

GEMEINDE EGOLZWIL
GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



ANALYSE GESTALTUNGSPLÄNE

Beilage 5 zum Planungsbericht

11. Oktober 2022 – Beschluss

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
ERP	Erschliessungsrichtplan

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Egolzwil
Dorfchärn
6243 Egolzwil

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Oktober 2022
Kantonale Vorprüfung:	Oktober 2022
Öffentliche Auflage:	20. Nov. - 19. Dez. 2023
2. öffentliche Auflage:	4. März – 2. April 2024
Beschlussfassung:	4. September 2024
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer: 91924
Bearbeitet durch: Andreas Lingg, Markus Burkhalter, Lukas Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
2.	ÜBERSICHT GESTALTUNGSPLÄNE	5
2.1.	Allmend 1 (2017)	6
2.2.	Alpenblick (1997, 1999)	7
2.3.	Baschimatt (1999, 2002, 2010)	8
2.4.	Baumacher (1988, 2011)	9
2.5.	Dorf (2006, 2014)	10
2.6.	Dorf nördlich der Kantonsstrasse (2011)	11
2.7.	Gehrenmatt (1994)	12
2.8.	Grossmatt (2014)	13
2.9.	Grossmatt Parz. 87 (2010)	14
2.10.	Moos (1995)	15
2.11.	Moosmatt (2018)	16
2.12.	Weid (1994, 2001)	17
2.13.	Weid-Ost (2014)	18
2.14.	Zägliacher-Seehalde (2007)	19
2.15.	Zentrumsüberbauung (2014)	20

1. EINLEITUNG

Bezug zur
Gesamtrevision

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), sondern als Kombination von Überbauungsziffer und zulässiger Gebäudehöhe festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird neu als festes Mass (Gesamthöhe) vorgegeben und nicht mehr über die Anzahl Vollgeschosse.

Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) übernehmen. Die Gemeinde Egolzwil vollzieht dies nun mit der laufenden Gesamtrevision.

Gestaltungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit 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. Die betroffenen GP müssen entweder angepasst oder aufgehoben werden.

Handlungsoptionen

Für die bestehenden Gestaltungspläne gibt es verschiedene Handlungsoptionen:

1. Kompatible GP beibehalten

Ein Gestaltungsplan kann beibehalten werden, wenn die Bestimmungen mit dem neuen PBG kompatibel sind (GP nach 2014 erarbeitet), oder wenn eine Spezialnutzung vorliegt (z.B. Sonderbauzone, Golfplatz, usw.).

2. Aufhebung und Überführung in die Nutzungsplanung

Gem. PBG § 22, Abs. 3 ist es möglich, Gestaltungspläne koordiniert mit der Änderung des Zonenplans oder des BZR im Ortsplanungsverfahren aufzuheben. Dieses Vorgehen kann für alte Gestaltungspläne mit einer homogenen Bauordnung oder für Gebiete mit kleinem Schutzbedarf angewandt werden. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans kann nach den Vorgaben des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements gebaut werden. Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP können in die Grundnutzung (Zonenplan und BZR) überführt werden.

3. Anpassung im GP-Verfahren, 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 (aGF, AZ, Geschossigkeit, usw.) ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen (Firstkoten, Baubereiche, usw.) bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat. Anstelle der gestrichenen Begriffe gelten für den Perimeter die Baumasse der Grundnutzung. Dieses Vorgehen ist zu wählen, wenn z.B. an parzellenscharf festgelegten Gesamthöhen festgehalten werden soll. Durch die Anpassung mittels Gemeinderatsbeschluss bleibt ein GP weiterhin anwendbar, ohne dass den Eigentümern zusätzliche Kosten entstehen oder ein Quartier in seiner Weiterentwicklung blockiert ist.

4. Anpassung in separatem GP-Verfahren

Sämtliche altrechtlichen Gestaltungspläne sind nach 2023 nicht mehr anwendbar. Ohne Überarbeitung des GP bleibt die Weiterentwicklung des Gebiets nach 2023 daher blockiert. Gestaltungspläne, welche komplexe Sachverhalte regeln oder die Nutzung sehr ungleich verteilen, können nicht ohne weiteres aufgehoben oder geändert werden. Die Revision muss von den

Grundeigentümern in einem gemeinschaftlichen Prozess erfolgen und geschieht bei Bedarf, ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

GP-Festlegungen von übergeordnetem, öffentlichem Interesse sind nach Möglichkeit in die Grundnutzung zu übertragen, so dass sie auch nach Aufhebung der Gestaltungspläne gesichert sind. Dazu können z.B. folgende Festlegung gehören:

- Gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitflächen
- Wertvolle Frei- und Landschaftsräume
- Fusswege/Erschliessungen
- Gestalterische Eigenheiten eines Quartiers/Gestaltungsvorschriften

Sicherung Qualitätsmerkmale von öffentlichem Interesse

Dieses Dokument gibt einen Überblick über alle Gestaltungspläne der Gemeinde Egolzwil. Es dient als «Nachschlagewerk» für die Arbeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Ziel

2. ÜBERSICHT GESTALTUNGSPLÄNE

Auf dem Gemeindegebiet von Egolzwil bestehen aktuell 15 rechtskräftige Gestaltungspläne:

