baumasse der betreffenden Wohnzone wird 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 |

2. ÜBERSICHT DER GESTALTUNGSPLÄNE

Auf dem Gemeindegebiet von Eschenbach bestehen 19 rechtskräftige Sondernutzungspläne. Es sind dies:

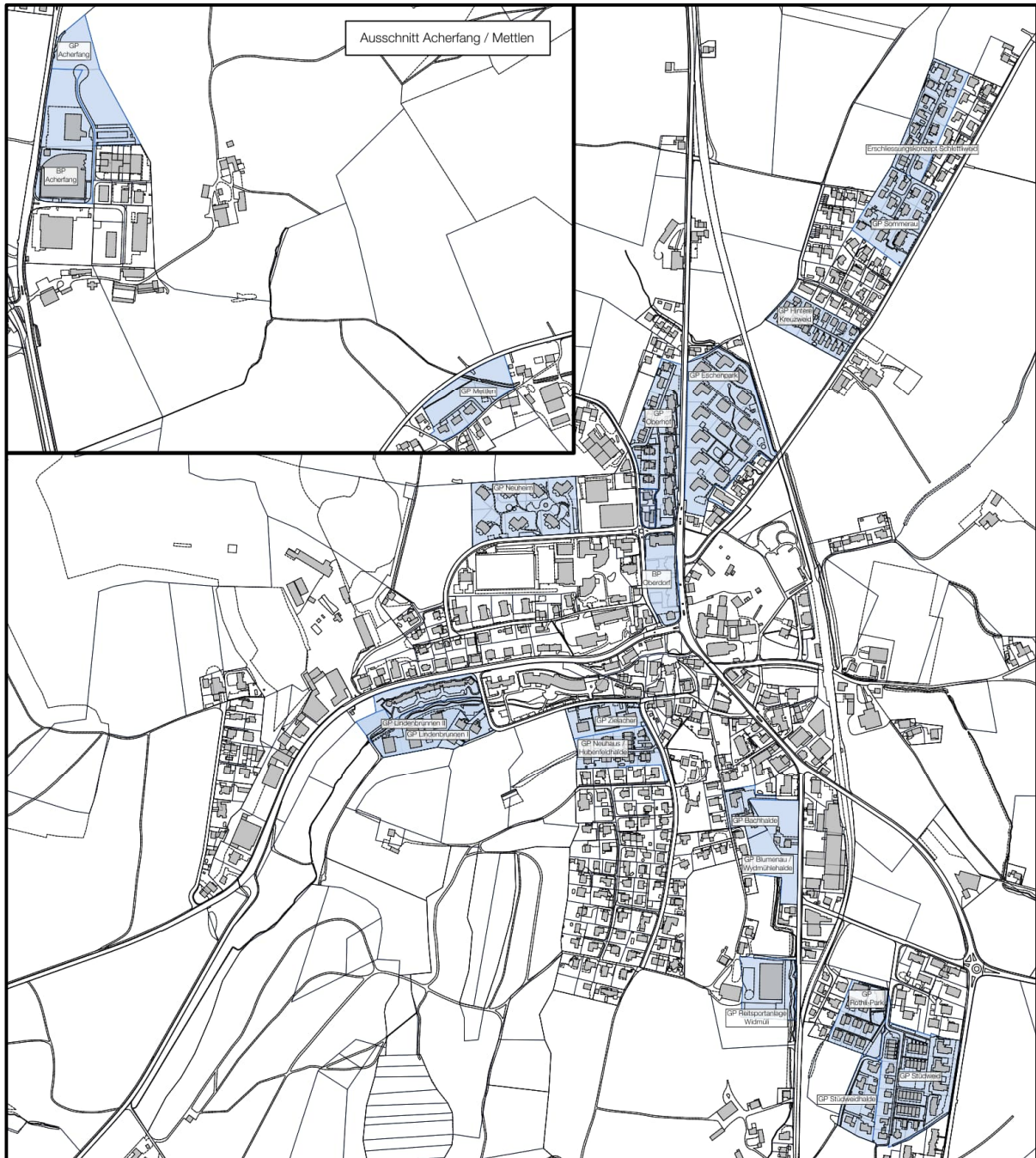
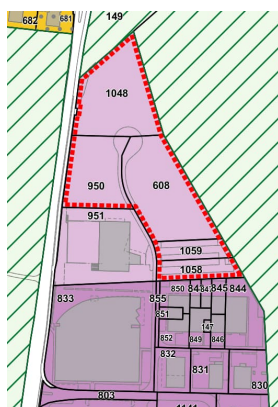


Abb 1: Übersichtskarte der Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet von Eschenbach

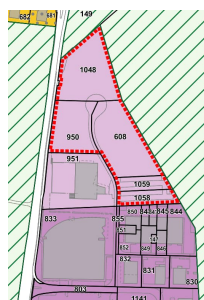
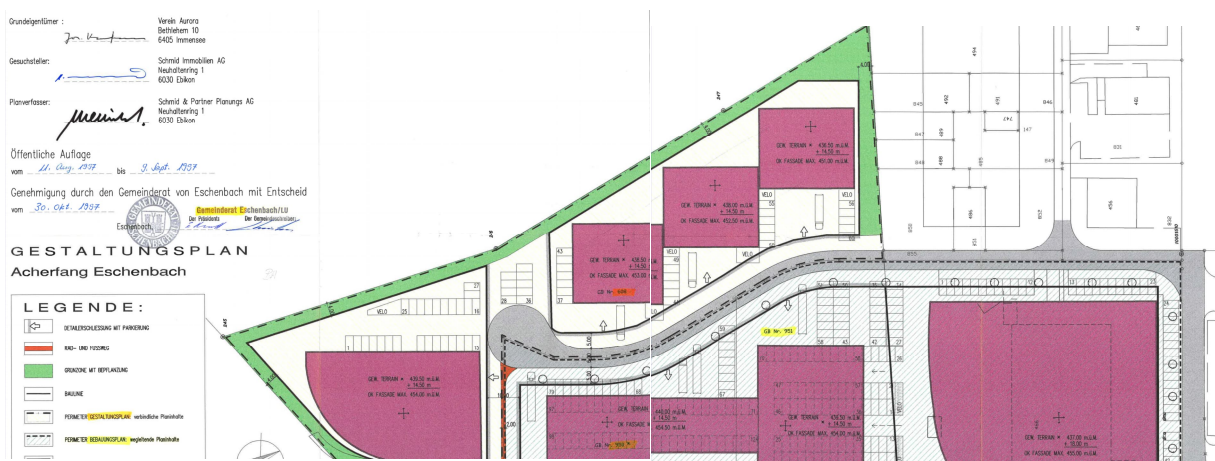
2.1. BP Acherfang (1998, 2005)

| | | | |
|------------------|--|--------------|--------------------------------|
| Standort: | Acherfang | Zone: | Arbeitszone III a und b |
| Parteien: | Egger Möbel und Küchen AG, Verein Aurora | | |
| Verfasser: | Schmid & Partner Planungs AG, Änderungen: Planteam | | |
| Eigentümer: | 833, 951, 950, 608: Möbel Hubacher, 1048: Schmid Immobilien AG Buchrain | | |
| Umfang: | 15'972 m ² (vor Änderung 2005), 7 Gebäude (5 nicht realisiert) | | |
| Vorschriften: | 1998: <ul style="list-style-type: none"> - ÜZ: 0.4 Veränderung der Baubegrenzungslinie innerhalb der Baulinien gestattet, vorspringende Gebäudeteile max. 1 m über die Baubegrenzungslinien, ausserhalb der Baubegrenzungslinie: nur 1 geschossige Bauten - Fassadenhöhe: 14.5 m/18 m - Erschliessung (inkl. Fahrrad- und Fussgängerschliessung) gemäss Plan Parkplätze: 245 (Aufteilung unter- und oberirdisch gemäss Plan), oberirdisch: ausserhalb des Grünbereichs, wasserdurchlässig - Nutzung: Einkaufszentrum (Verkauf von Lebensmittel und andere Güter des täglichen Bedarfs verboten) - Baumallee entlang der Erschliessungsstrasse - Nur einheimische, standortgerechte Bepflanzung - Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen | | |
| Änderungen: | 2005: <ul style="list-style-type: none"> - Perimetervergrösserung (auf 18'173 m²) - Aufhebung der ÜZ - Parkplatzaufteilung neu geregelt | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 12.6 – 17.3 m ÜZ = 0.26 – 0.63 | | |
| Wirkung: | Grossstrukturierte Industriezone | | |
| Weiter sichern: | Sicherung Begrünung | | |
| Massnahmen: | Belassen: Bebauungsplan ist auch mit neuem Recht anwendbar, Grundstücke haben sehr unterschiedliche ÜZ-Werte und es sind wichtige Themen, wie Verkehr, Lärm etc. geregelt | | |



