

Gemeinde Egolzwil: Ortsplanungsrevision

LEITFADEN DOKUMENTE ORTSPLANUNGSREVISION

11. Oktober 2022

Übersicht Dokumente

Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2'500

Richtplanung

- Teilrichtplan Fusswege, M 1:4'000

Dokumentation

- Planungsbericht
- Beilage 1: Quartieranalyse
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
- Beilage 3: Kapazitätsnachweis
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Beilage 5: Analyse Gestaltungspläne
- Beilage 6: Plan Aufhebung Baulinien, M 1:2'000

Leitfaden: Wo finden sich welche Informationen?

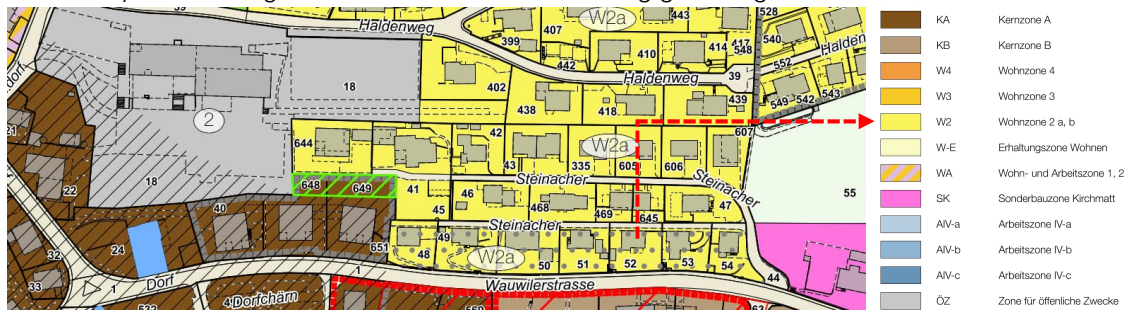
Wo finde ich eine Übersicht über die getroffenen Änderungen?

Der *Planungsbericht* behandelt alle Änderungen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Erläuterungen darin sind strukturiert aufgebaut und geben einen guten Überblick über die Ortsplanungsrevision, die rechtliche Ausgangslage sowie über die diversen Anpassungen. Er ist in folgende Kapitel unterteilt:

1. Ausgangslage und Verfahren
2. Vorgaben und Systematik
3. Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)
4. Änderungen am Zonenplan
5. Begleitende Massnahmen (Umgang mit Sondernutzungsplänen, Aktualisierung Teilrichtplan Fusswege, Ausgleich von Planungsvorteilen, Anpassung und Aufhebung Baulinien)
6. Verfahren und Änderungshistorie

Welche Nutzungsmasse gelten zukünftig auf meiner Parzelle?

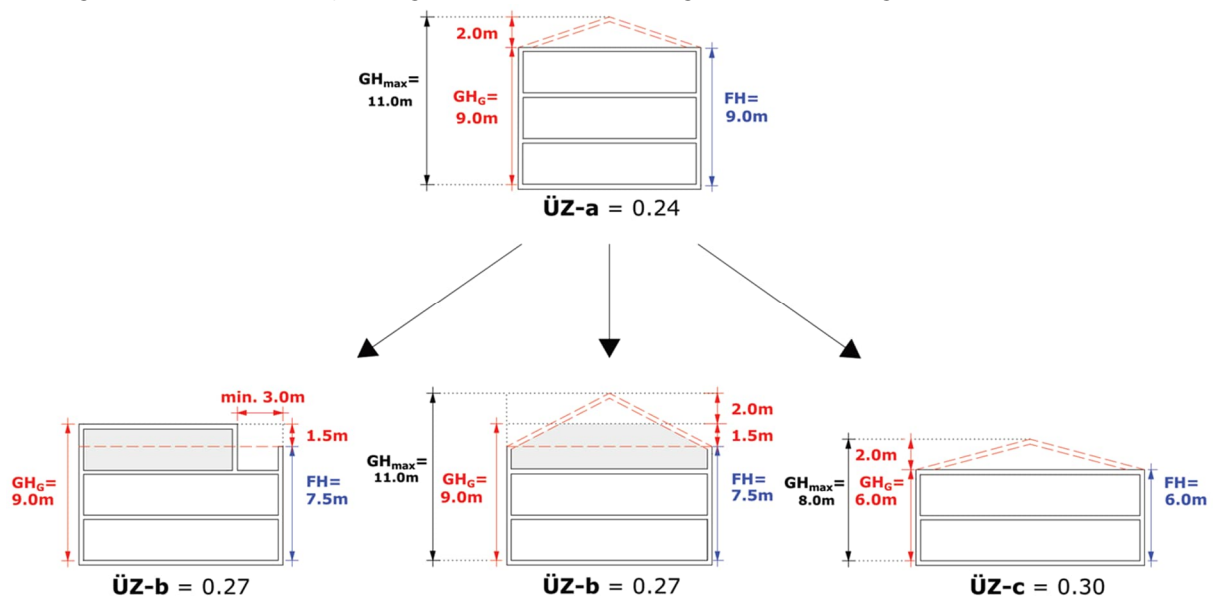
1. Zonenplan Siedlung konsultieren > Zonenzuordnung gem. Legende



