

19. Oktober 2023

REVISION DER ORTSPLANUNG WAUWIL

GEBIETSANALYSEN



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Revision der Ortsplanung, Wauwil
Auftraggeberin:	Gemeindeverwaltung Wauwil Dorfstrasse 5 6242 Wauwil
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Kaufmann, Raumplaner FH (Projektleiter) Jeantine Burri, MSc Geografin
Dateiname:	wau_Gebietsanalysen_231019.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgehen Festlegung Überbauungsziffer und Gesamthöhen.....	7
2.	GEBIETSANALYSEN	15
2.1	Grundlagen	15
2.2	Gebietseinteilung.....	17
A.	ANHANG	42
A.1	Kotenplan.....	43
A.2	Gebäudehöhen	45
A.3	Max. Höhenkoten Kernzone	46
A.4	Max. Höhenkoten und max. anrechenbare Gebäudeflächen Zentrumszone Glasi.....	47
A.5	Analyse Gestaltungspläne	48



1. EINLEITUNG

Der vorliegende Bericht erläutert die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

1.1 AUSGANGSLAGE

Mit der Harmonisierung der Begriffsdefinition gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden folgende Begriffsdefinitionen übernommen:

- Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Die ÜZ begrenzt den ‚Fussabdruck‘ der einzelnen Bauten auf einem Grundstück. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhe festgelegt werden. Künftig wird eine Baute durch die ÜZ (als Fussabdruck), die Höhenmasse und die in § 122 PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.
- Neu verzichtet das PBG auf die Definition der Geschosse wie bisher. Die zulässigen Gebäudehöhen und damit realisierbaren Geschosse werden nun über die maximale Gesamthöhe und der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bestimmt.

Die Überbauungsziffer

Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes neu die Überbauungsziffer als massgebende Ziffer festgelegt. Neu werden die zulässigen maximalen und minimalen Nutzungen in den Bauzonen über die Überbauungsziffern und die Grünflächenziffern festgelegt.

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

- Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Balkone, Vordächer und Vorsprünge, welche mehr als 1.50 m vorspringen und / oder über 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind, zählen zur Überbauungsziffer.
- Als anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.

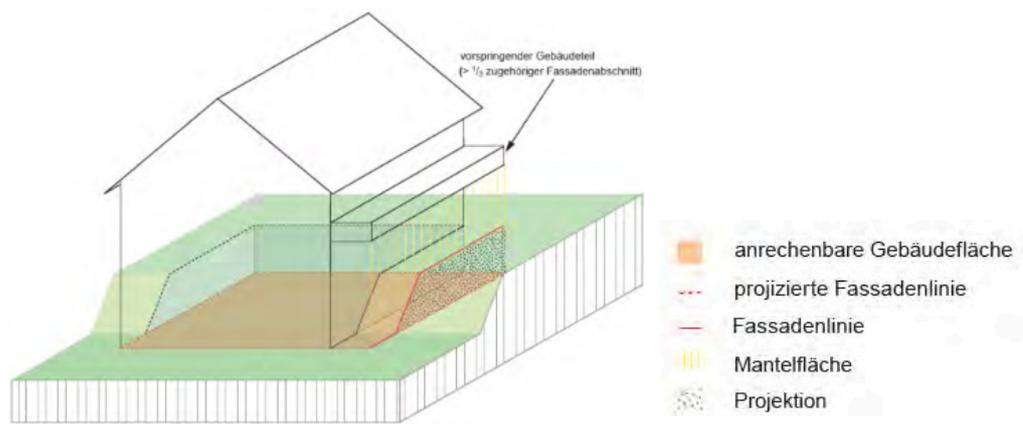


Abb. Überbauungsziffer – anrechenbare Gebäudefläche; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

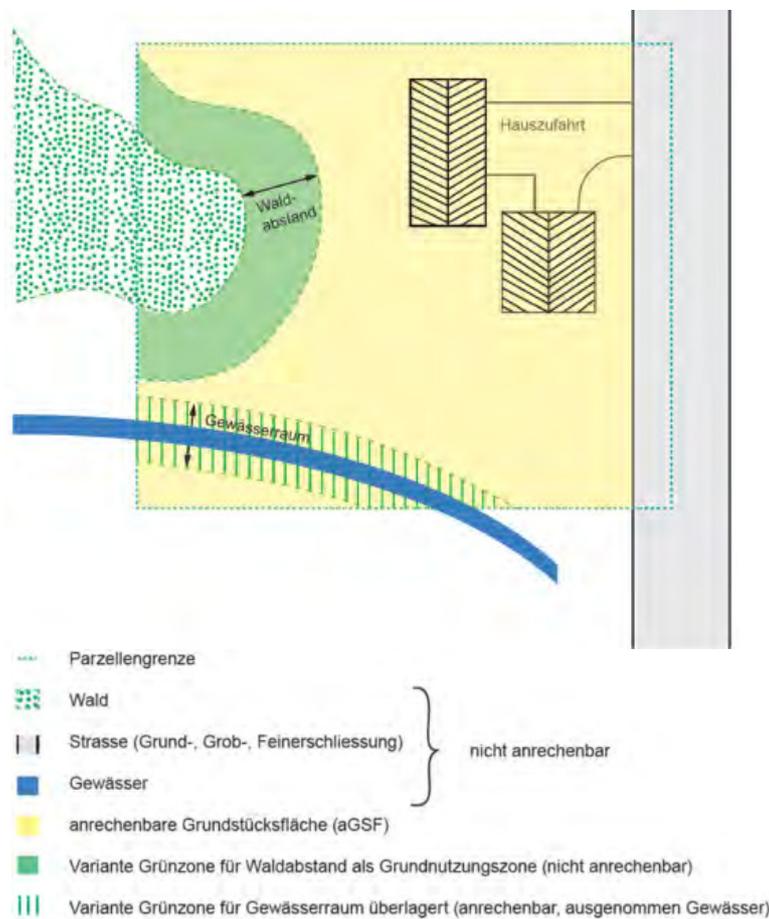


Abb. Überbauungsziffer – anrechenbare Grundstücksfläche; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Die Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu dem darunterliegenden lotrechten Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

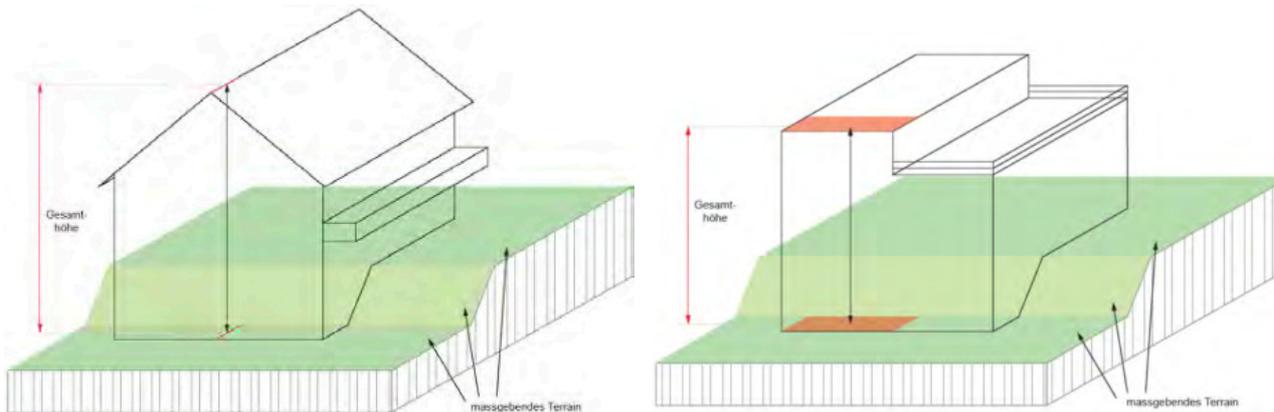


Abb. Gesamthöhe; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 0.50 m zuzurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 0.50 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf.

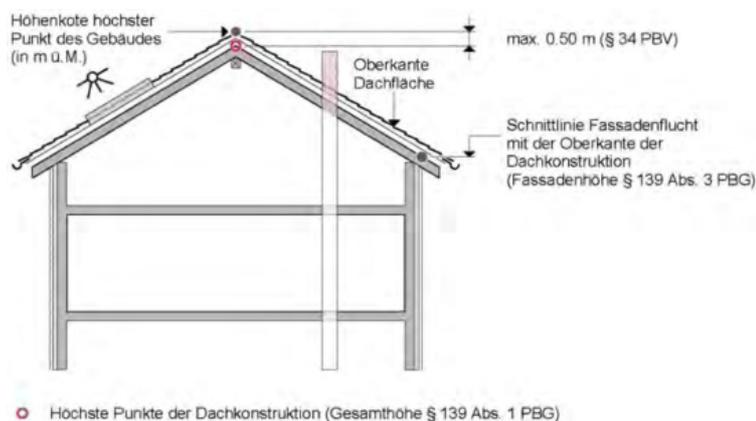


Abb. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.); Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

1.2 VORGEHEN FESTLEGUNG ÜBERBAUUNGSZIFFER UND GESAMTHÖHEN

Herleitung Überbauungsziffer

Bei der Umstellung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer sollen angemessene, dem Siedlungsleitbild entsprechende Innenverdichtungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Die Überbauungsziffer soll so gewählt werden, dass ein Grossteil der heute bestehenden Bauten mit den neuen Bestimmungen zonenkonform ist.

Beim Umsetzen der Überbauungsziffer wurde in einem ersten Schritt die heute vorhandene Dichte überprüft. Hierfür wurde mittels einer GIS-Analyse die heute vorhandenen Überbauungsziffern ermittelt. Die Analyse hat ergeben, dass in der Gemeinde Wauwil eine ÜZ 0.25 für die Wohnzonen A, B und C erstrebenswert wäre.

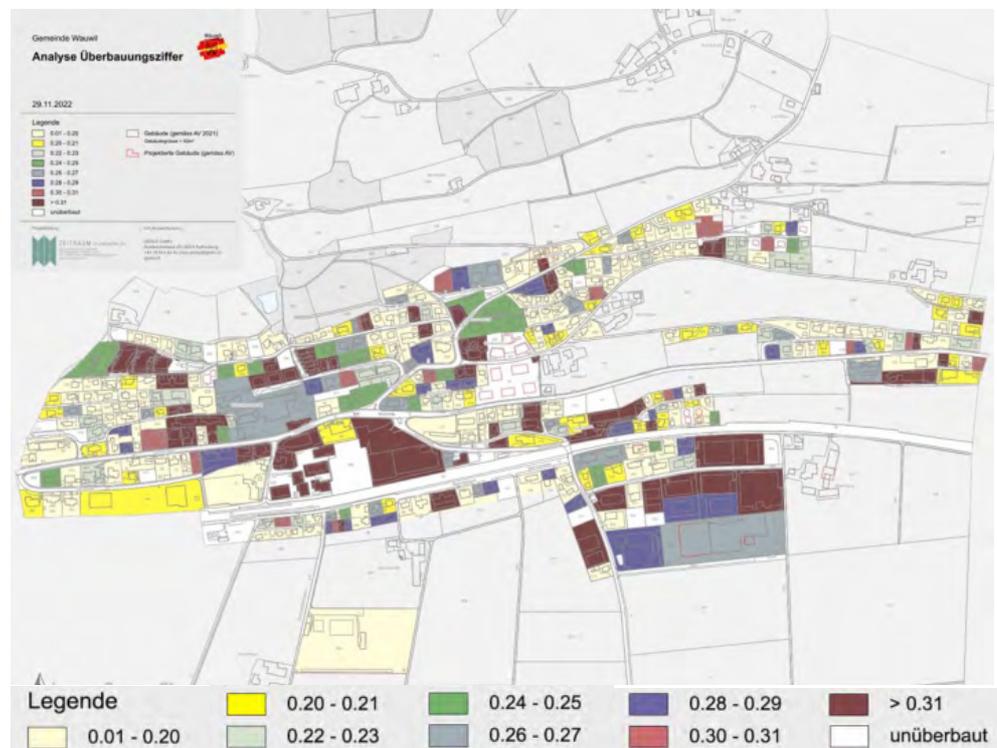


Abb. Analyseplan Überbauungsziffer

Herleitung Gesamthöhen und zusätzliche Höhenbeschränkungen hangseits

Für die Ermittlung der ortsverträglichen Gesamthöhen in den verschiedenen Wohnzonen wurde in einem ersten Schritt der höchste Punkt pro Gebäude (m ü. M.) ermittelt.