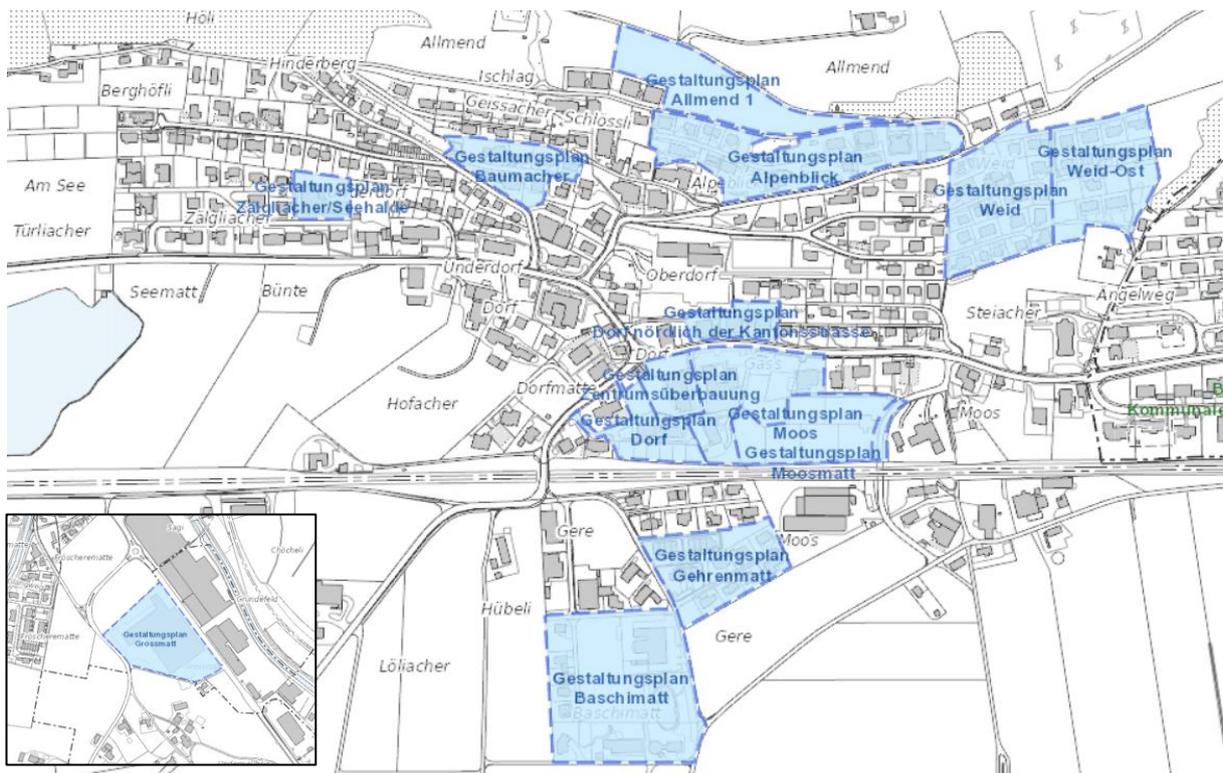
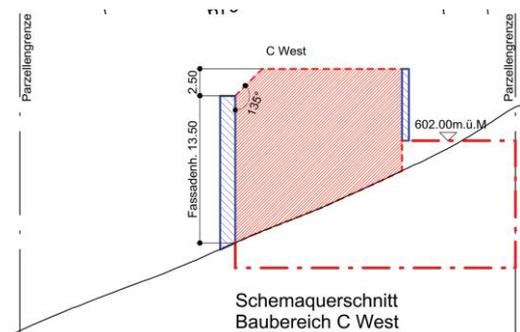
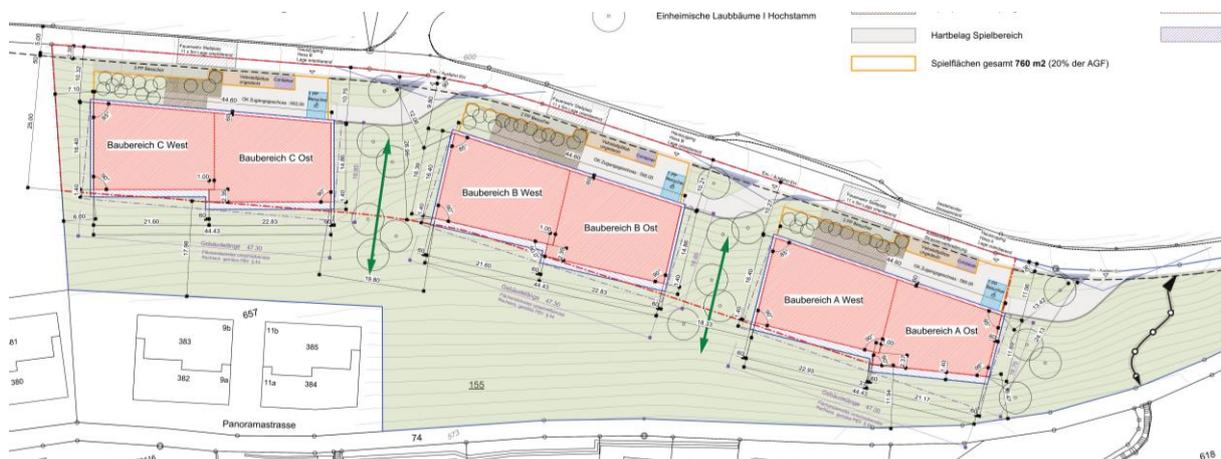


Abb 1: Übersichtskarte der Gestaltungspläne in Egolzwil (Auszug Geoportail)

2.1. Allmend 1 (2017)

Standort:	Allmend, Allmendstrasse	Zone:	Wohnzone Allmend 1 (W-AL-1), Grünzone (GR)
Entscheid GR:	1. Mai 2017		
Umfang:	10'174 m ² , 6 MFH, 3 Einstellhallen		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ/aGF: Max. 3'800 m² aGF (durch BZR vorgegeben, unabhängig von Parzellengrösse) - Höhenkoten/Fassadenhöhe: Zugangskote in m ü. M. (Boden oberstes VG), talseitige Fassadenhöhen pro Baubereich vorgegeben (10.9 m - 13.5 m), GH kann FH um 2.5 m überschreiten. Max. FH wurde durch GP gegenüber BZR (max. 11.5 m) erhöht. - Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe erlaubt - Dach: nur Flachdächer zulässig - Fassaden: keine Vorgaben zur Farbgestaltung (erst im Baugesuch) - Balkone dürfen 1.0 m über Baubereich hinausragen - Parkierung: Oberirdisch nur Besucherparkplätze erlaubt, je eine Einstellhalle pro Baufeld - Fusswegrecht entlang östlichem Rand als Verbindung zwischen Allmendstrasse und Panoramastrasse (Fortsetzung ab Panoramastrasse mit separatem Fussweg/Treppe in Richtung GP Alpenblick und Dorf) - Umgebung: Vernetzungsachse Kleintiere zwischen den Gebäuden (keine Grenzzäune/-Bepflanzungen zulässig), einheimische Laubbäume und Hecken 		
Baumasse:	<ul style="list-style-type: none"> - FH = 10.90 - 13.50 m, GH = 13.40 - 16.0 m (gem. Schnitt, Bauten noch nicht realisiert) - Gebäudelängen bis max. 47.30 m (in Erscheinung tretend: max. 44.60 m) - ÜZ: Abhängig von abschliessender Parzellierung 		
Wirkung:	Sehr hohe, grossvolumige Gebäude am Siedlungsrand über dem Dorf, einheitliches Bild der Bauten in Ausrichtung, Form und Gestaltung dürfte aufgrund der Vorgaben im GP und der starren Vorgaben im BZR (Art. 10 BZR) erreicht werden.		
Weiter sichern:	Vernetzungsachsen Kleintiere, Fusswege		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP beibehalten, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. Fertigstellen bis 2023. - Öffentlicher Fussweg im Erschliessungsrichtplan eintragen 		



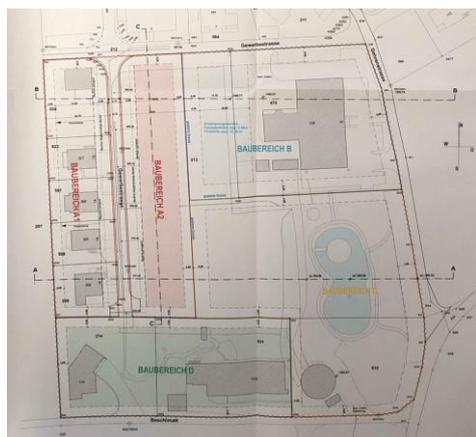
2.2. Alpenblick (1997, 1999)

