

GEMEINDE EICH

## TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



# ANALYSE GESTALTUNGSPLÄNE

Beilage 3 zum Planungsbericht

21. März 2022 – Vorprüfung

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
2.	ÜBERSICHT SONDERNUTZUNGSPLÄNE	4
2.1.	Gestaltungsplan Brand: Reitsportanlage	5
2.2.	Gestaltungsplan Dorf	6
2.3.	Gestaltungsplan Egg	7
2.4.	Gestaltungsplan Eichhof	8
2.5.	Gestaltungsplan Eichhofstrasse	11
2.6.	Gestaltungsplan Halde	12
2.7.	Gestaltungsplan Neuhus	14
2.8.	Gestaltungsplan Sonnehof	15
2.9.	Gestaltungsplan Spillmatte	16
2.10.	Gestaltungsplan Brand: Sport- und Freizeitanlage	17

## ABKÜRZUNGEN

aGF	anrechenbare Geschossfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
AZ	Ausnützungsziffer	OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogeschossfläche	PBG	Planungs- und Baugesetz
BZR	Bau- und Zonenreglement	PP	Parkplatz/ Parkfeld
DG	Dachgeschoss	ÜZ	Überbauungsziffer
EFH	Einfamilienhaus	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss	VG	Vollgeschoss
FH	Fassadenhöhe	ZP	Zonenplan
GP	Gestaltungsplan		

## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Eich  
Botenhofstrasse 4  
6205 Eich LU  
gemeinde@eich.ch

### BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.bdplan.ch

### INFORMATION

Projektnummer: 92026  
Bearbeitet durch: al, ov

# 1. EINLEITUNG

Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2014 einen Systemwechsel bei den Baubegriffen und Messweisen vollzogen. Die auf einem Grundstück zulässige bauliche Dichte wird nicht mehr über die Ausnützungsziffer (AZ) und die Geschossigkeit, sondern als Kombination von Überbauungsziffer und zulässiger Gebäudehöhe festgelegt.

Übergeordnete Vorgaben

Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen übernehmen. Die Gemeinde Eich hat dies im Rahmen der 2017 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung vollzogen. Nicht Gegenstand der Gesamtrevision waren die bestehenden Gestaltungspläne (GP).

Gesamtrevision 2017

Allgemein sind Gestaltungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen gem. § 224 Abs. 2 PBG. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnutzung bedingen, können danach nicht mehr bewilligt werden, solange die Gestaltungspläne nicht dem neuen Recht entsprechen. Die betroffenen GP müssen entweder angepasst oder aktiv aufgehoben werden – sie verfallen nicht einfach so.

Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne

Für die bestehenden Gestaltungspläne gibt es verschiedene Handlungsoptionen:

Handlungsoptionen

## 1. Kompatible GP beibehalten

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

## 2. Beibehaltung und Anpassung bei Bedarf: Zuständigkeit Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen ihn von sich aus bei Bedarf an. Dies erfolgt im Gestaltungsplanverfahren. Die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass Gestaltungspläne, die nicht oder nur teilweise realisiert sind, nur noch bis Ende 2023 nach den alten Bestimmungen fertiggestellt werden können. Ab 2024 eingereichte Baugesuche können nicht mehr beurteilt werden und sind blockiert bis der GP angepasst oder aufgehoben wird.

## 3. Änderung des Gestaltungsplanes: Zuständigkeit Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan wird an das neue Recht angepasst. Auf Grundlage der 2017 eingeführten neuen Baurechtsbegriffe ist eine entsprechende Änderung des Gestaltungsplanes im Gestaltungsplanverfahren durchzuführen.

## 4. Aufhebung im Gestaltungsplanverfahren: Zuständigkeit Grundeigentümer

Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben (§ 74 PBG). Es ist das Gestaltungsplanverfahren zur Aufhebung durchzuführen, welches der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer bedarf. Dabei sind allfällige Sonderrechte (z.B. Näherbaurechte) eventuell grundbuchlich zu regeln. Nach der Aufhebung gelten einzig die Zonenbestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement.