Abb. Ausschnitt Analyseplan Höchster Punkt pro Gebäude

In einem weiteren Schritt wurde anhand des höchsten Punkts pro Gebäude und der Terrain-Höhenlinien die Gesamthöhe pro Gebäude ermittelt. Die errechneten Gebäudehöhen wurden in 3 Kategorien zusammengefasst (Gebäudehöhen <10m, 10-12 m, >12 m) und anhand von verschiedenen Referenzbildern veranschaulicht.



Abb. Analyse Gebäudehöhen Bestand (Zwischenstand)

Auf dieser Grundlage wurde eine Gebietszuteilung vorgenommen, wodurch eine Zonierung der Wohnzonen A, B und C mit max. Gebäudehöhen definiert wurde.



Abb. Entwurf Zoneneinteilung (Zwischenstand)

Bei der Überprüfung der Höhenmasse wurde ersichtlich, dass dadurch Gesamthöhen entstehen, welche je nach Hanglage mit der gewünschten Gemeindeentwicklung gemäss Siedlungsleitbild (Aussicht bewahren) keine Übereinstimmung finden. Bei einer Hangneigung von 20% und grösser sowie einer durchschnittlichen Parzellentiefe von 25 m entsteht eine Höhendifferenz von 3 m, was einem Geschoss entspricht. D.h. es könnte bei einer Hangneigung von 20% und einer Gesamthöhe von 11 m ein zusätzliches Wohngeschoss realisiert werden. Dies würde sich negativ auf die Eingliederung ins Ortsbild auswirken und hätte zur Folge, dass die Aussicht für das dahinterliegende Grundstück stark eingeschränkt werden würde.

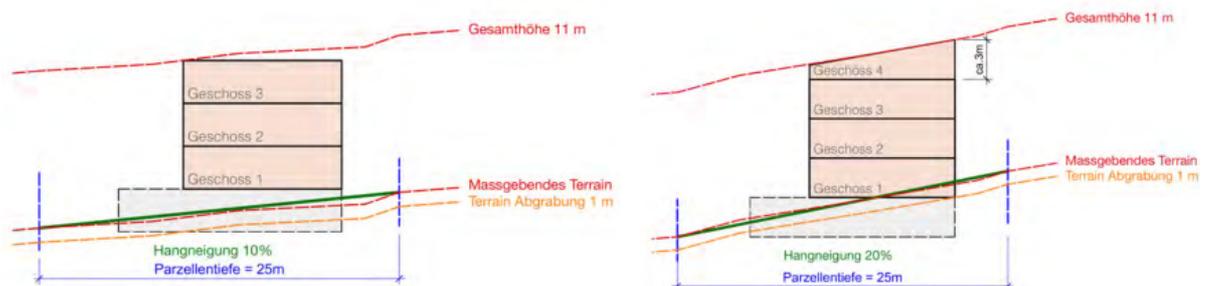


Abb. Schemaschnitt bei Hangneigung 10% (links) und Hangneigung 20% (rechts)

Durch eine zusätzliche Höhenbeschränkung kann der Anspruch an die Berücksichtigung und Wahrung der Aussicht in den verschiedenen Wohnzonen gewährleistet werden (entspricht somit dem Siedlungsleitbild). Diese zusätzliche Höhenbeschränkung, welche die max. Höhenkote definiert, variiert in den verschiedenen Wohnzonen und gilt bei Parzellen mit massgebendem Terrain ab 20% Gefälle.

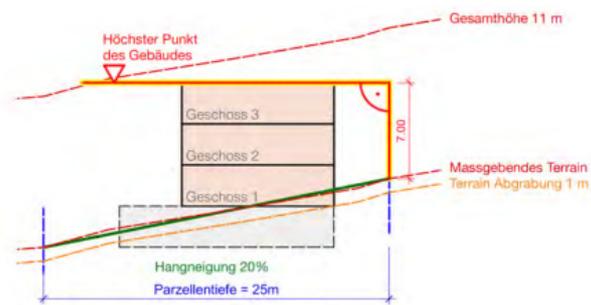
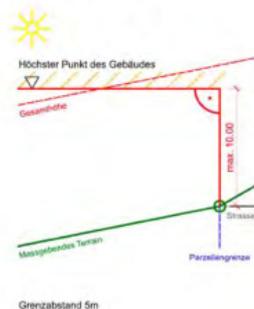


Abb. Schema zusätzliche Höhenbeschränkung bei Hangneigung ab 20% Gefälle am Beispiel Wohnzone C

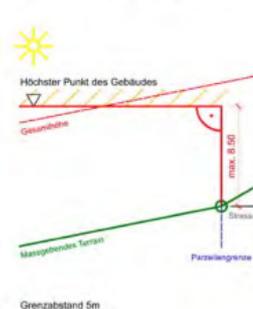
Die max. Gesamthöhe in der Wohnzone A beträgt 14 m, in der Wohnzone B 12.5 m. Für die Wohnzone C beträgt die max. Gesamthöhe 11 m.

Die zusätzliche Höhenbeschränkung ab Parzellengrenze hangseits beträgt in der Wohnzone A max. 10.00 m, in der Wohnzone B max. 8.50 m und in der Wohnzone C max. 7.00 m.

Wohnzone A
Gesamthöhe 14 m



Wohnzone B
Gesamthöhe 12.5 m



Wohnzone C
Gesamthöhe 11 m

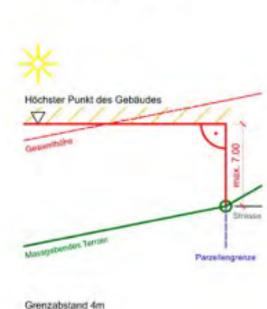


Abb. Schema zusätzliche Höhenbeschränkung bei Hangneigung ab 20% Gefälle Wohnzonen A, B und C

Anhand von Schnittplänen wurde die Gesamthöhe sowie die zusätzliche Höhenbeschränkung überprüft und während einer Ortsbegehung in Wauwil mittels einem vorgefertigten Metallstab für die verschiedenen Wohnzonen zur Veranschaulichung der Ortsplanungskommission vorgeführt.

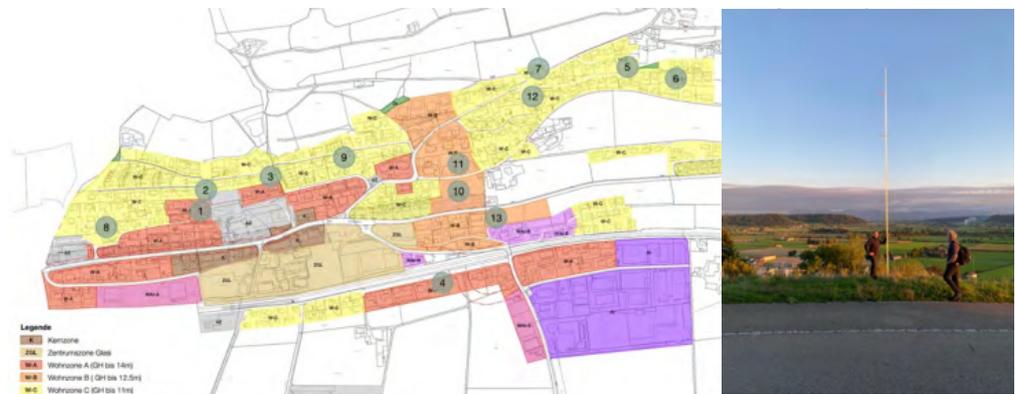


Abb. Übersicht Objekte der Ortsbegehung / Foto Ortsbegehung Messlatte (Zwischenstand)

Wohnzone C
Gesamthöhe 11 m
Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 7 m

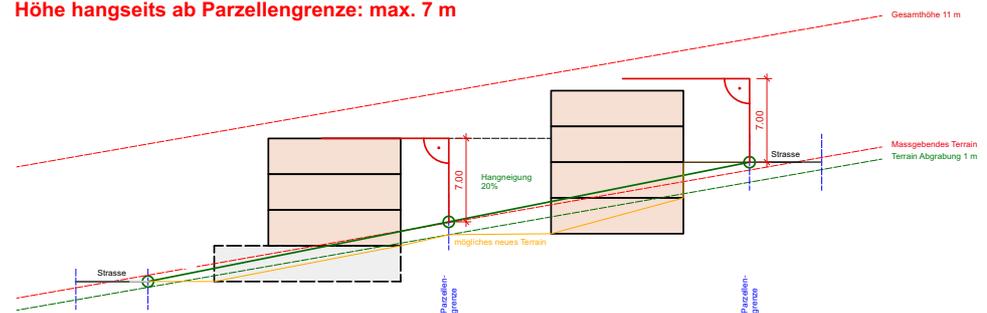


Abb. Schemaplan W-C Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

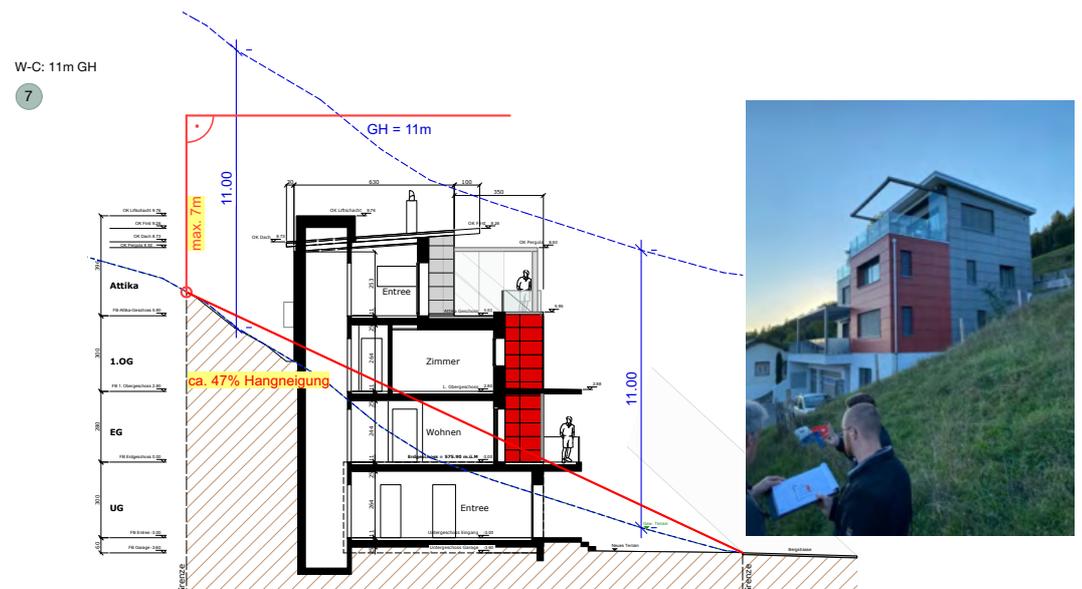


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone C an ausgewähltem Objekt

