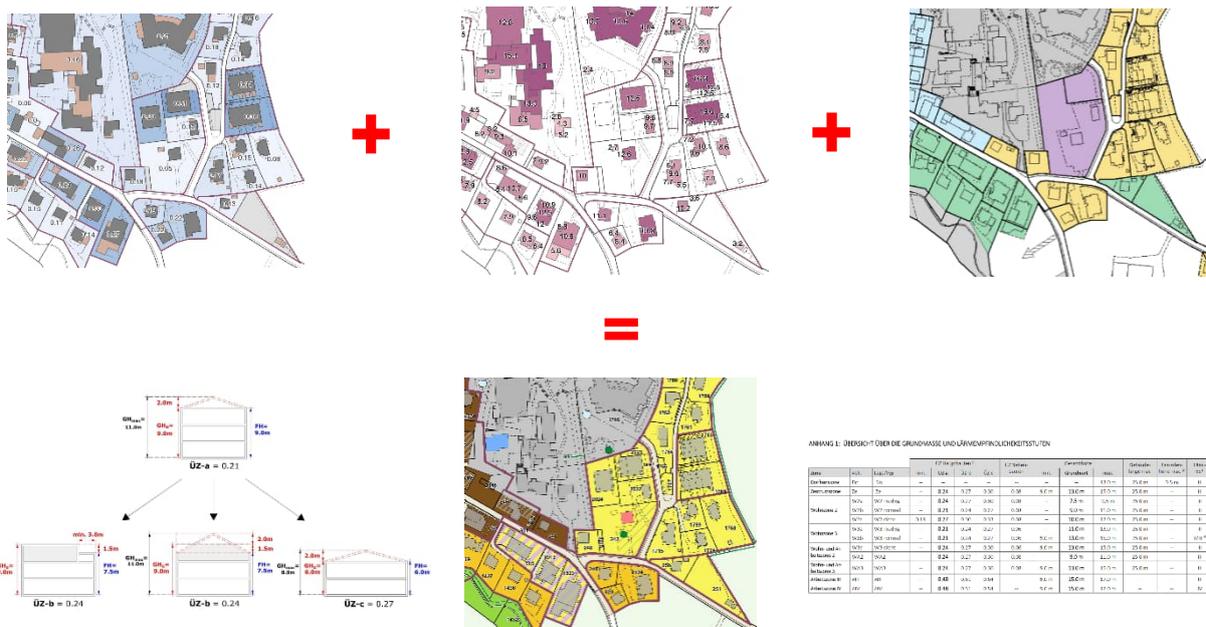


Beilage zur Gesamtrevision Nutzungsplanung (Erarbeitung 2017-2022)

Analyse Bestand – Herleitung von ÜZ und Gesamthöhe



GEMEINDE

Gemeinde Entlebuch  
Unter Bodenmatt 1  
6162 Entlebuch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Aufbau und Systematik	1
1.1 Einleitung	1
1.2 Aufbau und Systematik	1
2. Herleitung der Bauziffern und -masse	4
2.1 Gfellen Süd	4
2.2 Gfellen Nord	7
2.3 Schwändi Ost	9
2.4 Schlössli	11
2.5 Wilgutstrasse und Wilgutrain	13
2.6 Wilgutstrasse	17
2.7 Bodenmatt Ost	19
2.8 Bodenmatt Terrasse	21
2.9 Bodenmatt West	23
2.10 Bachwilstrasse und Meiershalde	25
2.11 Bachwilmatte Süd	28
2.12 Entlenmoos	31
2.13 Knubelmoos	33
2.14 Veeboden	35
2.15 Schmittenrain und Gerbe	37
2.16 Russacherweg	39
2.17 Feldweg	41
2.18 Lindenhof	43
2.19 Schwändi West	46
2.20 Finsterwald: Ob Chile, Alpenhof und Wisseneggstrasse	49
2.0 Finsterwald: Sonnedörfli	53
2.1 Hofmatte Süd	56
2.2 Eimatt	58
2.3 Lehn und Angenweg	60
2.4 Lustenbergstrasse Mitte	63
2.5 Glaubenbergstrasse Süd	65
2.6 Schützenmatt	67
2.7 Bachwilmatte Nord	70
2.8 Neuhusweg	72

2.9 Lustenbergstrasse West	74
2.10 Lustenbergstrasse Ost	76
2.11 Hofmatte Nord	78
2.12 Russachermatte	80
2.13 Gfellen Mitte	82
2.14 Finsterwald: Glaubenbergstrasse und Alpenhof	84
2.15 Renggstrasse und Feldweg	86
2.16 Blumenrain	88
2.17 Glaubenbergstrasse Nord	90
2.18 Dorf und Schützenmatt	92
2.19 Wilgutstrasse und Dorf	94
2.20 Bahnhof	96
2.21 Blumatt	98
2.22 Bachwilstrasse	101
2.23 Farb	103
2.24 Russacher	105
2.25 Lehn und Renggstrasse	108
2.26 Ebnet	111
2.27 Bahnhofstrasse	114
2.28 Dorf	116
2.29 Blumattstrasse	120
2.30 Gerbe, Brückmatt und Blumattstrasse	122
2.31 Knubelmoos Emscha	125
2.32 Innerschwand Süd	127

# 1. Aufbau und Systematik

---

## 1.1 Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert die Grundlagen für die Festlegung der neuen Baumasse im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dazu wurde der bauliche Bestand vor Ort und anhand der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

## 1.2 Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert alle Wohnzonen sowie die gemischten Zonen nach folgendem Schema:

### 1.2.1 Bauziffern und -masse

Dokumentation des IST-Zustandes und Verteilung der Werte (GIS-Analyse):

- ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten: Grundlage AV-Daten
- Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)
- Statistische Auswertung nach Raumeinheit («Quartier»)



Es werden bei allen Quartieren die 60%- und 80%-Quantilwerte der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe angegeben. Das bedeutet, dass mit dem angegebenen Wert (Höhe oder ÜZ) 60% resp. 80% der Grundstücke in einen rechtmässigen Zustand versetzt werden.

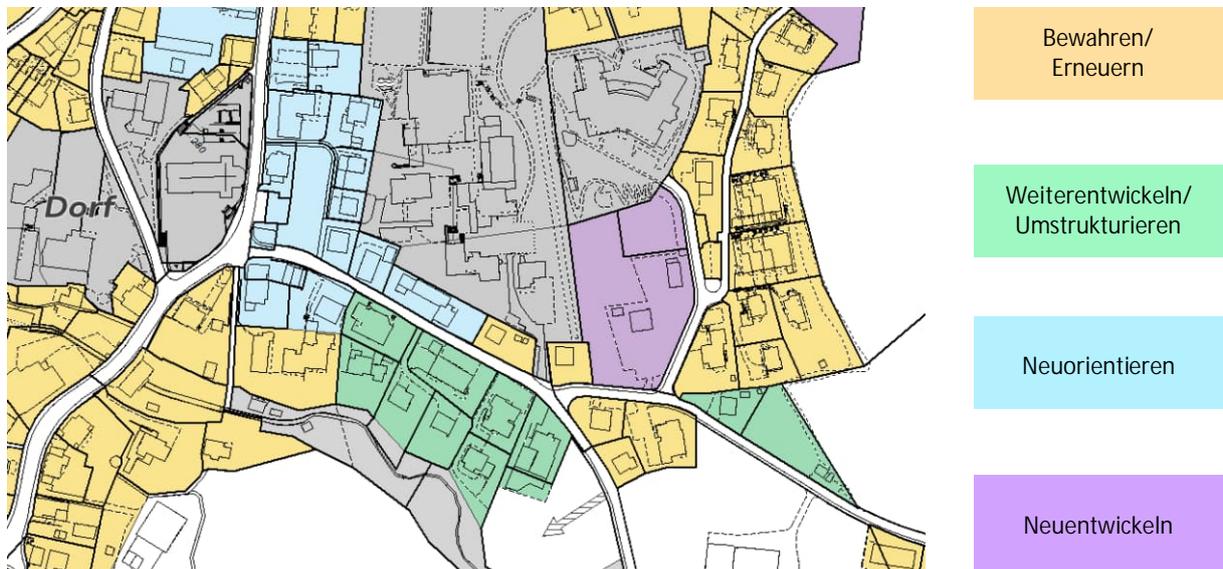
### 1.2.2 Gebäudetypologie

Dokumentation der Gebäudetypologie nach folgender Unterscheidung (Begehung):

Dachform:	Satteldach oder Flachdach?
Nutzung:	Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, arbeiten oder öffentlich?
Bauperiode:	Älter als 1920, 1920-1960, 1960-1990, 1990-2010 oder neuer als 2010?

### 1.2.3 Entwicklungsstrategie

Festlegung der Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild 2016, nach folgenden Kategorien:



Auf Basis der ermittelten Bestandeswerte (bestehende ÜZ und Höhen) und der Entwicklungsstrategie werden die neuen Werte für ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen.

### 1.2.4 Umsetzung

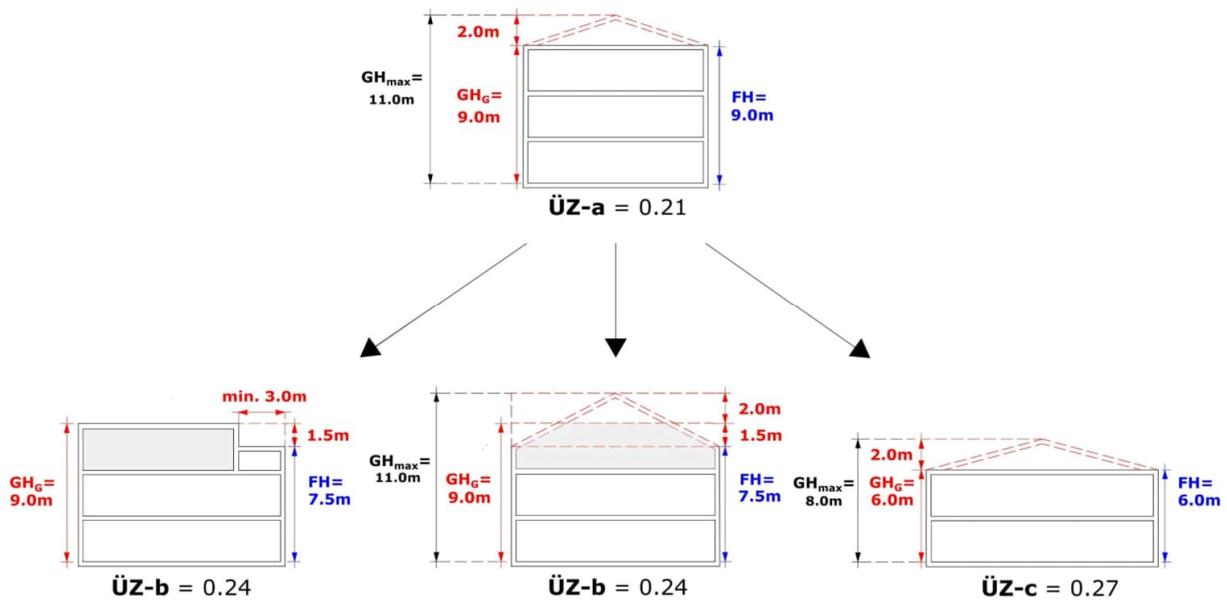
Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.

ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens  $\frac{1}{3}$ . Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert um 0.03 über der ÜZ-a liegt.

ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Die Werte liegen um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2, W2 normal:



Beispiel Tabelle Übersicht Anhang BZR (Kernzonen und Wohnzonen):

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten <sup>31</sup>				ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe			Gebäudelänge max.	Lärm-ES <sup>31</sup>
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.		
Kernzone	K1	Kern	gem. Art. 11 BZR				gem. Art. 11 BZR				III	
	K2	Kern	gem. Art. 12 BZR				9.0 m	15.0 m	17.0 m	--	III	
	K3	Kern	gem. Art. 12 BZR				9.0 m	13.0 m	15.0 m	35.0 m	III	
	K4	Ortsteile	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	50.0 m	III
Wohnzone 1	W1	W1	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.5 m	9.5 m	20.0 m	II
Wohnzone 2	W2a	W2 locker	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	9.0 m	11.0 m	20.0 m	II
	W2b	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W2c	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W2d	W2 Terrasse	--	0.38	--	--	0.08	--	10.0 m	10.0 m	--	II
	W2e	W2 Reihe	--	0.57	--	--	--	--	10.0 m	10.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	II
Wohnzone 4	W4	W4	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	16.0 m	18.0 m	30.0 m	II

## 2. Herleitung der Bauziffern und -masse

### 2.1 Gfellen Süd



Zonenplan heute: eingeschossige Wohnzone mit teilweise Gestaltungsplanpflicht und bestehendem Gestaltungsplan

#### Art. 12 Eingeschossige Wohnzone W1

<sup>1</sup> In der eingeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 1
Ausnützungsziffer:	max. 0.30
Gebäudelänge:	max. 20 m

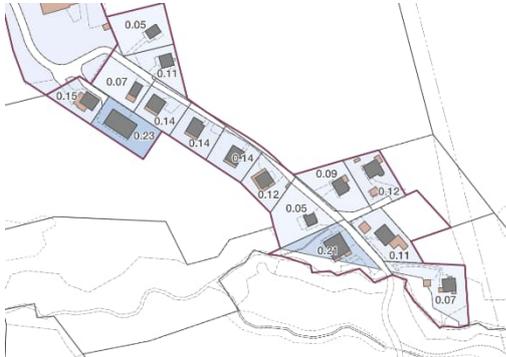
#### 2.1.1 Bestehender Gestaltungsplan Gfellen (6.12.1995)



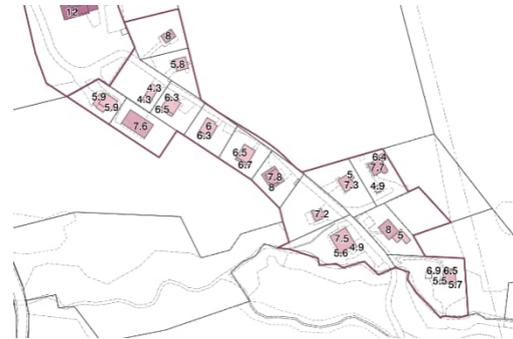
Realisierungsgrad:	nicht realisiert, durch Rückzonung Parzelle Nr. 1570 weitestgehend obsolet.
Fuss- und Wegrecht:	Diverse Fusswege, Zugang für Bauten B3 und B4 über Spielplatz
Näher-/Grenzbaurecht:	Baubereiche
Spielplatz:	Im Bereich B
Dachform:	Beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit mind. 15° und max. 25°, ohne Kniestock, keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Gestaltungsvorgaben:	Dächer sind nur mit Tonziegel zu decken, unterstes Wohngeschoss und UG Massivbauweise, darüberliegend aus Holz, Baubereich A für Erholungsnutzung
Hinweise:	Gestaltungsplan 1995 ist gemäss PBG Art. 80 erloschen (nach fünf Jahren ohne Baubeginn). Gestaltungsplan 2018 wurde öffentlich aufgelegt, aber aufgrund der vom Kanton geforderten Rückzonungen nicht beschlossen. Die Gestaltungsplanpflicht über das Gebiet wurde mit der genehmigten Rückzonungsstrategie 2022 bereits aufgehoben. Die Aufhebung des Gestaltungsplans von 1995 ist formell trotzdem notwendig, da er (in geringem Ausmass) auch Flächen ausserhalb der rückgezonten Gebiete umfasst.