Standort:	Alpenblick, Engelbergstrasse	Zone:	Wohnzone B (WB)
Entscheid GR:	2. Juli 1997		
Umfang:	15'889 m ² , 5 Baubereiche (ca. 20 Gebäude gem. Richtprojekt), Einzelgaragierung, Umgesetzt: 4 MFH, 11 EFH, 1 DEFH		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung: AZ: 0.35 + 5 % GP-Bonus = 0.3675, 2 VG - BGF, feste Zuteilung: W1: 1'080 m², W2: 445 m², W3: 445 m², Mitte: 810 m², Ost: 3'059 m², total: 5'839 m² - Weitläufige Baubereiche W1-W3, M, O - Höhenkoten: EG-Koten gem. Plan, EG können um +/- 1.00 m abweichen - FH: 7.70 m + Bonus von 0.70 m, max. 2 VG - Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe erlaubt - Dachfirstrichtung parallel zum Hang, Abweichungen in Ausnahmefällen - Fassaden: keine Gestaltungsvorgaben - Fusswegrecht entlang westlichem Rand des GP-Perimeters, Erschliessungs- und Spielstrasse mit Baumallee - Umgebung: Spiel- und Begegnungsplatz auf Parz. 487 		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.4 – 14.7 m	ÜZ _{HB} :	0.16-0.26 (Ausreisser = 0.38, 0.47)
Änderungen:	1999: Reduktion Strassenabstand, Anpassung Parkierung		
Wirkung:	EFH-Quartier mit teilweise gleicher Gestaltung und Dachfirstrichtungen		
Weiter sichern:	Evtl. Hauptfirstrichtung/Dachform		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben - Spiel- und Begegnungsplatz mittels Grünzone sichern (Regelung für Parkplätze in Grünzone beachten) - Erschliessungsstrasse als Verkehrszone ausweisen - Öffentlicher Fussweg zwischen Panoramastrasse und Alpenblickstrasse im Erschliessungsrichtplan eintragen 		



2.3. Baschimatt (1999, 2002, 2010)

Standort:	Baschimatt, Gewerbestrasse	Zone:	Sonderbauzone Baschimatt (SB)
Entscheid GR:	19. Mai 1999		
Umfang:	20'807m ² , 2 Baubereiche für Wohnnutzungen, 1 Baubereich für Gewerbenutzungen, 1 Baubereich für Freizeitanlagen, Umgesetzt: 5 EFH mit Einzelgaragierung, Gewerbegebäude, Freizeitgebäude, zu Wohnzwecken umgenutztes Ökonomiegebäude		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsmaße werden gem. BZR durch den Gemeinderat festgelegt. <ul style="list-style-type: none"> - Baubereich A1 (Wohnnutzung): Verweis auf BZR, W2: AZ = 0.35 - Baubereich A2 (Wohnnutzung): Verweis auf BZR, W2: AZ = 0.35 - Baubereich B (Gewerbenutzung): Verweis auf BZR, gemischte Zone für A+W - Baubereich C (Freizeitnutzung): Naturnaher Erlebnispark, Unterhaltung- und gastgewerbliche Zwecke - Baubereich D (Wohnnutzung): Wohnnutzungen innerhalb bestehender Gebäudehülle, Erweiterungsbauten bis max. 30 % der bestehenden aGF möglich - Höhenkoten: <ul style="list-style-type: none"> - A1: Firstkote max. 521 m. ü. M., Gebäudelänge max. 25 m - A2: Fassadenhöhe max. 7.70 m, Gebäudelänge max. 25 m - B: max. Gebäudehöhe: 10.5 m, max. Firsthöhe: 13.5 m (Beschränkung für Erweiterungsbauten Westseite: max. Fassadenhöhe: 9.5 m, max. Firsthöhe: 12.0 m), keine Festlegungen zu Gebäudelänge in SBV - C: Firstkote max. 515.00 m. ü. M. (= ca. 12-13 m Firsthöhe), Gebäudelänge: 25 m - D: Nutzungen nur innerhalb bestehender Gebäudehülle Ökonomiegebäude - Dach: A1: Satteldächer, Firstrichtung senkr. zur Strasse, Dachneigung zw. 25° und 45°, NB mit Flachdächern zulässig / A2: Verweis auf BZR, Flach- und Pultdach möglich, Flachdach zwingend begrünt / B/D: Verweis auf BZR / C: freie Dachgestaltung - Fassaden: eine Einheit, generell verputzt (Wohngebäude), harmonisch eingliedern - Wintergärten, Balkone, Treppenhäuser, Erker: dürfen Baubereiche um 1 m überragen - Aussenraum: Zusammenhängende Aussenräume bei Wohngebäude, Baumreihe entlang Strasse 		
Baumasse:	Gebäudehöhe: A: 8-10 m, B: 13 m	ÜZ _{HB} :	A: 0.11-0.30, B: 0.23
Änderungen:	<ul style="list-style-type: none"> - 2002: Neuer Baubereich D (Vormals Baubereich C1 und C2; Umnutzung Scheune zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken) - 2010: Erweiterung «Wohnzone» 		
Wirkung:	Einheitliches Bild der Bauten in Baubereich A1, ansonsten verschiedenste Nutzungen auf engem Raum		
Weiter sichern:	- Dachgestaltung in Baubereichen A1 und A2		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP belassen, um Spezialnutzungen abzudecken. Prüfen, ob Nutzungen in separaten Bauzonen abgebildet und der GP aufgehoben werden kann (Entwicklungsabsichten Eigentümer klären). Allerdings: Sonderbauzone gem. kant. Wegleitung nur mit GP möglich (Qualität an heikler Lage sichern). GP muss gem. BZR immer dem Kanton vorgelegt werden. Sonderbauzone muss üblicherweise nach Aufgabe der vorgesehenen Nutzung in LW-Zone rückgezont werden und Bauten zurückgebaut werden. - Alternative: Neue GP-Pflicht für bestimmte Bereiche, Sonderbauzone nur über jene Bereiche mit Spezialnutzung. Teichanlage mittels Grünzone sichern. - GH aufgrund Lage an Bauzonenrand eher restriktiv wählen. Übergang in Landschaft von grosser Bedeutung. 		