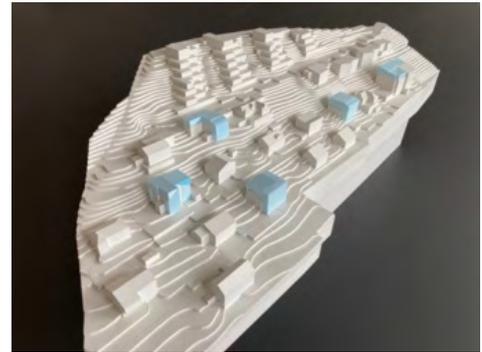
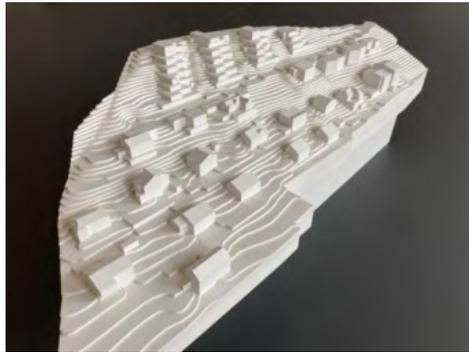


Abb. Modellausschnitt, links: Ist-Zustand, rechts: mögliche Bauvolumen mit neuen Bestimmungen

Beispiel Wohnzone C

Max. Gesamthöhe: 11m

Max. Überbauungsziffer: 0.25



Berechnung

Gefälle: 24%

Parzellengrösse: 725m²

Bestehendes Gebäude (Fussabdruck): 132m²

Überbauungsziffer (ÜZ): 0.25

aGbF (anrechenbare Gebäudefläche):

$$725\text{m}^2 \times 0.25 = 181\text{m}^2$$

$$\rightarrow 181\text{m}^2 - 132\text{m}^2 = 49\text{m}^2$$

(zusätzliche Verdichtungsmöglichkeit)

→ Höchster Punkt des Gebäudes:

max. 7m ab Parzellengrenze hangseits des massgebenden Terrains (Hangneigung > 20%)



Die Überprüfung der Überbauungsziffer und Gesamthöhe hat ergeben, dass mit den vorgesehenen Überbauungsziffern und Gesamthöhen mit den zusätzlichen Höhenbeschränkungen der gewünschten Entwicklung im Sinne des Siedlungsleitbildes Rechnung getragen wird. Die Überbauungsziffern wurden für die Wohnzone A, Wohnzone B sowie Wohnzone C auf 0.25 festgelegt.



2. GEBIETSANALYSEN

2.1 GRUNDLAGEN

Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild vom 20.01.2022 hält die übergeordnete Strategie für die Quartiere am Hang und die zentrums- und bahnhofnahen Quartiere fest:

	Strategie	Quartiercharakter	Massnahmen
Bedarfsgerechte und behutsame Veränderungen	Bewahren	Vorwiegend Wohnquartiere am Hang mit verschiedenen Bautypologien	Die heterogene vorhandene Baustruktur mit unterschiedlichen Dichten und Bautypen sowie die vorhandenen Qualitäten, insb. die Aussicht werden erhalten. Die heute zulässigen Maximalmasse werden beibehalten. Eine Anhebung der Dichte orientiert sich am Bestand und ist im Rahmen der heute gültigen Bau- und Zonenvorschriften möglich.
Starke Veränderungen	Weiterentwickeln	Areale mit quantitativem Entwicklungspotenzial und Umstrukturierungspotenzial	Überbauungen von hoher Dichte und hoher Qualität werden angestrebt. Die Ursprungsnutzung (Gewerbe) wird durch eine gemischte Nutzung (Wohnen und Arbeiten, Zentrumsnutzungen) ersetzt. Umsetzung analog Richtplan Glasi. Die Gemeinde übernimmt bei der Entwicklung eine aktive Rolle.
	Neuentwickeln	Zentrumsnahe unüberbaute Bauzonen / ungenutzte Brachen	Umsetzung gemäss genehmigtem Gestaltungsplan und/oder gestützt auf qualitätssicherndem Verfahren. Die Gemeinde übernimmt bei der Entwicklung dieser Areale eine aktive Rolle.

Abb. Auszug Siedlungsleitbild (20.01.2022)

Datengrundlage Analyse Gebäudebestand

Die Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur bildet die Basis für die Ableitung einer Strategie für die künftige Siedlungsentwicklung. Dafür wurde der heutige Gebäudebestand anhand der Gebäudehöhen und des Fussabdrucks (Überbauungsziffer) analysiert.

Die Gebäudehöhen wurden anhand des höchsten Punkts pro Gebäude m ü. M. und den Terrain-Höhenlinien (Stand 2018) mittels GIS (Geografisches Informationssystem) ermittelt (vgl. Kottenplan, Anhang S. 43-44). Die Genauigkeit der Terrain-Höhenlinien beträgt in Lage und Höhe +/- 0.3m, die Genauigkeit der höchsten Gebäudepunkte beträgt in Lage +/- 0.2m und Höhe +/- 0.1m.



Die verwendeten Terrain – Höhenlinien bilden die bestehende Terrainsituation (Stand 2018) ab und berücksichtigen auch frühere Aufschüttungen und Abgrabungen.

Das massgebende Terrain (natürlich gewachsener Geländeverlauf), welches die Bemessungsgrundlage für die zulässigen Gesamthöhen ist, wird nicht dargestellt. Die Ermittlung des massgebenden Terrains ist Sache der Grundeigentümer.

Die heute vorhandenen Überbauungsziffern wurden ebenfalls mittels einer GIS-Analyse und den amtlichen Vermessungsdaten (Stand 2021) berechnet.

Ausser dieser Datenanalysen mit Geografischen Informationssystemen wurden auch Untersuchungen vor Ort sowie am Modell und anhand von Schnittplänen durchgeführt, wie in den vorherigen Kapiteln erläutert ist.



2.2 GEBIETSEINTEILUNG

Nachfolgende Grafik gibt eine Übersicht über die vorgenommene Gebietseinteilung. Für die jeweiligen Gebiete wird in den folgenden Kapiteln einzeln aufgezeigt, welche neuen Werte für die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe auf Basis der analysierten digitalen Vermessungsdaten und baulichen Bestands vor Ort vorgeschlagen werden. Zudem wird der Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen aufgeführt.

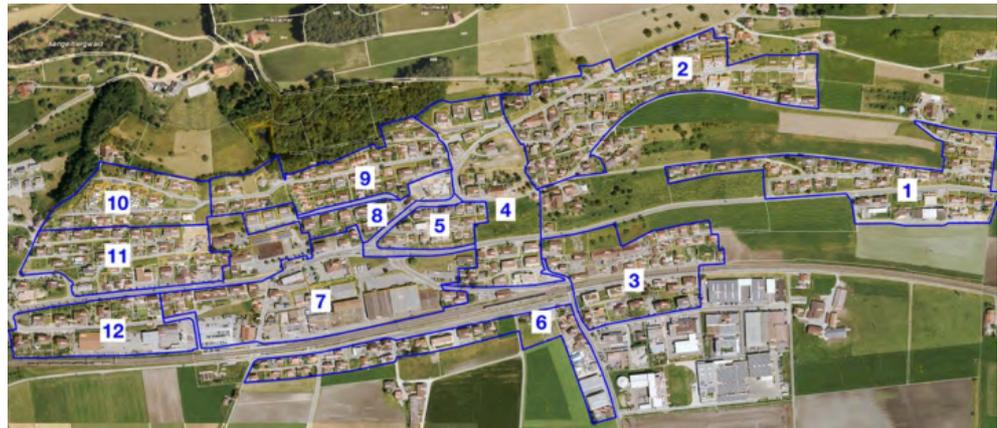


Abb. Luftbild Wauwil mit Gebietseinteilung

- 1 Sackmatt, Sonnhaldenrain, Erlen
- 2 Büntmatt, Bergstrasse, Rigiblick, Schwyzerhofweg, Sonnmatt, Rigimatt
- 3 Sternmatt, Kaltbacherstrasse, Kreuzmatt
- 4 Bergstrasse, Surseestrasse, Hinterdorf, Rütihubel, Grundhofstrasse
- 5 Sonnenblick
- 6 Bahnstrasse, Ettiswilerstrasse, Pilatusweg
- 7 Glasi, Weiermatt, Dorfstrasse
- 8 Wendelinsmatte, Bergstrasse
- 9 Waldegg, Wendelinsmatte
- 10 Engelberg
- 11 Höhenweg, Dorfstrasse, Engelweg
- 12 Heuacher



SACKMATT / SONNHALDENRAIN / ERLLEN

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	27
10 – 12 m	18
> 12 m	2
Arbeitszone	

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	18
0.20 – 0.21	10
0.22 – 0.23	6
0.24 – 0.25	0
0.26 – 0.27	3
0.28 – 0.29	2
0.30 – 0.31	3
> 0.31	4



ANALYSE

Die Quartiere Sackmatt, Sonnhaldenrain und Erlen liegen losgelöst von der Siedlungsstruktur Wauwils. Sie bilden den Dorfeingang, bzw. -Ausgang. Das Gebiet nördlich der Hauptstrasse zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit geringer Dichte ($\text{ÜZ} < 0.20$) und vornehmlich Ein- bis Mehrfamilienhäuser aus. Die Gebäude sind von geringer (< 10 m) bis mittlere Höhe (10 – 12 m). Südlich der Hauptstrasse befindet sich ein Arbeitsgebiet und eine 3-geschossige Wohnzone mit Geschosswohnungen, welche sich mit einer Gebäudehöhe über 12 m auszeichnet. Im Analysegebiet befindet sich der Gestaltungsplan „Erlen“ (vgl. Anhang S. 51).

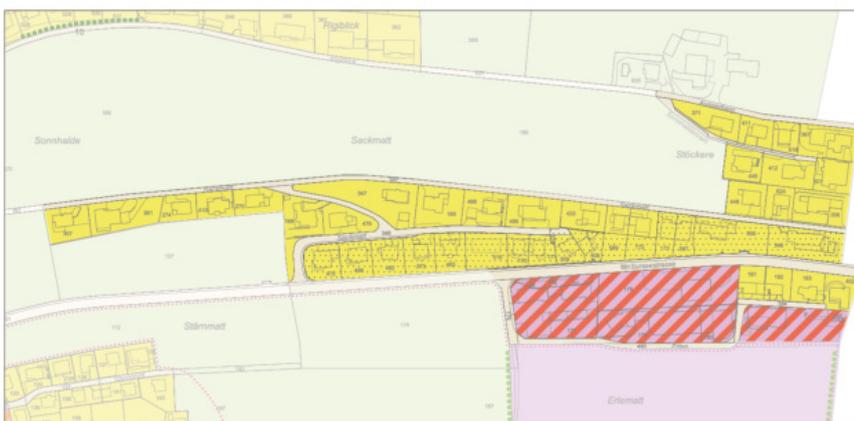


Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b	0.50
2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a	0.35
Arbeitszone	Ar	
Überlagernde Zone		
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: III		



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamt-	
		höhe	ÜZ
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25
Wohn- und Arbeitszone A	WAR-A	14 m	0.30
Überlagernde Zone			
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: III			

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Der vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Die bisher gültige Ausnutzung soll auch weiterhin möglich bleiben.

Nördlich der Surseestrasse wird neu einheitlich die Wohnzone C (W-C) ausgewiesen mit einer Gesamthöhe von 11 m und ÜZ von 0.25. Südlich der Surseestrasse wird grossmehrheitlich der heutigen Nutzung entsprechend eine Wohn- und Arbeitszone (War-A) geschaffen mit einer Gesamthöhe von 14 m und ÜZ von 0.30. Durch die Wohn- und Arbeitszone soll ein guter Übergang zwischen der nördlich gelegenen Wohnzone und der neu zu schaffenden Arbeitszone im südlichen Teil geschaffen werden.

Der Gestaltungsplan „Erlen“ soll aufgehoben werden.