2. Übersicht Nutzungsmasse gem. Bau- und Zonenreglement konsultieren > Anhang 1, S. 25

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Gesamthöhe ³⁾			Talseitige Fassadenhöhe ³⁾	Gebäuelänge max. ⁴⁾	Lärm-ES ⁵⁾
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.			
Kernzone A	KA	gem. Zonenplan	--	gem. Art. 13 und 14			--	gem. Art. 13 und 14			--	--	III
Kernzone B	KB	gem. Zonenplan	--	0.27	0.30	0.33	--	9.0 m	13.0 m	15.0 m	--	--	III
Wohnzone 2	W2a	W2 Hang	--	0.24	0.27	0.30	0.10	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	30 m	II
	W2b	W2 Ebene	--	0.24	0.27	0.30	0.10	--	9.0 m	11.0 m	--	30 m	II
Wohnzone 3	W3	W3 normal	0.21	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	11.0 m	13.0 m	--	--	II
Wohnzone 4	W4	W4 normal	0.18	0.18	0.18	0.18	0.06	9.0 m	16.0 m	--	16.0 m	--	II
Erhaltungszone Wohnen	W-E	Erhaltungszone Wohnen	--	Gem. Art. 16			0.06	Gem. Art. 16			--	--	II
Wohn- und Arbeitszone 1	WA1	Typ 1	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	--	III
		Typ 2	--	0.18	0.21	0.24	0.06	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	--	III
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Typ 1	--	0.10	0.13	0.16	0.06	--	11.0 m	13.0 m	--	--	III
		Typ 2	--	0.30	0.33	0.36	0.06	--	11.0 m	13.0 m	--	--	III
Arbeitszone IV	AIV a	GH = 12 m	--	--	--	--	--	8.0 m	12.0 m	--	--	--	IV
	AIV b	GH = 18 m	--	--	--	--	--	8.0 m	18.0 m	--	--	--	IV
	AIV c	GH = 22 m	--	--	--	--	--	8.0 m	22.0 m	--	--	--	IV

3. Ergänzend: Skizze ÜZ-System gem. Bau- und Zonenreglement > Anhang 2, S. 26



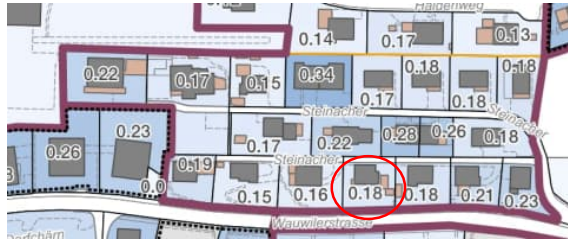
Welche ÜZ/Gesamthöhe weisen die heutigen Bauten auf meiner Parzelle auf?