## 2.1.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.13/0.14  
Höhe 60/80%: 6.2/7.2 m

- Eher tiefe ÜZ Werte
- Geringe Höhen

## 2.1.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH)  
Bauperiode: 1960-1990

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

## 2.1.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.5 m	9.5 m	20.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit



## 2.1.5 Fotodokumentation



## 2.2 Gfellen Nord



Zonenplan heute: eingeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Gestaltungsplan noch nicht ausgearbeitet)

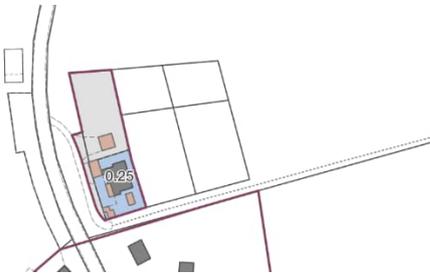
### Art. 12 Eingeschossige Wohnzone W1

<sup>1</sup> In der eingeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

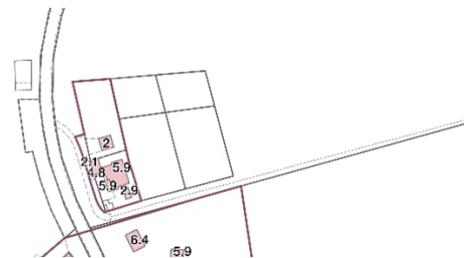
Vollgeschosszahl:	max. 1
Ausnutzungsziffer:	max. 0.30
Gebäudelänge:	max. 20 m

### 2.2.1 Bauziffern und -masse

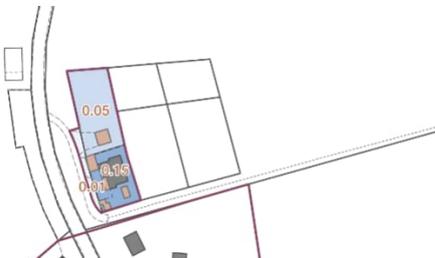
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ: 0.25  
Höhe: 6.0m

→ Nur ein bestehendes Gebäude: Quantilwerte können nicht berechnet werden

### 2.2.2 Gebäudetypologie

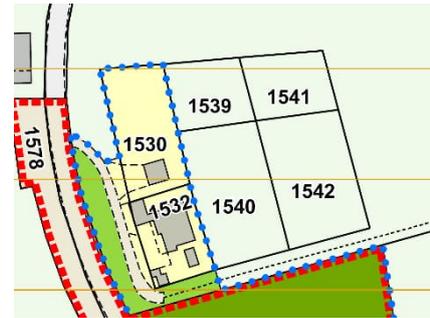
Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (EFH)
Bauperiode:	1960-1990

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

### 2.2.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.5 m	9.5 m	20.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit



### 2.2.4 Fotodokumentation



## 2.3 Schwändi Ost



Zonenplan heute: eingeschossige Wohnzone mit statischer Waldgrenze und Waldabstandslinie

### Art. 12 Eingeschossige Wohnzone W1

<sup>1</sup> In der eingeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 1
Ausnutzungsziffer:	max. 0.30
Gebäudelänge:	max. 20 m

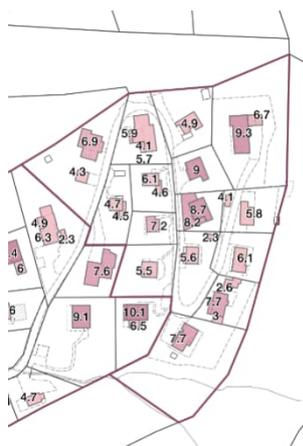
### 2.3.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.13/0.17  
Höhe 60/80%: 5.70/7.10 m

Gesamthöhe:



→ Eher tiefe ÜZ Werte  
→ Geringe Höhen

ÜZ Nebenbauten:



### 2.3.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

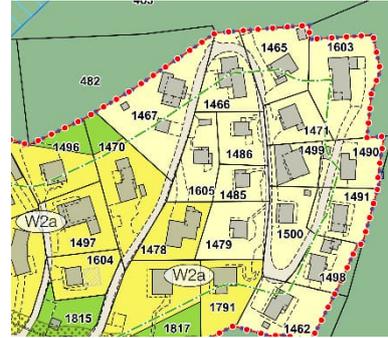
Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH)  
Bauperiode: 1960-1990

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

### 2.3.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.5 m	9.5 m	20.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit
- Erhalt statische Waldgrenzen und Waldabstandslinien



### 2.3.4 Fotodokumentation



## 2.4 Schlössli



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht (Wettbewerb 2022 durchgeführt, Gestaltungsplan noch nicht ausgearbeitet).

### Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone W2B

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl	max. 2
Ausnützungsziffer	max. 0.25

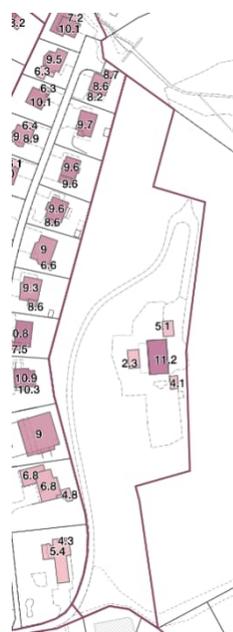
<sup>2</sup> Der obligatorische Gestaltungsplan ist aufgrund eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbähnlichen Verfahrens über die gesamte zweigeschossige Wohnzone W2B zu erlassen. Er hat eine qualitativ hochstehende, lockere, gut durchgrünte Überbauung und die visuelle Freihaltung des Schlössli sicherzustellen.

### 2.4.1 Bauziffern und -masse

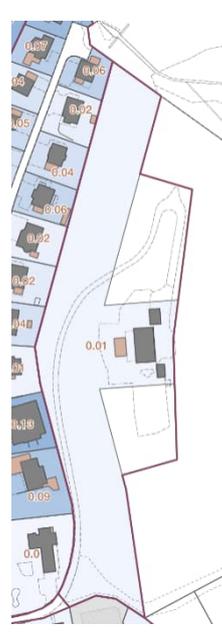
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



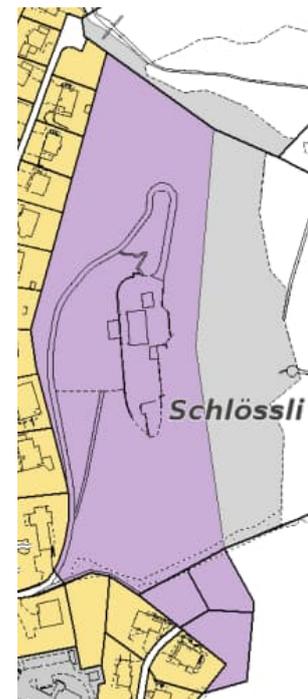
ÜZ: 0.10  
Höhe: 12m

→ Nur ein bestehendes Gebäude: Quantilwerte können nicht berechnet werden

## 2.4.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: --  
 Bauperiode: 1920-1960

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der unbebauten Parzelle wird die Fläche der Strategie «neuentwickeln» zugeordnet. Mit erfolgter Rückzonung hat sich die Entwicklungsfläche entsprechend verringert.



## 2.4.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

- Umzonung in gegenüber heute dichtere, «normale» Wohnzone. Gleiche Bestimmungen wie im benachbarten Quartier Wilgut
- Beibehaltung Gestaltungsplanpflicht



## 2.4.4 Fotodokumentation



## 2.5 Wilgutstrasse und Wilgutrain



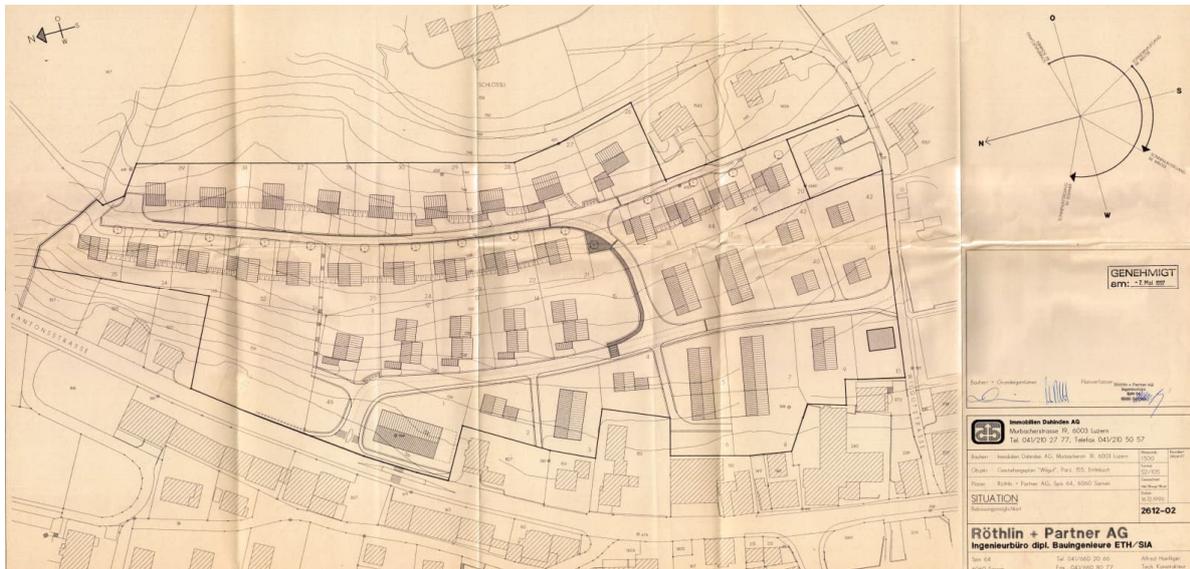
Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit teilweise bestehendem Gestaltungsplan

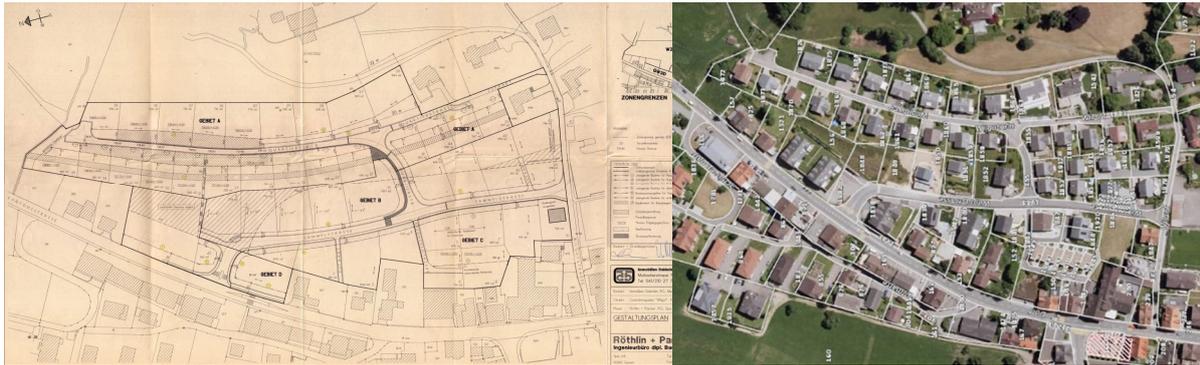
### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.5.1 Bestehender Gestaltungsplan Wilgut (7.5.1997 und 15.6.2011 revidiert)





- Realisierungsgrad:            Weitestgehend realisiert
- Fuss- und Wegrecht:        Löschung Weg auf Parzelle 1868 mit Revision 12.11.2015
- Näher-/Grenzbaurecht:     Vereinzelt Bauten im Unterabstand und zwingende Baulinien
- Spielplatz:                   Vorplätze (einschliesslich Strasse) sind als allgemeine Spielflächen zu gestalten
- Dachform:                    Beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit mind. 15° und max. 25°, ohne Kniestock, keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Firstrichtung
- Gestaltungsvorgaben:      Dächer nur mit Tonziegel zu decken, unterstes Wohngeschoss und UG Massivbauweise, darüberliegend aus Holz, Baubereich A für Erholungsnutzung

### 2.5.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%:           0.19/0.21  
 Höhe 60/80%:        8.90/9.90 m

Gesamthöhe:



→ Normale ÜZ Werte  
 → Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



### 2.5.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Wohnen (EFH)  
 Bauperiode: 1990-2010, teilweise neuer als 2010

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.5.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude- länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit

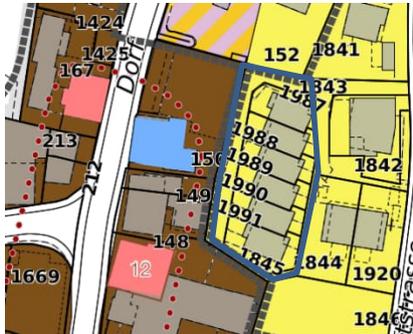


### 2.5.5 Fotodokumentation





## 2.6 Wilgutstrasse



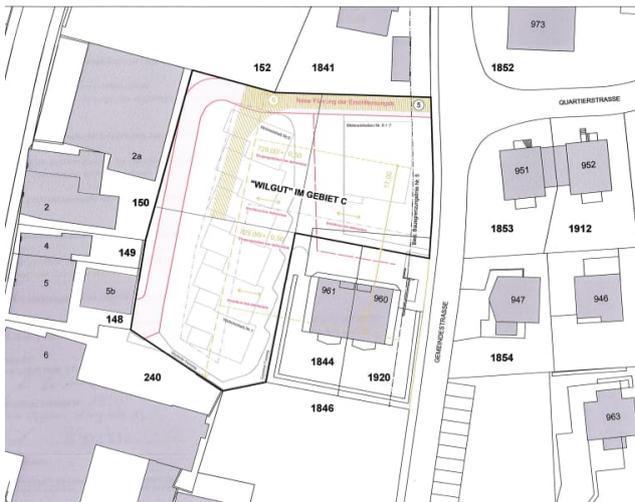
Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit bestehendem Gestaltungsplan

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäuelänge:	max. 24 m

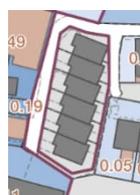
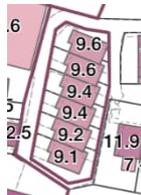
### 2.6.1 Bestehender Gestaltungsplan Wilgut (7.5.1997 und 15.6.2011 revidiert)



Realisierungsgrad:	Bebaut
Fuss- und Wegrecht:	Strasse ausparzelliert
Näher-/Grenzbaurecht:	Reihenhäuser auf Parzellengrenze gebaut
Spielplatz:	Spielstrasse
Dachform:	Freie Dachform
Gestaltungsvorgaben:	-

### 2.6.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:      Gesamthöhe:      ÜZ Nebenbauten:



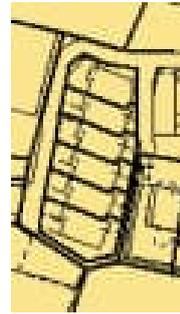
ÜZ 60/80%:      0.57/0.57  
 Höhe 60/80%:      9.40/9.60 m

→ homogene hohe ÜZ Werte  
 → homogene normale Höhen

### 2.6.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Flachdach  
 Nutzung: Wohnen (Reiheneinfamilienhaus)  
 Bauperiode: neuer als 2010

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.6.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2e	--	0.57	--	--	--	--	10.0 m	10.0 m	--

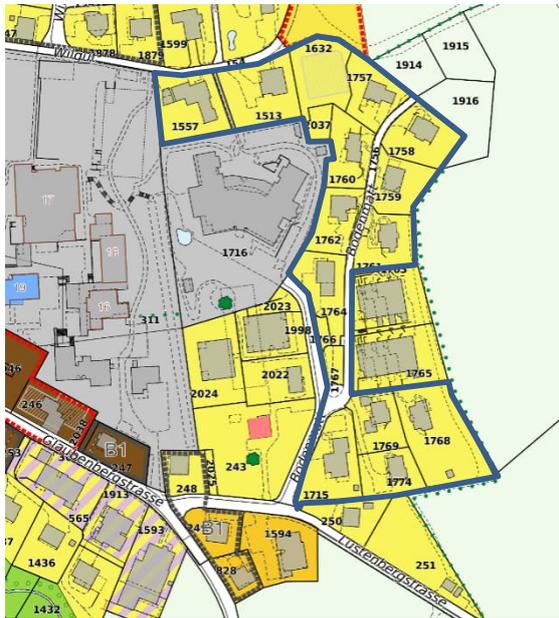
- Abbildung IST-Zustand durch Schaffung einer entsprechenden Zone
- Aufhebung Gestaltungsplan