BÜNTMATT / BERGSTRASSE / RIGIBLICK

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	32
10 – 12 m	27

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	41
0.20 – 0.21	9
0.22 – 0.23	8
0.24 – 0.25	2
0.26 – 0.27	3
0.28 – 0.29	3
0.30 – 0.31	3
> 0.31	3



ANALYSE

Büntmatt, Schwyzerhof und Rigiblick liegen in nordöstlicher Anhöhe und bilden einen Siedlungsabschluss von der Gemeinde Wauwil. Das reine Wohngebiet in Hanglage besteht mehrheitlich aus Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Umgeben von Landwirtschaftszone ist das Gebiet durchgrünt und besteht aus einer lockeren Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11.5 m.

Im Analysegebiet befindet sich der Gestaltungsplan „Büntmatt“ (vgl. Anhang S. 49).



SCHWYZERHOFWEG / SONNMATT / RIGIMATT



Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b	0.50
2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a	0.35



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamt- höhe	ÜZ
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25
Grünzone	Gr		

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Das Gebiet am Siedlungsrand und in Hanglage soll nicht primär verdichtet werden. Der Charakter des Siedlungsabschlusses soll beibehalten werden und die bisher gültige Ausnützung soll weiterhin gewährleistet sein. Durch die vorhandene Bebauungsstruktur ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Überführung in die Wohnzone C (W-C) sinnvoll. Der Gestaltungsplan „Büntmatt“ soll aufgehoben werden. Die gemeinschaftliche Grünfläche soll mit einer Grünzone gesichert werden.

STERNMATT / KALTBACHERSTRASSE /

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kottenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	11
10 – 12 m	10
> 12 m	10

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2023)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	10
0.20 – 0.21	7
0.22 – 0.23	3
0.24 – 0.25	3
0.26 – 0.27	2
0.28 – 0.29	4
0.30 – 0.31	1
> 0.31	5



ANALYSE

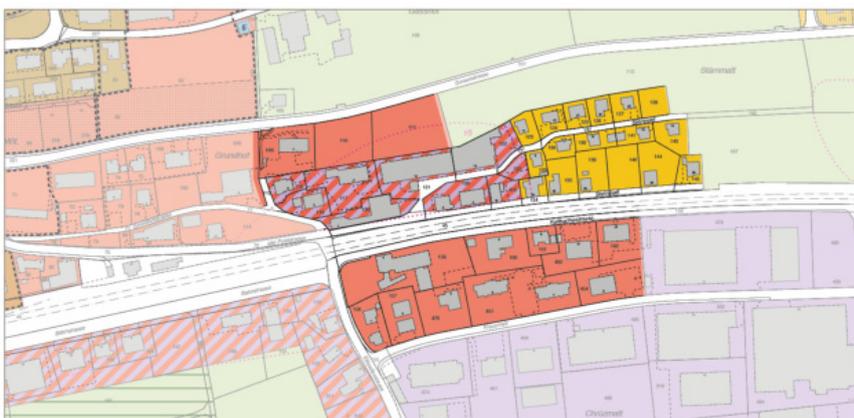
Das Gebiet Sternmatt und Kreuzmatt befindet sich eingangs Dorfs unterhalb der Surseeestrasse. Die Bahnlinie (Sursee-Zofingen) führt zwischendurch. Das heterogene Gebiet beinhaltet sowohl Wohnsiedlungen mit Ein- bis Mehrfamilienhäusern sowie auch Geschosswohnungen und Gewerbe. Höhere Dichten befinden sich um die Bahngleise. Konträr dazu ist der östliche Teil, der als Wohngebiet von geringer Höhe und Dichte gestaltet ist. Im Gebiet befinden sich mit der alten Glasi ein schützenswertes Gebäude sowie zwei weitere erhaltenswerte Gebäude gemäss Bauinventar. Westlich der alten Glasi bestehen für mehrere Parzellen Planungsabsichten.



KREUZMATT

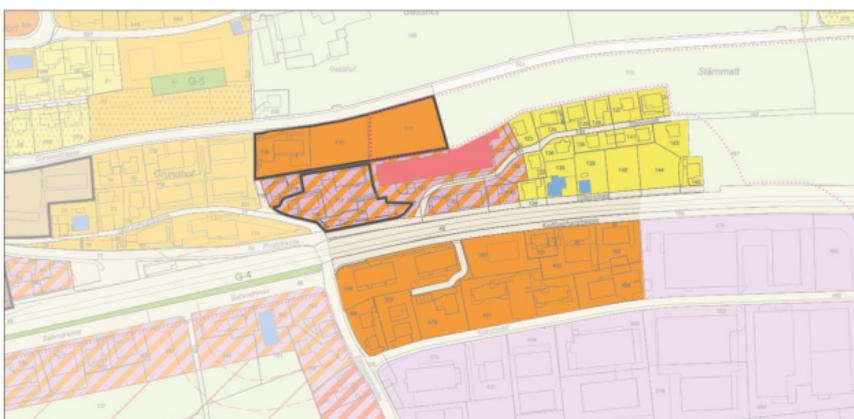


Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b	0.50
Wohn- und Arbeitszone	WAr	0.70



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamt- höhe	ÜZ
Wohnzone A	W-A	14 m	0.25
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25
Wohn- und Arbeitszone B	WAr-B	12.5 m	0.30

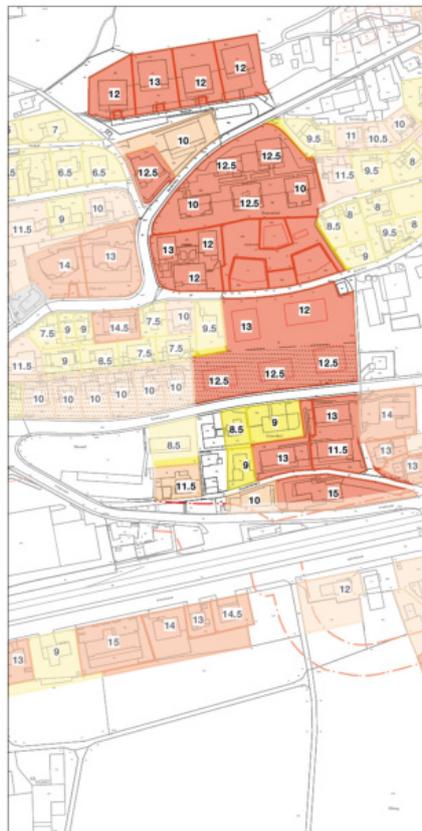
Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone A 10 m, bzw. in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Die Zoneinteilung wird beibehalten. Auf die örtlichen Gegebenheiten wird mit unterschiedlichen Baumassen pro Zone eingegangen. Für das Areal westlich der alten Glasi wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt, da bereits eine Bebauungsstudie vorliegt. An die Neubauten sowie deren Eingliederung sollen mit einer Gestaltungsplanpflicht erhöhte Qualitätsanforderungen gestellt werden.



BERGSTRASSE / HINTERDORF / RÜTIHUBEL



Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)

Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	3
10 – 12 m	3
> 12 m	13

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)

Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	5
0.20 – 0.21	1
0.22 – 0.23	1
0.24 – 0.25	2
0.26 – 0.27	2
0.28 – 0.29	1
0.30 – 0.31	1
> 0.31	7

ANALYSE

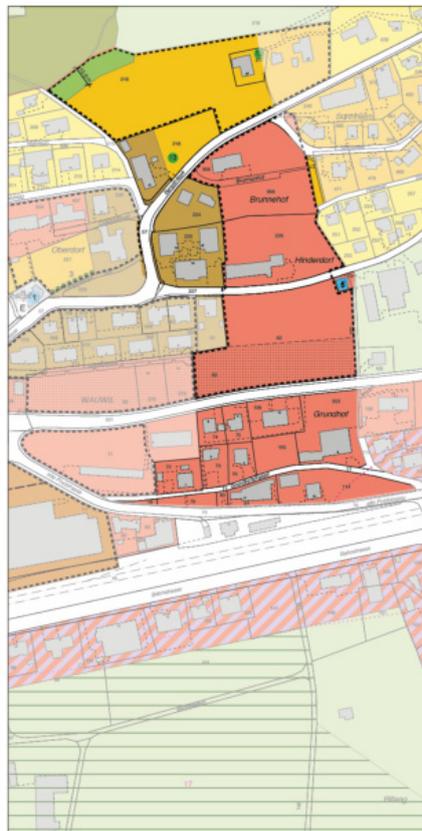
Das Neubaugebiet in der Dorfmitte zeichnet sich durch eine höhere Dichte mit 4- bis 5-geschossigen Bauten mit Geschosswohnungen aus. Es wurde mehrheitlich auf Basis von Gestaltungsplänen erstellt („Brunnenhof“, „Chrämmerhus“, „Rütihubel“ und „Sonnenblick II“ (vgl. Anhang S. 49, 50, 54, 55).



SURSEESTRASSE / GRUNDHOFSTRASSE



Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone	AZ
Dorfzone Do	0.70
3-geschossige Wohnzone W3	0.65
2-geschossige Wohnzone W2b	0.50
Wohn- und Arbeitszone WAr	0.70
Überlagernde Zone	
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: III	



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone	Gesamthöhe	ÜZ
Wohnzone B W-B	12.5 m	0.25
Grünzone Gr		
Überlagernde Zone		
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: III		

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone B 8.50 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Das einheitliche Bebauungsmuster wird durch die Wohnzone B mit einer Gesamthöhe von 12.5 m und einer ÜZ von 0.25 sichergestellt. Die Gebäude, die sich heute in der Dorfzone befinden, werden gemäss ihrer aktuellen Nutzung (Wohnnutzung) ebenfalls der Wohnzone B zugeteilt. Ein Dorfkern mit Zentrumsnutzungen ist nicht mehr vorhanden. Die bestehenden Gestaltungspläne sollen aufgehoben werden. Die Quartierfreiflächen sollen mit Grünzonen gesichert werden.



SONNENBLICK

Situation

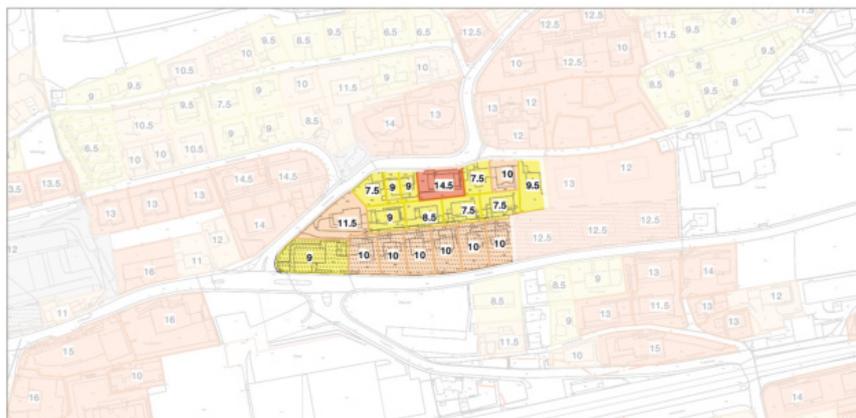
Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	10
10 – 12 m	8
> 12 m	1

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	6
0.20 – 0.21	2
0.22 – 0.23	1
0.24 – 0.25	2
0.26 – 0.27	1
0.28 – 0.29	3
0.30 – 0.31	2
> 0.31	2



ANALYSE

Das Wohngebiet umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlich dichter Bebauung. Die Bebauung basiert auf dem Gestaltungsplan „Sonnenblick“ (vgl. Anhang S. 54). Die Gebäude sind maximal bis 11.5 m hoch. Eine Ausnahme bildet das ehemalige Chäsi-Gebäude, welches vom kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft wurde und 14.5 m misst.