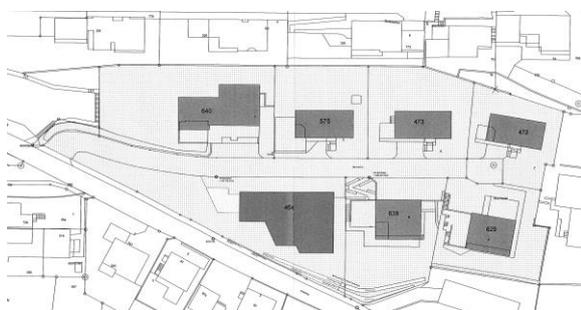


2.4. Baumacher (1988, 2011)

Standort:	Baumacher, Hinterbergstrasse	Zone:	Wohnzone B (WB)
Entscheid GR:	4. August 1988		
Umfang:	1988: 5'646 m ² , 2011: 6129 m ² , 7 MFH/DEFH, Einzelgaragierung		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.35, Nutzungsübertragung von Parz. 464 auf Parz. 629 (seit Änderung 2011) - Fassadenhöhe: Verweis auf BZR (FH = 7.7 m, Achtung, heute sind 8.5 m zulässig!), Parz. 464: + 1.5 m Überschreitung erlaubt - Gebäudelänge: 25 m, + 6 m Überschreitung für unbewohnten Anbau auf Parz. 464 - Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe erlaubt - Näherbaurechte - Dach: Flachdächer erlaubt (seit Änderung 2011) - Terrain: Auf Parz. Nr. 464 darf das gestaltete Terrain das gewachsene Terrain bis zu 2.0 m überragen (Abweichung ggü. BZR seit Änderung 2011) - Bepflanzung: Einheimische Gewächse 		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 8.0 – ca. 10 m	ÜZ_{HIB}:	0.14-0.26
Änderungen:	2011: Änderung Perimeter GP (zusätzlich Parz. Nr. 629 in GP-Perimeter aufgenommen, Anpassung an Parzellengrenzen), begrünte Flachdächer (vormals nicht zulässig, First parallel zum Hang), vom BZR abweichende Fassadenhöhe, Abweichungen von den Grundmassen (Art. 6 BZR), Anpassung auf neue Zoneinteilung, Ergänzungen SBV mit Gebäudelänge und Terraingestaltung		
Wirkung:	Heterogenes MFH/DEFH Quartier mit grösstenteils gleicher Dachfirstrichtung		
Weiter sichern:	Evtl. Hauptfirstrichtung/Dachform gem. Bestand (in GP nicht mehr vorgeschrieben)		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben - Bestand in Grundordnung abbilden (talseitige Fassadenhöhe gem. Bestand wählen) - Öffentlicher Fussweg über Parz. 80 im Erschliessungsrichtplan eintragen 		



Gestaltungsplan 1988



Gestaltungsplan 2011



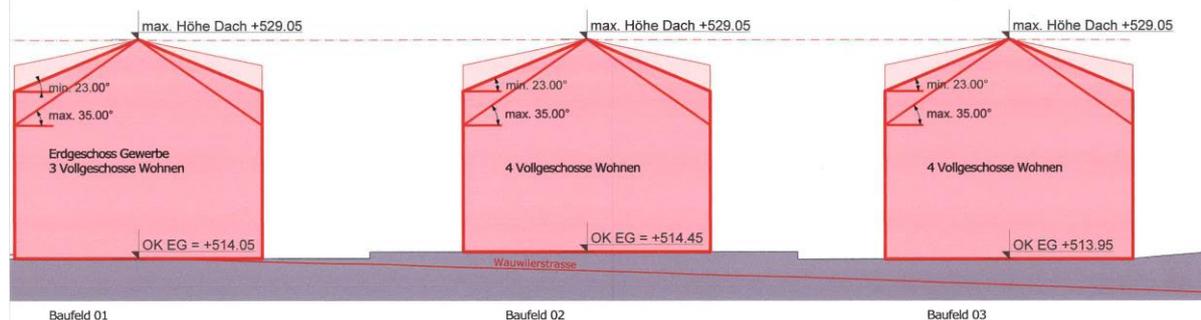
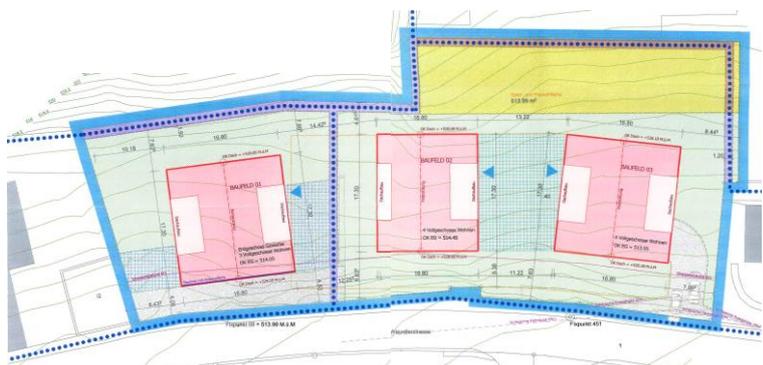
2.5. Dorf (2006, 2014)

Standort:	Dorf	Zone:	Dorfzone (D)
Entscheid GR:	31. Oktober 2006		
Umfang:	4'743 m ² , 3 DEFH, 3 MFH, Einzelgaragierung, davon 1 MFH noch nicht gebaut		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.60 + 15 % = 0.69, Übertrag aGF von Parz. Nr. 500 im Umfang von 822.88 m² - aGF, feste Zuteilung: <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Nr. 36 362.00 m² - Grundstück Nr. 576 0.00 m² - Grundstück Nr. 577 362.00 m² - Grundstück Nr. 576 815.00 m² - Grundstück Nr. 570 362.00 m² - Grundstück Nr. 646 706.00 m² - Grundstück Nr. 647 706.00 m² - Übertrag an Grundstück Nr. 38 250.00 m² - Nach Übertrag verbleibende Reserve: 538.10 m² - Höhenkoten: EG-/Firstkoten gem. Plan, EG können um +/- 0.50 m abweichen <ul style="list-style-type: none"> - EFH, 2 VG + Attika, GH max. bis 10.70 m - MFH, 4 VG, GH max. bis 15.5 m - MFH, 3 VG, GH max. bis 12.75 m - Gebäudelänge: EFH 13.50 m, MFH 22.0 m und 23.10 m - Dach: EFH mit Pultdach bis max. 6°, MFH mit Giebeldächern zw. 6° und 30° - Parkierung: Einstellhalle auf Parz. 494 (ausserhalb GP-Perimeter) - Umgebung: Spielplatz auf Parz. 576, Mindestanforderungen an Umgebungsgestaltungsplan (Stützmauern, Bepflanzung, Grünbereiche) 		
Baumasse:	GH: MFH = 12.75-15.5 m, EFH = 10.7 m ÜZ _{HB} : MFH = 0.31/0.38, EFH = 0.22-0.30		
Änderungen:	2014: Mutation Grundstücke, Zuweisung aGF, Übertrag aGF 250.0 m ² auf Grundstück ausserhalb Perimeter (Parz. Nr. 38)		
Wirkung:	Einheitliches Bild der Bauten in Ausrichtung, Form und Gestaltung. Vordere Front durch EFH zur Bahnlinie, MFH bildet Übergang zu dichter bebautem Gebiet. Alle Bauten mit Ausrichtung Richtung Wauwilermoos.		
Weiter sichern:	Die ungleiche Nutzungsverteilung auf die Parz. kann nur über den GP gesichert werden.		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP beibehalten, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. - Anpassung bei Bedarf durch Eigentümer einfach möglich: Ausnützung und Geschossigkeit streichen, EG-/Firstkoten sowie eng gefasste Baubereiche genügen neuem Recht. - Sicherung Spielplatz Parz. 576 (überlagerte Grünzone in Zonenplan) 		