## 5. Aufhebung im Rahmen der Teilrevision der Orts- und Zonenplanung: Zuständigkeit Gemeinde

Bestehende Gestaltungspläne können auch im Zusammenhang mit einer Revision der Orts- und Zonenplanung aufgehoben werden. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der

Genehmigung gelten einzig noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- a) Aufhebung ohne Anpassungen in der Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR): Es gelten die Bestimmungen der ordentlichen Bauzone.
- b) Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung: Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP werden in die Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR) übertragen.

Sicherung Qualitätsmerkmale von öffentlichem Interesse

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

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

Ziel

Dieses Dokument gibt einen Überblick über alle Sondernutzungspläne der Gemeinde Eich. Es dient als «Nachschlagewerk» für die Arbeit im Rahmen der Teilrevisi- on der Ortsplanung.

## 2. ÜBERSICHT SONDERNUTZUNGS- PLÄNE

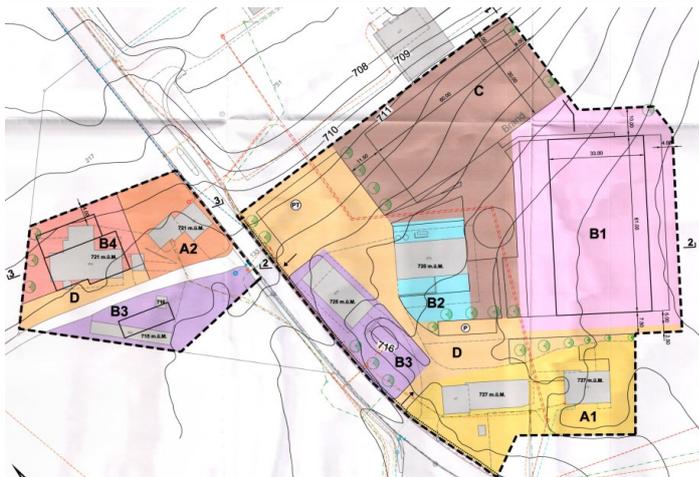
Auf dem Gemeindegebiet von Eich bestehen aktuell zehn rechtskräftige Gestaltungspläne.



Abb. 1: Übersichtskarte der Gestaltungspläne in Eich (Auszug Geoportal)

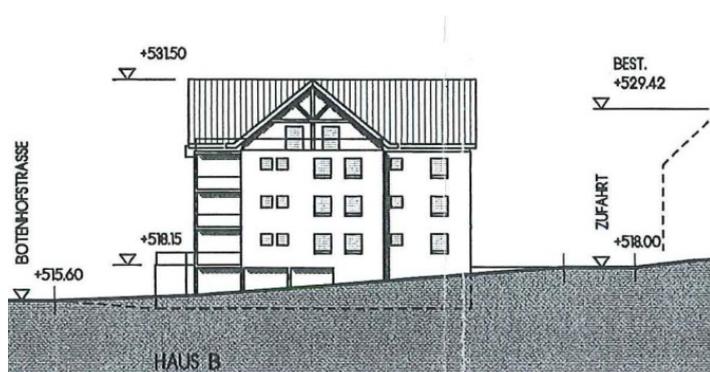
## 2.1. Gestaltungsplan Brand: Reitsportanlage