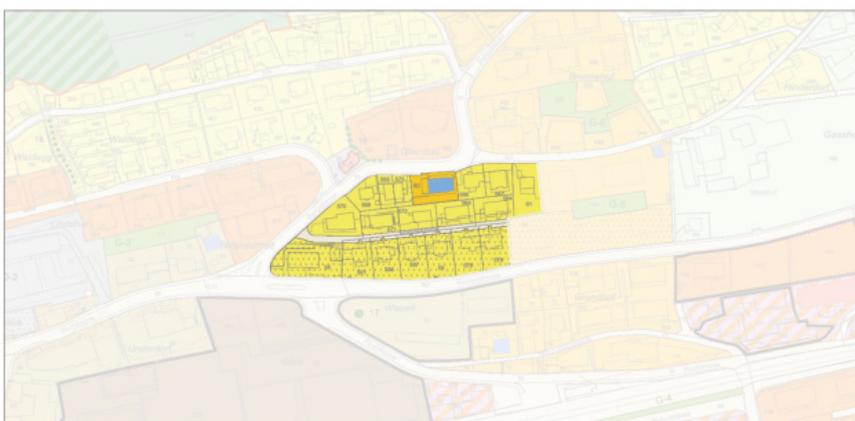


Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ
Dorfzone	Do	0.70
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
Überlagernde Zone		
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: III		



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamthöhe	ÜZ
Wohnzone B	W-B	12.5 m	0.25
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25
Überlagernde Zone			
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: III			

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone B 8.5 m, bzw. in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Eine Gesamthöhe von 11 m und eine ÜZ von 0.25 deckt den Bestand gut ab. Deshalb soll das Gebiet neu der Wohnzone C (W-C) zugeordnet werden. Eine Ausnahme bildet das erhaltenswerte Chäsi-Gebäude, das eine höhere Gesamthöhe aufweist und deshalb der Wohnzone B (W-B) mit einer Gesamthöhe von 12.5 m zugeteilt werden soll. Der Gestaltungsplan „Sonnenblick“ soll aufgehoben werden.



BAHNSTRASSE / ETTISWILERSTRASSE /

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	13
10 – 12 m	7
> 12 m	8

Arbeitszone

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	15
0.20 – 0.21	1
0.22 – 0.23	2
0.24 – 0.25	1
0.26 – 0.27	3
0.28 – 0.29	6
0.30 – 0.31	2
> 0.31	3



ANALYSE

Das Gebiet befindet sich südlich der Bahnlinie und bildet eine heterogene Bebauungsstruktur. Das schmale Siedlungsgebiet bildet den südlichen Abschluss von der Gemeinde Wauwil und grenzt an die Landwirtschaftszone. Das Gebiet besteht aus einer Wohnsiedlung, primär jedoch durch eine Mischnutzung. Somit befinden sich sowohl Einfamilienhäuser mit geringer Höhe als auch hallenähnliche Gewerbebauten mit einer Höhe über 12 m, resp. mit hoher Dichte im Perimeter. Zwei Wohnhäuser werden im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.



PILATUSWEG

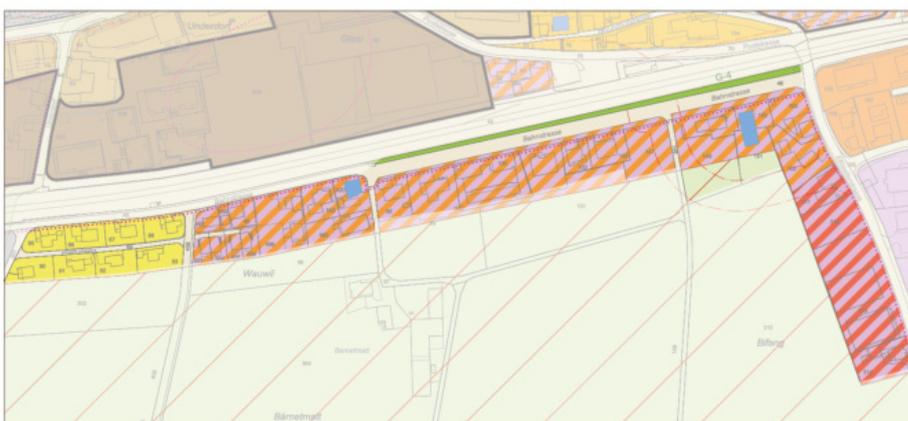


Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone	AZ
2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a 0.35
Wohn- und Arbeitszone	WAr 0.70



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamthöhe	ÜZ
Wohn- und Arbeitszone A	WAr-A	14 m	0.30
Wohn- und Arbeitszone B	WAr-B	12.5 m	0.30
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25
Grünzone	Gr		
- - - Baulinie kantonal			

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Die bisherigen Zonen werden mehrheitlich beibehalten, wobei die Wohn- und Arbeitszone auf der Südseite der Bahnstrasse in ihrer Höhe an die westlich angrenzende Wohnzone angeglichen und für diese eine siedlungsverträgliche Gesamthöhe von 12.5 m festgelegt wird. Die Parzellen in der Wohn- und Arbeitszone entlang der Ettiswilerstrasse, angrenzend an die Arbeitszone Kreuzmatt werden mit einer Gesamthöhe von 14 m belassen.

Die Gemeinde strebt im Sinne der Biodiversität eine Aufwertung und Neugestaltung der Bahnstrasse an, weshalb eine Teilfläche der Parzelle Nr. 46 in die Grünzone umgezont wird. Die Fläche für die Realisierung der Bahnunterführung wird weiterhin mit Baulinien gesichert.



GLASI / WEIERMATT / DORFSTRASSE

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

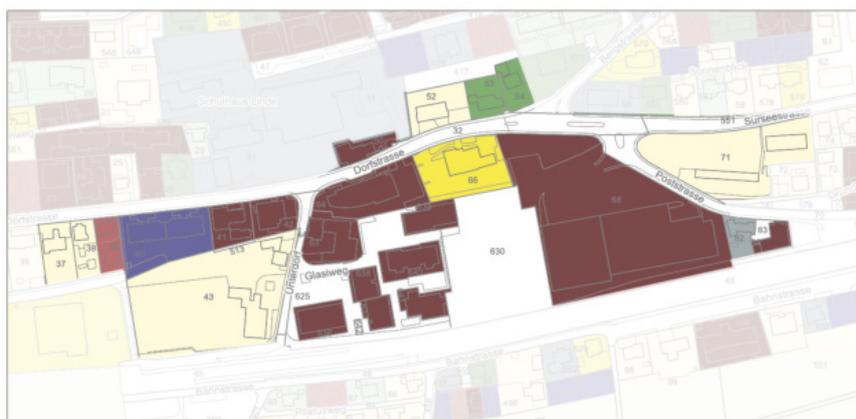
Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	1
10 – 12 m	5
> 12 m	13

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	5
0.20 – 0.21	1
0.22 – 0.23	0
0.24 – 0.25	2
0.26 – 0.27	1
0.28 – 0.29	2
0.30 – 0.31	1
> 0.31	16



ANALYSE

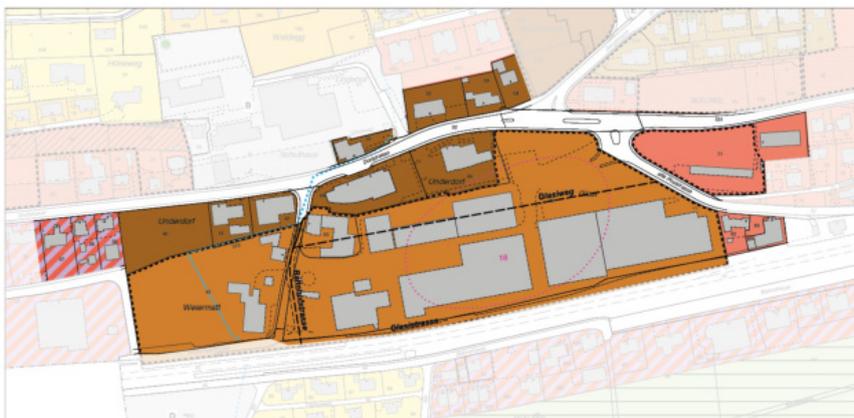
Das Gebiet umfasst das Dorfzentrum, wie es funktionell wahrgenommen wird. Hier konzentrieren sich die publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen. Es zeichnet sich durch eine hohe Baudichte aus (Gebäudehöhen > 12 m, ÜZ > 0.31).

Auf dem Glasiareal direkt am Bahnhof bestehen an optimal erschlossener Lage grosse Nutzungsreserven.

Die 1. Bauetappe wurde bereits realisiert (ausser Parzelle Nr. 63), die 2. Bauetappe befindet sich in Vorbereitung. Im Analysegebiet befinden sich die Gestaltungspläne „Glasi 1“ und „Glasi 3“ (vgl. Anhang S. 51, 52).



Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ
Kernzone	Ke	0.80 (bis 1.0)
Zentrumszone	ZGL	Art. 4 BZR
Glasi mit Gebietsunterteilung		
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
Wohn- und Arbeitszone	WAr	0.70



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamthöhe	ÜZ
Kernzone	K	m. ü. M*	0.30
Zentrumszone	ZGL	m. ü. M**	
Glasi			
Wohn- und Arbeitszone B	WAr-B	12.5 m	0.30

*gem. Anhang 5, BZR (vgl. Anhang S. 46)

**gem. Anhang 6, BZR (vgl. Anhang S. 47)

STRATEGIE

Das Dorfzentrum wird mit hochwertigen Überbauungen von hoher Dichte und attraktiven Freiräumen weiterentwickelt und gestärkt. Das Gebiet wird unterteilt in die Kernzone entlang der Sursee- und Dorfstrasse und die Zentrumszone Glasi. In der Kernzone, die östlich (Parz. 71) und westlich (bis zur Tankstelle) erweitert wird, sollen mind. vier Geschosse realisierbar sein. Damit eine einheitliche Gesamtwirkung entlang des Strassengefälles entsteht, werden Höhenkoten festgelegt, die den höchsten Punkt des Gebäudes bestimmen (vgl. Anhang S. 46). In der Kernzone soll nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gebaut werden und die Baumasse abschliessend geklärt werden. Speziell geregelt wird die Parzelle Nr. 63. Diese wird von der Zentrumszone Glasi mit Gestaltungsplanpflicht (vgl. Anhang S. 47) in die Kernzone umgezont. Mit der Entnahme aus dem Gestaltungsplanperimeter wird bezweckt, dass nicht der ganze Gestaltungsplan an das neue Recht angepasst werden muss, wenn auf Parzelle Nr. 63 erst nach der 2. Bauetappe eine Baueingabe erfolgt. Die Gebäudehöhe für die Parzelle Nr. 63 gemäss Richtplan Glasi soll mit einer Höhenkote in der Kernzone gesichert werden (vgl. Anhang S. 46).



WENDELINSMATTE / BERGSTRASSE

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
> 12 m	11

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	1
0.20 – 0.21	0
0.22 – 0.23	2
0.24 – 0.25	1
0.26 – 0.27	2
0.28 – 0.29	2
0.30 – 0.31	1
> 0.31	3



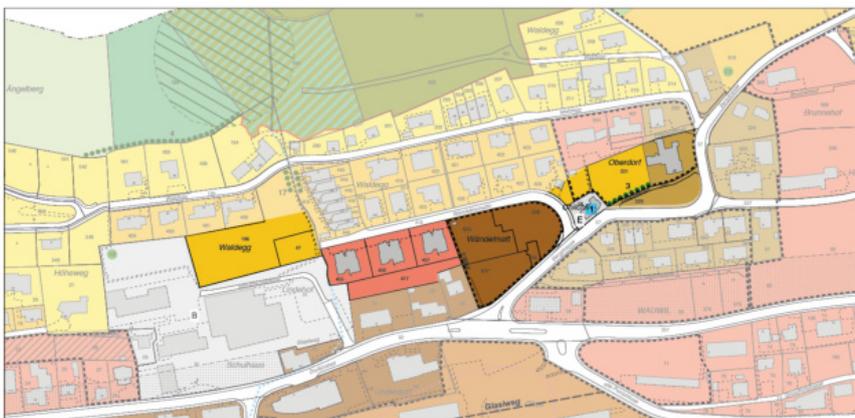
ANALYSE

Das Gebiet um die Wendelinsmatte bildet eine dichte Bebauungsstruktur. Die Geschosswohnungsbauten erreichen alle eine Höhe von über 12 m.