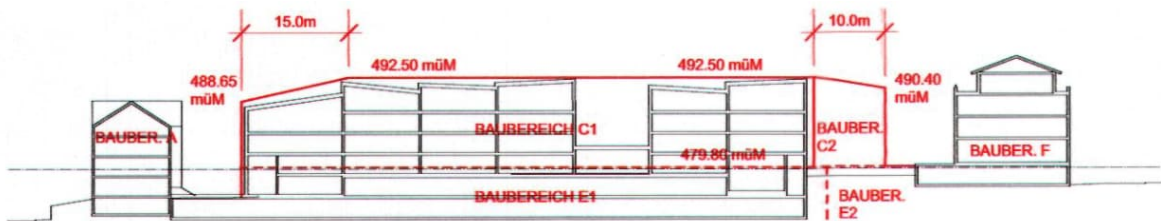
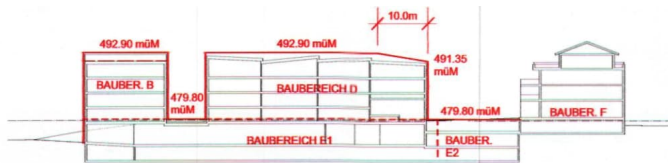
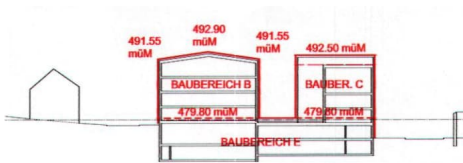
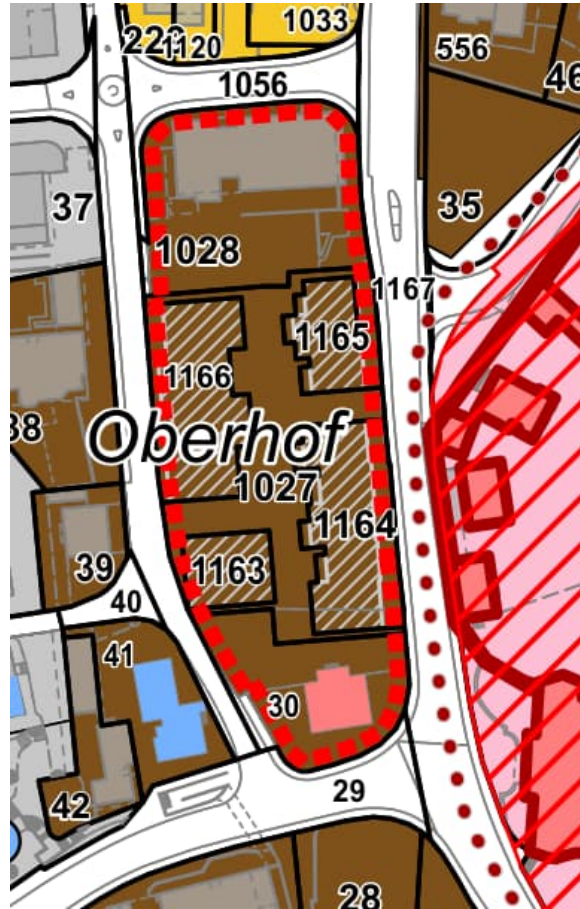
2.2. GP Acherfang inkl. Erschliessungsstrasse (1997, nicht realisiert)

| | | | |
|------------------------|---|--------------|--------------------------|
| Standort: | Acherfang | Zone: | Arbeitszone III a |
| Parteien: | Verein Aurora und Schmid & Partner Planungs AG | | |
| Verfasser: | Schmid & Partner Planungs AG | | |
| Eigentümer: | Schmid Immobilien AG Buchrain (P1048), Möbel Hubacher AG (P608, P1058, P1059) | | |
| Umfang: | 11'404 m ² , 5 Gebäude (5 nicht realisiert) | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - ÜZ: 0.4 - Innerhalb der Baulinien können Hoch- und Tiefbauten erstellt werden. Baubegrenzungslinien können innerhalb der Baulinien verändert werden. Ausserhalb der Baubegrenzungslinien sind 1-geschossige bauten zulässig. Die Fläche innerhalb der Baulinien kann vorübergehend bis zum Zeitpunkt des Endausbaus gemäss Gestaltungsplan zu Verkehrs- und Parkzwecken benutzt werden. - Fassadenhöhe: Gemäss Plan - Erschliessung: Gemäss Plan - Parkplätze: Oberirdische Parkplätze müssen gemäss Plan ausserhalb des Grünbereichs erstellt werden - Nutzung: Ausstellungs- und Ladenflächen für transportorientierte Fachmärkte bis höchstens 3'000 m² sind gestattet - Umgebung: Oberirdische Parkplätze sind als wasserdurchlässige Grünanlage oder mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen - Mit der Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan einzureichen - Nur einheimische, standortgerechte Bepflanzung - Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen | | |
| Baumasse: | -- | | |
| Wirkung: | -- | | |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Begrünung - Anpassung Gestaltungsplanpflicht auf nicht bebaute Gebiete | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Gestaltungsplan wurde theoretisch nie genehmigt und hat Gültigkeit verloren, da kein Baustart nach 5 Jahren erfolgt (Erschliessungsstrasse nicht ausreichend) | | |



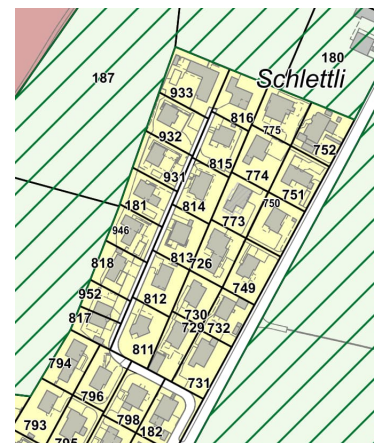
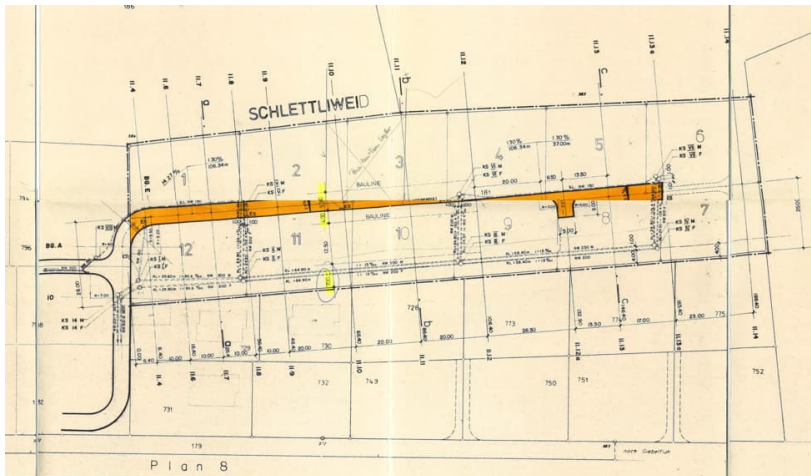
2.3. BP Oberdorf (2016)

| | | | |
|------------------|---|--------------|-------------------|
| Standort: | Eschenbach Dorf, Oberhof | Zone: | Kernzone A |
| Parteien: | Oberhof Eschenbach AG | | |
| Verfasser: | Planteam | | |
| Eigentümer: | Zentrum Oberhof AG und diverse weitere Eigentümer | | |
| Umfang: | Ca. 6'900 m ² , 2 bestehende Bauten (eine davon schützenswert), 3 Neubauten, Tiefgarage | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Ausnützung: <ul style="list-style-type: none"> - Baubereich A: Max. 90 % überbaut - Baubereiche B, C1 und D: Max. 100 % (ausgenommen die im Plan bezeichneten Bereiche 65 %) - Baubereich B: Darf nur dann auf die Baubereichsgrenze bauen, wenn die Oeggenringstrasse verkehrsberuhigt wurde, ansonsten 2 m Abstand - Baubereich C2: Max. 95 % - Baubereich C1: Mind. 2 Bauten mit mind. 7 m Abstand (ohne Berücksichtigung des Sockels), Gemeinschaftsraum im EG - Baubereich E1 und E2: Für Unterniveaubauten EG-First: 12.7 – 13.1 m, notwendige technische Aufbauten erlaubt Nutzung: Publikumsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung entlang des öffentlichen Platzes und der Seetalstrasse, im Baubereich F ist die bestehende Nutzung erlaubt (Laden, Gewerbe, Verwaltung, Wohnen) - Berechnung der Parkfelder nach VSS-Norm 640 281 mit Reduktion min. 50 % <ul style="list-style-type: none"> - Zugewiesene oberirdische Parkplätze nur für Baubereich A zulässig - Oberirdische Parkplätze nur für Besucherparkplätze des Baubereichs F - Restliche PP in der Einstellhalle - Anlieferung der Verkaufsflächen im Baubereich D: <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauten möglichst wenig beeinträchtigt - Be- und Entladen innerhalb der Bauten - Anlieferung ab Oeggenringstrasse nicht vor 7.00 Uhr (ausgenommen geräuscharme Fahrzeuge) - Dach: kein Flachdach in Baubereichen B, C1, C2 und D - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Erschlussbereich und verkehrsfrei Flächen gemäss Plan (Umgebungsfläche 1 und 2) - Platz: öffentlich, einheitlich, möglichst hindernisfrei - Gestaltung: Hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert ergeben eine gute Gesamtwirkung - Fassadenflucht: In den Baubereichen C1, C1 und D in der Längsrichtung des Baubereichs | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 13.5 – 18.9 m ÜZ = 0.16 – 1.0 | | |
| Wirkung: | Dichtes, einheitliches Quartier | | |
| Weiter sichern: | Sicherung Fusswegverbindung Oeggenringstrasse - Gemeindehaus – Gerligenstrasse in Verkehrsrichtplan | | |
| Massnahmen: | Belassen: Bebauung wurde erst kürzlich fertig gestellt, Parzellen haben sehr unterschiedliche ÜZ-Werte/Gesamthöhen und Bebauungsplan ist auch mit neuem Recht anwendbar | | |



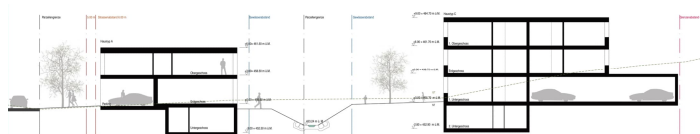
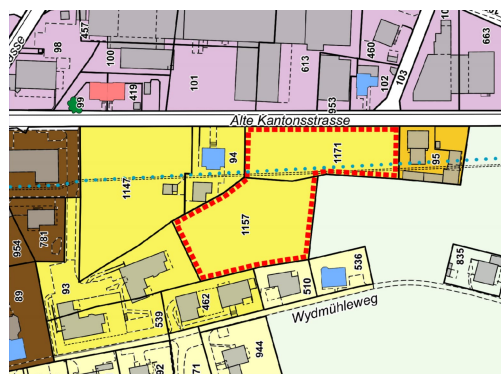
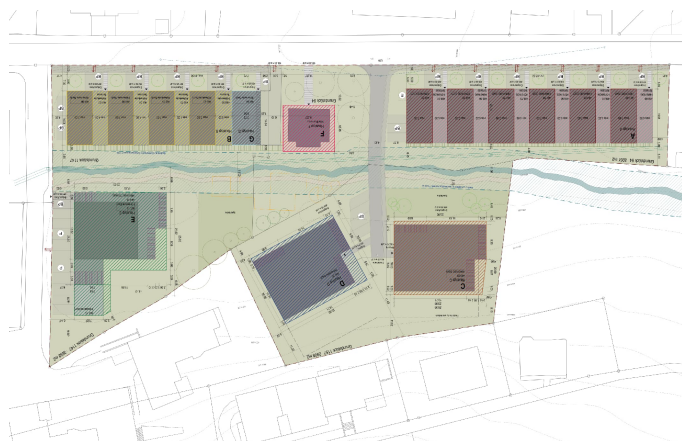
2.4. Erschliessungskonzept Schlettlweid (1982)