Themen	Erläuterung
Standort	Brand
Grundnutzung:	Sonderbauzone Brand (SBB)
Zonenbestimmungen:	Detaillierte Vorgaben gem. Art. 13 BZR. Zulässige Hauptnutzfläche (HNF) für betriebsnotwendige Wohnfläche: 500 m <sup>2</sup> (Parz. 837) bzw. 400 m <sup>2</sup> (Parz. 217).
Umfang GP:	18'240 m <sup>2</sup> ; Parz. 217, 837
Entscheid GR:	18.10.2012
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nutzung:</b> Reitsportanlage aus zwei eigenständigen Teilbetrieben, die jedoch einzelne Infrastrukturen gemeinsam nutzen. Max. dreimal jährlich Durchführung von öffentlichen Pferdesport-Veranstaltungen.</li> <li>- <b>Baubereiche:</b> Zulässige Nutzungen pro Baubereich definiert. Bauten sind innerhalb der Baubereiche zu platzieren.</li> <li>- <b>Platzierung und Gestaltung der Bauten:</b> Zurückhaltende äussere Gestaltung, Dachformen im ganzen GP-Gebiet aufeinander abstimmen.</li> <li>- <b>Gebäudehöhen:</b> Fassaden- und Firsthöhen für neue Bauten pro Baubereich festgelegt. Bestehende Bauten sind mit Firstkoten in m ü. M. angegeben. Sie dürfen bei einem Ersatzneubau nicht überschritten werden. Die Höhenangaben sind mit dem neuen Recht kompatibel.</li> <li>- <b>Umgebung</b> gem. Umgebungsplan. Bepflanzung: Baumallee entlang Eichbergstr., Aus- und Einfahrten sollen durch markante Hochstamm-bäume gekennzeichnet werden.</li> <li>- <b>Rekultivierungspflicht:</b> Bei Wegfall des Reitsportbetriebs sind nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen abzureissen, die Böden sind zu rekultivieren.</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Parkierung und interne Erschliessung in Baubereich D. Parkierung ist vollständig auf dem Areal zu gewährleisten. Verkehrsabwicklung bei Veranstaltungen ist aufzuzeigen. Vorgabe zur Säuberung von regelmässig als Reitweg genutzten Strassen. Zusätzliche Vorgaben: Beleuchtung, Wasserver- und Entsorgung, Veranstaltungen, usw.</li> </ul>
Änderung:	24.08.2017: Anpassung GP-Perimeter und Baubereiche auf Parz. 217
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/BrandReitsportanlage">https://tinyurl.com/BrandReitsportanlage</a>
Beurteilung / Empfehlung	<b>Beibehaltung GP.</b> Sondernutzung mit Rückbau- und Rekultivierungspflicht, GP als Grundvoraussetzung. Die Sonderbauzone gem. BZR wird im Gestaltungsplan präzisiert. Sie dient ausschliesslich dem Betrieb der Pferdesportanlage, andere Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Höhenangaben (Fassaden- und Firsthöhen bzw. Firstkoten) sowie die Festlegung der zulässigen Nutzung über die Zuweisung von Hauptnutzflächen (HNF) sind mit dem neuen Recht kompatibel.



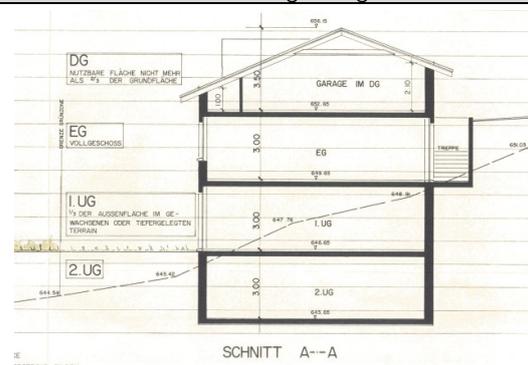
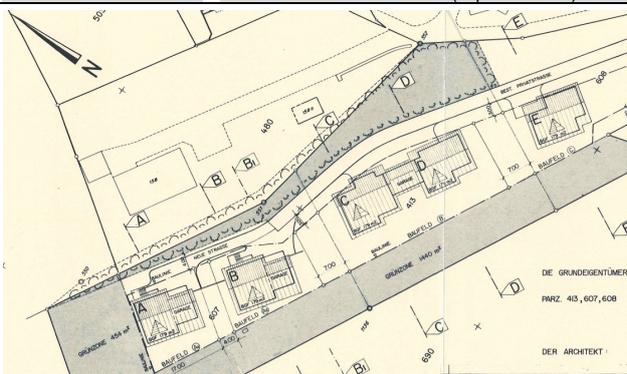
## 2.2. Gestaltungsplan Dorf