Es bestehen die Gestaltungspläne „Wendelin“, „Wendelinsmatte“, „Wendelinsmatte / Waldegg“ und „Oberdorf“ (vgl. Anhang S. 53, 55, 56).



Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ	
Kernzone	Ke	0.80 (bis 1.0)	
Dorfzone	Do	0.70	
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65	
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2	0.50	



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamt-	
Wohnzone A	W-A	höhe	ÜZ
Grünzone	Gr	14 m	0.25
Zone für öffentliche Zwecke	öZ		

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone A 10 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Um den Bestand zu sichern, soll das Gebiet neu einheitlich der Wohnzone A (W-A) zugeordnet werden. Die Quartierfreifläche soll mit einer Grünzone gesichert werden.

Die Gestaltungspläne „Wendelin“, „Wendelinsmatte“, „Wendelinsmatte / Waldegg“ und „Oberdorf“ sind aufzuheben.



WALDEGG / WENDELINSMATTE

Situation

Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	27
10 – 12 m	16

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	16
0.20 – 0.21	3
0.22 – 0.23	1
0.24 – 0.25	5
0.26 – 0.27	4
0.28 – 0.29	0
0.30 – 0.31	1
> 0.31	13



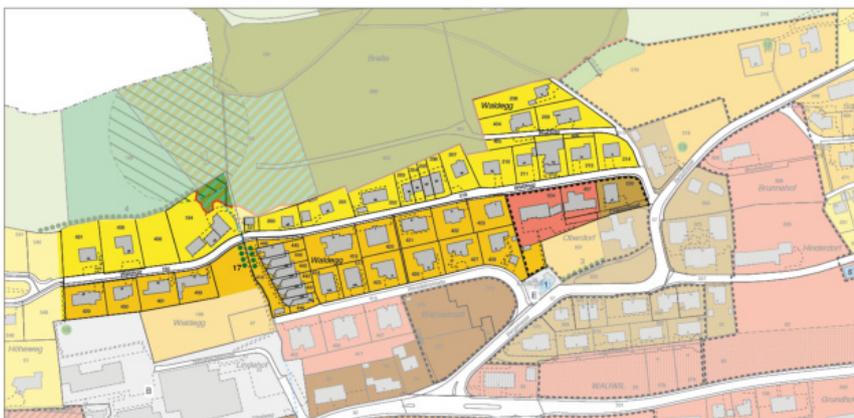
ANALYSE

Die Waldegg bildet einen Siedlungsabschluss und liegt in Hanglage unterhalb eines Waldes. Das Gebiet besteht aus Bauten mit eher geringer Gebäudehöhe und Dichte. Eine Ausnahme bildet die Terrassenüberbauung, welche durch die Parzellenaufteilung eine hohe Dichte aufweist.

Die Gebäude entlang des Waldrands stehen im Unterabstand des Waldabstands.



Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone	AZ	
Dorfzone	Do	0.70
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b	0.50
2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a	0.35



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamthöhe	ÜZ
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt. Bei Parzellen unter 400 m² s. Art. 10 Abs. 2 BZR.

STRATEGIE

Die Waldegg soll auch künftig einen sanften Übergang zum Wald bilden. Sie wird von den verschiedenen Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu einheitlich in die Wohnzone C (W-C) überführt. Damit die Grundstücke auch zukünftig bebaubar bleiben, soll mittels einer Waldbaulinie die minimalen Waldabstände gesichert werden.



ENGELBERG

Situation

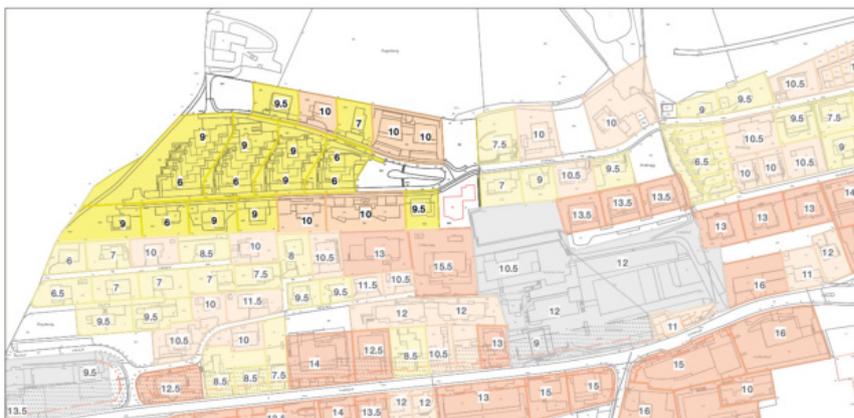
Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

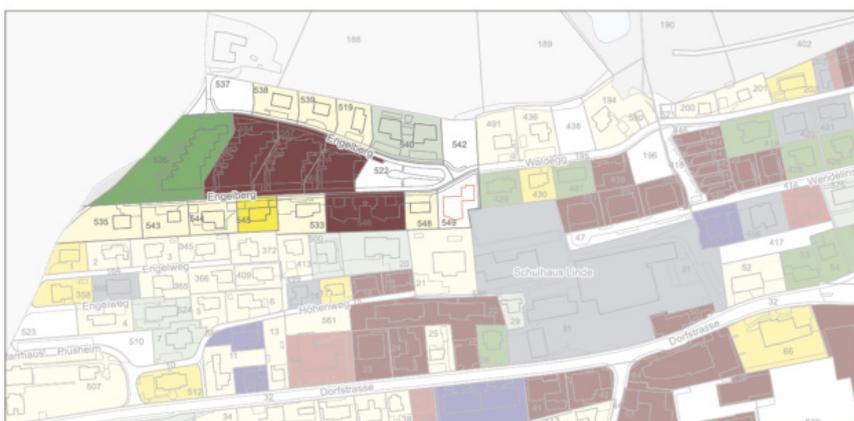
Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	11
10 – 12 m	4

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	8
0.20 – 0.21	1
0.22 – 0.23	1
0.24 – 0.25	1
0.26 – 0.27	0
0.28 – 0.29	0
0.30 – 0.31	0
> 0.31	4



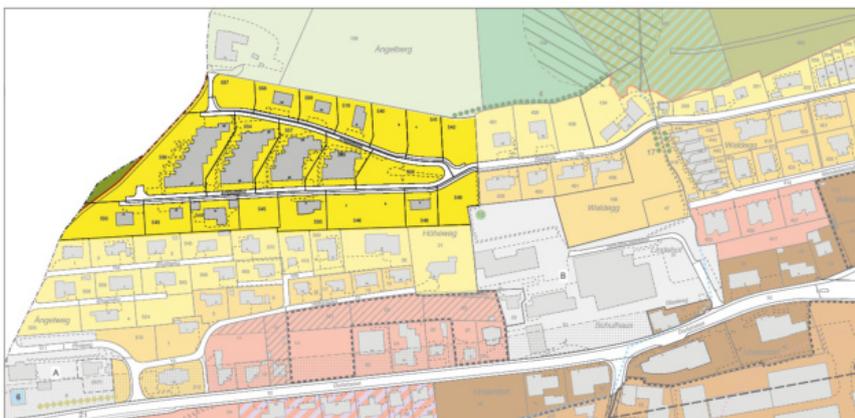
ANALYSE

Am nordwestlichen Siedlungsrand befindet sich das Gebiet Engelberg. Das Wohngebiet an Hanglage grenzt an die Gemeinde Egozwil.

Die Gebäude sind alle unter einer Höhe von 12 m. Die grossmehrheitlich Einfamilienhäuser weisen eine tiefe Überbauungsziffer (< 0.20) aus. Die Terrassenhäuser weisen eine dichte Bebauung mit hoher ÜZ (zwischen 0.31-0.47) aus. Es besteht der Gestaltungsplan „Engelberg“ (vgl. Anhang S. 50).

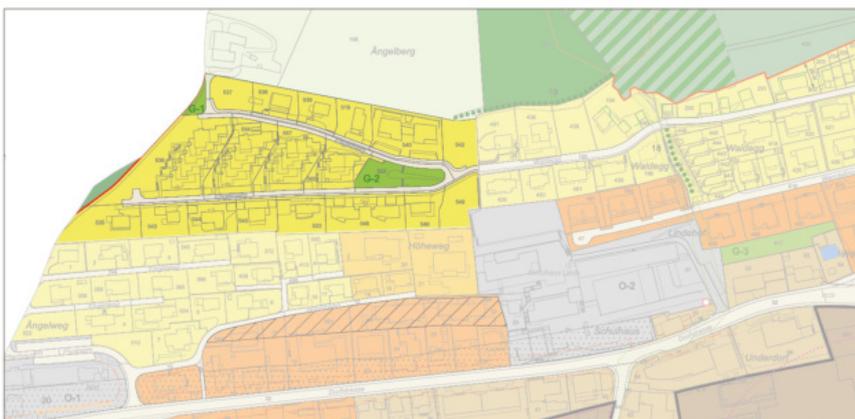


Luftbild



Zonenplan rechthgültig

Bauzone	AZ
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b 0.50
2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a 0.35



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone	Gesamthöhe	ÜZ
Wohnzone C	W-C 11 m	0.25
Grünzone	Gr	

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Das Quartier Engelberg soll im Rahmen der Zonenplanrevision in die Wohnzone C (ÜZ 0.25, Gesamthöhe 11 m) überführt werden. Die Parzelle Nr. 522 soll als Grünzone gesichert werden. Für die Typologie Terrassenhäuser kann eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.40 bewilligt werden. Sie bilden in Wauwil eine Ausnahme und müssen durch ihre markante Typologie rücksichtsvoll ins Ortsbild eingegliedert werden. Der Gestaltungsplan „Engelberg“ soll aufgehoben werden.



HÖHENWEG / DORFSTRASSE / ENGELWEG

Situation

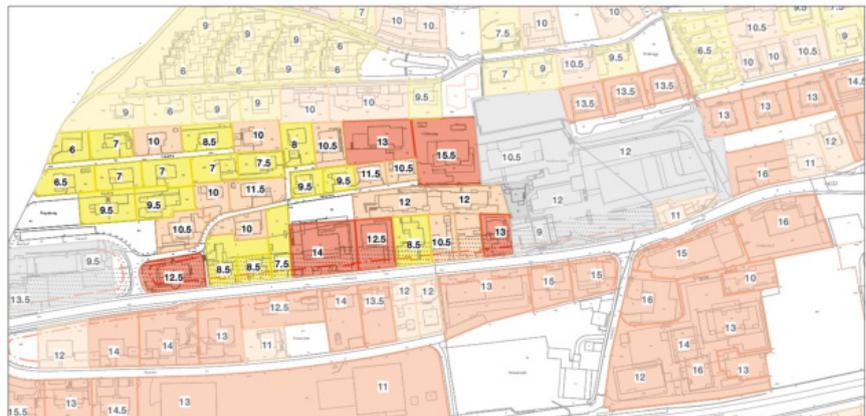
Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
< 10 m	17
10 – 12 m	12
> 12 m	6

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	16
0.20 – 0.21	4
0.22 – 0.23	5
0.24 – 0.25	1
0.26 – 0.27	2
0.28 – 0.29	2
0.30 – 0.31	1
> 0.31	5

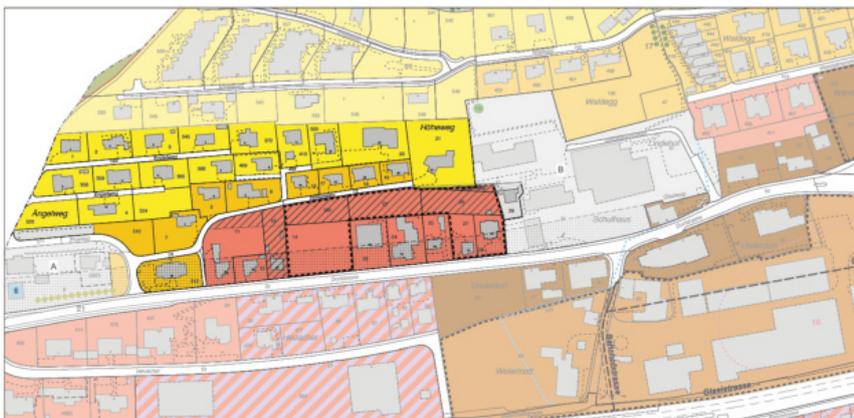


ANALYSE

Das Quartier um den Höhenweg grenzt an die Hauptstrasse und besteht neben Einfamilienhäuser vor allem aus Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungen. Daher rührt auch ein Mix aus unterschiedlichen Gebäudehöhen und unterschiedlicher Dichte auf dem Gebiet. Das Quartier grenzt östlich an das Schulareal Linde. Es besteht der Gestaltungsplan „Höhenweg Süd“ (vgl. Anhang S. 53).