| | | | |
|------------------|---|--------------|---------------------------------|
| Standort: | Schlettlirain | Zone: | 2-geschossige Wohnzone A |
| Parteien: | Marti AG | | |
| Verfasser: | Ingenieur-Planungs AG Roman Studer | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | Ca. 10'800 m ² , EFH/DEFH, Erschliessungsstrasse | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> - Westlicher Strassenabstand: min. 6 m - Östlicher Strassenabstand: min. 4 m - Östlicher Grenzabstand: min. 7 m - Für die übrigen gilt das kant. Baugesetz resp. das BZR - Kehrrplatz im Bereich des Strassenendes gewährleistet Ver- und Entsorgung der künftigen Bauparzelle - Nutzung: Alleinstehende, eventuell zusammengebaute 1 – 2 Familienhäuser - Dach: Keine Flachdächer - Parzellen haben nur orientierenden Charakter - Im abgeänderten GP Sommerau für Parz. 182 ist die Weiterführung der Strasse (5 m Breite), die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten von Parz. 181 gewährleistet | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 6.2 – 13.1 m ÜZ = 0.12 – 0.25 | | |
| Wirkung: | Einfamilienhausquartier | | |
| Weiter sichern: | Sicherung Wendehammer durch Eintrag Grundbuch | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Neuere Gebäude wurden auch mit Flachdächern bewilligt und Erschliessung kann mit Verkehrszone gesichert werden | | |



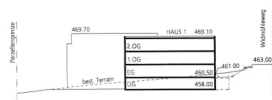
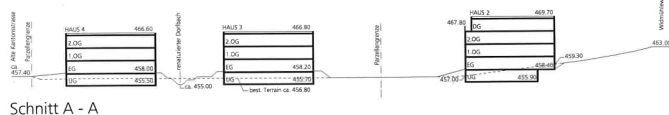
2.5. GP Blumenau/Wydmühlehalde (2020)

| | |
|------------------------|---|
| Standort: | Eschenbach Dorf, Widmüli Zone: 2-geschossige Wohnzone B |
| Parteien: | Walter Müller, Denise Zumbühl-Riederer, Marie-Louise Riederer-Erni |
| Verfasser: | Cometti Truffer Architekten, Luzern |
| Eigentümer: | P1157,P88: Walter Müller, P1147: Denise Zumbühl-Riederer, P94 Marie-Louise Riederer-Erni |
| Umfang: | Ca. 9'760 m ² , 2 EFH, 13 MFH, Autounterstände, 2 MFH mit Einstellhalle verbunden, Spielplatz, Gewässerraum |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Ausnutzung: max. 0.46, ÜZ: 0.33 - Hochbauten nur innerhalb der Baubereiche - Balkone/Terrassen nur in dafür vorgesehenen Bereichen - EG bis Dach: 6.5 - 9 m (gemäss Querschnitten) EG-Koten +/- 20 cm verbindlich, Dachkoten um max. 50 cm überschreiten - Nutzung: EFHs und MFHs - Parkplätze: Einstellhalle, Autounterstände und oberirdische Parkplätze gemäss Situationsplan - Dach: Flachdächer, Zäsuren/Einschnitte gemäss Plan, einziges Attika im Baubereich E - Aussehen: Einheitliche Materialisierung, Fassaden sind sandfarben - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Bäume entlang der Alten Kantonsstrasse sind verbindlich - Freilegung und Renaturierung des Dorfbaches - Freiraumbereiche sind einheitlich zu gestalten |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 6.5 – 9.0 m ÜZ = 0.33 |
| Wirkung: | Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, 1 Villa, Bach durchfließt Überbauung |
| Weiter sichern: | Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone, Gewässerraum gemäss GP, öffentlicher Fussweg entlang Bach und Trottoir entlang der Alten Kantonsstrasse in den Verkehrsrichtplan aufnehmen |
| Massnahmen: | Belassen: Wird derzeit realisiert. Die Parzelle 1147 ist ehemals Teil des GP Bachhalde (2005). Vorliegender GP ersetzt die Vorschriften für die Parzelle 1147 |



2.6. GP Bachhalde (2005)

| | | | |
|------------------------|--|--------------|--------------------------|
| Standort: | Eschenbach Dorf | Zone: | 2-geschossige Wohnzone B |
| Parteien: | Peter Tüfer, Klara Tüfer-Krelliger, Marie-Louise Rieder-Erni | | |
| Verfasser: | TGS Partner Architekten | | |
| Eigentümer: | P954: Barmet Thomas, P1147: Zumbühl-Riederer Denise, P93: Tüfer Peter Alfred Josef | | |
| Umfang: | Ca. 7'400 m ² , 4 MFH, Autounterstände, Spielplatz | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Bachhalde Ost und West sind unabhängig voneinander realisier- und abänderbar - Ausnutzung: max. 0.45 - Hochbauten nur innerhalb der Baubereiche - Baulinien können um max. 1 m überschritten werden - EG – Dach: 8.6 -10.8 m (gemäss Querschnitten) <li style="padding-left: 20px;">EG-Koten +/- 20 cm verbindlich, Dachkoten um max. 50 cm überschreiten - Nutzung: 4 MFH - Parkplätze: Einstellhalle und oberirdische Parkplätze gemäss Situationsplan - Dach: Flachdach - Aussehen: Einheitliche Materialisierung, Fassaden sind sandfarben - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Bäume haben orientierenden Charakter - Dorfbach kann freigelegt werden | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 9.6 – 10.7 m ÜZ = 0.2 – 0.22 | | |
| Wirkung: | Zwei Mehrfamilienhäuser | | |
| Weiter sichern: | Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone | | |
| Massnahmen: | Wurde bereits aufgehoben. Nicht bebauter Bereich auf der Parzelle 1147 wird durch neuen GP Blumenau/Wydmühlehalde aus dem Jahr 2020 ersetzt | | |

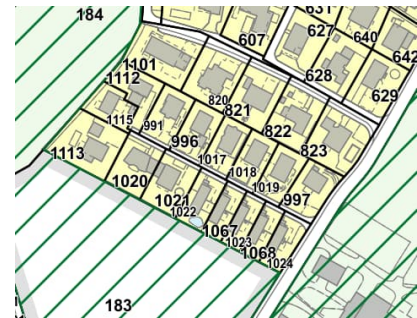
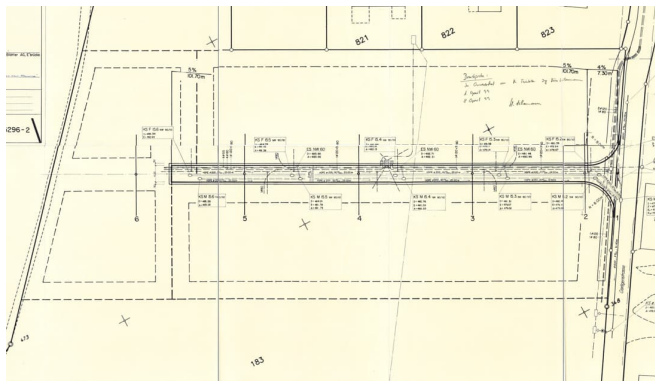


2.7. GP Eschenpark (2009)

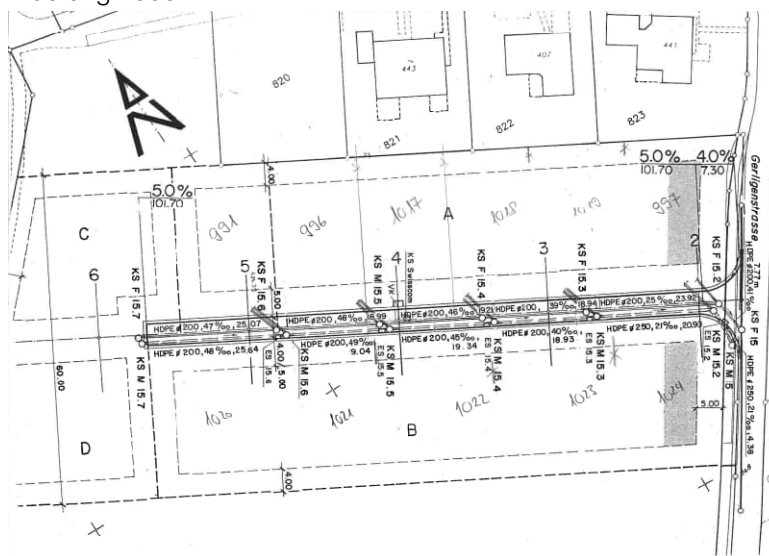
| | | | |
|------------------|--|--------------|---|
| Standort: | Oberhof, Eschenbach Dorf | Zone: | 3-, 2-geschossige Wohnzone A & B |
| Parteien: | D. Stalder | | |
| Verfasser: | Nosetti + Partner | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 25'864 m ² , 14 Mehrfamilienhäuser, Einstellhalle, Schwimmteich, Spielflächen | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Ausnützung: <ul style="list-style-type: none"> - W3: 0.5 + 15 % GP-Bonus = 0.575 (max. 3 VG, Dachfirsthöhe max. 5 m, Kniestockhöhe 0.9 m) - W2-d: 0.45 (max. 2 VG, Dachfirsthöhe max. 4.2 m, Kniestockhöhe 0.9 m) - W2: 0.3 + 15 % GP-Bonus = 0.345 (max. 2 VG, Dachfirsthöhe max. 4.2 m, Kniestockhöhe 0.9 m) - Abweichung max. +/- 50 cm Baubereiche für Hochbauten und Einstellhallen dürfen max. 2 m verschoben werden, eingeschossige Nebenbauten bis max. 30 m² auch ausserhalb der Baubereiche, beheizte Wintergärten sind nicht gestattet, unbeheizte müssen sich dem architektonischen Gesamtkonzept unterordnen - Höhe EG: 477.5 – 482.00 m ü. M. (+/- 50 cm) - Erschliessung: Einmündung in die Gerligenstrasse mit Sichtlinien - Parkplätze: 1.5 pro Wohnung + 10 % Besucherparkplätze, 1 Abstellplatz à 2.5 m² für Motorräder/Roller pro 3 Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> - 2 unterirdische, eingeschossige Einstellhallen im dafür vorgesehenen Baubereich (ca. 132 PP für Autos und 27 für Motorräder) - Oberirdische Parkplätze haben einen sickerfähigen Belag (ca. 20 PP) - Dach: Begrünte Flachdächer, allenfalls leicht geneigte Schrägdächer - Attika: Max. $\frac{2}{3}$ der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses, auf 2 Seiten min. 2 m von den jeweiligen Fassaden zurückversetzt, wobei min. $\frac{2}{3}$ dieser zwei Attikafassaden von der Hauptfassade zurückspringen muss - Lärmschutz: 2 m hohes akustisch wirksames Hindernis entlang der Seetalstrasse, 1 m hohe Balkonbrüstungen, schallabsorbierende verkleidete Balkonuntersichten, nicht öffenbare transparente Fassadenbauteile - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Min. 20 % der Wohnfläche (2'164 m²) als Spiel- und Freizeitfläche (Spiel- und Sitzplätze, Schwimmteich) - Verkehrsfreie Siedlung, interne Erschliessung durch Fusswege mit adäquater Beleuchtung - Zwei Zentrale Sammelstellen für Kehrichtentsorgung - Neberräume: <ul style="list-style-type: none"> - Keller- oder Estrichraum oder Reduit: 10 m² / Wohnung - Waschraum: 8 m² / max. 6 Wohnungen - Trocknungsraum mit Trocknungsgerät: 16 m² / max. 3 Wohnungen | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 8.8 – 12.4 m ÜZ = 0.11 – 0.26 | | |
| Wirkung: | Einheitliche Überbauung mit grosszügig gestalteter Umgebung | | |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Begrünung entlang Hauptstrasse und Bahngleis - Sicherung einheitliche Gestaltung | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Erstellung Erhaltungszone (einheitliche Gestaltung, aber Möglichkeit zu Um- und Anbauten), Parzellen haben sehr unterschiedliche ÜZ-Werte/Gesamthöhen, viele qualitative Bestimmungen zu Aussenraum, Gestaltung der Gebäude, Erschliessung etc. | | |