2.6. Dorf nördlich der Kantonsstrasse (2011)

Standort:	Dorf/Oberdorf, Wauwilerstrasse	Zone:	Kernzone (K)
Entscheid GR:	21. April 2011		
Umfang:	3'177 m ² , 3 MFH, Einstellhalle		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: ~0.8, kein Ausnützungszuschlag (wurde von der Gemeinde nicht gewährt) - Höhenkoten: EG-/Firstkoten gem. Plan, EG können um +/- 0.50 m abweichen. OK Dach orientiert sich an bestehendem Restaurant St. Anton. - Baufelder: Eng gefasste Baufelder, Baulinie mit Anbaupflicht, Bereich für Dachaufbauten - Dachfirstrichtungen, Sattel- und Walmdächer zwingend, zw. 23° und 35° Neigung, Klein- und Nebenbauten müssen Flachdächer haben, Dachaufbauten (nur Dachgauben und Schlepplukarnen mit max. 12°) nur auf max. 2/5 der Dachlänge zulässig - Spiel- und Freizeitflächen auf der Gebäuderückseite - Öffentliche Fusswege über Trottoir und hinter dem Gebäude über die Parzellen des GP entlang der Parzellengrenzen zu Parz 48, 41, 644 und 18 (Schulhaus) - Umgebung: Hochstämmer gem. Umgebungsplan, einheimische Bepflanzung, Max. Höhe Hecken (1.20 m ggü. Wauwilerstr., ansonsten 2.0 m) 		
Baumasse:	GH: OK Dach gem. Schnitt 14.5-15.1 m (Überdeckung einrechnen) ÜZ _{HB} : 0.23-0.28		
Wirkung:	Anlehnung an das angrenzende Gasthaus St. Anton. Einheitliche Gestaltung.		
Weiter sichern:	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptfirstrichtung/Dachform, Ausrichtung auf die Strasse - Wichtige Fusswegverbindung für Schüler zum Schulhaus führt über GP-Areal 		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben, Eingliederung/Qualität über Kernzonenvorschriften regeln - Öffentliche Fusswege im Erschliessungsrichtplan eintragen - Sicherung Spielplatz Parz. 649 (überlagerte Grünzone in Zonenplan) 		



2.7. Gehrenmatt (1994)

Standort:	Gere, Gehrenmatt	Zone:	Wohnzone B (WB)
Entscheid GR:	15. April 1994		
Umfang:	9524 m ² , 3 MFH mit Einstellhalle, 7 EFH je mit Einzelgaragierung		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.35 + 10% Bonus, 0.385 - BGF: Baubereich A (MFH): 1'980 m² (AZ: 0.40), Baubereich B (DEFH, EFH): 1'610 m², (AZ: 0.35) - Gebäudelänge: 30 m in Baubereich A (MFH) - Öffentlicher Fussweg Richtung Osten (zwischen Parz. 519 und 227) - Keine weiteren Festlegungen (alles mit Verweis auf BZR geregelt) 		
Baumasse:	Gebäudehöhe: A: 9.6-10.1 m, B: 6.0-8.3 m ÜZ _{H-B} : A: 0.12-0.57, B: 0.16-0.26		
Wirkung:	Einheitlich gestaltete Reihen-EFH in Baubereich A. DEFH/EFH mit gleicher Dachfirstrichtung.		
Weiter sichern:	<ul style="list-style-type: none"> - Ungleiche Nutzungsverteilung kann nur über GP geregelt werden. - Evtl. Ausrichtung/Dachfirstrichtung sichern - Evtl. einheitliche Reihen-Gestaltung sichern (Baubereich A) 		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Umgang GP diskutieren: <ul style="list-style-type: none"> - Variante a: GP beibehalten, interne Nutzungsverteilung sichern, ansonsten kaum Qualitäten geregelt - Variante b: GP aufheben, gewisses Ausbaupotenzial für EFH-Bauten schaffen, Bestandesgarantie für R-EFH, einheitliche Gestaltung könnte mittels Überlagerung gesichert werden - GH aufgrund Lage an Bauzonenrand eher restriktiv wählen - Näherbaurechte prüfen - Öffentlicher Fussweg in Erschliessungsrichtplan eintragen - Baumreihe entlang Geren im Zonenplan sichern (Grünelement/Grünobjekt) - Sicherung Spielplatz Parz. 509 (Grünzone) und Gemeinschaftsgarten (Grünzone überl.) - Landschaftliche Eingliederung aufgrund Lage am Zonenrand sicherstellen 		



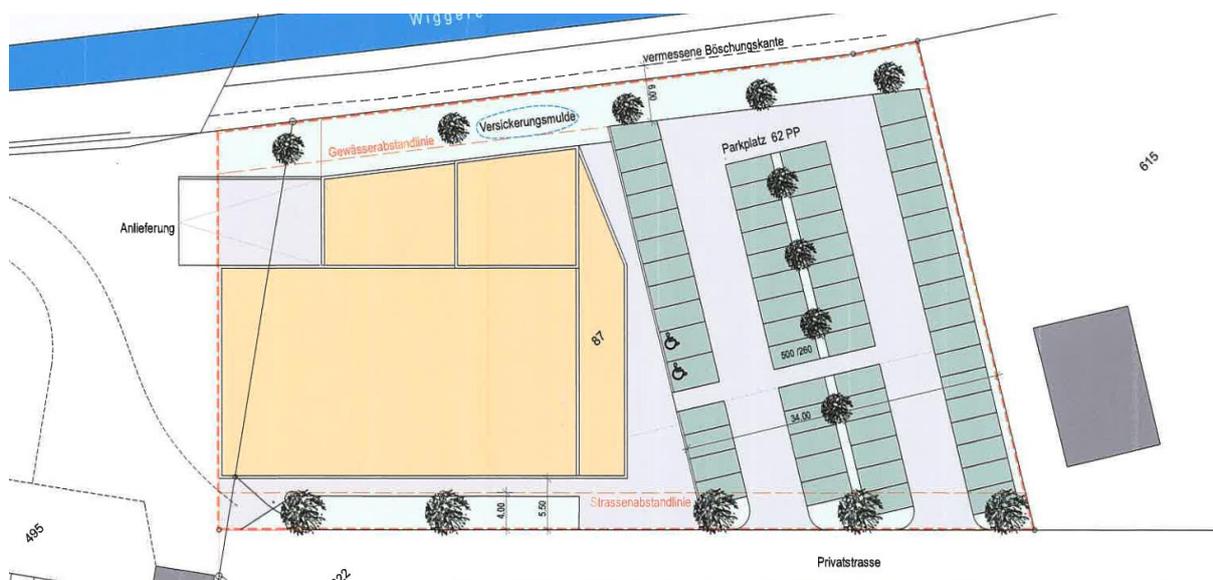
2.8. Grossmatt (2014)