### 2.6.5 Fotodokumentation



## 2.7 Bodenmatt Ost



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

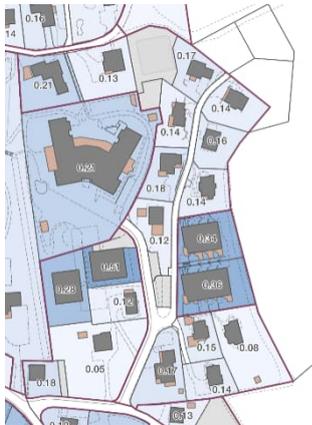
<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.7.1

### Bauziffern und -masse

#### ÜZ Hauptbauten:



#### Gesamthöhe:



#### ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.15/0.17  
Höhe 60/80%: 8.90/9.60 m

→ Eher tiefe ÜZ-Werte  
→ Normale Höhen

### 2.7.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH und MFH)  
Bauperiode: 1960-1990, 1990-2010.

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.7.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.7.4 Fotodokumentation



## 2.8 Bodenmatt Terrasse

Zonierung: Wohnzone A



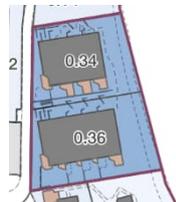
### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäuelänge:	max. 24 m

### 2.8.1 Bauziffern und -masse

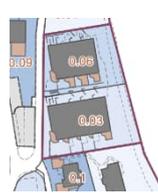
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:

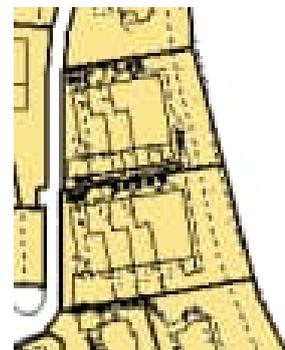


ÜZ 60/80%:	0.34/0.36
Höhe 60/80%:	12.50/15.40

- Aufgrund Terrassenbebauung ÜZ Werte hoch
- Normale Höhen

### 2.8.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (MFH)
Bauperiode:	1960-1990
Entwicklungsstrategie:	«bewahren/erhalten»



### 2.8.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnzone 2d	--	0.38	--	--	0.08	--	10.0 m	10.0 m	--

→ Abbildung IST-Zustand durch Schaffung einer entsprechenden Zone



## 2.8.4 Fotodokumentation



## 2.9 Bodenmatt West



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A, teilweise mit bestehendem Gestaltungsplan resp. Bebauungsplan

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäuelänge:	max. 24 m

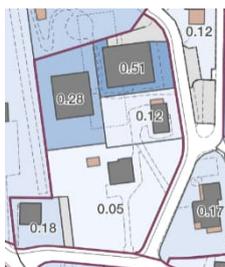
### 2.9.1 Bestehender Gestaltungsplan Bodenmatt (29.11.2013)



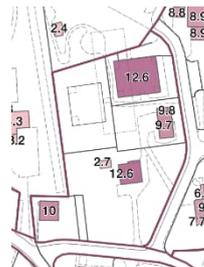
Realisierungsgrad:	Teilweise realisiert
Fuss- und Wegrecht:	P 1.04 benötigt Recht an 1.02 und 1.03
Näher-/Grenzbaurecht:	Haus A im Unterabstand
Spielplatz:	Grosszügige Grünfläche um Bundesrat-Zemp-Haus
Dachform:	Flachdächer begrünt
Gestaltungsvorgaben:	Bundesrat-Zemp-Haus schützenswert Materialisierung alt und neu weitgehend in Holz

### 2.9.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:

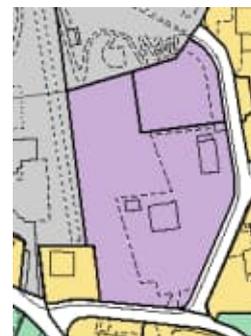


ÜZ 60/80%: 0.22/0.32  
Höhe 60/80%: 9.90/12.10 m

→ Vergleichswerte fehlen  
→ Bestehender Gestaltungsplan

### 2.9.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Bestehende Gebäude mit Satteldach, geplante Bauten mit Flachdach
Nutzung:	Wohnen (MFH), teils mit Bezug zu angrenzendem Alterswohnheim Bodenmatt
Bauperiode:	vor 1920 und Neubauten
Entwicklungsstrategie:	Aufgrund der unbebauten Parzelle wird das Quartier der Strategie «neuentwickeln» zugeordnet (Stand 2018)



### 2.9.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe	Gebäude- länge max.
Zone für öffentliche Zwecke						--		
Grünzone A						--		
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m 11.0 m	25.0 m

- Aufhebung Bebauungsplan Ortskern 1992/2000
- Aufhebung Gestaltungsplan 2013
- Teilweise Umzonung in Zone für öffentliche Zwecke aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der realisierten Nutzung (Alterswohnen in Ergänzung zum angrenzenden Wohnheim Bodenmatt)
- Teilweise Umzonung in Grünzone (Sicherung Umgebungsschutz Bundesrat-Zemp-Haus bei Aufhebung Gestaltungsplan)
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung (Wohnzone 2b)



### 2.9.5 Fotodokumentation



## 2.10 Bachwilstrasse und Meiershalde



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit teilweise Gestaltungsrichtplanpflicht

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnützungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.10.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



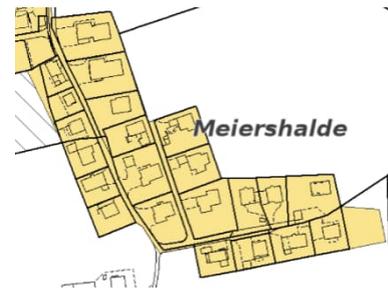
ÜZ 60/80%: 0.19/0.20  
Höhe 60/80%: 7.70/9.00 m

→ Normale ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

## 2.10.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
 Nutzung: Wohnen (EFH und MFH)  
 Bauperiode: 1990-2010, 2010<, 1960-1990

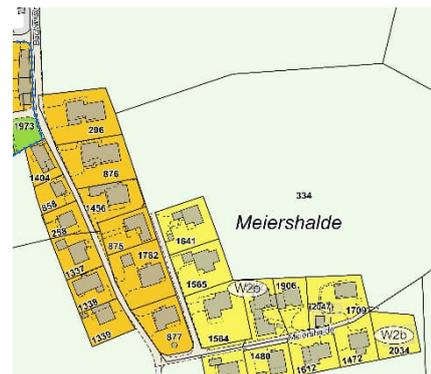
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



## 2.10.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

- Abbildung IST-Zustand durch Differenzierung der Zonenzugehörigkeit
- Aufhebung Gestaltungsrichtplanpflicht

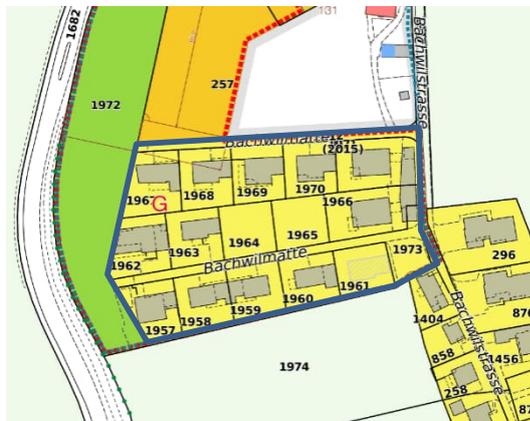


## 2.10.4 Fotodokumentation





## 2.11 Bachwilmatte Süd



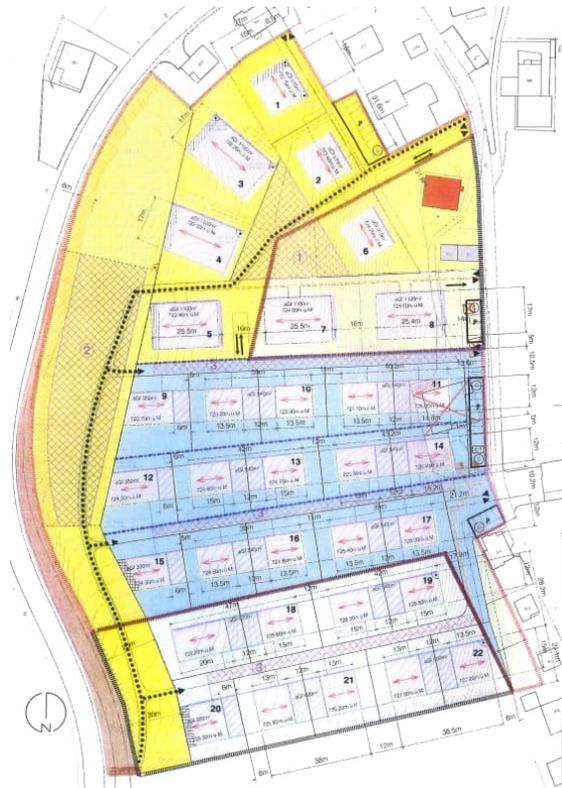
Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht und Gestaltungsrichtplanpflicht

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.11.1 Bestehender Gestaltungsplan Bachwil (8.7.2009 und revidiert 18.6.2014)



Realisierungsgrad:	Weitgehend realisiert
Fuss- und Wegrecht:	Öffentliches Fusswegrecht auf neu parzellierten Grundstücken (P1972, P1974) und Stammgrundstück 257
Näher-/Grenzbaurecht:	Ja, Nebenbauten (Garagen, Autounterstände) können an der Parzellengrenze zusammengebaut werden (Bsp. P1980)
Spielplatz:	A2: Spiel- und Begegnungsplatz Vorschulkinder (645m <sup>2</sup> ) D1: Spiel- und Freizeitfläche Schulkinder (650m <sup>2</sup> ) B: Spielstrassen (50% der Strassenfläche)
Dachform:	A1, A2: Flachdächer mit extensiver Begrünung B1: Geneigte Dächer max. 35°, Pultdächer max. 20°, teilw. Begehbbare Flachdächer zulässig
Gestaltungsvorgaben:	A1: 3 VG, keine Attikageschosse A2: 3 VG

B1: 2 VG, keine Attikageschosse  
 C: Gemäss BZR Entlebuch  
 D1: Grünzone  
 Hohe energetische Anforderungen

### 2.11.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



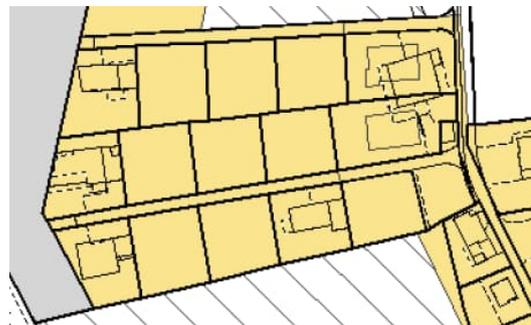
ÜZ 60/80%: 0.18/0.27  
 Höhe 60/80%: 6.20/7.20 m

→ Eher hohe ÜZ Werte  
 → MFH im Osten hoch, EFH im Westen eher niedrig

### 2.11.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
 Nutzung: Wohnen (EFH und MFH)  
 Bauperiode: vor allem neuer als 2010

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.11.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

- Aufhebung Gestaltungsplanpflicht und Gestaltungsrichtplanpflicht
- Erhaltung Gestaltungsplanpflicht nur für Parzellen 1980 und 257 (unbebaut)
- Abbildung IST-Zustand durch Differenzierung der Zonenzugehörigkeit
- Zuweisung Parz. 1973 in die Grünzone (gemeinsame Spielfläche)

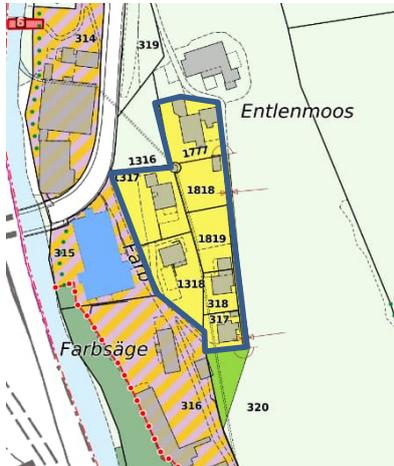


### 2.11.5 Fotodokumentation



## 2.12 Entlenmoos

Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A



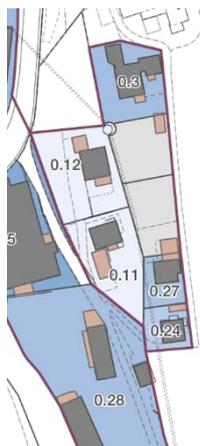
### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

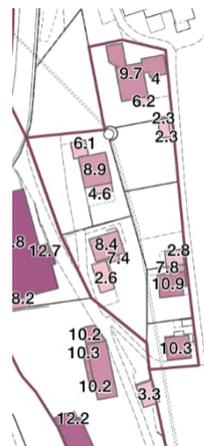
Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.12.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



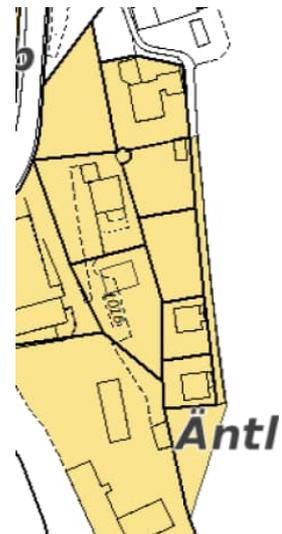
ÜZ 60/80%: 0.19/0.26  
Höhe 60/80%: 7.40/8.90 m

→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

### 2.12.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
Nutzung: Wohnen (EFH und MFH)  
Bauperiode: 1960-1990, 1990-2010, 2010<

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.12.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.12.4 Fotodokumentation



## 2.13 Knubelmoos



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnützungsziffer:	max. 0.45
Gebäuelänge:	max. 24 m

### 2.13.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.13/0.17  
Höhe 60/80%: 8.80/9.20 m

→ Niedrige ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

### 2.13.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (EFH und MFH)
Bauperiode:	1920-1960, 1960-1990
Versorgung:	Keine (reines Wohnquartier)
Gebäudezustand:	Gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, in den privaten Gärten



Entwicklungsstrategie: Strategie «bewahren/erhalten»

### 2.13.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

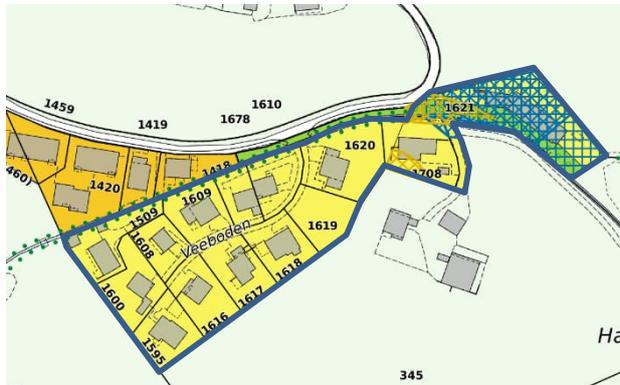
→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