2.8. GP Hintere Kreuzweid (1996, 1999)

| | | | |
|------------------------|---|--------------|--------------------------|
| Standort: | Chrüzweid | Zone: | 2-geschossige Wohnzone A |
| Parteien: | Erbengemeinschaft Meyer | | |
| Verfasser: | Ingenieurbüro Weilenmann + Blättler AG | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 8'000 m ² , Erschliessungsstrasse, 16 Einfamilienhäuser | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Baubereich A/B: Einzelbauten resp. DEFH - Baubereich C/D: Einzelbauten - NO-Bereich: Nur kleine Bauten und Anbauten - EG-Kote max. 0.8 m über der ausgemittelten Terrainkote | | |
| Änderungen: | Aufhebung der Baubeschränkung, dass entlang der Gerligenstrasse nur Klein- und Anbauten gestattet sind | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 7.0 – 12.6 m ÜZ = 0.11 – 0.24 | | |
| Wirkung: | Einfamilienhausquartier | | |
| Weiter sichern: | -- | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Gestaltungsplan mit ursprünglich vier grossen Baubereichen kann mit Grundnutzung abgedeckt werden | | |



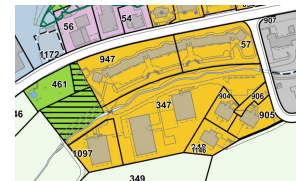
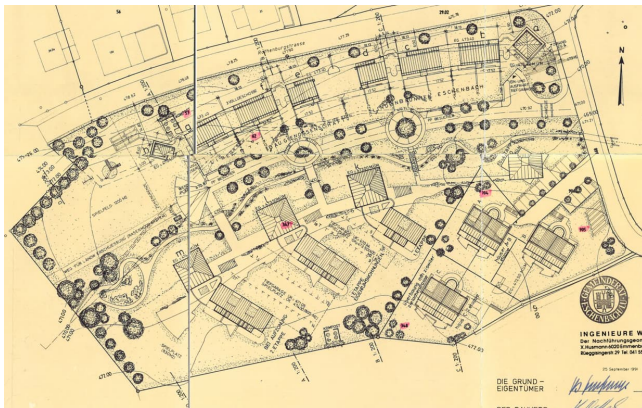
Änderung 1999:



2.9. GP Lindenbrunnen I + II (1992, 1999, 2001, 2004)

| Standort: | Schindlere | Zone: | 3-geschossige Wohn- & Grünzone |
|---|--|--------------|---|
| Parteien: | Einwohnergemeinde Eschenbach, Hans Kaufmann, Lindenbrunnen II: Johann Kaufman (Liberale Baugenossenschaft Lindenbrunnen Eschenbach) | | |
| Verfasser: | Architekturbüro Werner Leuenberger AG, Anliker AG (Lindenbrunnen II) | | |
| Eigentümer: | Wohngenossenschaft Eschenbach (Parz. 1097), diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 15'194 m ² , Gebäudezeile, 6 MFH, Tiefgaragen | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.45 (inkl. GP-Bonus) - Max. EG-Koten: A – H 473.4, I 472.5 – M 479.0 (I - M: max. + 0.5 m, - 1 m) - Firsthöhe: 12.6 – 12.8 m - VG: I – M: 3 (oder 2) mit voll ausgebautem Dach - Gebäudestandort: A – H gemäss Plan verbindlich, I – M orientierend - Strassenabstand zur Kantonsstrasse 6 m - Erschliessung: Anschluss Zielacherstrasse, zwei Brücken für Fahrverkehr und Fussgängersteg für Gebäude A – H - Parkplätze: <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude A – H: gemeinsame Tiefgarage - Tiefgaragen für Gebäude I – M + 8 Plätze der Garage A – H - 11 Besucherparkplätze entlang der Spielstrasse (Rasen-Mohr-System) - Dachform gemäss Plan, Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppdächer etc.) sind gestattet - Materialien: <ul style="list-style-type: none"> - Steildächer: Tonziegel, Betonziegel, Eternitschiefer (dunkelbraun / schwarz / grau) - Fassaden: Verputze (helle Töne), Holz & Stahl (Stahlbleche nur in Teilflächen), Sichtbeton für einzelne Bauelemente (Kellersockel, Tröge, Liftschächte etc.) - Bepflanzung: <ul style="list-style-type: none"> - Allee Wirkung entlang der Wohnstrasse, einheimische Laubbäume, max. 8 m hoch - Bepflanzung des Bachlaufes mit Rücksprache des kant. Amtes für Wasser- und Brückenbau - Baumreihe entlang der Kantonsstrasse um Häuserzeile (A - H) zu unterbrechen - Allgemein soll eine schöne Durchgrünung erreicht werden - Umgebung: Spielwiese und Spielplatz im westlichen Teil der Anlage LBLE für die gesamte Überbauung, Kleinkinderspielplätze für die einzelnen MFH - Entsorgung: Zusammengefasste Containerstandorte für die Gebäudegruppen, ein Hundeveräberungsplatz - Die zukünftige Parzelle der LBLE ist mit der konsumierten BGF nicht identisch. H. Kaufmann wird deshalb als Eigentümer der Parz. 347 die erforderliche BGF an die LBLE verkaufen (übertragen). | | |
| Lindenbrunnen II <small>(Präzisierung der Parz. 347)</small> | <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudevolumen: 4 VG + Attika <ul style="list-style-type: none"> - Normalgeschosshöhe max. 3 m - Dachgeschosshöhe max. 3.8 m - UG max. um 2/3 ihrer Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain - Anzustrebende EG-Koten: 472.30 – 473.30 m ü. M. (max. + 20 cm) - Gebäudehöhe max. 15.6 m (Dachaufbauten von max. 1.50 m erlaubt) - Baufelder: <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Gestaltungsplan (Abweichungen nach innen zulässig) - Vordächer dürfen 1 m über die Baufeldbegrenzungslinie - Balkone dürfen um 1 m die gesetzlichen Grenzabstände überragen - Gebäude der einzelnen Baubereiche sind geometrisch aufeinander auszurichte (Gebäude B und C südseitig auf einer Fluchtlinie) - Baufeld der Tiefgarage kann bei Bedarf gegen Süden erweitert werden - Erschliessung über die Lindenbrunnenstrasse (bis auf Velos verkehrsfrei) | | |

| | |
|-----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze: 1 PP / Wohnung in der Tiefgarage, Besucherparkplätze oberirdisch in den Parkbereichen - Dachform: Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Dachfläche werden begrünt) - Fassaden: räumliche und architektonische Einheit, allseitig gleichwertig - Nutzung: Wohnen, private Büros oder stilles Gewerbe im EG möglich - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Fusswege und Plätze bekiest, in Verbundstein oder in Ökoasphalt - Freistehende Einzelbäume und Grünflächen bewahren landschaftlichen Ausdruck - Kinderspielplätze und Freizeitbereich min. 20 % der AGF - Dorfbach: wird in natürlicher Art belassen, kann im westlichen Teil ausgeweitet werden, Bachabstand 6 m |
| Änderungen: | Änderungen 1999 und 2001 sind evtl. nicht genehmigt Beide Änderungen weisen ein neues Überbauungskonzept auf |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 13.8 – 18.9 m ÜZ = 0.17 – 0.32 |
| Wirkung: | Grossvolumige Überbauung mit grosszügigen Grünflächen |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Begrünung |
| Massnahmen: | Aufheben beider Gestaltungspläne: Für bedeutende baulichen Veränderungen soll über die Parzellen 57 und 947 und über die Parzellen 347 und 1097 ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden müssen (Gestaltungsplanpflicht) |

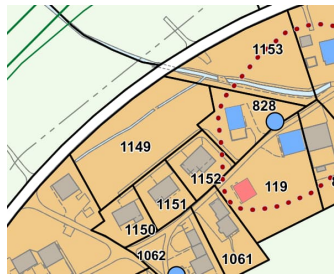


2004 (Lindenbrunnen II):