Standort:	Grossmatt, Feldstrasse	Zone:	Arbeitszone (A)
Entscheid GR:	16. Juni 2014		
Umfang:	28'517 m ² , Lagergebäude mit Gewerbeanbau		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - Keine AZ (Arbeitszone), BP-Pflicht (Abweichung möglich, wenn über das ganze Areal ein GP vorliegt) - Höhenkoten: Maximale Gebäudehöhe (OK Dachrand) gem. Plan - Arbeitsnutzung - Etappierung: 2. Etappe: Vergrösserung Hochregallager, Anbau Schulung, Anbau manuelles Lager - Gestaltung: Eingliederung/Materialwahl vorgeschrieben - Umgebung: Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen Baugesuch, standortgerechte, einheimische Bepflanzung 		
Baumasse:	GH max: 21.95 m GL max.: 195 m ÜZ _{HB} : 0.47		
Wirkung:	Grossvolumiges Lagergebäude, ordnet sich in die Industrielandschaft im Gebiet Grossmatt/Sagi (Nebikon) ein.		
Weiter sichern:	-		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP beibehalten: 2. Etappe noch nicht realisiert, Ausnahme Gebäudelänge, Dachgestaltung sichern, Einflussnahme Gemeinde sichern - Evtl. Parkierung für 2. Etappe besser klären, da Parkierung der 1. Etappe durch Hochregallager überbaut würde (Vorgaben in BZR) 		



2.9. Grossmatt Parz. 87 (2010)

Standort:	Grossmatt	Zone:	Arbeitszone (A)
Entscheid GR:	17. Mai 2010		
Umfang:	3'842 m ² , 1 Fachmarkt-Gebäude (Migros)		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - BZR: Keine Vorschriften zur AZ, Geschossigkeit, Gebäudelänge (Arbeitszone) - AGF max. = 2'000 m² - BGF-Berechnung gem. GP hat nur informativen Charakter (gesamthaft 1'366.5 m²) - Nutzung: Hochbauten in Baubereich A, Anlagen (Parkierung, Grünflächen) in Baubereich B - Gebäudehöhe: 9.0 m - Parkierung: Berechneter Parkfeld-Bedarf = 62 Parkfelder - Höhenkoten: Maximale Gebäudehöhe (OK Dachrand) gem. Plan - Gestaltung: Keine Vorgaben bzgl. Materialisierung und Farbgestaltung - Umgebung: Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen Baugesuch 		
Baumasse:	GH max: 9.0 m	GL max.: 43 m	ÜZ _{HB} : 0.34
Wirkung:	Fachmarkt-Gebäude wie auf angrenzenden Parzellen. Niedrige Gebäudehöhe sowie vollständig oberirdisch angeordnete Parkierung führt zu grossen Flächenverbrauch.		
Weiter sichern:	-		
Massnahmen:	- GP aufheben, keine erhaltenswerten Qualitäten.		



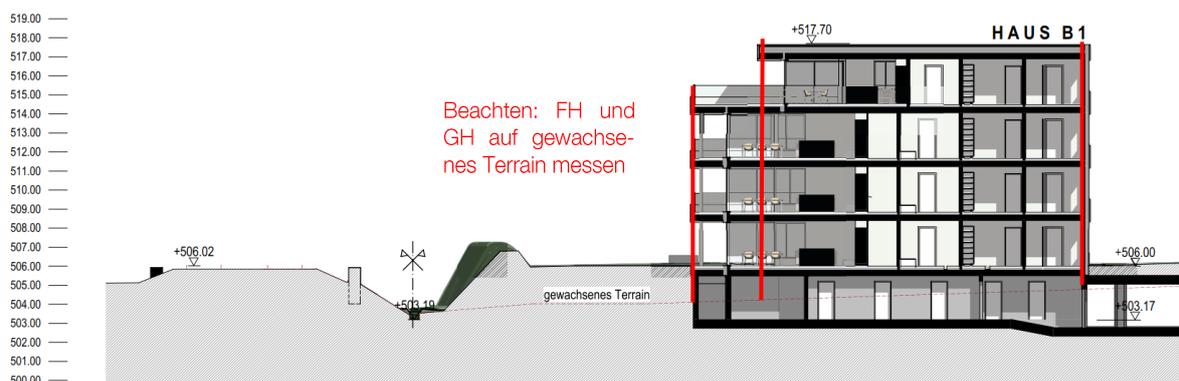
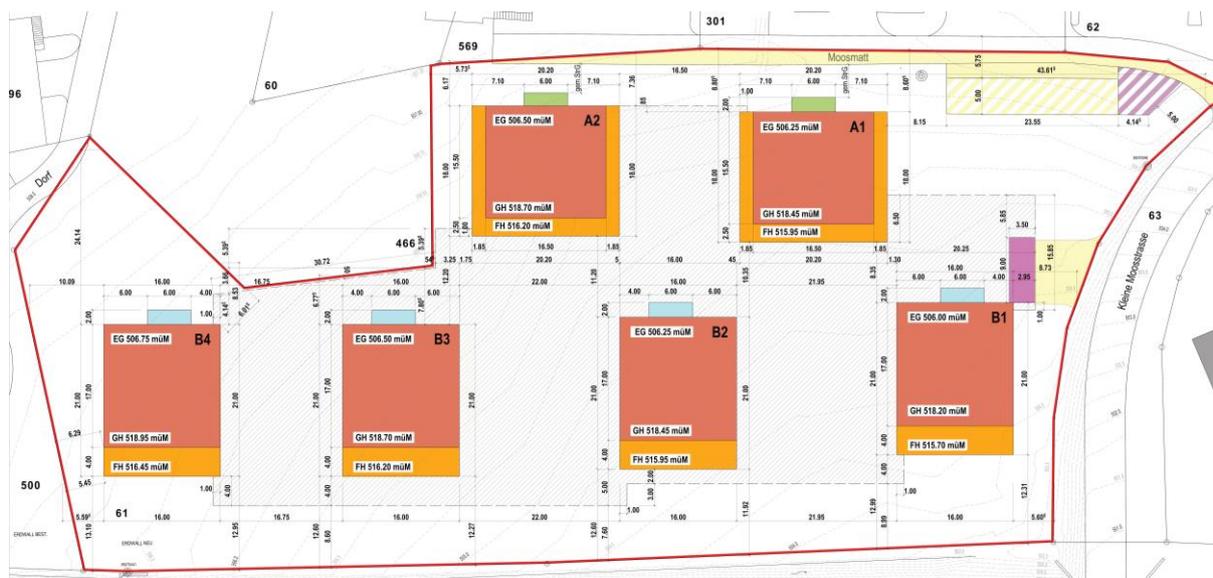
2.10. Moos (1995)