#### 2.13.4 Fotodokumentation



## 2.14 Veeboden



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnützungsziffer:	max. 0.45
Gebäuelänge:	max. 24 m

### 2.14.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%:	0.19/0.22
Höhe 60/80%:	8.20/8.70 m

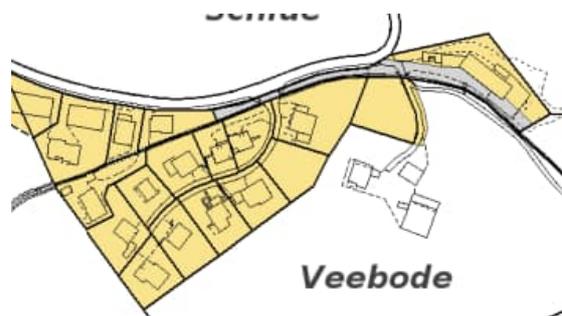
→ Normale ÜZ Werte

→ Normale Höhen

### 2.14.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (EFH und MFH)
Bauperiode:	1960-1990

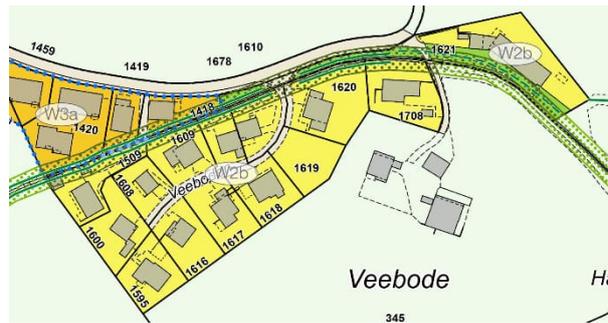
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.14.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

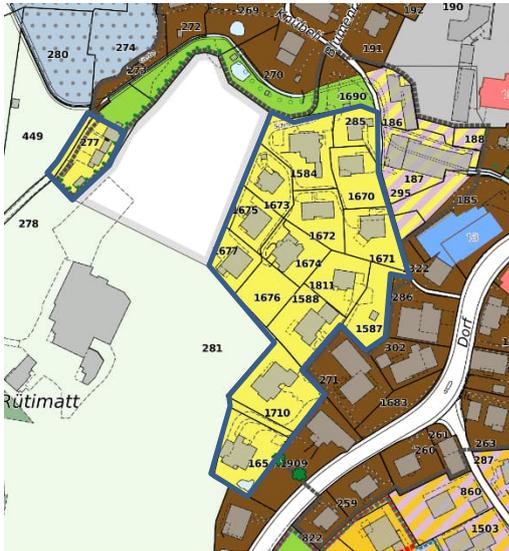
→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.14.4 Fotodokumentation



## 2.15 Schmittenrain und Gerbe



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A, teilweise durch Bebauungsplan Ortskern überlagert

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.15.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



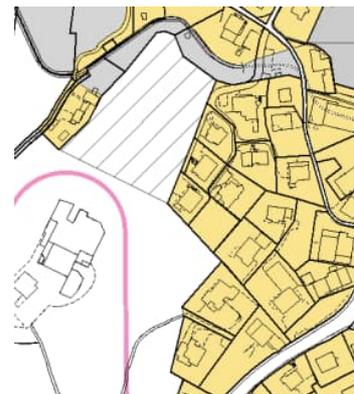
ÜZ 60/80%: 0.21/0.24  
Höhe 60/80%: 8.20/9.90 m

→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Gut ausgeschöpfte Höhe

### 2.15.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH)  
Bauperiode: 1920-1960, 1960-1990, 1990-2010  
Versorgung: In der Nähe des Ortskerns, reines Wohnquartier  
Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf  
Begegnungsorte: Auf Strasse, in privaten Gärten

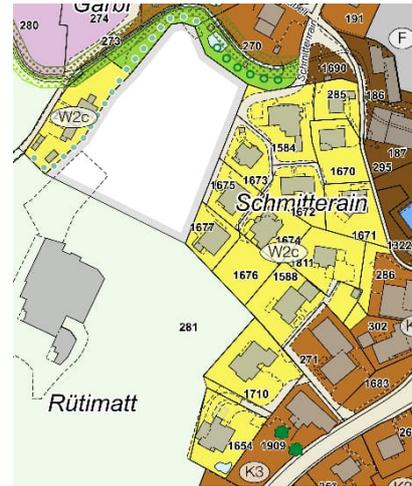
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.15.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2c	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Aufhebung Bebauungsplan Ortskern 1992/2000



### 2.15.4 Fotodokumentation



## 2.16 Russacherweg



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

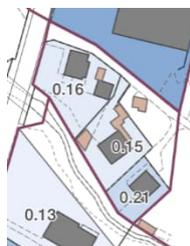
### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.16.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



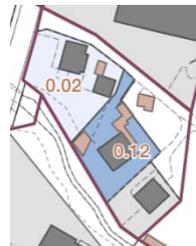
ÜZ 60/80%: 0.17/0.19  
Höhe 60/80%: 7.20/8.30 m

Gesamthöhe:



→ Eher tiefe ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



### 2.16.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH)  
Bauperiode: 1920-1960, Bau an der Strasse jünger

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.16.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

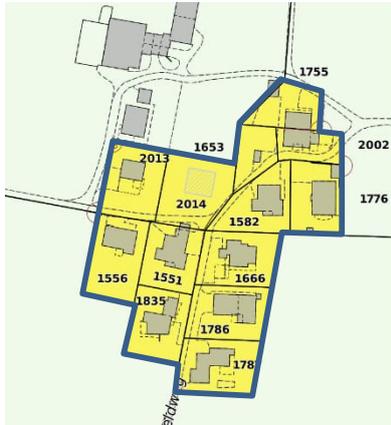
→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



#### 2.16.4 Fotodokumentation



## 2.17 Feldweg



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

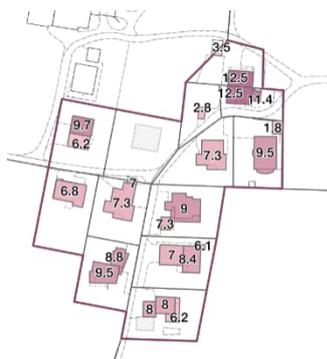
### 2.17.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.17/0.23  
Höhe 60/80%: 8.00/9.50 m

Gesamthöhe:



→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



### 2.17.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH)  
Bauperiode: >1920, 1960-1990, 1990-2010

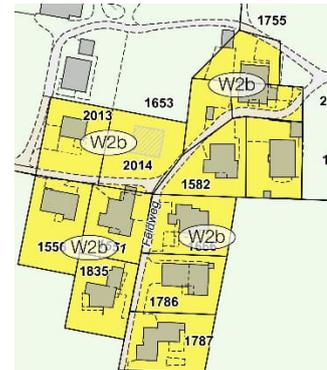
Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.



### 2.17.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude- länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.17.4 Fotodokumentation



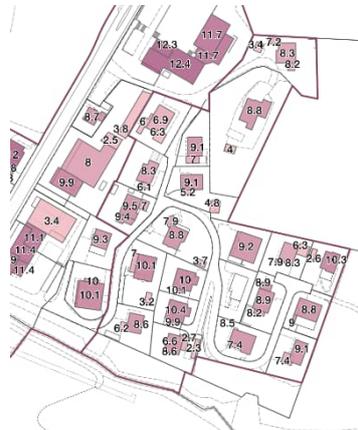


## 2.18.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.19/0.25 → Eher hohe ÜZ-Werte  
 Höhe 60/80%: 8.30/9.10 m → Normale Höhen

## 2.18.3 Gebäudetypologie

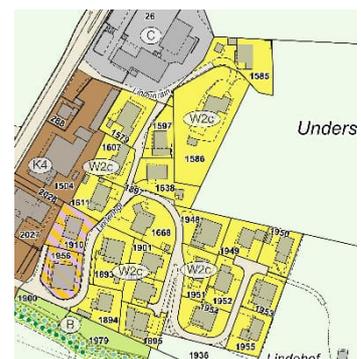
Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Wohnen (EFH)  
 Bauperiode: 1960-1990, 1990-2010, neuere Bauten

Entwicklungsstrategie: Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

## 2.18.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2c	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung



## 2.18.5 Fotodokumentation



## 2.19 Schwändi West



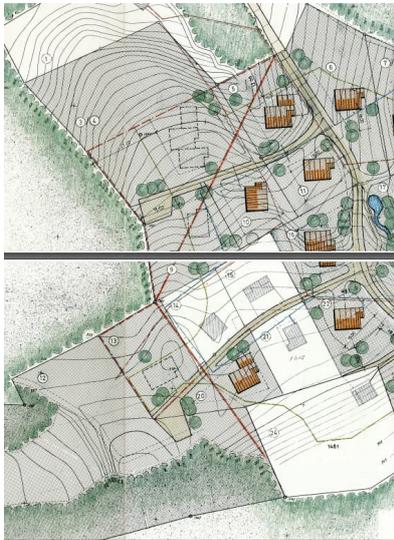
Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit teilweise Gestaltungsplanpflicht, statischer Waldgrenze, Waldabstandslinien und bestehendem Gestaltungsplan.

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.19.1 Bestehender Gestaltungsplan Schwändi (3.5.1989 und revidiert 9.10.1991)



Realisierungsgrad:	realisiert
Fuss- und Wegerecht:	-
Näher-/Grenzbaurecht:	Ausnahme des gesetzlichen Waldabstandes für P1792. Vereinzelt Bauten im Unterabstand
Spielplatz:	Spielplatz nicht realisiert.
Dachform:	Satteldächer von mind. 40° Dachneigung
Gestaltungsvorgaben:	Bei Dächer dunkle Ziegel verwenden, Fassadengestaltung vorwiegend Holz, keine Verbreiterung der Strasse da nur Feriengebiet. Hochstämme höchstens 6m hoch.

## 2.19.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.13/0.18  
Höhe 60/80%: 7.80/8.60 m

→ Tiefe ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

## 2.19.3 Gebäudetypologie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH)  
Bauperiode: 1960-1990  
Versorgung: Keine (reines Wohnquartier)  
Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf  
Begegnungsorte: Auf Strasse, in privaten Gärten

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

### 2.19.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2a	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	9.0 m	11.0 m	20.0 m

- Gestaltungsplanpflicht und Gestaltungsplan aufheben
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.19.5 Fotodokumentation



## 2.20 Finsterwald: Ob Chile, Alpenhof und Wisseneggstrasse



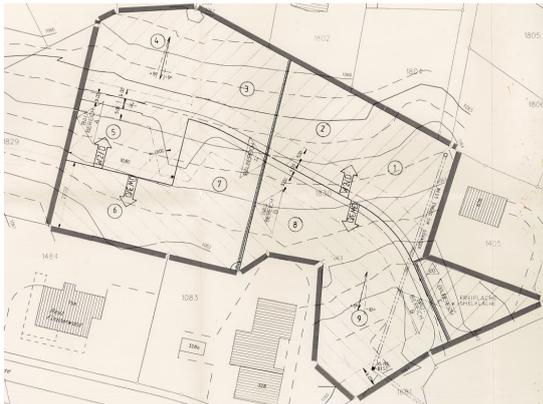
Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit teilweise Gestaltungsplanpflicht und teilweise bestehenden Gestaltungsplänen

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnützungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.20.1 Bestehender Gestaltungsplan Alpenhof (9.12.1997)



Realisierungsgrad:	Weitgehend realisiert, einzelne Parzellen unbebaut
Fuss- und Wegrecht:	P1887 braucht Recht für Weg von P1888, P1886. Strasse hat allenfalls einer späteren Erschliessung der P1829 zu dienen
Näher-/Grenzbaurecht:	Vereinzelt Bauten im Unterabstand
Spielplatz:	Ja, auf Parzelle 1830
Dachform:	Hauptbauten symmetrische Satteldächer mit Dachneigung mind. 25°, max. 40°
Gestaltungsvorgaben:	Nur Ton- und Betonziegel in Brauntönen. Garagierungen müssen bei den Baustandorten 1-4 ins Gebäude integriert werden

**2.20.2** Bestehender Gestaltungsplan Ob Chile (1. Etappe 15.4.1985, 2. Etappe 28.10.1992)



Realisierungsgrad:	Weitgehend realisiert, einzelne Parzellen unbebaut
Fuss- und Wegrecht:	Fusswege ausparzelliert
Näher-/Grenzbaurecht:	Vereinzelt Bauten im Unterabstand
Spielplatz:	Kinderspielplatz auf Parzelle 1693
Dachform:	Hauptbauten symmetrische Satteldächer mind. 30°, max. 40°, Dachvorsprünge mit vorgehängten offenen Dachrinnen obligatorisch
Gestaltungsvorgaben:	Erlaubt bei Dächer Tonziegel und Betonziegel (braun) und Eternit (braun), Welleternit und Metaldächer nicht erlaubt, VG und Dachgeschosse sind mit Holz zu gestalten, FH darf 4.00 Meter nicht überschreiten

### 2.20.3 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.17/0.19  
 Höhe 60/80%: 8.70/9.60 m

- Eher tiefe ÜZ-Werte
- Eher ausgeschöpfte Höhen

Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



### 2.20.4 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Wohnen (EFH und MFH)  
 Bauperiode: 1960-1990, vereinzelt ältere und jüngere Bauten

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

### 2.20.5 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

- Gestaltungsplanpflicht und Gestaltungsplan aufheben
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit
- Sicherung Erschliessung Parzelle 1829 durch Verkehrsrichtplan
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung



## 2.20.6 Fotodokumentation



## 2.0 Finsterwald: Sonnedörfli



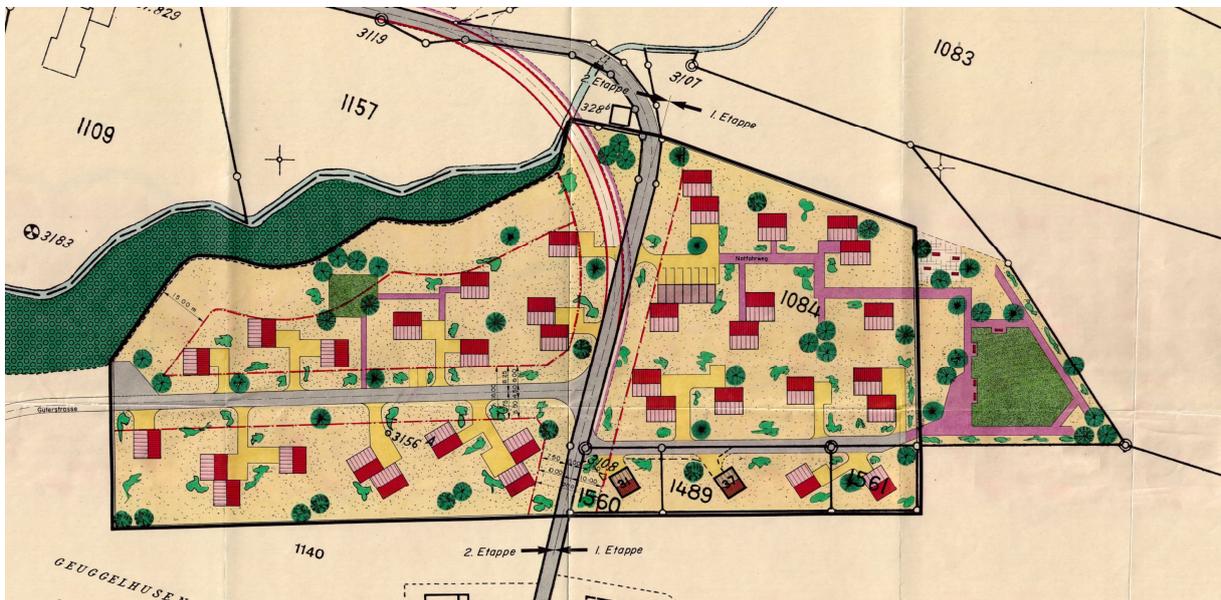
Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A mit bestehendem Gestaltungsplan

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnützungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

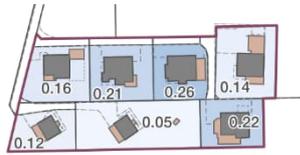
### 2.0.1 Bestehender Gestaltungsplan Geugelhusen



Realisierungsgrad: Eingezonte Grundstücke bebaut, ansonsten GP nicht realisiert  
 Fuss- und Wegrecht: Hinterliegende Parzellen benötigen Rechte  
 Näher-/Grenzbaurecht: Vereinzelt Bauten im Unterabstand  
 Spielplatz: -  
 Dachform: Schrägdach mit Firstrichtung  
 Gestaltungsvorgaben: Bei Fassadengestaltung und Farbgebung keine grellen Farbtöne, vor allem auf Holzelemente achten

## 2.0.2 Bauziffern und -masse

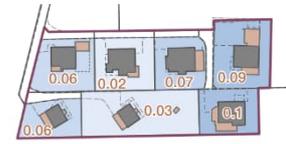
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.19/0.22  
 Höhe 60/80%: 7.40/8.40 m

→ Normale ÜZ Werte  
 → Eher niedrige Höhen

## 2.0.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

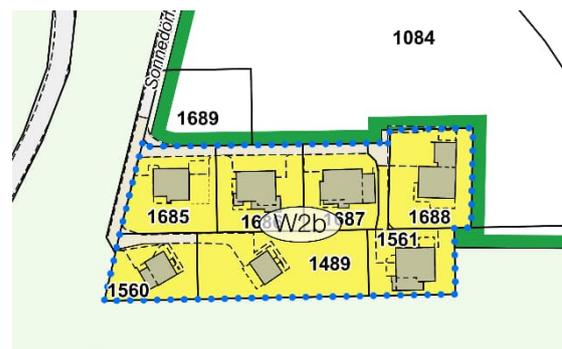
Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Wohnen (EFH)  
 Bauperiode: 1960-1990, vereinzelt ältere Bauten

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.