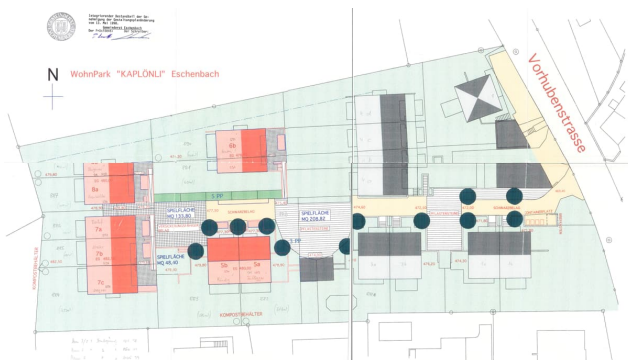
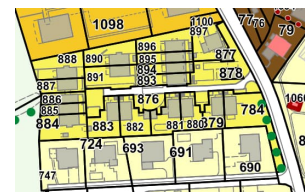
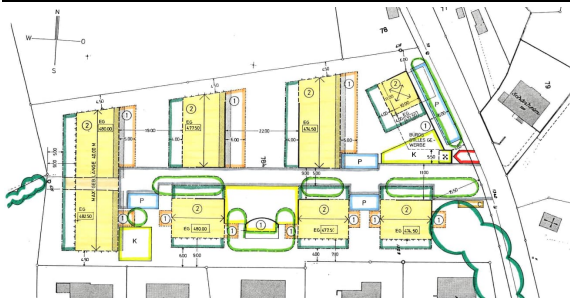
2.10. GP Mettlen (2012, 2017)

| Standort: | Mettle | Zone: | Weilerzone |
|-----------------|---|-------|------------|
| Parteien: | Peter Sigrist | | |
| Verfasser: | Hans Lauber Architekt BSA SIA | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | Ca. 10'000 m ² , MFH, 3 EFH, ehemaliges Waschhaus (schützenswert), Garagen | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Max. Gesamtvolumen: 8'865 m³ - Gestaltungsbaulinien: zwingende Baulinie, Bau-/Mantellinien: Rechtliche Möglichkeit, bis an diese Baulinie zu bauen, kleinere, eingeschossige Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche errichtet werden (ausgenommen Garagen) - EG-Kote: 419 – 419.3 m ü. M. (+/- 20 cm) - Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> - MFH: 3 VG/Dachgeschoss nach PBG - EFH: 2 VG/Dachgeschoss nach PBG Technische Anbauten, Vordächer, Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen 1.5 m über die Gestaltungsbaulinien und Bau-/Mantellinien hinausragen - Max. Bauvolumen und bebaubare Fläche gemäss Sonderbauvorschriften - Nutzung: 1 MFH, 3 EFH, bei Abbruch des Waschhauses ein weiteres MFH - Erschliessung über die Mettlenstrasse - Parkplätze: <ul style="list-style-type: none"> - Überdachte Parkierung für MFH - Parkierung der EFH auf dem jeweiligen Grundstück - Veloraum zu Mehrfamilienhäusern (3 Velos/Wohneinheit) - Dach: <ul style="list-style-type: none"> - Schrägdächer vorgeschrieben (min. Neigung 20 Grad bei Wohnbauten) - Möglich sind Satteldächer für Wohnbauten und Pultdächer für Ökonomiebauten - Dacheinschnitte sind nicht gestattet - Lukarnen sind erlaubt (nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge, First Lukarne min. 80 cm unter First des Hauptdaches) - Offene Lukarnen (Loggien) nicht erlaubt - Material: Ziegel oder Eternit - Fassaden: <ul style="list-style-type: none"> - Nicht gestattet: Rundholzblockbauten, Sichtmauerwerk wie Sichtbackstein, Kalksandstein, nicht eingefärbter Sichtbeton, grossflächiger weisser Verputz - Zurückhaltende Farben - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Kinderspielplatz und Freizeitanlage - Exakte Grundstückbegrenzungen sind nicht gestattet - Gartensitzplätze max. 20 % des Baubereichs (sickerfähiger Belag) - Naturwiesen, Hochstamm-Obstgärten, Gemüse- und Blumengärten und dgl. - Uferböschung mit einheimischen Bachgehölzen bepflanzen - Abfallsammelstelle für Kehricht und Grüngut - Mindestflächen für Nebenräume gemäss Sonderbauvorschriften - Terrain gemäss Plan ist verbindlich | | |
| Änderungen: | 2017: Festlegung der Baulinien zur Sicherung der Gewässerräume | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 8.7 m ÜZ = 0.18 – 0.25 | | |
| Wirkung: | Bebauung innerhalb Weilertyp B | | |
| Weiter sichern: | Sicherung Gewässerraum durch überlagerte Zone | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Da Weilerzonen neu Nichtbauzonen sind, widerspricht der GP den übergeordneten Gesetzen & kann nicht weiter angewendet werden. Es gilt die Bestandesgarantie | | |



2.11. GP Neuhaus/Hubenfeldhalde (1988, 1998)

| | | | |
|------------------------|--|--------------|---------------------------------|
| Standort: | Huebefeld, Huebefeldhalde | Zone: | 2-geschossige Wohnzone B |
| Parteien: | Neidhart AG | | |
| Verfasser: | Markus Bergen und Victor Ehrenbold, AAA Architectes Associés AG (Änderung) | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | Ca. 7'650 m ² , 2 Reihenhäuser, 4 DEFH, 1 EFH, Tiefgarage, Spielplatz | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.4 + 10 % GP-Bonus = 0.44 - Topographische Vorgaben werden durch Terrassierung und Höhenstaffelung aufgenommen - Zentrale Erschliessungsstrasse bildet dörfliches Zentrum - Verbreiterungen der Wohnstrasse werden zur Spielfläche - Parkplätze: 20 in der Einstellhalle am Eingang der Siedlung, 23 Abstellplätze in Wohnungsnähe - Dach: Satteldach - Grünzug durch die Siedlung - Unterteilung in öffentliche Zone, halb-öffentliche Zone, privater Innenraum, privater Außenraum | | |
| Änderungen: | 1998: <ul style="list-style-type: none"> - Dachgeschosse müssen voll mitgezählt werden, wenn die lichte Raumhöhe 1.5 m übersteigt - Reduktion von 11 auf 9 Wohneinheiten - Aufreihung von Besucherparkplätzen am oberen Ende der Wohnstrasse - Spielplatz zwischen Haus 5 und 7 - Hauseingangszugänge werden mit Rampen ergänzt - Fassaden: Kontinuität - Anpassung des Containerplatzes | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 11.1 – 13.1 m ÜZ = 0.12 – 0.43 | | |
| Wirkung: | Einheitlich gestaltetes DEFH- resp. REFH Quartier | | |
| Weiter sichern: | Sicherung einheitliche Gestaltung, Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Erstellung Erhaltungszone (einheitliche Gestaltung, aber Möglichkeit zu Um- und Anbauten) | | |

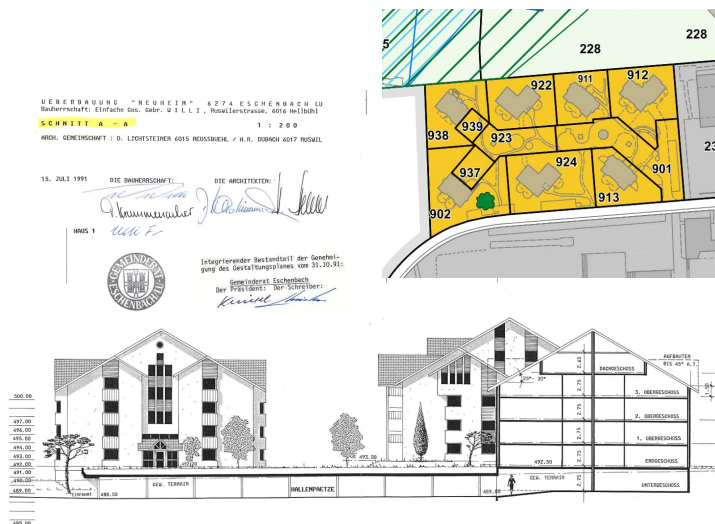
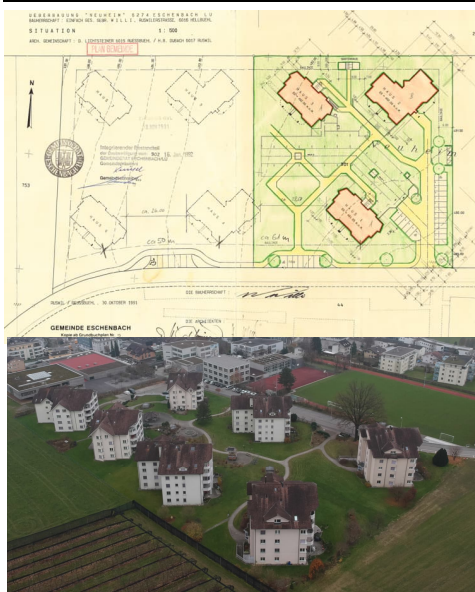


1998:



2.12. GP Neuheim (1991)

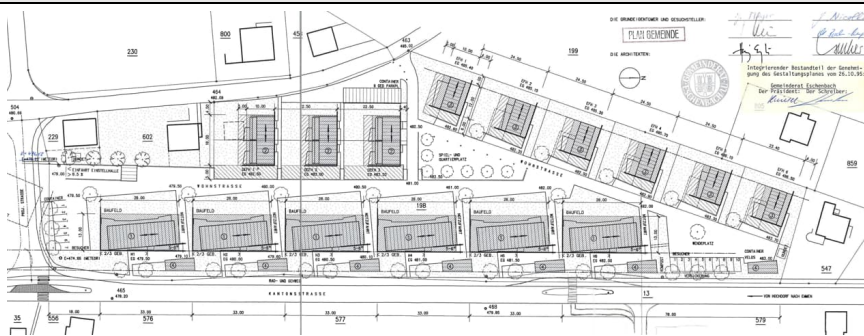
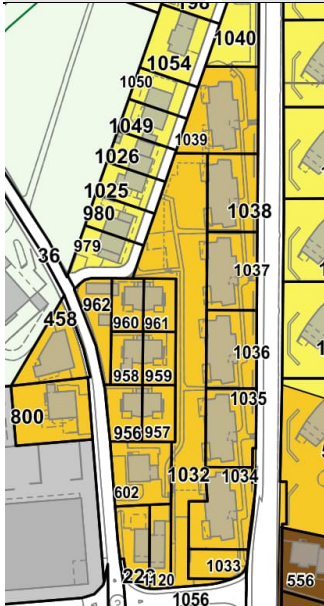
| | | | |
|------------------------|---|--------------|-------------------------------|
| Standort: | Neuheim | Zone: | 3-geschossige Wohnzone |
| Parteien: | Einfache Gesellschaft Gebrüder Willi | | |
| Verfasser: | D. Lichtsteiner AG, H. R. Dubach und Co. AG | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 15'790 m ² , 7 MFH, Einstellhalle, Erschliessung, Fusswege, Spielflächen, Containerplätze | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.5 + 15 % GP-Bonus = 0.575 VG: 4, wobei 4. VG als voll ausgebautes Dachgeschoss mit max. Kniestockhöhe von 1.5 m zu gestalten ist, zusätzlich zu den 4 VG ist ein Dachgeschoss mit max. Dachgeschosshöhe von 4.5 m zulässig - Geschosshöhe: 2.75 m - Dachaufbauten erlaubt sofern sie sich ins Gesamtbild einordnen - Baubegrenzungslinien gemäss Plan (zum Teil fix, zum Teil verschiebbar), Grenzabstand: 6 m, zur Strasse 10 m - EG-Boden max. 80 cm über gewachsenes oder tiefergelegtes Terrain - Erschliessung über die Lindenfeldstrasse - Parkplätze: Einstellhalle für die ganze Überbauung mit 100 Parkplätzen, Oblichter, 34 Aussenparkplätze - Gebäude-Hauptrichtung von Nord-Ost nach Süd-West in einem 45 Grad Winkel a. T. zur nördlichen Parzellengrenze - Dach: Dachneigung 25 – 30 Grad a. T., Ziegel (rot, braun, antik engobiert) - Aussehen: <ul style="list-style-type: none"> - Fassaden: verputzt (Pastell-Töne), kleine Flächen auch in anderen Materialien - Erker oder Ähnliches sind erlaubt - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Hofartiger Bereich inkl. Spielfläche zwischen den beiden Baureihen - Fusswege führen zu dieser Piazza - Augenfällige Trennung zwischen Verkehrswegen und Fussgängerwegen (Asphalt / Betonsteine) - 2 Kehrriechtcontainerplätze | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe = 16.3 – 18.8 m ÜZ = 0.14 – 0.28 | | |
| Wirkung: | Autoarme, locker wirkende, einheitliche Mehrfamilienhausüberbauung mit sehr grossen gemeinsamen Grünflächen | | |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Gestaltung und Begrünung | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Für bedeutende baulichen Veränderungen soll ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden müssen (Gestaltungsplanpflicht) | | |



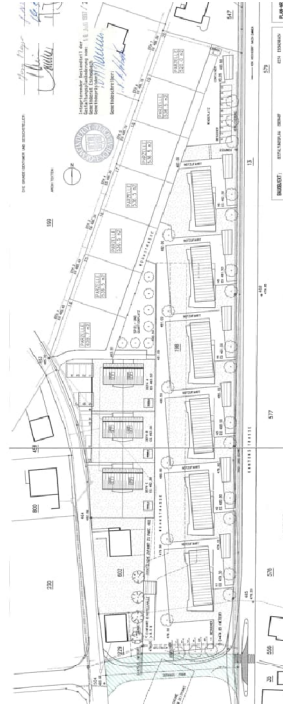
2.13. GP Oberhof (1995, 1997, 1998, 2000)

| | | | |
|------------------|---|--------------|--|
| Standort: | Oberhof | Zone: | 3- und 2-geschossige Wohnzone B |
| Parteien: | Erbengemeinschaft J. Meyer-Jenny | | |
| Verfasser: | Jäger, Jäger, Egli AG und Architekten ETH/SIA und Bucher Architekten AG (Änderung 1997), Architekturbüro Adalbert Koch und Projektierungsbüro SIA (Änderung 1998), D. Lichtsteiner AG (Änderung 2000) | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 16'935 m ² (nach Änderung 1995 ca. 17'470 m ²) MFH, DEFH/REFH, EFH, Atelier, Einstellhalle, Spielplatz, Fusswege | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche: <ul style="list-style-type: none"> - Hauptbauten, eingeschossige Anbauten und Sockelgeschossbauten nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen (max. Überschreitung 20 cm) - Ausgenommen: Eingeschossige Nebenbauten, Wintergärten, Balkone, Windfänge - Hauptbauten müssen an Baulinien gebaut werden - EG-Koten: 479.5 – 486.5 m ü. M. (Abweichung max. +/- 0.20 cm) - Erschliessung gemäss Erschliessungsplan (bituminöser Belag) - Parkplätze: Einstellhalle für die MFH, REFH offene, gedeckte Abstellplätze, EFH individuelle Parkplätze auf Grundstück, oberirdische Parkplätze in wasserdurchlässigen Belägen - Dach: Pultdach, bei EFH und DEFH auch Satteldach <ul style="list-style-type: none"> - Firstrichtung und Dachneigung gemäss Baukörperplan verbindlich - Dachaufbauten und Lukarnen bei MFH nicht gestattet (ausgenommen technische Aufbauten) - Flachziegel (hellgrau / Eternit), Spenglerarbeiten in hellem Blech - Dachterrassen gemäss Schnittpläne erlaubt - Aussehen: <ul style="list-style-type: none"> - MFH und REFH sind gestalterische Einheit - Hauptgebäude: Pastellfarben - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen - Immergrüne Nadelbäume ab 3 m nicht erlaubt - Wegnetz gemäss Aussenraumplan - Piazza und Fusswege aus Verbundstein oder Kies - Stufengerechter Spielplatz für die ganze Siedlung | | |
| Änderung: | <p>1997:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Parzellenanzahl für Einfamilienhäuser von 6 auf 7 Grundstücke - Wegfall der Sockelbauten bei den DEFH - Vergrösserung der Grundstücksfläche im Bereich Neuheimstrasse - Änderung des Nutzungskonzepts auf dem Grundstück Nr. 229 - Neuzuteilung der Bruttogeschossflächen <p>1998:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus den 7 Grundstücken einen Baubereich ausscheiden ohne definierte Parzellengrenzen: <ul style="list-style-type: none"> - Nebst EFH können auch DEFH gebaut werden - Firstrichtung gemäss Plan (144.03.98) - Schrägdächer mit Neigung 20 – 35 Grad <p>2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schallschutzwände statt Atelierbauten entlang der Seetalstrasse - Interner Fussweg statt Wohnstrasse an der Westseite der MFH - Natürlich gestaltete Böschung statt Stützmauer entlang der Grenze zu den DEFH - Baulinie 1.5 m näher zur Kantonsstrasse - Vergrösserung der Baufelder | | |

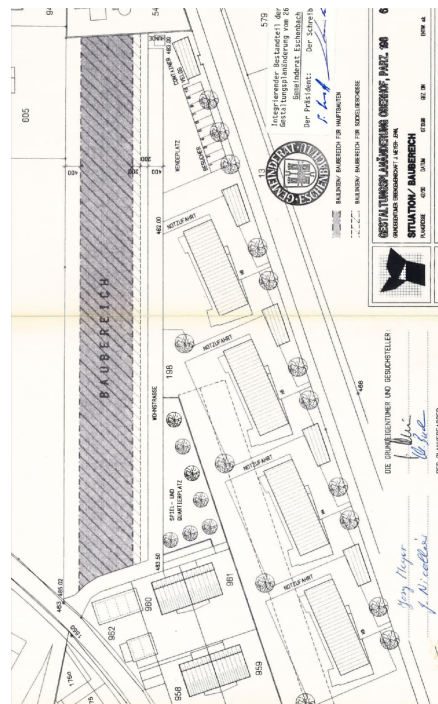
| | |
|-----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - MFH und Einstellhalle um 0.85 m höher situieren - Kehrlichtcontainer zentral in separatem Raum in Einstellhalle - Balkonverglasung ausschliesslich ohne Vertikalprofile |
| Baumasse: | EFH-Bereich: Gesamthöhe = 9.8 – 11.2 m, ÜZ = 0.15 – 0.28 DEFH-Bereich: Gesamthöhe = 10.3 – 11.9 m, ÜZ = 0.20 – 0.29 MFH-Bereich: Gesamthöhe = 14.5 – 15.1 m, ÜZ = 0.32 – 0.45 |
| Wirkung: | Einheitlich gestaltete, verkehrsarme Siedlung |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Begrünung entlang Hauptstrasse - Sicherung Durchwegung in Verkehrsrichtplan |
| Massnahmen: | Aufheben: Pro Gebäudetyp einheitliche Bebauung, Sicherung EG-Koten bei Baureihe Doppel-EFH. Für MFH: Für bedeutende baulichen Veränderungen soll ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden müssen (Gestaltungsplanpflicht) |



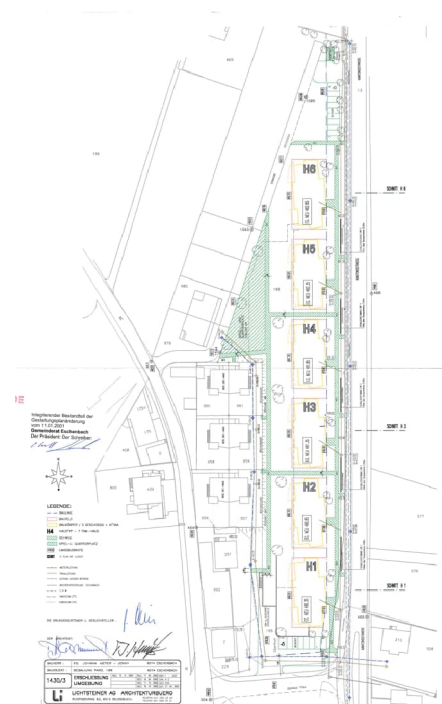
1997:



1998:

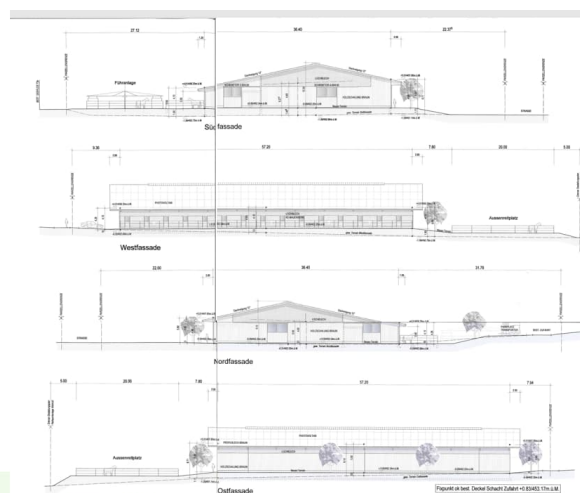


2000:



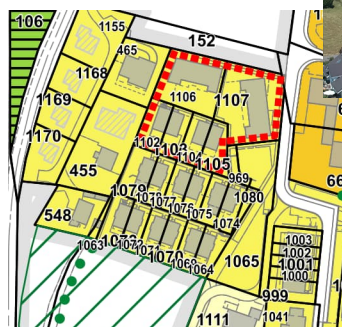
2.14. GP Reitsportanlage Widmüli (2014)

| | | | |
|------------------------|--|--------------|--|
| Standort: | Widmüli, Neuhus | Zone: | Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzone |
| Parteien: | Walter und Sonja Müller-Frank | | |
| Verfasser: | Zaugg AG Rohrbach | | |
| Eigentümer: | Walter Müller | | |
| Umfang: | ca. 8'927 m ² , Reithalle, Aussenreitplatz, Führanlage, Erschliessung, Parkplätze | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - Baubereich A: Reithalle <ul style="list-style-type: none"> Satteldach (max. 20 Grad) Firstrichtung Nord / Süd Firsthöhe max. 12 m über gewachsenem Terrain Dachbelag mit Profiblech braun Photovoltaik-Paneele oder Sonnenkollektoren erlaubt - Baubereich B: Ungedeckter Aussenreitplatz mit Beleuchtung - Baubereich C: Führanlage - Ausserhalb der Baubereiche sind Bauwerke und Anlagen, die dem Reitsport dienen zulässig (Ausläufe, Parkplätze, Vorplätze, Retensionsweiher ...) - Erschliessung: über Widmüliweg, direkt ab Gemeindestrasse - Parkplätze: <ul style="list-style-type: none"> - 12 Besucherparkplätze, 10 Parkplätze für Transporter, 20 provisorische Parkplätze auf Wiese (für Anlässe) - sickerfähiger Belag - Umgebung: Grünzone entlang der alten Kantonsstrasse zur Renaturierung des Dorfbaues, Naturwiese darf nicht wesentlich verändert werden - Aussehen: Gute Gesamterscheinung (Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl): Hauptsächlich Holz und erdfarbige Farbtöne - Vor der Erteilung der Baubewilligung ist ein Reitwegkonzept vorzulegen | | |
| Baumasse: | Sonderbauzone | | |
| Wirkung: | Reitsportanlage | | |
| Weiter sichern: | - | | |
| Massnahmen: | Belassen: Weiterhin nötig für Nutzung Reitsportanlage und auch weiterhin mit neuer Gesetzgebung anwendbar | | |



2.15. GP Rothli-Park (2002)

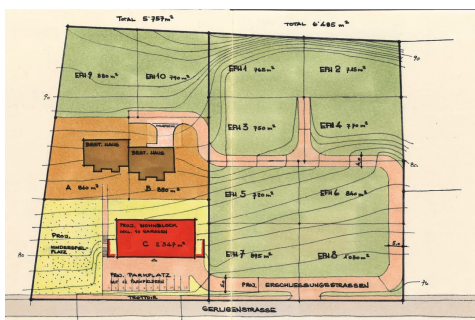
| | | | |
|------------------------|---|--------------|---------------------------------|
| Standort: | Rothli-Park | Zone: | 2-geschossige Wohnzone B |
| Parteien: | Geschwister Zimmermann | | |
| Verfasser: | D. Lichtsteiner AG Architekturbüro | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 8'335 m ² , 8 DEFH, 2 MFH, Erschliessungsstrasse, Parkierung, Spielplatz/-wiese | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: max. 0.45 - Baubereiche: Gemäss Plan, weitere Nebenbauten und die Erschliessung können auch ausserhalb erstellt werden, innerhalb der Baubereiche gibt es keine zusätzliche Einschränkung zur Gebäudelänge - EG-First: 8 – 9 m - EG- und First-Koten: Gemäss Plan (max. + 20 cm) - Baufelder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8: 2 VG mit erhöhtem OG - Baufeld 7: 3 VG mit erhöhtem OG - Baufeld 9: 3 VG oder 2 VG und 1 Attikageschoss oder 2 VG und 1 Dachgeschoss - Baufeld 10: 3 VG mit erhöhtem OG oder 2 VG mit Attika oder 2 VG mit Dachgeschoss - Nutzung: zulässig sind EFH, DEFH, Reihenhäuser und Etagenwohnungen - Erschliessung ab der Quartierstrasse Rothli, Spiel- und Wohnstrasse (3.5 m breit, 1.5 m Trottoir), Tempo 30 - Parkplätze: Einstellhallen humusiert und begrünt: <ul style="list-style-type: none"> - Halle 1: 16 Auto, 4 Velo Räume (je 9 Plätze), 4 Motorradplätze - Halle 2: 16 Auto, 1 Veloraum (22 Plätze), 5 Motorradplätze 18 Aussenparkplätze aus wasserdurchlässigem Belag - Dach: primär Tonnendach oder anderes Schrägdach, Eindeckung frei (pro Etappe einheitlich), bei eingeschossigen Nebenbauten auch Flachdächer erlaubt - Fassaden: Verputzt, Dachgeschoss und kleiner Flächen auch in anderen Materialien, hell oder pastell, etappenweise gleichartig - Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Einheitlich, begrünte Böschungsabtreppungen definiert mit Koten - 650.8 m² Spielfläche - Fussgängerwege aus wasserdurchlässigem Belag | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe: 7.6 – 9.7 m ÜZ: 0.22 – 0.36 | | |
| Wirkung: | Einheitliches Quartier in Ausrichtung, Form und Gestaltung | | |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Gestaltung | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Erstellung Erhaltungszone über DEFH (einheitliche Gestaltung, aber Möglichkeit zu Um- und Anbauten) | | |



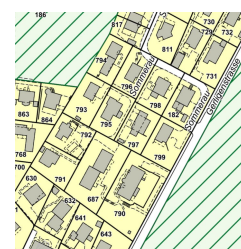
2.16. GP Sommerau (1972, 1975, 1980, 1999)

| | | | |
|------------------|--|--------------|---------------------------------|
| Standort: | Sommerau | Zone: | 2-geschossige Wohnzone A |
| Parteien: | Einfache Gesellschaft Sommerau | | |
| Verfasser: | K. Müller AG (Änderung 1980), Planteam S AG (Änderung 1999) | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 12'217 m ² , 2 MFH, 10 EFH, Erschliessungsstrasse | | |
| Vorschriften: | Ursprüngliche Fassung von 1972 ist nicht vorhanden | | |
| Änderungen: | <p>1975</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausklammerung des nordöstlichen Teils der Parz. 182 aus dem Gestaltungsplan - Ausgeklammerter Teil des Grundstücks 182 hat AZ 0.3 - Unentgeltliche Abtretung eines 2 m breiten Streifen Land für die Erstellung eines Trottoirs - Max. 3 Zufahrten zur Gerligenstrasse - Abschränkung zwischen Trottoir und Parkplätzen (nicht höher als 70 cm) - Es sind nur Ein- oder Zweifamilienhäuser erlaubt - Flachdächer sind nicht erlaubt - Gemeinde verpflichtet sich nicht für Schneeräumung oder Glatteisbekämpfung der internen Strassen <p>1980</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anstatt 4 Doppel-Wohnblöcke soll ein 2-stöckiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 10 EFH gebaut werden - Parzellenanpassung <p>1999</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandesgarantie der MFH - Möglichkeit die zonenkonforme AZ von 0.3 plus 0.05 für Einliegerwohnung plus 10 % GP-Bonus zu realisieren - Firsthöhe: 485.6 – 501.55 m ü. M. - Schrägdach auf dem 5-Familienhaus nicht erlaubt - Parkplätze: 2 auf Parz. 687 für Besucher, 9 auf Parz. 790, Rest in der Einstellhalle | | |
| Baumasse: | Gesamthöhen: 5.9 – 11.1 m ÜZ: 0.12 – 0.25 | | |
| Wirkung: | Quartier mit zwei Mehrfamilienhäusern und zehn Einfamilienhäusern | | |
| Weiter sichern: | - | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Bestandesgarantie für Mehrfamilienhäuser, Sicherung max. Firsthöhen | | |

1980:



1999:



2.17. GP Stüdweid 1 und 2 (1999, 2000, 2003 und 2004)

| Standort: | Stüdweid | Zone: | 3- und 2-geschossige Wohnzone B |
|-----------------------------|--|-------|---------------------------------|
| Parteien: | Einfache Gesellschaft Geschwister Anderhub vertreten durch Werner Huber, Eschenbach | | |
| Verfasser: | Schmid & Partner Planungs AG, Ebikon | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 20'560 m ² , 1'498 m ² Bauverbotsfläche mit Spielwiese und Spielplatz, 4 MFH, 5 REFH, 9 EFH, Parkierung, Einstellhalle | | |
| Vorschriften Stüdweid 1: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.4 + 15 % GP-Bonus = 0.45 und 0.5 + 15 % GP-Bonus = 0.575 - Flächentransfer: Zwischen GP1 und GP2 bis zu 100 m² AGF erlaubt - Baubereiche: Hochbauten dürfen nur innerhalb Baubereiche erstellt werden. Ausserhalb sind eingeschossige Nebenbauten und Anlagen erlaubt. Baubereiche unterschreiten teilweise Grenzabstände <ul style="list-style-type: none"> Baubereich A1/A2 für MFH: 3 VG, 1 Attika, Gebäudelänge max. 25 m Baubereich B1/B2/B3 für REFH: 2 VG, 1 Dachgeschoss Baubereich D1/D2 für EFH inkl. Kleinwohnung: 2 VG, 1 Dachgeschoss Baubereich E: Eingeschossige Autogaragen mit extensiv begrünten Dächern - Lärmschutz: Entlang der Luzernerstrasse ist Wall/Wand zwingend (EG-Niveau muss um 2 m überragen), Gebäude A1-A3 erfordern spezielle Lärmschutzmassnahmen im 2. OG - EG-Koten: 454.5 – 455.25 m ü. M. (+/- 50 cm) Erschliessung: Verkehrsberuhigte gestaltete Strasse mit beschränktem Fahrverkehr Parkierung: Gemäss Plan, pro Wohneinheit 1.5, pro EFH 2 Autoabstellplätze, ein Parkplatz pro Wohneinheit A1/A2/B1/B2 zwingende in Einstellhalle - Dach: Baubereich A: Frei aber einheitlich, Baubereich B/C/D: Nur Schrägdachformen (B1/B2 einheitlich), Flachdächer sind soweit möglich zu begrünen oder als Dachterrasse auszugestalten, technische Aufbauten dürfen Höhenbegrenzungslinien überragen, Pergolas auf Aufbauten müssen leichtwirkend und gut gestaltet sein - Umgebung: Fusswege und allgemeiner Spielplatz gemäss Plan verbindlich | | |
| Vorschriften Stüdweid 2: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.4 + 15 % GP-Bonus = 0.45 und 0.5 + 15 % GP-Bonus = 0.575 - Flächentransfer: Zwischen GP1 und GP2 bis zu 100 m² AGF erlaubt - Baubereiche: Hochbauten dürfen nur innerhalb Baubereiche erstellt werden. Ausserhalb sind eingeschossige Nebenbauten und Anlagen erlaubt. Baubereiche unterschreiten teilweise Grenzabstände <ul style="list-style-type: none"> Baubereich A3/A4 für MFH: 3 VG, 1 Attika Baubereich C1-C3 für REFH und DEFH: 2 VG, 1 Dachgeschoss Baubereich D3-D7 für EFH: 2 VG, 1 Dachgeschoss Baubereich E: Eingeschossige Autogaragen mit extensiv begrünten Dächern - Lärmschutz: Entlang der Luzernerstrasse ist Wall/Wand zwingend (EG-Niveau muss um 2 m überragen), Gebäude A1-A3 erfordern spezielle Lärmschutzmassnahmen im 2. OG - EG-Koten: 454.5 – 455.25 m ü. M. (+/- 50 cm) - Erschliessung: A3/A4 erfolgt unteririsch in Einstellhalle Baufeld, D3-D7 und C1-C3 erfolgt über verkehrsberuhigte gestaltete Strasse mit beschränktem Fahrverkehr - Parkierung: Gemäss Plan, pro Wohneinheit 1.5, pro EFH 2 Autoabstellplätze, ein Parkplatz pro Wohneinheit A3/A4 zwingende in Einstellhalle - Dach: Baubereich A: Frei aber einheitlich, Baubereich B/C/D: Nur Schrägdachformen, Flachdächer sind soweit möglich zu begrünen oder als Dachterrasse auszugestalten, technische Aufbauten dürfen Höhenbegrenzungslinien überragen, Pergolas auf Aufbauten müssen leichtwirkend und gut gestaltet sein - Umgebung: Fusswege und allgemeiner Spielplatz gemäss Plan verbindlich | | |
| Änderungen: | <p>2000: Baubereich bei den Parzellen D1 – D7 sollen um max. 1 m Tiefe erweitert werden</p> <p>2003: Verschiebung der Baubereiche C1 – C3 um max. 1.8 m</p> <p>2004: Erweiterung der Baubereiche der EFH um 2 m</p> | | |

| | |
|-----------------|--|
| Baumasse: | EFH-Bereich: Gesamthöhe = 5.9 – 9.8 m --> 7.5 und 9.5 m, ÜZ = 0.13 – 0.18 REFH-Bereich: Gesamthöhe = 6.9 – 7.5 m, ÜZ = 0.19 – 0.49 MFH-Bereich: Gesamthöhe = 11.4 – 12.3 m, ÜZ = 0.19 – 0.24 |
| Wirkung: | Einheitliche Siedlung mit gemeinschaftlicher Erschliessung und Freiflächen |
| Weiter sichern: | - Sicherung Spielwiese durch überlagerte Grünzone - Sicherung Baumreihen - Sicherung Durchwegung in Verkehrsrichtplan |
| Massnahmen: | Aufheben: Pro Gebäudetyp einheitliche Bebauung Für REFH: Erstellung Erhaltungszone (einheitliche Gestaltung, aber Möglichkeit zu Um- und Anbauten) |

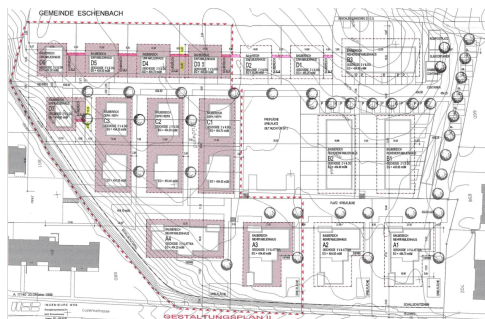
Stüdweid 1:



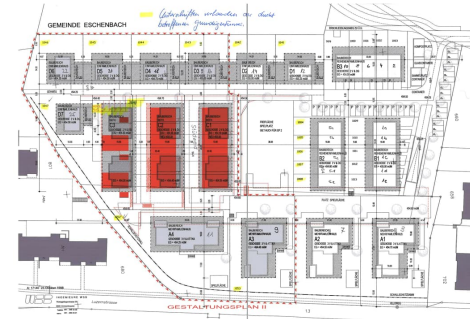
Stüdweid 2:



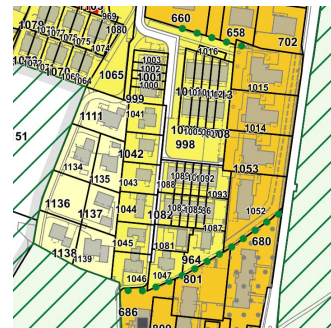
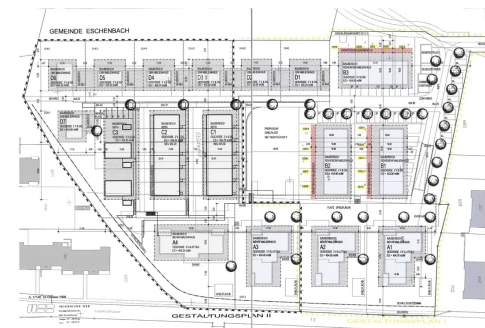
2000:



2003:



2004:



2.18. GP Stüdweidhalde (2007 und 2010)

| | | | |
|------------------------|--|--------------|-------------------------------|
| Standort: | Stüdweidhalde | Zone: | 2-geschossige Wohnzone |
| Parteien: | Einfache Gesellschaft Geschwister Anderhub | | |
| Verfasser: | Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 6'261 m ² , 7 EFH, Erschliessungsstrasse | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.3 + 0.05 Kleinwohnungsbonus = 0.35 - Grenzabstand: Kann überall eingehalten werden - Baustruktur: Es dürfen nur EFH gebaut werden, Doppel- und Zweifamilienhäuser sind ausgeschlossen, Häuser mit Einliegerwohnung sind erlaubt - Fassade: Blockhäuser mit Holz-Massivbau sind nicht gestattet - Dach: Form ist frei wählbar. Bei Flachdachbauten sind Einzelaufbauten über dem zweiten Vollgeschoss nicht gestattet. Flachdachbauten sind zwingend zu begrünen. Flachbauten: begrünt, keine Einzelaufbauten über dem 2. VG - EG-Kote: Verbindliche EG-Koten 454.55 – 455.25 (max. Überschreitung 20 cm) - Erschliessung: Kein ausparzelliertes Strassengrundstück, Strassengenossenschaft gegründet - Aussenraum: Aussenplätze müssen mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden, Platz für Kehrlichtcontainer und Hundever säuberungsanlage (Robidog) vorgegeben | | |
| Änderungen: | Verlauf der Strasse wurde aufgrund Eigentümerverhältnisse leicht angepasst | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe: 60 %-Quantil = 7.5 m, 80 %-Quantil = 8.5 m ÜZ-Hauptbauten: 60 %-Quantil = 0.17, 80 %-Quantil = 0.19 | | |
| Wirkung: | Locker bebautes EFH-Quartier | | |
| Weiter sichern: | Sicherung Strasse exkl. Wendehammer durch Grundnutzung Verkehrszone | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Strasse kann mit Verkehrszone gesichert werden | | |



2.19. GP Zielacher (2003)

| | | | |
|------------------|--|--------------|-------------------------------|
| Standort: | Zielacherstrasse | Zone: | 3-geschossige Wohnzone |
| Parteien: | S & P Steger Immobilien AG und Kurt Steger, Reiden | | |
| Verfasser: | S+P Architekten AG, Reiden | | |
| Eigentümer: | Diverse Eigentümer | | |
| Umfang: | 5'960 m ² , 3 MFH mit je 9 Eigentumswohnungen, Spiel- und Freizeitfläche, Parkplätze, Einstellhalle | | |
| Vorschriften: | <ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.5 + 15 % GP-Bonus = 0.575 - Geschossigkeit: Vier Vollgeschosse mit Attika - Grenzabstand: Kann überall eingehalten werden - Erschliessung zur Tiefgarage über die Zielacherstrasse - Parkplätze: 34 in der Tiefgarage und 15 entlang der Zielacherstrasse - Dach: Extensive Begrünung - Fassaden: Verputzt - Umgebung: Gedeckter Pavillon, ökologische Ausgleichsflächen (Niederhecken), 707m² Spiel- und Freizeitflächen - Behindertengerechtes Bauen: Durchgehend rollstuhlgängig - Energie: Gemeinsame Heizzentrale | | |
| Baumasse: | Gesamthöhe: 16.3 m, 15.6 m und 16.6 m ÜZ-Hauptbauten: 0.16, 0.16 und 0.21 | | |
| Wirkung: | Grossvolumige und hohe Gebäude mit grosszügigem Aussenraum | | |
| Weiter sichern: | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielplätze durch überlagerte Grünzone - Sicherung Baumallee entlang Zielacherstrasse und Begrünung zu GP Hubenfeldhalde | | |
| Massnahmen: | Aufheben: Bebauungsstruktur kann mit Grundnutzung gesichert werden | | |