Luftbild



Zonenplan rechtsültig

Bauzone	AZ
3-geschossige Wohnzone	W3 0.65
2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b 0.50
2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a 0.35
Überlagernde Zone	
Höhenbeschränkung, Art. 3 Lit. f BZR	



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamt- höhe	ÜZ
Wohnzone A	W-A	14 m	0.25
Wohnzone B	W-B	12.5 m	0.25
Wohnzone C	W-C	11 m	0.25

Überlagernde Zone
 Höhenbeschränkung, Art. 10 Abs. 3 BZR
 Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone A 10 m, Wohnzone B 8.5 m, bzw. Wohnzone C 7 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Durch die Höhenstaffelung im Quartier ergibt sich ein Übergang von einer dichteren Wohnzone in der Ebene (W-A) über eine mittlere Wohnzone (W-B) zum angrenzenden Gebiet mit der Wohnzone W-C. Die bestehenden unterschiedlichen Gebäudehöhen werden so gesichert.

Die Höhenkoten für die südlich des Höhenwegs angrenzenden Parzellen werden gemäss rechtsültigem BZR übernommen. Der Gestaltungsplan „Höhenweg Süd“ ist aufzuheben.



HEUACHER

Situation

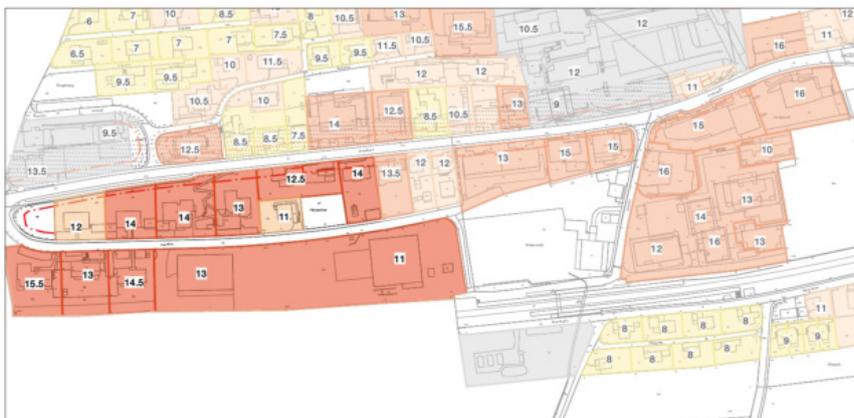
Perimeter mit Terrain-Höhenlinien und höchster Punkt pro Gebäude m. ü. M. (Stand 2018, vgl. Anhang Kotenplan)



Gebäudehöhe

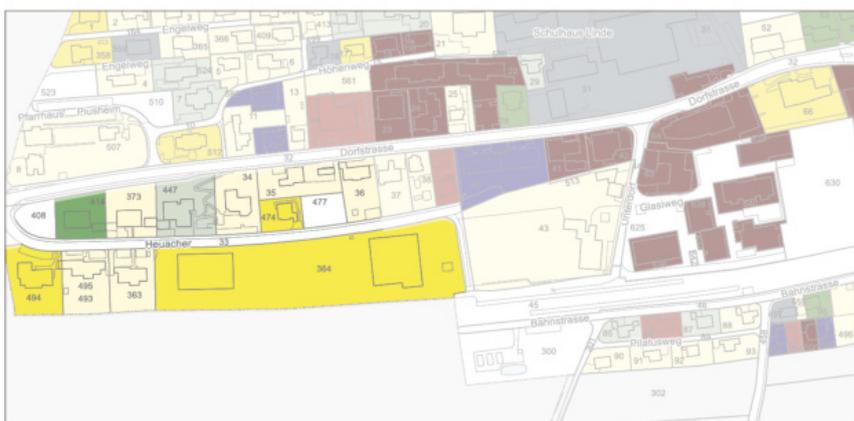
Gebäudehöhen*	Anzahl Parzellen
10 – 12 m	2
> 12 m	9

*Gebäudehöhen ab bestehendes Terrain (Stand 2018)



Überbauungsziffer

Überbauungsziffer	Anzahl Parzellen
0.01 – 0.20	6
0.20 – 0.21	3
0.22 – 0.23	1
0.24 – 0.25	1
0.26 – 0.27	0
0.28 – 0.29	0
0.30 – 0.31	0
> 0.31	0



ANALYSE

Dorfausgangs liegt das Gebiet Heuacher. Es bildet einen Siedlungsabschluss Richtung Süden und geht in die Nachbargemeinde Egolzwil über. Es liegt zwischen der Dorfstrasse und der Bahnlinie. Gebäude mit Geschosswohnungen prägen das locker bebaute Gebiet. Eine Mischzone entlang der Bahnlinie stellt grossmassstäbliche Bauten und eine offene Fläche als Kontrast zum sonst eher durchgrüntem und kleinteiligen Gebiet. Hierfür bestehen bereits Planungsabsichten. Es besteht der Gestaltungsplan „Heuacher“ (vgl. Anhang S. 52).



Luftbild



Zonenplan rechtsgültig

Bauzone		AZ
3-geschossige Wohnzone	W3	0.65
Wohn- und Arbeitszone	WAr	0.70



Zonenplan Entwurf (Strategie)

Bauzone		Gesamt- höhe	ÜZ
Wohnzone A	W-A	14 m	0.25
Wohn- und Arbeitszone A	WAr-A	14 m	0.30

Ab 20% Gefälle gilt die zusätzliche Höhenbeschränkung, welche in der Wohnzone A 10 m ab Parzellengrenze hangseits beträgt.

STRATEGIE

Die bisherige Mischzone bleibt eine Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A), wobei ein Teil der Mischzone entlang der Dorfstrasse entsprechend der aktuellen Gebäudenutzung neu ebenfalls in die Wohnzone A und ein Teil in die Kernzone umgezont werden soll. Auf dem Areal Heuacher (Parzelle Nr. 364) soll qualitativvolles zentrumsnahes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Freiräumen entstehen, wofür eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt wird. Der bestehende Gestaltungsplan „Heuacher“ ist aufzuheben.

A. ANHANG

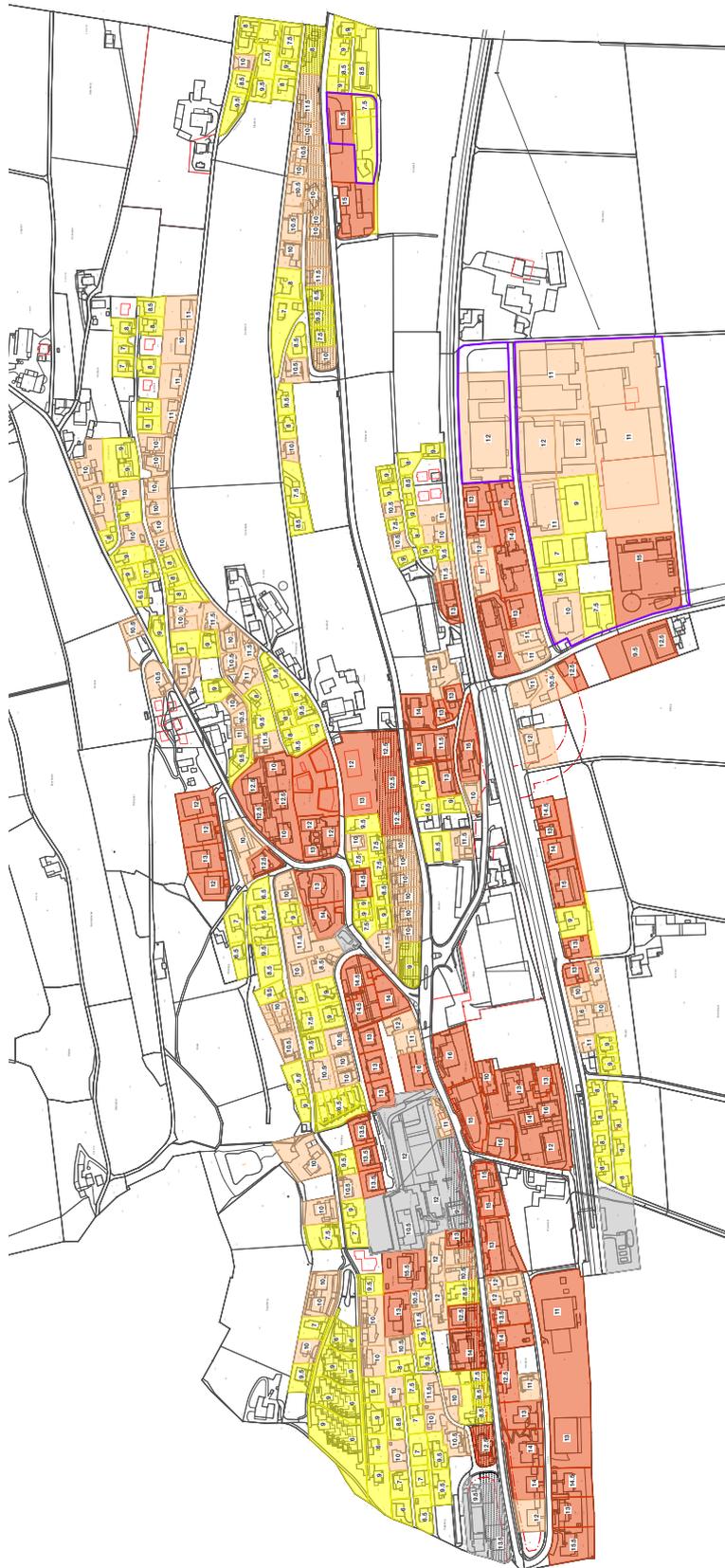
- A.1 KOTENPLAN
- A.2 GEBÄUDEHÖHEN
- A.3 MAX. HÖHENKOTEN KERNZONE
- A.4 MAX. HÖHENKOTEN UND MAX. ANRECHEN-
BARE GEBÄUDEFLÄCHEN ZENTRUMSZONE
GLASI
- A.5 ANALYSE GESTALTUNGSPLÄNE