## 2.0.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung



## 2.0.5 Fotodokumentation



## 2.1 Hofmatte Süd



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

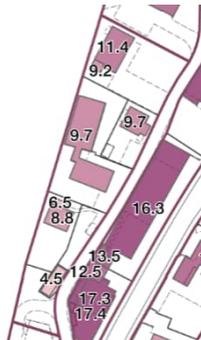
Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.1.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%:	0.25/0.36
Höhe 60/80%:	9.10/9.70 m

- Hohe ÜZ
- Eher ausgeschöpfte Höhen

### 2.1.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (MFH)
Bauperiode:	1960-1990

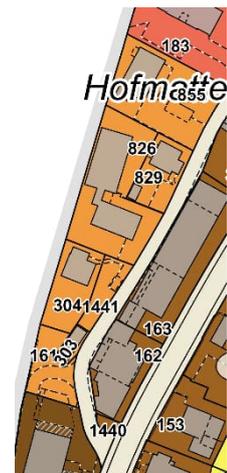
Entwicklungsstrategie: Aufgrund der Zentrumsnähe und den bereits relativ dichten angrenzenden Quartieren wird das Gebiet zur Strategie «weiterentwickeln/umstrukturieren» zugeordnet.



### 2.1.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 3b	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m

→ Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3b  
(Anpassung an Bestand)



#### 2.1.4 Fotodokumentation



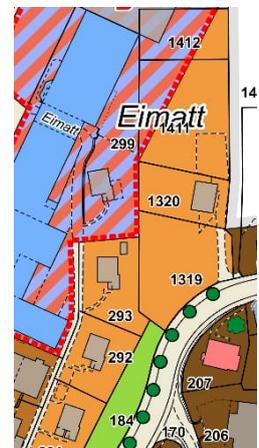


Entwicklungsstrategie: Aufgrund der Zentrumsnähe und den bereits relativ dichten angrenzenden Quartieren wird das Gebiet zur Strategie «weiterentwickeln/umstrukturieren» zugeordnet.

### 2.2.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Kernzone 3	gem. Art. 12 BZR					9.0 m	13.0 m	15.0 m	35.0 m
Wohnzone 3b	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m

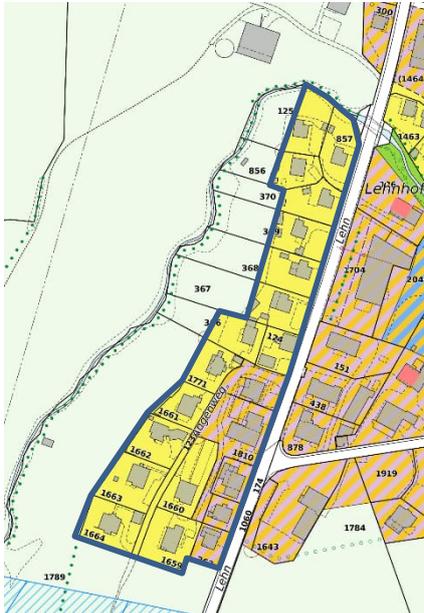
- Umzonung des südlichen Bereichs von der zweigeschossigen Wohnzone in die Kernzone
- Umzonung des nördlichen Bereichs von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3b



### 2.2.4 Fotodokumentation



## 2.3 Lehn und Angenweg



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.3.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.14/0.16  
Höhe 60/80%: 7.40/9.20 m

Gesamthöhe:



→ Eher tiefe ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



### 2.3.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Wohnen (MFH)  
 Bauperiode: Hauptsächlich 1960-1990, aber auch neuere Bauten

Entwicklungsstrategie: Aufgrund der grosszügigen Parzellenstruktur und der Lage an der Kantonsstrasse wird das Gebiet zur Strategie «weiterentwickeln/umstrukturieren» zugeordnet.



### 2.3.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m
Wohnzone 3b	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m

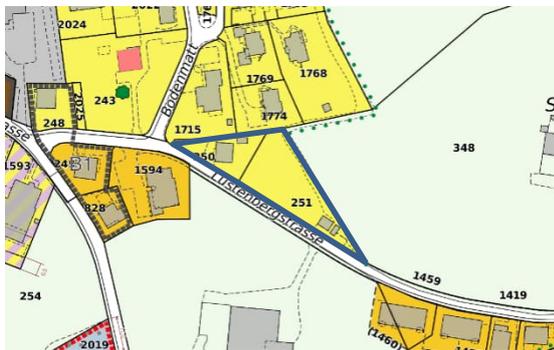
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung für die Wohnzone
- Umzonung der Wohn- und Arbeitszone bzw. der Wohnzone 2b im südlichen Bereich in die Wohnzone W3b (Parz. 262, 1060, 174, 1810, 123, 124)



### 2.3.4 Fotodokumentation



## 2.4 Lustenbergstrasse Mitte



Zonenplan heute: zweigeschossige Wohnzone A

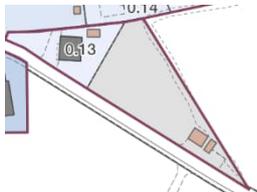
### Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2A

<sup>1</sup> In der zweigeschossigen Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

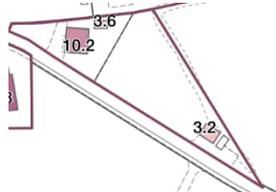
Vollgeschosszahl:	max. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.45
Gebäudelänge:	max. 24 m

### 2.4.1 Bauziffern und -masse

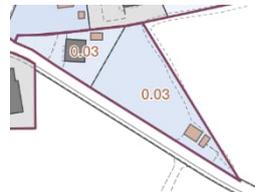
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:

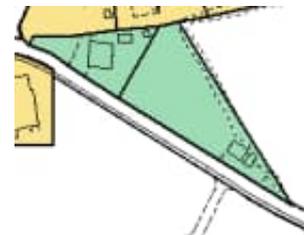


ÜZ: 0.13  
Höhe: 10.2m

→ Nur ein bestehendes Gebäude: Quantilwerte können nicht berechnet werden.

### 2.4.2 Gebäudetypologie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (MFH)  
Bauperiode: 1920-1960



Entwicklungsstrategie: Aufgrund eines konkreten Gesuchs und den bereits relativ dichten angrenzenden Quartieren wird das Gebiet zur Strategie «weiterentwickeln/umstrukturieren» zugeordnet.

### 2.4.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

→ Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a



#### 2.4.4 Fotodokumentation





### 2.5.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
							9.0 m	11.0 m	
Wohnzone 2b	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m

→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung.



### 2.5.4 Fotodokumentation





## 2.6.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



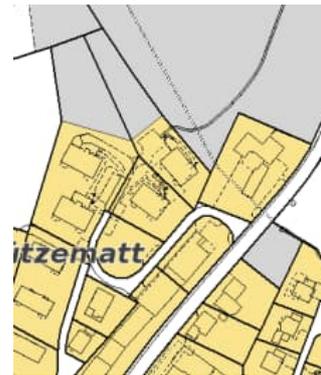
ÜZ 60/80%: 0.24/0.25  
Höhe 60/80%: 13.90/15.80 m

→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Höhe sehr gut ausgeschöpft

## 2.6.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (MFH)  
Bauperiode: 1960-1990

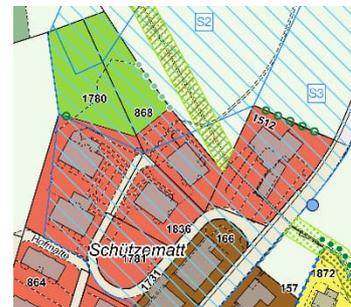
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



## 2.6.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnzone 4	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	16.0 m	18.0 m	30.0 m

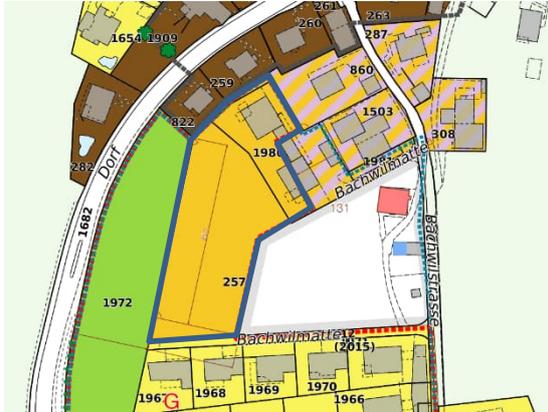
- Aufhebung Gestaltungsplan
- Umzonung von der dreigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 4



## 2.6.5 Fotodokumentation



## 2.7 Bachwilmatte Nord



Zonenplan heute: dreigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht und Gestaltungsrichtplanpflicht

### Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone W3

<sup>1</sup> In der dreigeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,
für Hauptbauten:	min. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.60
Gebäuelänge:	max. 30 m

### 2.7.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: -/  
Höhe 60/80%: -/

→ Grundstück noch unbebaut

### 2.7.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Flachdach  
Nutzung: Wohnen (MFH)  
Bauperiode: seit 2010

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.7.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
							11.0 m	13.0 m	
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

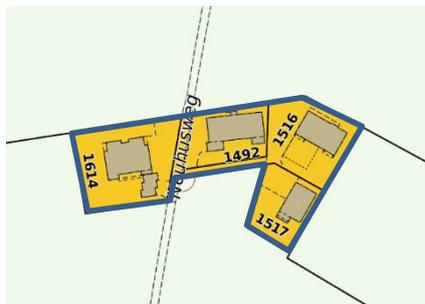
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung, gesamte Parzelle 1980 in W3a
- Gestaltungsplanpflicht im östlichen Teil beibehalten (Parzelle 257 und 1980)



### 2.7.4 Fotodokumentation



## 2.8 Neuhusweg



Zonenplan heute: dreigeschossige Wohnzone

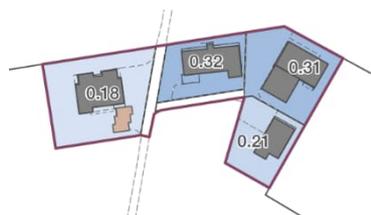
### Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone W3

<sup>1</sup> In der dreigeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,
für Hauptbauten:	min. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.60
Gebäuelänge:	max. 30 m

### 2.8.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.29/0.32  
Höhe 60/80%: 9.50/10.80 m

Gesamthöhe:



→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Eher gut ausgeschöpfte Höhen

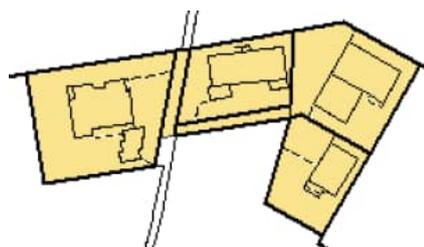
ÜZ Nebenbauten:



### 2.8.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (EFH und MFH)  
Bauperiode: 1960-1990

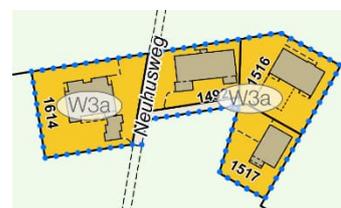
Entwicklungsstrategie: Aufgrund der peripheren Lage wird das Quartier der Strategie «bewahren/erhalten» zugeordnet.



### 2.8.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit



#### 2.8.4 Fotodokumentation



## 2.9 Lustenbergstrasse West



Zonenplan heute: dreigeschossige Wohnzone mit teilweise bestehendem Bebauungsplan (siehe für Bebauungsplan Dorf Punkt 2.49)

### Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone W3

<sup>1</sup> In der dreigeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,
für Hauptbauten:	min. 2
Ausnützungsziffer:	max. 0.60
Gebäuelänge:	max. 30 m

### 2.9.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.22/0.22  
Höhe 60/80%: 10.60/12.20 m

→ Normale ÜZ Werte  
→ Gut ausgeschöpfte Höhen

### 2.9.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (MFH)  
Bauperiode: 1920-1960, 1960-1990

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.9.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit
- Aufhebung Bebauungsplan Ortskern 1992/2000



## 2.9.4 Fotodokumentation



## 2.10 Lustenbergstrasse Ost



Zonenplan heute: dreigeschossige Wohnzone

### Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone W3

<sup>1</sup> In der dreigeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

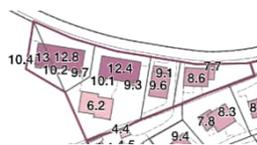
Vollgeschosszahl:	max. 3,
für Hauptbauten:	min. 2
Ausnutzungsziffer:	max. 0.60
Gebäudelänge:	max. 30 m

### 2.10.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%:	0.33/0.35
Höhe 60/80%:	10.20/10.80 m

- Relativ hohe ÜZ Werte
- Gut ausgeschöpfte Höhe

### 2.10.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (MFH)
Bauperiode:	1960-1990

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.10.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnzone 3a	--	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	30.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit



#### 2.10.4 Fotodokumentation



## 2.11 Hofmatte Nord



Zonenplan heute: viergeschossige Wohnzone

### Art. 8 Viergeschossige Wohnzone W4

<sup>1</sup> In der viergeschossigen Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 4,
für Hauptbauten:	min. 3
Ausnutzungsziffer:	max. 0.80
Gebäuelänge:	max. 30 m

### 2.11.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.24/0.27  
Höhe 60/80%: 12.90/13.60 m

→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

### 2.11.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Wohnen (MFH)  
Bauperiode: 1960-1990

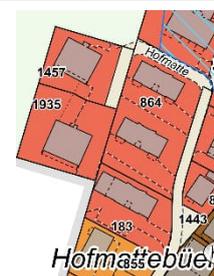
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.11.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnzone 4	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	16.0 m	18.0 m	30.0 m

→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



#### 2.11.4 Fotodokumentation



## 2.12 Russachermatte



Zonenplan heute: zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone

### Art. 14 Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW2

<sup>1</sup> Die zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

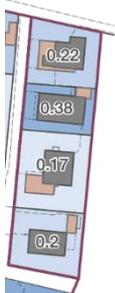
<sup>2</sup> In der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2	
Ausnützungsziffer:	Gesamtausnützung	max. 0.60,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.30
Gebäuelänge:	max. 35 m	

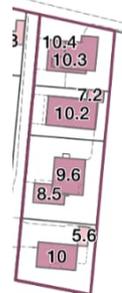
<sup>3</sup> Innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes kann die zulässige Arbeits- und Wohnnutzung zwischen den einbezogenen Parzellen verlagert werden.