Standort:	Gass, Moos	Zone:	Kernzone (K)
Entscheid GR:	12. Dezember 1995		
Umfang:	4'062 m ² , Restaurant/Hotel «Gasthof Duc**», 1 MFH, Parkplatz für Restaurant, Einstellhalle für MFH		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.60 + 15 % Bonus (gemäss Entscheid jedoch nur 10%) - BGF-Übertrag aus Überbauung «Dorfchärn» 207.0 m² und BGF ab Grundstück Nr. 471 im Umfang von 54 m² (Bestandteile des GP «Überbauung im Moos») - BGF, feste Zuteilung: Restaurant: 799 m², MFH: 1821 m² - Höhenkoten: EG und Geschosskoten gem. Plan, keine First- oder max. Gebäudehöhen, talseitig sichtbares Untergeschoss (Restaurant) - VG: Restaurant max. 3 VG mit sichtbarem UG, MFH max. 4 VG mit sichtbarem UG - Gebäudelänge: Restaurant ~22 m, MFH 41.5 m (gestaffelt) - Wohn- und Restaurantnutzung, nicht störendes Gewerbe im MFH zulässig - Satteldach, Dachfirstrichtung vorgegeben - Fusswegrecht nördlich des MFH (mit Fahrverbot für MIV), Fussweg noch nicht erstellt 		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 14.4 m	ÜZ _{HB} :	0.25
Wirkung:	Restaurant orientiert sich eher an Wohnbauten im Osten als an Zentrumsbebauung. MFH wurde noch nicht erstellt.		
Weiter sichern:	<ul style="list-style-type: none"> - Ungleiche Nutzungsverteilung (intern und extern) kann nur über GP geregelt werden, falls daran festgehalten werden soll. - Evtl. Hauptfirstrichtung/Dachform 		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben: Weiterentwicklung Dorfkern ermöglichen - Auf Nutzungsverteilung gem. GP verzichten: Mind. gleiches Potenzial kann in Kernzone mittels Verzichts auf ÜZ und allfälligem neuem GP-Bonus geschaffen werden. - Eingliederung/Qualität über Kernzonenvorschriften regeln - Perimeter GP-Plan mit Perimeter GIS-LU nicht übereinstimmend (Parzellen Nr. 500 und 496 sind nicht im GP-Perimeter enthalten). Mit Aufhebung wird dies bereinigt. 		



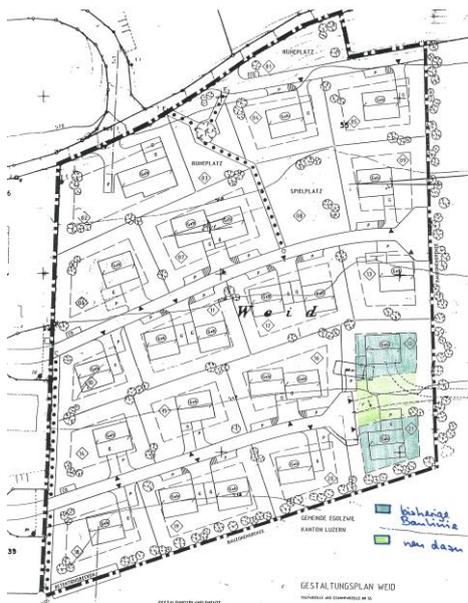
2.11. Moosmatt (2018)

Standort:	Gass, Moosmatt	Zone:	Kernzone (K)
Entscheid GR:	27. August 2018		
Umfang:	8'795 m ² , 6 MFH, Einstellhalle		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.60 + 5% Bonus. Gem. GP genutzte AZ: 0.63. Verteilung gem. Anhang in GP. - Höhenkoten: EG-Koten, Fassadenhöhen-Koten und Gebäudehöhen-Koten gem. Plan, Toleranz von +/- 0.20 m - Dach: Flachdächer vorgeschrieben, extensiv begrünt - Gestaltung: homogene Gesamtbebauung (Farb- und Materialkonzept in Baubewilligung) - Umgebung: Umgebungsplan hat lediglich orientierenden Charakter, einheimische Bepflanzung. Fusswege sowie Spiel- und Erholungsflächen lediglich orientierend. 		
Baumasse:	FH: bis 11.5 m (inkl. Aufschüttung) GH: max. 13.7 m (FH + 2.5 m) GL: 21 m		
Wirkung:	Kann noch nicht beurteilt werden, da erst im Bau		
Weiter sichern:	Sicherung der Qualitäten werden an Baubewilligung delegiert, entsprechend sind kaum Inhalte aus dem GP zu sichern, die vorgesehenen Gebäudevolumen werden restriktiv abgebildet. Ein öffentliches Interesse besteht an den Fusswegen, Spielflächen und der Umgebungsgestaltung.		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP beibehalten, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. Fertigstellen bis 2023. - Baumasse restriktiv abbilden (Aufschüttungen, Dachüberdeckung beachten). - Anpassung bei Bedarf durch Eigentümer einfach möglich: Ausnützung streichen, EG-/FH-/GH-Koten sowie eng gefasste Baubereiche genügen neuem Recht. - Evtl. Sicherung Spielplatz gem. Baubewilligung mittels überlagerter Grünzone. 		



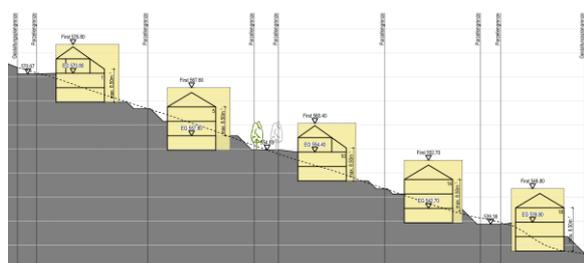
2.12. Weid (1994, 2001)

Standort:	Weid, Haldenweg, Engelbergstrasse	Zone:	Wohnzone B (WB)
Entscheid GR:	11. Juli 1994		
Umfang:	13'266 m ² , 22 EFH, 1DEFH, Einzelgaragierung		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.35 + 10% Bonus: 0.385 - BGF 5'107,41 m², davon 5'000 m² mit fester Zuteilung (18 Grundstücke zw. 200 und 400 m², gem. Auflistung in GP. Übertragung auf benachbarte Parzellen bis max. 10% der zugeteilten Ausnützung zulässig). - Keine Höhenkoten, VG gemäss BZR (2 VG + UG), Fassadenhöhe darf auf Parz. Nrn. 545, 546, 536 und 539 um 0.50 m erhöht werden - Dach: Hauptfirstrichtung gem. Plan, Ausrichtung vorgegeben - Näherbaurecht gem. Baulinien in Plan - Materialisierung Dach/Fassaden: gem. BZR - Fusswegrecht entlang westlichem Rand des GP-Perimeters sowie auf Parz. 547 - Umgebung: Spiel- und Ruheplätze (Parz. 547 und 550 => Ruheplatz auf Parz. 550 wurde nicht erstellt), Heckenartiger Siedlungsabschluss entlang Bauzonengrenze durch Eigentümer nicht erstellt (stattdessen Stützmauern). Begrünung Stützmauern. Einheimische Bepflanzung. 		
Baumasse:	GH: 7.9 -11.6 m (Abgrabungen beachten!) ÜZ _{HB} : 0.17-0.31 (Ausreisser: 0.21, 0.37)		
Änderungen:	2001: Änderung Baulinie zw. Parz. Nrn. 591 und 593		
Wirkung:	Heterogenes EFH-Quartier. Ähnliche Dachformen, Hauptfirstrichtungen parallel zum Hang. Farbgebung auffallend hell.		
Weiter sichern:	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptfirstrichtung/Dachformen - Fassaden- und Firsthöhen (restriktive Baumasse) 		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP eher aufheben, um eine Weiterentwicklung des fertig gebauten Quartiers zu ermöglichen. Nicht aufheben, wenn auf Nutzungszuordnung nicht verzichtet werden kann. - Näherbaurechte prüfen - Öffentliche Fusswege in Verkehrsrichtplan eintragen - Sicherung des Spielplatzes und der Ruheplätze als Grünzonen (Parz. 547 und 550) - Sicherung Spiel- und Erholungsplatz Parz. 547 (Grünzone) - Landschaftliche Eingliederung/Zonenrandbepflanzung aufgrund Lage am Zonenrand sicherstellen 		