Themen	Erläuterung
Standort	Dorfstrasse
Grundnutzung:	Dorfzone
Zonenbestimmungen:	Keine Überbauungsziffer (ÜZ) festgelegt, talseitige Fassadenhöhe = 14 m, Satteldachpflicht für Hauptbauten (Neigung mind. 30 °)
Umfang GP:	4'208 m <sup>2</sup> (Haus A und B), 6 Mehrfamilienhäuser (Stand letzte Änderung)
Entscheid GR:	07.07.1997
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.6 + 15 % Bonus</li> <li>- <b>AGF:</b> ca. 1'108 m<sup>2</sup> Haus A; 1'205 m<sup>2</sup> Haus B</li> <li>- <b>Nutzung:</b> Wohnen oder nicht störendes Gewerbe (Haus A und B)</li> <li>- <b>Gebäudehöhe:</b> EG-First: 13.5 m, Sockelgeschoss darf bei Haus B max. mit 3.2 m in Erscheinung treten. <i>Neurechtlich:</i> Abgrabungen müssen eingerechnet werden = Fassadenhöhe talseitig = 16 m notwendig (Haus B)</li> <li>- <b>Baubereiche</b> gem. Plan</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Gestattet sind Sattel-, Kreuzfirst- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung, min 40 °. Farbe der Hauptdächer ist definiert (u.a. ziegelrot). Nebenbauten sind in der Dachform frei. Grössere Dachaufbauten und Einschnitte zulässig.</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Angebot von 23 Parkfelder für Haus A und B, öffentliche Tiefgarage vorhanden</li> <li>- <b>Erscheinung:</b> Verputzter Fassadenanteil soll dominieren. Minimale Einheitlichkeit mit den neueren Nachbarsbauten ist erwünscht. Schlichte, zurückhaltende Gesamtwirkung.</li> <li>- <b>Aussenbereich:</b> Gemeinsamer Spielplatz auf Parz. 750 (ausserhalb GP-Perimeter), Dorfplatz vor Gemeindeverwaltung.</li> <li>- <b>Gewässer:</b> Dorfbach fliesst eingedolt westlich von Haus A und B. GP sieht eine Freihaltezone von 4-5 m Breite für eine spätere Bachverlegung vor.</li> <li>- <b>Näherbaurechte</b> im GP vorgesehen (Dorfbach, Haus A zu Kantonsstrasse, Parz. 476 gegenüber Parz. 475)</li> </ul>
Änderung:	<p>2001: Gestaltungsplangebiet wird um Parz. 182 (Dorfplatz) und 202 (Parkplatz) erweitert.</p> <p>2004: unterirdischen Autoeinstellhalle mit 18 öffentlichen PP, zusätzliche oberirdische PP</p> <p>2007: Erweiterung GP um Parz. 468: Kein AZ-Bonus, Dachneigungen mind. 35 °</p> <p>2009: Erweiterung GP um Parz 476: Kein AZ-Bonus, Dachneigungen mind. 35 °</p>
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPDorf">https://tinyurl.com/GPDorf</a>
Beurteilung:	<p><b>Vorteile einer Aufhebung des GP:</b> Vollständig bebaut, diverse Änderungen an den GP-Vorschriften, alte Plangrundlagen. Wichtigste Qualitäten sind mit Dorfzonen-Vorschriften abgedeckt (Eingliederung, Dachgestaltung). Einstellhalle über Vorgabe zu Sammeleinstellhallen in BZR geregelt. Auf Freihaltezone ggü. Bach kann verzichtet werden, neu durch Gewässerräume in Zonenplan geregelt.</p> <p><b>Bei Aufhebung GP nicht gesichert:</b> Gebäudehöhe von 16 m bei Haus B über Bestandesgarantie gesichert. Näherbaurechte zwischen Parz. 468 (Post) und Parz. 476 können bei Bedarf grundbuchlich eintragen werden.</p>
Empfehlung OPK:	<b>Aufhebung GP</b> in GP-Verfahren (Option 3) oder Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision (Option 4.1). Qualitäten sind ausreichend in Bestimmungen zur Dorfzone gesichert, GP ist fertig gebaut.