### 2.12.1 Bauziffern und -masse

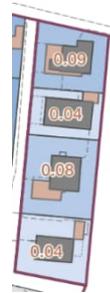
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



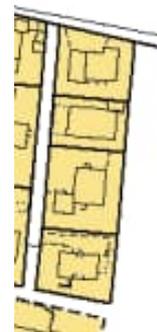
ÜZ 60/80%:	0.22/0.29
Höhe 60/80%:	10.0/10.3 m

- Eher hohe ÜZ Werte (heterogen)
- Eher grössere Höhen (homogen)

### 2.12.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform:	Satteldach
Nutzung:	Wohnen (EFH)
Bauperiode:	1960-1990

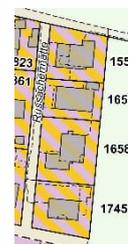
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.12.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3a)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnen/Arbeiten	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--			

→ Umzonung von WA2a in WA3a (wie die westlich angrenzende Häuserzeile), der Bestand kann damit besser als heute abgebildet werden.



#### 2.12.4 Fotodokumentation





### 2.13.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3b)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
							11.0 m	13.0 m	
Wohnen/Arbeiten	--	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0 m			
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--			35.0 m

- Beibehalten Gestaltungsplanpflicht
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.13.4 Fotodokumentation



## 2.14 Finsterwald: Glaubenbergstrasse und Alpenhof



Zonenplan heute: zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone und Zone für öffentliche Zwecke teilweise mit bestehendem Gestaltungsplan (siehe Punkt 2.20 für Gestaltungsplan Alpenhof)

### Art. 14 Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW2

<sup>1</sup> Die zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2	
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.60,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.30
Gebäudelänge:	max. 35 m	

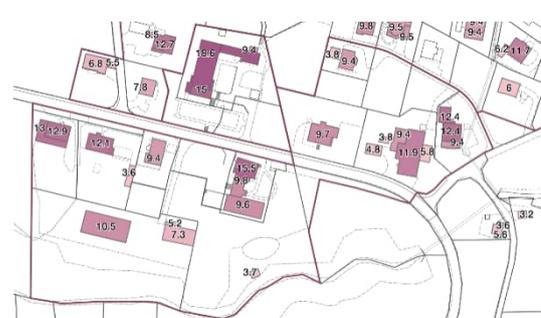
<sup>3</sup> Innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes kann die zulässige Arbeits- und Wohnnutzung zwischen den einbezogenen Parzellen verlagert werden.

### 2.14.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.11/0.14  
Höhe 60/80%: 9.60/12.00 m

→ Eher niedrige ÜZ Werte  
→ Eher grössere Höhen

### 2.14.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1920-1960 und 1960-1990

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»

### 2.14.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Kernzone 4	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	50.0 m

- Umzonung von der ArW2 in die neu geschaffene Kernzone 4, Einbezug der Parzellen Nrn. 1160 und 1328 entlang der Glaubenbergstrasse.
- Überlagerte Bestimmungen zur gestalterischen Einheit



### 2.14.4 Fotodokumentation





### 2.15.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3a)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude- länge max.
							11.0 m	13.0 m	
Wohnen/Arbeiten	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--			
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--			

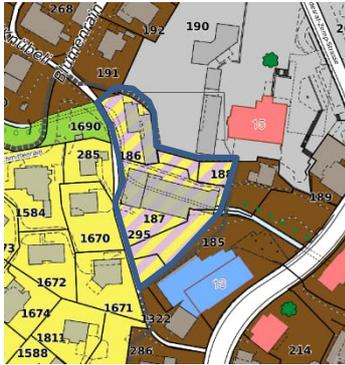
→ Umzonung von einer zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in WA3a



### 2.15.4 Fotodokumentation



## 2.16 Blumenrain



Zonenplan heute: zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone

### Art. 14 Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW2

<sup>1</sup> Die zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2	
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.60,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.30
Gebäudelänge:	max. 35 m	

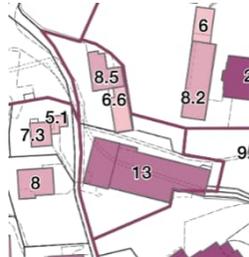
<sup>3</sup> Innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes kann die zulässige Arbeits- und Wohnnutzung zwischen den einbezogenen Parzellen verlagert werden.

### 2.16.1 Bauziffern und -masse

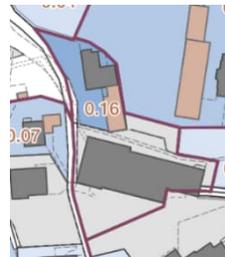
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.34/0.39  
Höhe 60/80%: 9.40/11.20

→ Nur zwei bestehende Gebäude: Quantilwerte können nicht berechnet werden.

→ Hohe ÜZ Werte

### 2.16.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1920-1960, neuer als 2010

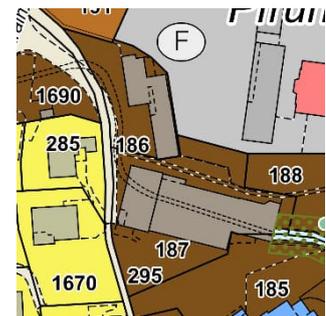
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.16.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Kernzone 1	gem. Art. 11 BZR					Gem. Art. 11 BZR		

→ Umzonung von der ArW2 in die Kernzone, aufgrund hoher ÜZ Werte und zentraler Lage



#### 2.16.4 Fotodokumentation



## 2.17 Glaubenbergstrasse Nord



Zonenplan heute: zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone

### Art. 14 Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW2

<sup>1</sup> Die zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2	
Ausnützungsziffer:	Gesamtausnützung	max. 0.60,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.30
Gebäuelänge:	max. 35 m	

<sup>3</sup> Innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes kann die zulässige Arbeits- und Wohnnutzung zwischen den einbezogenen Parzellen verlagert werden.

### 2.17.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.28/0.31  
Höhe 60/80%: 10.60/10.90 m

→ Grundstücke haben eher hohe ÜZ Werte

### 2.17.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1960-1990, 1990-2010

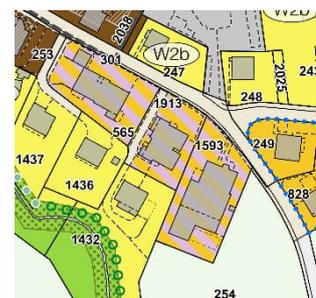
Entwicklungsstrategie: «weiterentwickeln/umstrukturieren»



### 2.17.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3a)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
							11.0 m	13.0 m	
Wohnen/Arbeiten	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--			

→ Umzonung von einer zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in WA3a



#### 2.17.4 Fotodokumentation

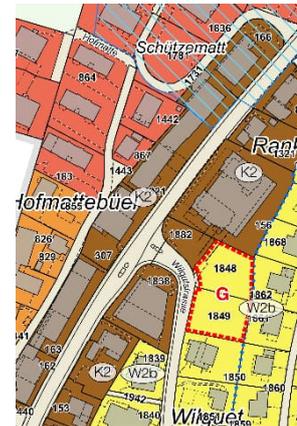




### 2.18.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Kernzone 2	gem. Art. 12 BZR					9.0 m	15.0 m	17.0 m	--

- Aufhebung Bebauungsplan Ortskern 1992/2000
- Umzonung in die Kernzone 2, aufgrund grosser Dichten und Höhen



### 2.18.4 Fotodokumentation



## 2.19 Wilgutstrasse und Dorf



Zonenplan heute: dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone mit teilweise bestehendem Gestaltungsplan (siehe für Gestaltungsplan Wilgut Punkt 2.5)

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,	
	für Hauptbauten	min. 2
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40
Gebäudelänge:	max. 50 m	

### 2.19.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.24/0.24  
Höhe 60/80%: 9.80/12.80 m

→ Normale ÜZ Werte  
→ Gut ausgeschöpfte Höhe

### 2.19.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1920-1960, 1960-1990, 1990-2010

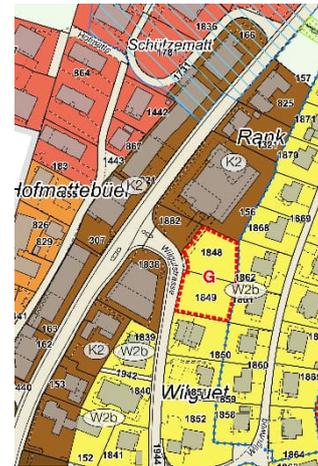
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.19.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Kernzone 2	gem. Art. 12 BZR					9.0 m	15.0 m	17.0 m	--

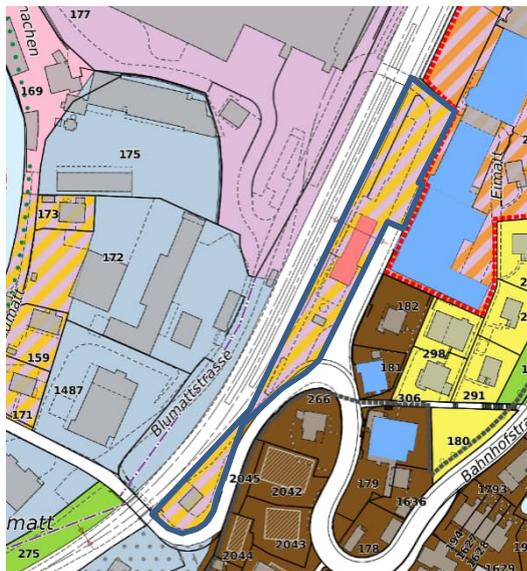
- Aufhebung Bebauungsplan Ortskern 1992/2000
- Umzonung in die Kernzone 2, aufgrund grosser Dichten und Höhen



### 2.19.4 Fotodokumentation



## 2.20 Bahnhof



Zonenplan heute: dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,	
für Hauptbauten	min. 2	
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40
Gebäuelänge:	max. 50 m	

### 2.20.1 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
 Bauperiode: 1920-1960

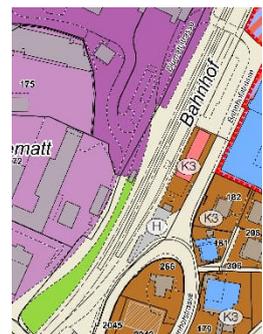
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.20.2 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Kernzone 3	gem. Art. 12 BZR					9.0 m	13.0 m	15.0 m	35.0 m

- Umzonung in Kernzone 3
- Ausscheiden von Verkehrszone



### 2.20.3 Fotodokumentation



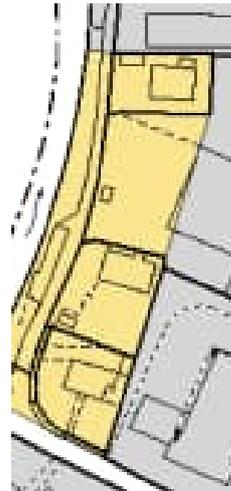




ÜZ 60/80%: 0.20/0.22  
Höhe 60/80%: 8.60/11.70

### 2.21.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1960-1990  
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.21.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3c)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Wohnen/Arbeiten	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	13.0 m	15.0 m	35.0 m
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--			

→ Abbildung IST-Zustand, teilweise Erweiterung möglich



### 2.21.4 Fotodokumentation



## 2.22 Bachwilstrasse



Zonenplan heute: dreigeschossige Wohnzone und dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone mit teilweise Gestaltungsrichtplan- und Gestaltungsplanpflicht

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl: für Hauptbauten	max. 3, min. 2	
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40
Gebäuelänge:	max. 50 m	

### 2.22.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.14/0.15  
Höhe 60/80%: 11.20/11.50 m

→ Mittlere ÜZ Werte  
→ Mittlere Höhen

### 2.22.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1960-1990, 1990-2010, 2010 <

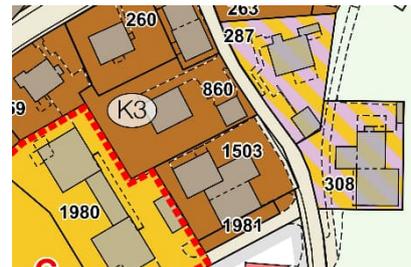
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.22.3 Umsetzung

Quartier (Kernzone 3 und WA3b)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Kernzone 3	gem. Art. 12 BZR					9.0 m	13.0m	15.0m	35.0 m
Wohnen/Arbeiten	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	13.0 m	35.0 m
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--			

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Unterscheidung in 2 Zonentypen westlich und östlich der Bachwilstrasse aufgrund der Topografie
- Teilweise Umzonung in die Kernzone 3 aufgrund Antrag aus der Mitwirkung



### 2.22.4 Fotodokumentation



## 2.23 Farb



Zonenplan heute: dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone mit statischer Waldgrenze

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

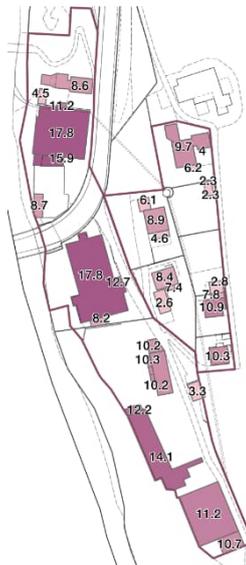
Vollgeschosszahl: für Hauptbauten	max. 3, min. 2		
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,	
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40	
Gebäudelänge:	max. 50 m		

### 2.23.1 Bauziffern und -masse

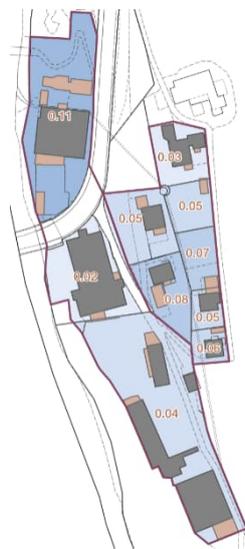
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



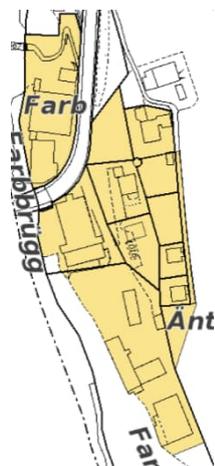
ÜZ 60/80%: 0.36/0.43  
Höhe 60/80%: 11.20/13.50 m

→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Eher grosse Höhen

### 2.23.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: 1920-1960, 1960-1990

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.23.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3a und AW3c)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnen/Arbeiten	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m
Arbeiten (WA3a)	--	0.15	0.18	0.21	--	--			
Wohnen/Arbeiten	--	0.10	0.13	0.16	--	--	13.0 m	15.0 m	50.0 m
Arbeiten (AW3c)	--	0.30	0.33	0.36	--	6.0 m			