A.1 KOTENPLAN

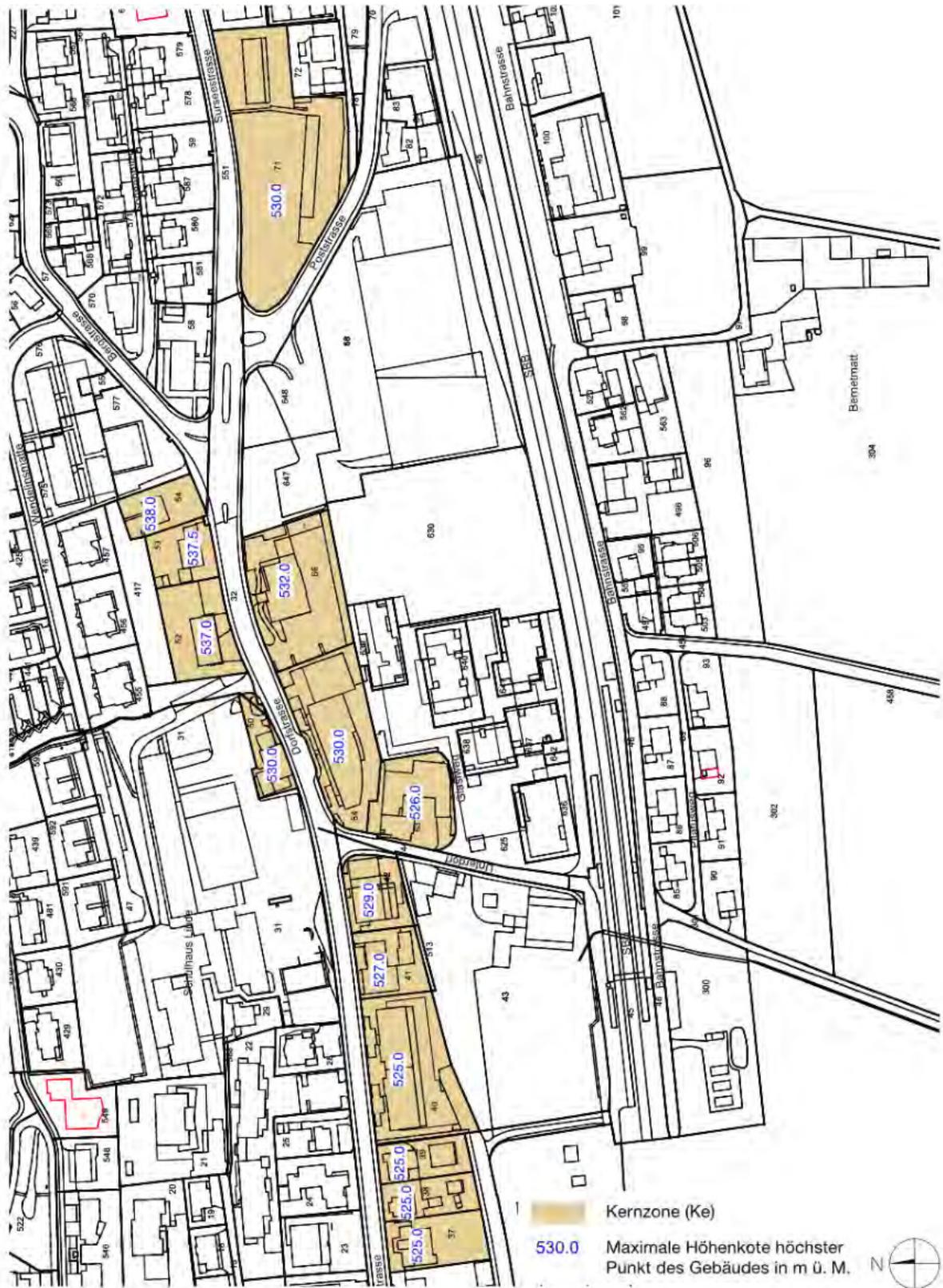




A.2 GEBÄUDEHÖHEN



A.3 MAX. HÖHENKOTEN KERNZONE



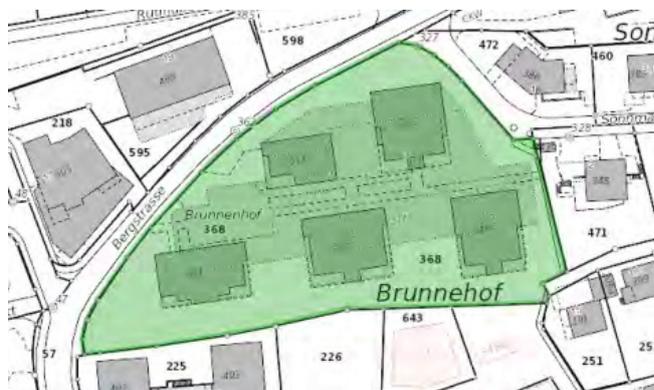
A.5 ANALYSE GESTALTUNGSPLÄNE, STAND 27.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1.1	Brunnenhof (2016)	49
1.2	Büntmatt (2011, 2014, 2018)	49
1.3	Chrämerhus (2019)	50
1.4	Engelberg (1995, 2003, 2005)	50
1.5	Erlen (1971)	51
1.6	Glasi 1 (2016)	51
1.7	Glasi 3 (2022)	52
1.8	Heuacher (1984)	52
1.9	Höhenweg Süd (2010)	53
1.10	Oberdorf (2016)	53
1.11	Rütihubel (2012, 2013, 2015, 2016)	54
1.12	Sonnenblick (2003, 2004)	54
1.13	Sonnenblick II (2016)	55
1.14	Wendelin (1982, 1986, 1988, 1989)	55
1.15	Wendelinsmatte (2005)	56
1.16	Wendelinsmatte / Waldegg (2009, 2021)	56

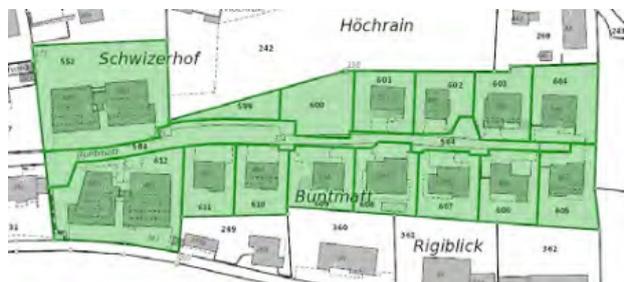
1.1 BRUNNENHOF (2016)

Standort:	Brunnenhof	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3
Entscheid GR:	13.04.2016 Gestaltungsplan		
Grundstück:	Parz. 368		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.2 BÜNTMATT (2011, 2014, 2018)

Standort:	Büntmatt	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung W2a
Entscheid GR:	07.12.2011 Gestaltungsplan 10.07.2014 Ergänzung GP (JAZ, PV-Anlage) 20.12.2018 GP-Änderung Parz. 608+609 (AGF-Übertragung)		
Grundstücke:	Parz. 552, 584, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612		
Stand Realisierung:	Teilweise realisiert. Parz. 600 unbebaut, Baugesuch hängig. Erschliessungsstrasse noch nicht fertiggestellt.		
Massnahmen:	- GP aufheben - Grünzone sichern auf Parz. 599		



1.3 CHRÄMERHUS (2019)

Standort:	Hinterdorf	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3
Entscheid GR:	19.06.2019 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 226, 643, 644, 645, 646		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben - Grünzone sichern auf Parz. 226 		



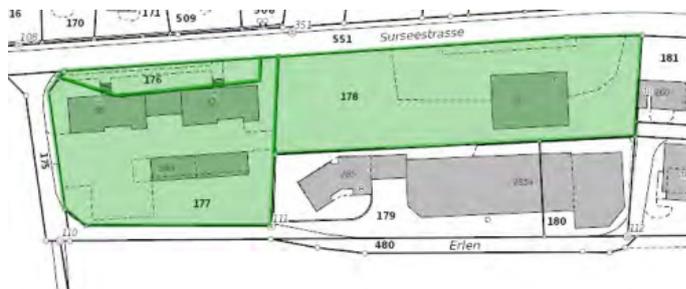
1.4 ENGELBERG (1995, 2003, 2005)

Standort:	Engelberg	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung W2a
Entscheid GR:	29.09.1995 Gestaltungsplan 17.09.2003 Grünzone auf Parz. 522 23.08.2005 GP-Änderung Parz. 540, 541, 542 (Lift- und Treppenanlage)		
Grundstücke:	Parz. 519, 522, 533, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 546, 548, 549, 554, 557, 560		
Stand Realisierung:	Teilweise realisiert. Parz. 537, 542 und 549 ungebaut.		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben - Grünzone sichern auf Parz. 522 		



1.5 ERLÉN (1971)

Standort:	Erlen	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3, Arbeitszone Ar
Entscheid GR:	11.10.1971 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 176, 177, 178		
Stand Realisierung:	Teilweise realisiert. Vorgesehene Bauten wurden nicht realisiert.		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.6 GLASI 1 (2016)

Standort:	Glasiweg	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	Zentrumszone Glasi mit Gebietsunterteilung ZGL
Entscheid GR:	21.07.2016 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 63, 625, 630, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642		
Stand Realisierung:	Etappe 1 realisiert, Etappe 2 offen, Parz. 63 offen		
Massnahmen:	- GP belassen		



1.7 GLASI 3 (2022)

Standort:	Glasi	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	Zentrumszone Glasi ZGL
Entscheid GR:	17.02.2022 Gestaltungsplan		
Grundstück:	Parz. 68		
Stand Realisierung:	offen		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP beibehalten - Kompatibel mit altem und neuem Recht 		



1.8 HEUACHER (1984)

Standort:	Heuacher	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3
Entscheid GR:	12.06.1984 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 363, 493, 494, 495		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.9 HÖHENWEG SÜD (2010)

Standort:	Höhenweg Süd	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3
Entscheid GR:	09.06.2010 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 14, 22, 28, 561, 588		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.10 OBERDORF (2016)

Standort:	Bergstrasse 9+11	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung W2b, Dorfzone Do
Entscheid GR:	21.04.2016 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 221, 626, 627		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.11 RÜTIHUBEL (2012, 2013, 2015, 2016)

Standort:	Rütihubel	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung W2b, Grünzone Gr
Entscheid GR:	25.10.2012 Gestaltungsplan 14.02.2013 GP-Änderung (Baufelder) 25.11.2015 GP-Änderung (Umgebung) 21.03.2016 GP-Änderung (Umgebung)		
Grundstücke:	Parz. 598, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.12 SONNENBLICK (2003, 2004)

Standort:	Sonnenblick	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3, Dorfzone Do
Entscheid GR:	22.01.2003 Gestaltungsplan 07.12.2004 GP-Änderung auf Parz. 569 + 573 (DEFH)		
Grundstücke:	Parz. 59, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 578, 579, 580, 581, 587		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.13 SONNENBLICK II (2016)

Standort:	Surseestrasse	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3
Entscheid GR:	20.10.2016 Gestaltungsplan		
Grundstück:	Parz. 62		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben - Grünzone sichern auf Parz. 62 		



1.14 WENDELIN (1982, 1986, 1988, 1989)

Standort:	Wendelinsmatte	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	3-geschossige Wohnzone W3
Entscheid GR:	26.07.1982 Gestaltungsplan 02.04.1986 GP-Änderung (Umgebung) 11.05.1988 GP-Änderung (Umgebung) 12.04.1989 GP-Änderung (Umgebung)		
Grundstücke:	Parz. 417, 455, 456, 457		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - GP aufheben - Grünzone sichern auf Parz. 417 		



1.15 WENDELINSMATTE (2005)

Standort:	Wendelinsmatte	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	Kernzone Ke
Entscheid GR:	18.08.2005 Gestaltungsplan		
Grundstücke:	Parz. 55, 575, 576, 577		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		



1.16 WENDELINSMATTE / WALDEGG (2009, 2021)

Standort:	Wendelinsmatte / Waldegg	Zone (gem. rechtsgültigem Zonenplan):	2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung W2b
Entscheid GR:	23.09.2009 Gestaltungsplan 15.07.2021 GP-Änderung auf Parz. 196 (Dachform)		
Grundstücke:	Parz. 47, 196, 591, 592, 593		
Stand Realisierung:	realisiert		
Massnahmen:	- GP aufheben		