## 2.3. Gestaltungsplan Egg

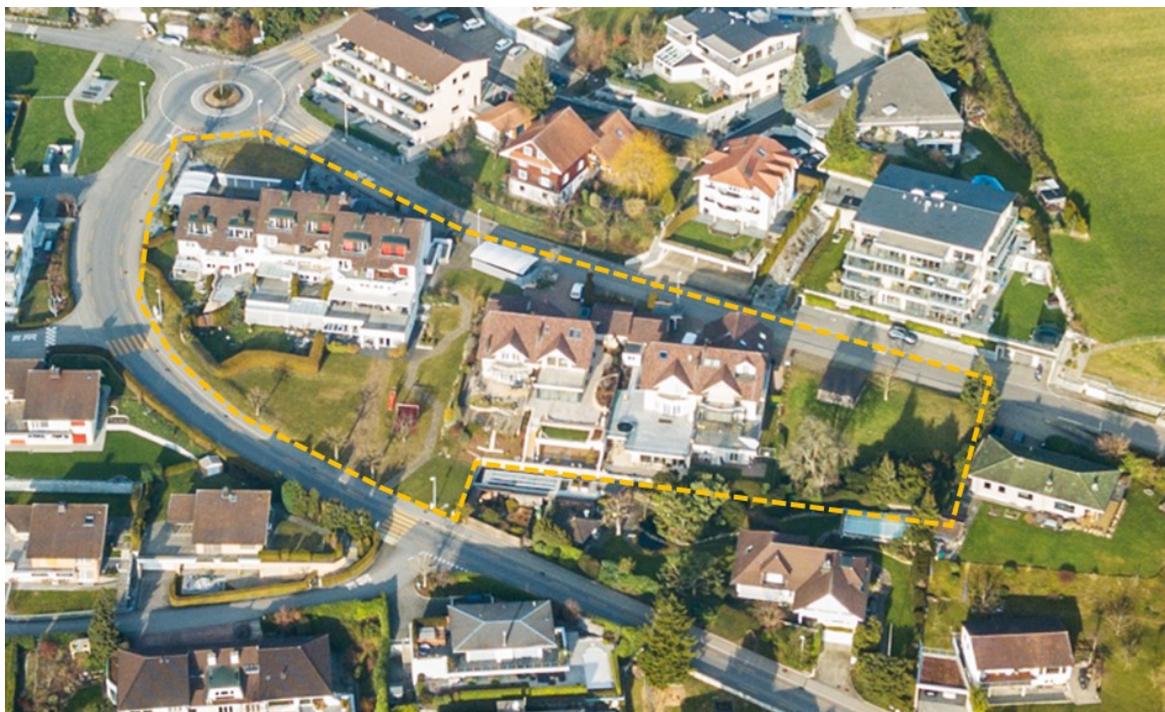
Themen	Erläuterung
Standort	Eggweid
Grundnutzung:	Wohnzone A, Grünzone
Zonenbestimmungen:	ÜZ = 0.21; Fassadenhöhe talseitig = 8.0 m
Umfang GP:	6'457 m <sup>2</sup> , 5 Einfamilienhäuser (EFH)
Entscheid GR:	30.09.1993
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.2 + 15% Bonus</li> <li>- <b>Höhenkoten:</b> Die Firstkoten bilden absolutes Maximum und dürfen nicht überschritten werden. Kniestock bei den Häusern A und B talseitig max. 1 m, bergseitig max. 2.1 m. Bei Häusern C-E kann bergseitige Kniestockhöhe max. 1.5 m sein</li> <li>- <b>Baubereiche</b> sind festgelegt, die genaue Lage, Stellung und Form der Gebäude ist nicht verbindlich. Baulinie mit 3 m Abstand ab Strassenrand.</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> Dachgeschoss kann bei Häusern A und B als VG ausgebildet werden. DG bei Häusern C-E so gestalten, dass nicht als VG angerechnet werden muss. UG darf gegenüber gewachsenem oder tiefergelegenen Terrain max. 2/3 seiner Aussenfläche aus dem ausgemittelten Terrain ragen.</li> <li>- <b>Gestaltung:</b> Vorgaben zu Fassaden- und Dachgestaltung, jedoch sehr allg. gehalten</li> <li>- <b>Grenzabstand:</b> Haus A: Unterschreitung des Grenzabstandes Richtung Landwirtschaftszone. Heute durch Grünzone gesichert.</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Bepflanzung der Grünzone gemäss Bepflanzungsplan der schweizerischen Vogelwarte Sempach</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Private Garagenvorplätze müssen für Wendemöglichkeiten zur Verfügung stehen.</li> </ul>
Änderung:	1997: Haus A und B zusammenhängend erstellen, neu Gebäudelänge max. 30 m, Holzbauweise, Kinderspielplatz verschieben, 6 PP für Besucher unversiegelt im Einmündungsbereich Str. «Eggweid»
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPEgg1">https://tinyurl.com/GPEgg1</a>
Beurteilung:	<p><b>Vorteile einer Aufhebung des GP:</b> Vollständig bebaut, alte Plangrundlagen, keine einheitliche Gestaltung. Kaum Qualitäten, die gesichert werden müssten. Die im BZR vorgeordnete talseitige Fassadenhöhe von 8.0 m in der Wohnzone A ist restriktiv gewählt und schützt die Aussicht der dahinter liegenden Grundstücke genügend. Zudem gelten mit für die nördlich und südlich angrenzenden Quartiere der Wohnzone A die gleichen Voraussetzungen. Die bestehende Bestockung ist im ZP mittels Grünzone und Hecke gesichert.</p> <p><b>Bei Aufhebung GP nicht gesichert:</b> Parzellenscharfe Firstkoten.</p>
Empfehlung OPK:	<b>Aufhebung GP</b> in GP-Verfahren (Option 3) oder Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision (Option 4.1). Bestand kann in Wohnzone A gut abgebildet werden.