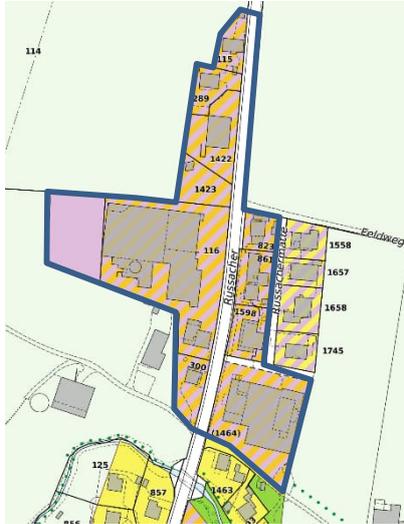
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Unterscheidung in 2 Zonentypen nördlich und südlich der Kantonsstrasse aufgrund unterschiedlicher Wohnanteile



### 2.23.4 Fotodokumentation



## 2.24 Russacher



Zonenplan heute: dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone mit statischer Waldgrenze

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,	
für Hauptbauten	min. 2	
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40
Gebäudelänge:	max. 50 m	

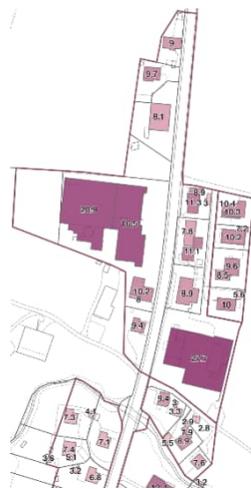
### 2.24.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.21/0.26  
Höhe 60/80%: 9.00/11.10 m

Gesamthöhe:



→ Hohe ÜZ Werte  
→ Hohe Höhe

ÜZ Nebenbauten:



### 2.24.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach (Turm: Flachdach)  
Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
Bauperiode: vereinzelt > 1920, 1960-1990

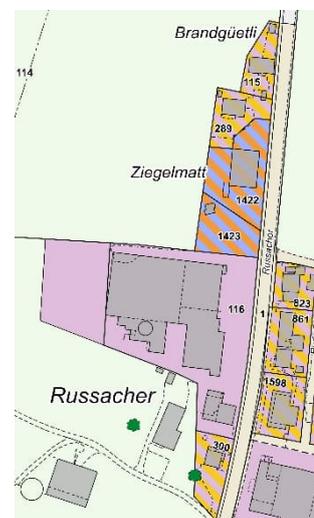
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



### 2.24.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3b, AW3c und Ar2)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Wohnen/Arbeiten	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	13.0 m	35.0 m
Arbeiten (WA3b)		0.15	0.18	0.21	--	--			
Wohnen/Arbeiten	--	0.10	0.13	0.16	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	50.0 m
Arbeiten (AW3c)		0.30	0.33	0.36	--	--			
Arbeitszone 2	--	--	--	--	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	--

→ Neueinteilung und differenzierte Zonierung aufgrund der bestehenden und beabsichtigten Nutzungen der Grundeigentümer. Ziel: Stärkung der Arbeitsnutzungen.



### 2.24.4 Fotodokumentation





## 2.25 Lehn und Renggstrasse



Zonenplan heute: dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone mit statischer Waldgrenze

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,	
	für Hauptbauten	min. 2
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40
Gebäuelänge:	max. 50 m	

### 2.25.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.17/0.21  
Höhe 60/80%: 9.60/12.10 m

→ Normale ÜZ Werte  
→ Normale Höhen

## 2.25.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
 Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
 Bauperiode: >1920, 1920-1960, 1960-1990, 2010 <

Entwicklungsstrategie: «weiterentwickeln/umstrukturieren»



## 2.25.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3a, WA3b, AW3a und AW3b)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäudelänge max.
Wohnen/Arbeiten Arbeiten (WA3a)	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m
Wohnen/Arbeiten Arbeiten (WA3b)	--	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	35.0 m
Wohnen/Arbeiten Arbeiten (AW3a)	--	0.10	0.13	0.16	--	--	11.0 m	13.0 m	35.0 m
Wohnen/Arbeiten Arbeiten (AW3b)	--	0.10	0.13	0.16	--	--	13.0 m	15.0 m	50.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Ausnahme: Parz. 1704, 1643 geringere Wohnanteile aufgrund bestehender Bebauung und Lage unmittelbar an der Kantonsstrasse



## 2.25.4 Fotodokumentation



## 2.26 Ebnet



Zonenplan heute: dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone mit teilweise statischer Waldgrenze und bestehenden Gestaltungsplan (für Gestaltungsplan Lindenhof siehe Punkt 2.18)

### Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3

<sup>1</sup> Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl: für Hauptbauten	max. 3, min. 2		
Ausnutzungsziffer:	Gesamtausnutzung	max. 0.80,	
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40	
Gebäudelänge:	max. 50 m		

### 2.26.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.19/0.28 → Eher hohe ÜZ-Werte  
Höhe 60/80%: 10.00/11.70 m → Mittlere Höhen

## 2.26.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
 Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
 Bauperiode: 1920-1960, 1960-1990, 2010 <

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»

## 2.26.3 Umsetzung

Quartier (Zone WA3a, AW3a)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
							13.0 m	15.0 m	
Kernzone 4	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	50.0 m
Wohnen/Arbeiten	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m
Arbeiten (WA3a)	--	0.15	0.18	0.21	--	--	--	--	--
Arbeitszone 2	--	--	--	--	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	--

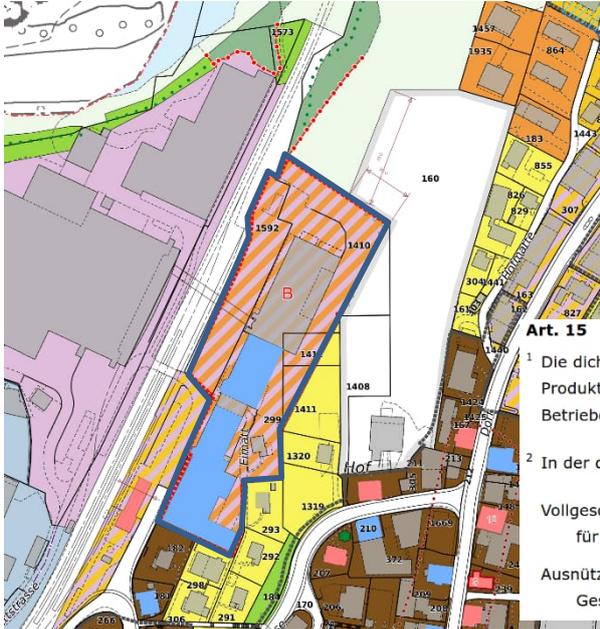
- Aufhebung Gestaltungsplan Lindenhof
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Ausnahmen: Parz. 1744, 50 (Teil) Zuweisung in Arbeitszone, Parz. 28, 288, 1504, 2027, 2028, 866, 1940, 1933 Zuweisung in Kernzone 4



## 2.26.4 Fotodokumentation



## 2.27 Bahnhofstrasse



Zonenplan heute: dichte Arbeits- und Wohnzone mit Bebauungsplanpflicht

### Art. 15 dichte Arbeits- und Wohnzone ArWd

1 Die dichte Arbeits- und Wohnzone ist für nicht güterverkehrsintensive Dienstleistungs-, Produktions- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt. Güterverkehrsintensive Betriebe sind zulässig, sofern der Gütertransport teilweise auf der Bahn stattfindet.

2 In der dichten Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 7,
für Hauptbauten	min. 3
Ausnutzungsziffer:	
Gesamtausnutzung	max. 2.5

### 2.27.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.40/0.46  
Höhe 60/80%: 29.40/35.80 m

Gesamthöhe:



→ Eher hohe ÜZ Werte  
→ Hohe Höhe

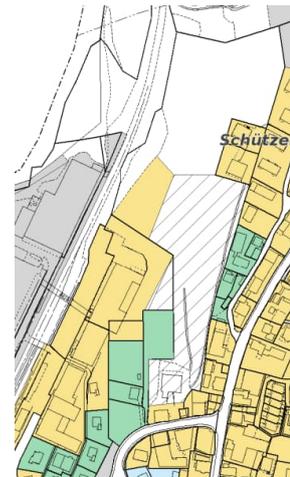
ÜZ Nebenbauten:



## 2.27.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
 Nutzung: Arbeiten  
 Bauperiode: 1960-1990

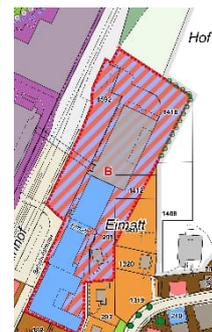
Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»



## 2.27.3 Umsetzung

Quartier (Zone AW7)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe	Gebäude-länge max.
Arbeits- und Wohnzone 7	gem. Art. 16 BZR					9.0 m	40.0 m	--

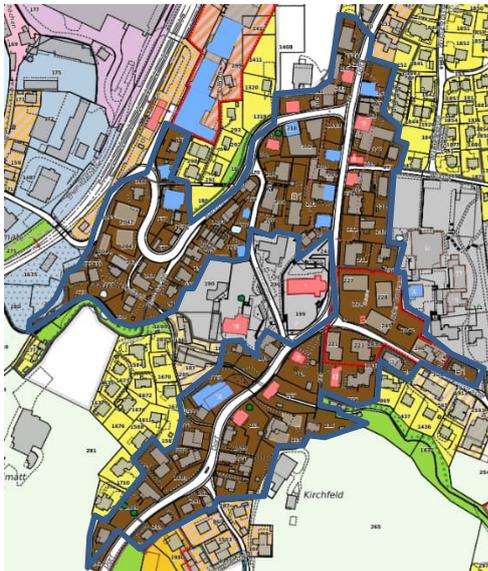
- Keine Veränderung der Zonenzuweisung, neue Gesamthöhe wird aus Anzahl Geschossen im Bestand hergeleitet
- Beibehalten Bebauungsplanpflicht



## 2.27.4 Fotodokumentation



## 2.28 Dorf



Zonenplan heute: Kernzone mit teilweise bestehendem Bebauungsplan Ortskern

### Art. 7 Kernzone K

<sup>1</sup> Die Kernzone bildet den Ortskern als Dorf- und Geschäftszentrum. Das Ortsbild ist in seiner Eigenart zu erhalten. Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich in Form und Massstäblichkeit sowie dem äusseren Erscheinungsbild in das Ortsbild einzufügen.

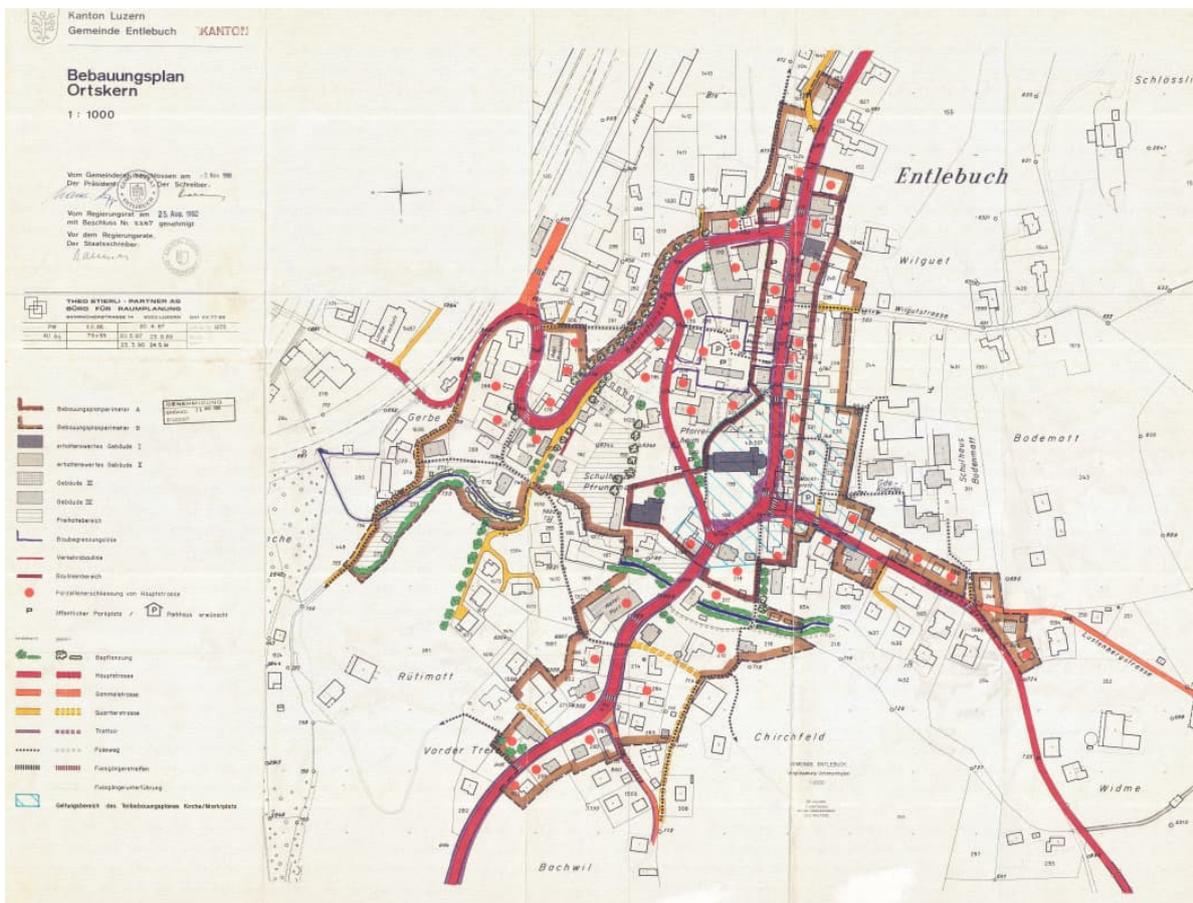
<sup>2</sup> Neben Wohnungen sind Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig.

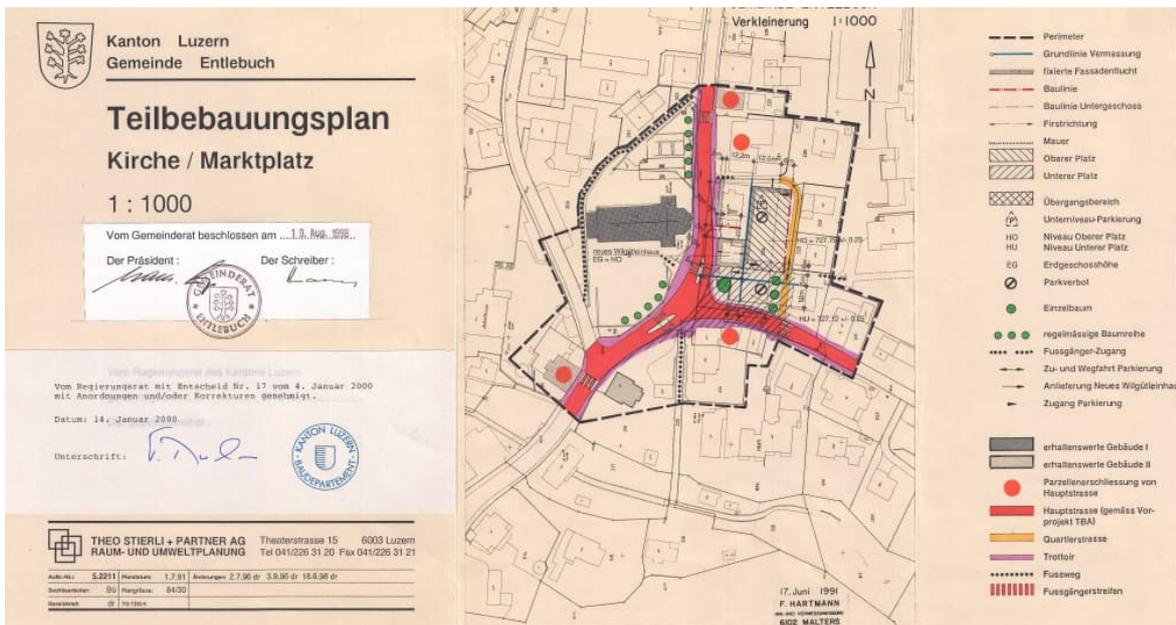
<sup>3</sup> In der Kernzone darf vorbehältlich der besonderen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Ortskern wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3
für Hauptbauten:	min. 2
Ausnützungsziffer:	keine
Gebäudelänge:	max. 30 m

<sup>4</sup> Bezüglich der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung gelten die separaten Vorschriften des Bebauungsplanes Ortskern.