Beilage 1: Quartieranalyse gibt einen Überblick über folgende Inhalte:

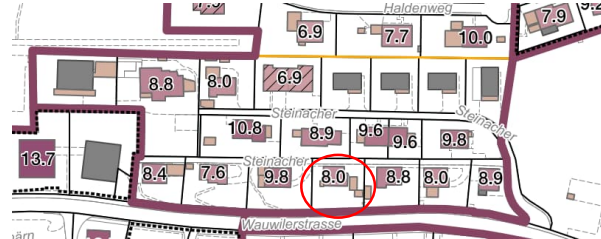
- Fotodokumentation
- Zonenplan rechtsgültig
- Auswertung Überbauungsziffer und Gebäudehöhe im Ist-Zustand (Analysepläne)
- Strategie
- Massnahmen (bspw. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen)

Anwendungsbeispiel für Parz. Nr. 51 (vgl. auch obenstehendes Beispiel im Zonenplan-Ausschnitt):

ÜZ Hauptbauten:



Gebäudehöhe:



- Der Fussabdruck des bestehenden Hauptgebäudes entspricht einer ÜZ von 0.18. Damit sind 18 % der Parzellenfläche bebaut, zukünftig ist für Satteldachbauten (ÜZ-b) eine ÜZ von 0.27 zulässig (vgl. obenstehende Übersichtstabelle gem. Anhang 2 BZR).
- Die Gebäudehöhe beträgt im Bestand rund 8 m. Zulässig sind zukünftig Bauten mit einer Firsthöhe von max. 11.0 m (GH_{max}).
- Fazit: Es bestehen Ausbaureserven sowohl in die Fläche, als auch in die Höhe. Sie entsprechen der Strategie gem. Siedlungsleitbild, welches das Quartier Steinacher als Innenentwicklungsgebiet bezeichnet.
- Hinweis: In der bisherigen Wohnzone B waren bereits bisher Gebäudehöhen bis 11 m zulässig. Häufig wurden die bisherigen Möglichkeiten – wie beim vorliegenden Beispiel – nur teilweise ausgenützt.

Welche BZR-Vorschriften ändern? Welche Vorgaben gelten neu?

Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt gibt einen Überblick über die Änderungen am BZR:

- 1. Spalte: Neue BZR-Vorschriften
- 2. Spalte: Bisherige BZR-Vorschriften
- 3. Spalte: Kommentare zu den Änderungen
- Neue Textstellen sind blau markiert, Änderungen bzw. Streichungen sind rot markiert

BZR neu	BZR alt	Kommentar
Die Einwohnergemeinde Egolzwil erlässt, gestützt auf § 17 und die §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (SRL-Nr. 735) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt).	Die Einwohnergemeinde Egolzwil erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (SRL-Nr. 709a) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt).	
1. Allgemeine Bestimmungen	A. Planungsvorschriften	
Art. 1 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine häusliche Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.	Art. 1 Zweck 1) Das Bau- und Zonenreglement regelt die Planungsgrundsätze und dient der Umsetzung des "Räumlichen Umsetzungsprogrammes zum Leitbild, Siedlungsleitbild light" ¹⁾ , durch a) den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente, der Förderung von architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Projekten, b) die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Ökologie, c) die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingun-	Übernahme Muster-BZR Kanton Luzern (MBZR). Siedlungsleitbild light wird per Herbst 2021 ersetzt durch neues Siedlungsleitbild 2021.

Wo finde ich weitergehende Informationen zu den im Zonenplan enthaltenen Gewässerräumen?

Die *Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum* behandelt sämtliche von der Gewässerraumausscheidung betroffenen Gebiete innerhalb der Bauzone. Daneben finden sich Erklärungen zur rechtlichen Ausgangslage und zur Methodik. Die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone wird an Beispielen aufgezeigt.

Der *Teilzonenplan Gewässerraum* dient explizit der Darstellung der Gewässerräume. Sämtliche betroffenen Gebiete werden in einem Massstab von 1:2'500 dargestellt (innerhalb und ausserhalb Bauzone).

Wo finde ich weitergehende Informationen zum angepassten Teilrichtplan Fusswege?

Der Plan *Erschliessungsrichtplan: Teil Öffentliche Fusswege* zeigt die bestehenden Fuss- und Radwege in Verbindung mit Vorschlägen für neue Fusswege, Knotenoptimierungen und siedlungsorientierte Strassenräume.