## 2.4. Gestaltungsplan Eichhof

Themen	Erläuterung
Standort	Zwischen Eichhof- und Kirchstrasse
Grundnutzung:	Wohnzone D
Zonenbestimmungen:	ÜZ = 0.23, talseitige Fassadenhöhe = 14 m
Umfang GP:	7'863 m <sup>2</sup> , 1 Mehrfamilienhaus (Kirchstr. 2-6), 2 Doppel-Einfamilienhäuser
Entscheid GR:	12.07.1979
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.4 + 15 % Bonus, 3'617 m<sup>2</sup> BGF</li> <li>- <b>Parkierung:</b> 23 Einzelgaragen, 22 offene Parkfelder</li> <li>- <b>Nutzung:</b> 21 Wohnungen, 2 Büros, 1 Laden</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Grosser, zusammenhängender Grünraum im Süden von Parz. 638, 2 Kinderspielplätze, Bepflanzungsplan</li> </ul>
1. Etappe:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> 3 Vollgeschosse im Kern der Überbauung, ansonsten 2 VG</li> <li>- <b>Gestaltung/ Anordnung:</b> Die Bauten sind in der Höhe und Tiefe gestaffelt. Der 3. Trakt des ersten Gebäudes ist um ca. 1.5 m zurückzusetzen.</li> </ul>
2. Etappe:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ</b> gem. BZR: 0.5 ohne GP Bonus, Übertrag aGF von Parz. 637 = 1'811.5 m<sup>2</sup> aGF. Mit 2. Änderung 2016: AZ = 0.6 = 2178 m<sup>2</sup> aGF.</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> 2 VG gegen Osten, damit für die dahinter liegenden Bauten sich bzgl. Aussicht nichts ändert, ansonsten 3 VG. <i>Alle Bauten zweigeschossig realisiert!</i></li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Hauptfirstrichtung verläuft von Südost nach Nordwest</li> <li>- <b>Gestaltung/ Anordnung:</b> Bereiche Wohnen, Garagen und Anbau gemäss Plan individuell anpassbar.</li> </ul>
Änderung:	1996: 2. + 3. Bauetappe, neu Ein- und Zweifamilienhäuser statt MFH und Reihenhäuser 2016: Baubereiche geändert
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPEichhof">https://tinyurl.com/GPEichhof</a>
Beurteilung:	<p><b>Vorteile einer Aufhebung des GP:</b> Diverse Änderungen an den GP-Vorschriften seit 1979, alte/nicht vollständige Plangrundlagen (Vorschriften/Plan 1979 fehlend). Innenentwicklungspotenzial gem. Grundnutzung kann freigegeben werden.</p> <p><b>Bei Aufhebung GP nicht gesichert:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ungleiche Nutzungsverteilung aufgrund der Parzellenstruktur (Parz. 638/639 vs. Doppel-EFH) sowie dadurch erfolgte Nutzungsübertragungen im GP führen bei der Aufhebung des GP zu einer Ungleichbehandlung zwischen den Eigentümern: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÜZ: Die ÜZ der Grundnutzung von 0.23 reicht nicht aus, um für die kleinen Parzellen den Bestand abzubilden.</li> <li>▪ Über den ganzen GP-Perimeter sind keine ÜZ-Reserven mehr vorhanden: Die ÜZ für die bestehenden Bauten beträgt über den ganzen GP-Perimeter berechnet 0.23 und schöpft damit die Möglichkeiten der Grundnutzung bereits aus. Dadurch sind keine Reserven mehr vorhanden, die auf die unbebaute Parz. 639 übertragen werden könnten.</li> <li>▪ Gebäudehöhen werden freigegeben: Innenentwicklungspotenzial (v.a. auf unbebauter Parzelle 639) &gt; Bauten bis 14 m Fassadenhöhe talseitig möglich.</li> </ul> </li> <li>- Gestalterische Eigenheiten der Überbauung wie Dachform, Gestaltung, Reihenhäuser-Typologie, usw. nicht mehr gesichert.</li> <li>- Spielplatz auf Parz. 638 (kann mittels überlagerter Freihaltezone gesichert werden).</li> </ul> <p>Anmerkung: Die im GP definierten Grenz- und Näherbaurechte (insb. für Parz. Nrn. 496, 753-755 relevant) sind grundbuchlich gesichert. Sie bleiben unabhängig vom Umgang mit dem GP bestehen und sind weiterhin anwendbar.</p>
Möglichkeiten Umsetzung:	<p><b>A) Aufhebung GP</b> in GP-Verfahren (Option 3) oder Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision (Option 4.1, ohne Festlegungen in der Grundnutzung) mit dem Ziel, eine Blockade durch einen altrechtlichen GP zu verhindern. Insgesamt entstehen grössere Ungleichheiten: Während die Bauten auf den kleinen Parzellen lediglich Bestandesgarantie gem. § 178 PBG geniessen (ÜZ gem. Grundnutzung reicht nicht aus, um den Bestand abbilden zu können), entsteht auf Parz. 639 ein Innenentwicklungspotenzial. Eine Baubewilligung durch den Gemeinderat kann nur bedingt in Aussicht gestellt werden.</p>