### 2.28.1 Bestehender Bebauungsplan Ortskern (25.8.1992, revidiert am 4.1.200 und 17.6.2011)

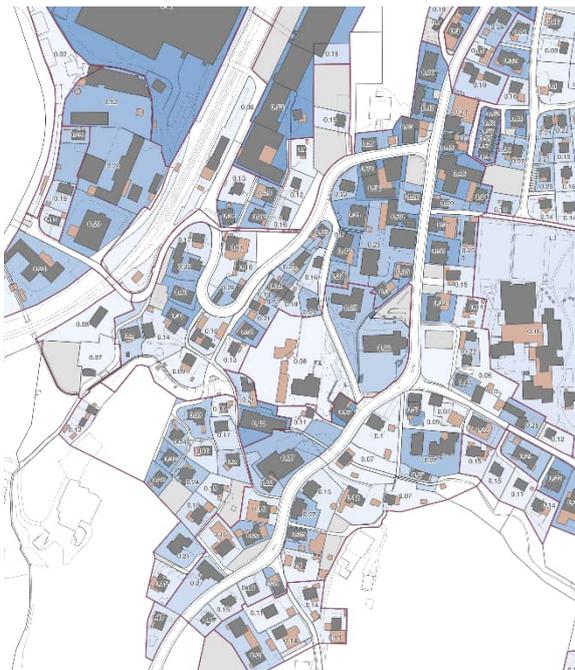




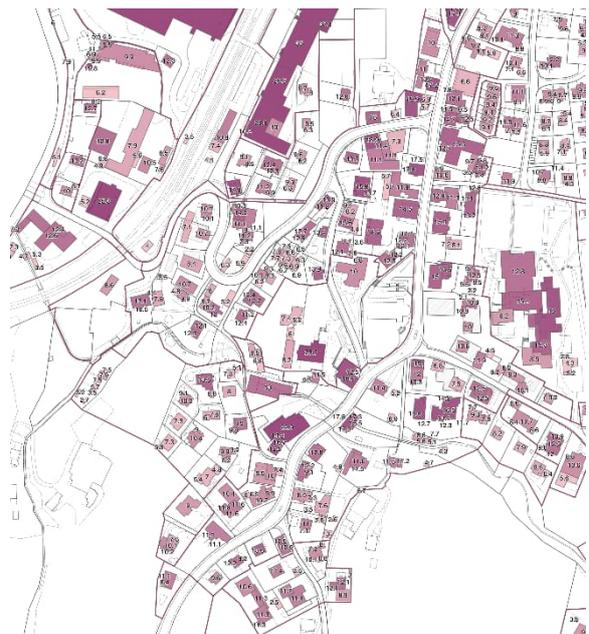
- Realisierungsgrad: Teilweise realisiert
- Fuss- und Wegrecht: Diverse Fusswege
- Näher-/Grenzbaurecht: Vereinzelt Bauten im Unterabstand
- Spielplatz: -
- Dachform: An bestehende Bauten anpassen (Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 45°)
- Gestaltungsvorgaben: An bestehenden Bauten anpassen

## 2.28.2 Bauziffern und -masse

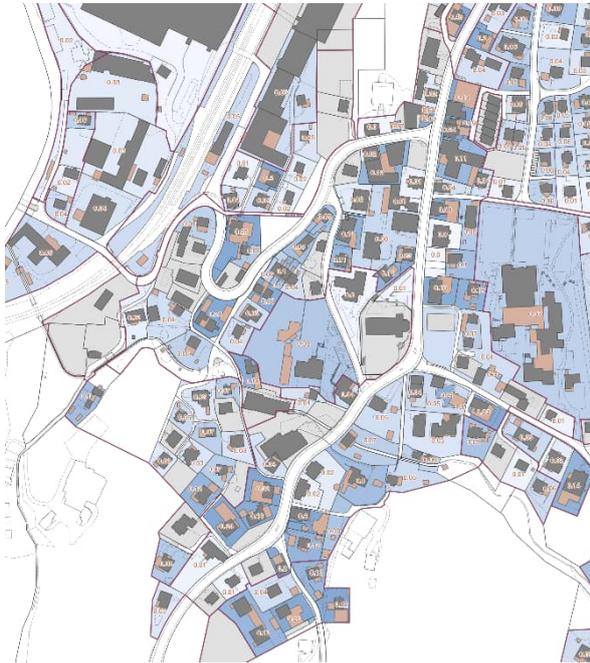
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.26/0.33

Höhe 60/80%: 11.10/12.70 m

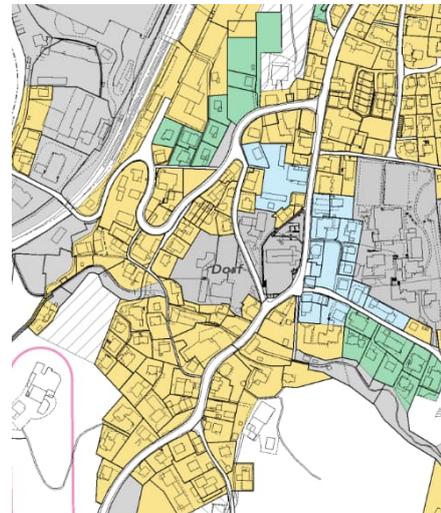
→ Hohe ÜZ Werte

→ Hohe Höhen

### 2.28.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Arbeiten und Wohnen  
 Bauperiode: Häuser aus allen Bauperioden

Entwicklungsstrategie: Hauptsächlich «bewahren/erhalten». Beim Marktplatz und dem Meienrisli Strategie «neuorientieren»



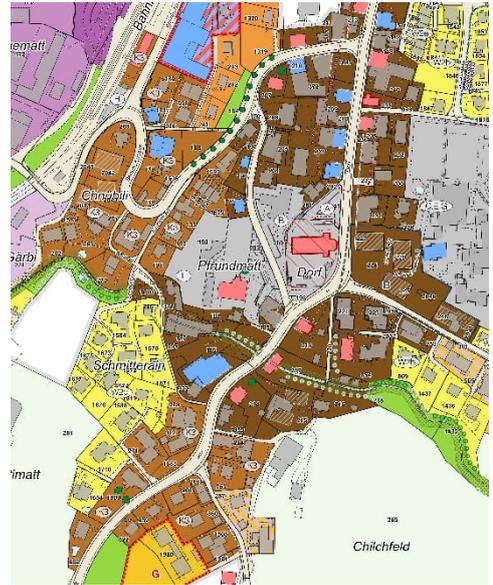
### 2.28.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Kernzone 1	gem. Art. 11 BZR					Gem. Art. 11 BZR			
Kernzone 3	gem. Art. 12 BZR					9.0 m	13.0 m	15.0 m	35.0 m

→ Aufhebung Bebauungsplan Ortskern 1992/2000

→ Beibehalten Bebauungsplan Marktplatz 2019

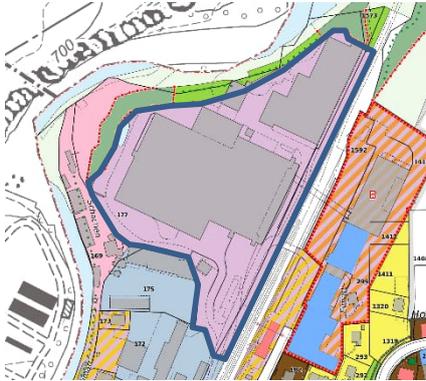
→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.28.5 Fotodokumentation



## 2.29 Blumattstrasse



Zonenplan heute: Arbeitszone 2 mit statischer Waldgrenze

### Art. 16 Arbeitszone 2 Ar2

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone 2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten von Grossbetrieben bestimmt, die wegen ihrer Emissionen (Güterproduktion und Schwerverkehrsanlieferung) oder ihrer Ausmasse in keiner anderen Zone zulässig sind.
- <sup>2</sup> Ausnützung und Höhe sowie Art und Weise der Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der Produktionserfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- <sup>3</sup> Zulässige Wohnungen sind nur in Verbindung mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gestattet.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### 2.29.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.48 → Nur drei Gebäude: Quantilwerte können nicht berechnet werden  
Höhe 60/80%: 16.00/20.00 m → Hohe Höhe und ÜZ Werte

### 2.29.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
Nutzung: Arbeiten  
Bauperiode: 1960-1990

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»

### 2.29.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Arbeitszone 4	--	--	--	--	--	--	--	40.0 m	--

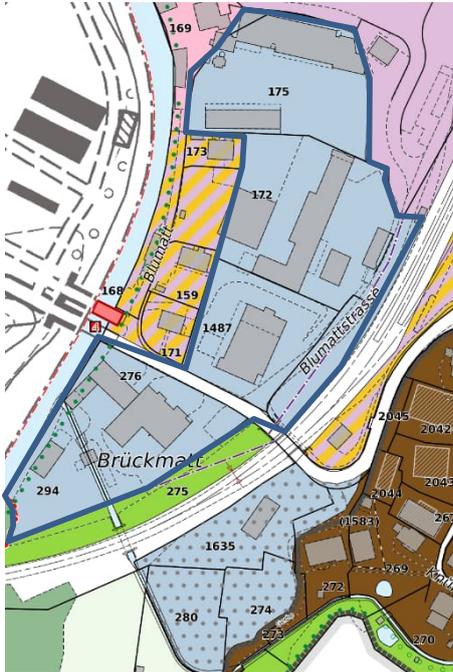
→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



### 2.29.4 Fotodokumentation



## 2.30 Gerbe, Brückmatt und Blumattstrasse



Zonenplan heute: Arbeitszone 3 mit Baulinien Verkehrsanlage

### Art. 17 Arbeitszone 3 Ar3

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone 3 ist für güterverkehrsintensive Klein- und Mittelbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gelten folgende Bauvorschriften:
 

Vollgeschosszahl:	max. 3,
für Hauptbauten:	min. 2
Ausnützungsziffer:	max. 1.00
- <sup>3</sup> Zulässige Wohnungen sind nur in Verbindung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gestattet.
- <sup>4</sup> Im besonders bezeichneten Gebiet dürfen keine Hochbauten erstellt werden (Baubeschränkung).

### 2.30.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.26/0.29

Höhe 60/80%: 7.90/10.50 m

→ Eher tiefe ÜZ-Werte

→ Unterschiedliche Höhen

### 2.30.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Sattel- und Flachdach  
 Nutzung: Arbeiten  
 Bauperiode: 1960-1990

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»

### 2.30.3 Umsetzung

Quartier (Zone Ar 2 und WA3a)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
							13.0 m	15.0 m	
Arbeitszone 2	--	--	--	--	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	--
Wohnen/Arbeiten	--	0.18	0.21	0.27	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	35.0 m
Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21	--	--	13.0 m	15.0 m	35.0 m

- Keine Veränderung der Zonenzuweisung
- Aufhebung Baulinie



### 2.30.4 Fotodokumentation





## 2.31 Knubelmoos Emscha



### Art. 17 Arbeitszone 3 Ar3

<sup>1</sup> Die Arbeitszone 3 ist für güterverkehrsintensive Klein- und Mittelbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gelten folgende Bauvorschriften:

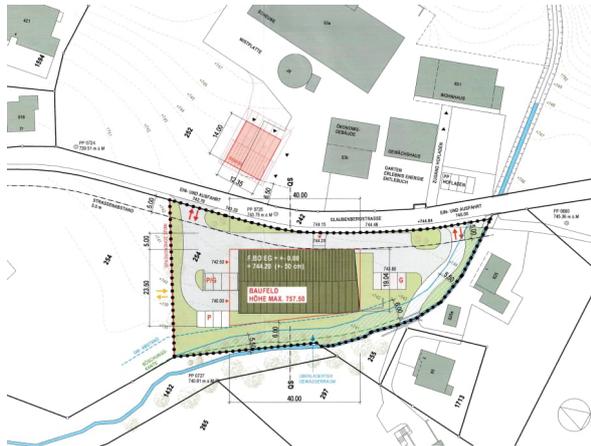
Vollgeschosszahl: max. 3,  
für Hauptbauten: min. 2  
Ausnützungsziffer: max. 1.00

<sup>3</sup> Zulässige Wohnungen sind nur in Verbindung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gestattet.

<sup>4</sup> Im besonders bezeichneten Gebiet dürfen keine Hochbauten erstellt werden (Baubeschränkung).

Zonenplan heute: Arbeitszone 3 mit Gestaltungsplanpflicht, statischer Waldgrenze, Gewässerraum, Lärmempfindlichkeitsabstufung und bestehendem Gestaltungsplan Emscha.

### 2.31.1 Bestehender Gestaltungsplan Emscha (21.5.2014)



Realisierungsgrad: realisiert  
 Fuss- und Wegrecht: -  
 Näher-/Grenzbaurecht: -  
 Spielplatz: -  
 Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppeldach mit Dachneigung von 15° bis 25°  
 Gestaltungsvorgaben: Holz

### 2.31.2 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.26/0.26  
 Höhe 60/80%: 17.10/17.10

### 2.31.3 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Arbeiten  
 Bauperiode: Neuer als 2010

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»

### 2.31.4 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.
Arbeitszone 3	--	--	--	--	--	9.0 m	15.0 m	17.0 m	--

→ Keine Veränderung der Zonenzuweisung



## 2.32 Innerschwand Süd



Zonenplan heute: Arbeitszone 3 mit statischer Waldgrenze.

### Art. 17 Arbeitszone 3 Ar3

<sup>1</sup> Die Arbeitszone 3 ist für güterverkehrsintensive Klein- und Mittelbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gelten folgende Bauvorschriften:

Vollgeschosszahl: max. 3,  
für Hauptbauten: min. 2  
Ausnützungsziffer: max. 1.00

<sup>3</sup> Zulässige Wohnungen sind nur in Verbindung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gestattet.

<sup>4</sup> Im besonders bezeichneten Gebiet dürfen keine Hochbauten erstellt werden (Baubeschränkung).

### 2.32.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.18/0.19

Höhe 60/80%: 8.50/9.10 m

→ Niedrige ÜZ Werte

→ Normale Höhen

### 2.32.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie

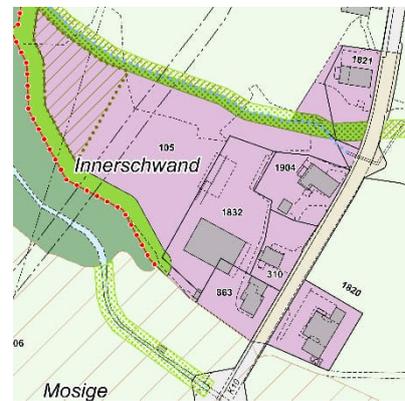
Dachform: Satteldach  
 Nutzung: Arbeiten  
 Bauperiode: -

Entwicklungsstrategie: «bewahren/erhalten»

### 2.32.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	min. Gesamthöhe	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.
Arbeitszone 2	--	--	--	--	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	--

→ Arrondierung aufgrund Abschluss der Deponie- und Abbauzone mit Renaturierung Bach. Einbezug Parz. 1821 plus Erweiterung in Arbeitszone aufgrund eines konkreten Gesuchs.



### 2.32.4 Fotodokumentation