2.13. Weid-Ost (2014)

Standort:	Weid, Haldenweg, Engelbergstrasse	Zone:	Wohnzone B (WB)
Entscheid GR:	17. Februar 2014		
Umfang:	11'740 m ² , 15 EFH, 1 DEFH, Einzelgaragierung, 1 MFH mit Einstellhalle		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.35 (ohne Bonus) - aGF 4'109 m², feste Zuteilung (18 Grundstücke, auf eine Auflistung wird an dieser Stelle verzichtet), Ausnutzungsübertragungen bis 15% möglich - Höhenkoten: EG-/Firstkoten gem. Plan/Schnitt, max. Fassadenhöhe, EG können um +/- 0.50 m abweichen - Fassadenhöhe: FH gem. BZR (8.5 m), Ausnahme: 10.0 m auf Parz. 676 - Gebäudehöhe: Höchster Punkt darf FH um höchstens 3.0 m übersteigen - Dach: Hauptfirstrichtungen vorgegeben, Sattel-, Pult- oder versetzte Pultdächer mit Neigungen zwischen 10° und 45°, Flachdach einzig für MFH auf Parz. 676, Materialisierung: Dunkle Ziegel, Eternit, extensive Begrünung - Grenzabstände: Durch Baubereiche definiert - Fassadengestaltung: warme Naturfarben, grelle und ausgefallene Farben nicht zulässig - Fusswege: Obere Weid – Haldenweg entlang westlicher Perimeter-Grenze, Haldenweg-Weidweg (entlang Spielplatz), Verbindung Haldenweg - Umgebung: Spielplatz auf Parz. 655, Stützmauern bis max. 1.5 m, Bäume auf und entlang Spielstrasse (oberer Haldenweg), erhaltenswerte Eiche an der nordöstlichen Ecke des GP-Perimeters (Ende Engelbergerstrasse, Parz. 658/164), heckenartige Bepflanzung am westlichen Rand des GP-Perimeters, Unterhalt durch Eigentümer in GP geregelt 		
Baumasse:	<ul style="list-style-type: none"> - GH: gem. Schnitt max. 11.50 m bzw. 13.0 m ÜZ_{FH}: 0.2 - 32 - Hinweis: Teilweise Abgrabungen > 1 m, nicht wie im GP vorgesehen realisiert 		
Wirkung:	Einheitliches Bild der Bauten in Ausrichtung, Form und Gestaltung. Eher hellere Gebäude im Vergleich zu der umliegenden Bebauung.		
Weiter sichern:	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptfirstrichtung/Dachform - Fassaden- und Firsthöhen (restriktive Baumasse) - Öffentliche Fusswegverbindungen 		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP beibehalten. Fertigstellen bis 2023. - Öffentliche Fusswege im Verkehrsrichtplan eintragen - Spielplatz als Grünzone sichern - Bäume entlang dem Haldenweg und Eiche am Ende der Engelbergerstrasse (Obere Weid, Parz 658/164) als Grünelemente im Zonenplan eintragen. 		



2.14. Zägliacher-Seehalde (2007)

Standort:	Unterdorf, Zägliacher, Seehalde	Zone:	Wohnzone B (WB)
Entscheid GR:	5. Februar 2007		
Umfang:	2'649 m ² , 2 MFH (Terrassenhäuser) mit Einzelgaragierung		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.35 + 15% = 0.4025, BGF: 1'066.22 m² (Haus A: 571 m², Haus B: 522 m²), Restfläche von 26.58 m² wird auf Parz. 138 übertragen - Geschossigkeit: Keine Höhenkoten, 2 VG - Flachdächer, extensiv begrünt, teilweise begehbar mit Platten - Fassaden: mit Baugesuch eingereicht - Keine öffentlichen Fusswege - Spielplatz zwischen den Gebäuden, erhöht (1. OG) - Umgebung: Baumreihe im Bereich der Garagenvorplätze (einheimische Hochstamm-bäume) => nicht gepflanzt 		
Baumasse:	- Terrassenbauten	GL: ~30.5 x 46.5 m	ÜZ _{HIS} : 0.31
	- Keine Schnitte zur Bestimmung der Gebäudehöhe vorhanden		
Wirkung:	Klassische Terrassenbauten, stehen aufgrund der Bauweise aus dem Siedlungsbild heraus (insbesondere obere Geschosse der Maisonettewohnungen wirken aufgesetzt), anderer Bebauungstyp als übrige Bauten im Gebiet Seehalde.		
Weiter sichern:	- GP-Pflicht für Parz. Nr. 138, falls in GP skizzierte 2. Etappe beibehalten werden soll		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben, vollständig realisiert - Restriktive Gesamthöhen, hohe ÜZ nötig, um Bestand abbilden zu können. Ansonsten Bestandesgarantie. 		



2.15. Zentrumsüberbauung (2014)

Standort:	Dorf	Zone:	Kernzone (K)
Entscheid GR:	16. Juni 2014		
Umfang:	2'442 m ² , 1 MFH mit Einstellhalle		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.60 + 15% Bonus = 0.69, BGF: 1'955.3 m² - Höhenkoten: EG-/Firstkoten gem. Plan, EG können um +/- 0.50 m abweichen - Geschossigkeit: 3 VG - Gebäuelänge: 38 m - Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe erlaubt (mässig störendes Gewerbe nicht erlaubt; Abweichung vom BZR) - Baubereich: Eng gefasster Baubereich - Näherbaurecht gg. Parz. 532 (Parkplatz) - Dachform nicht vorgegeben (Flachdach möglich), Rücksprung Attika darf nicht auf Nordseite gegen Strasse sein - Fassaden: neutrale, helle Farbtöne, Eingliederung insb. ggü. Restaurant St. Anton. - Fusswegrecht entlang der südlichen Perimetergrenze - Umgebung: Spielplatz gem. Umgebungsplan, Begrünung, Weiterführung Gestaltungskonzept über Parz. 532 (jedoch nicht umgesetzt) 		
Baumasse:	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: 14.0 m (Aufschüttung ab gew. Terrain berücksichtigt) - Tals. Fassadenhöhe: 11.5 m (gem. BZR, Aufschüttung ab gew. Terrain berücksichtigt) - \ddot{U}_{z+B}: 0.28 		
Wirkung:	Grossvolumiges Gebäude, Einpassung lediglich durch Geschossigkeit. Ansonsten kaum Bezug zum öffentlichen Raum. Auffallend lange und offene Rampe zur Tiefgarage. Grosszügiger Aussenraum. Baumreihe entlang der Strasse wird durch Parkplatz des Gasthauses St. Anton unterbrochen.		
Weiter sichern:	- Spielfläche westlich des Gebäudes		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben, Eingliederung/Qualität über Kernzonenvorschriften regeln - Spielfläche mittels überlagerter Grünzone sichern - Öffentlicher Fussweg am südlichen Perimeterrand im Verkehrsrichtplan eintragen - Näherbaurechte prüfen 		