	<p><b>B) Änderung des GP durch die Eigentümer</b> (Option 2). Nutzungsverteilung weiter über Gestaltungsplan regeln: Die Nutzung des ganzen GP-Perimeters ist durch die Eigentümer auf die einzelnen Parzellen so zu verteilen, dass die Bestände abgebildet werden können. Gleichzeitig ist eine zusätzliche Gestaltungspflicht für das ganze Gebiet festzulegen, um mit einem GP-Bonus gem. § 75 PBG (Abweichung von bis zu 3 m bei der Gesamthöhe und 20 % bei der ÜZ) einen ÜZ-Handlungsspielraum für die unbebaute Parz. 639 beantragen zu können. Zwingend sind dabei restriktive Vorgaben zur Nutzung des GP-Bonus (keinen Bonus für die Gesamthöhen zulassen) sowie zusätzliche qualitative Vorgaben (Eingliederung, Dachform, Gestaltung, Freiraum, usw.), mittels welcher ein GP-Bonus gerechtfertigt werden kann.</p> <p><b>C) Aufhebung GP</b> durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision mit gleichzeitiger <b>Anpassung der Grundnutzung</b> (Option 4.2). Anstelle einer Anpassung des GP, kann der Bestand mit einer separaten «Erhaltungszone» eng abgebildet werden. Die Zone ersetzt mit Ausnahme der Parz. 639 die Wohnzone D und setzt auch die hohen ÜZ-Werte in einen rechtmässigen Zustand (vgl. untenstehendes Beispiel). Es ist denkbar, prozentual zur anrechenbaren Grundfläche eine maximale Erweiterung bspw. für Balkone, Garagen oder die innere Erschliessung zu gewähren. Parz. 639 verbleibt in der Wohnzone D und kann sich gem. Vorgaben der Grundnutzung entwickeln. Eine neue Zone in der Grundnutzung lässt sich insofern rechtfertigen, als die Nutzungsmöglichkeiten gem. Gestaltungsplan eng abgebildet werden. Dadurch kann verhindert werden, dass gewisse Bauten lediglich der Bestandesgarantie unterliegen oder Baugesuche zukünftig nicht mehr beurteilt werden können, sollte der GP weder angepasst noch aufgehoben werden.</p>
<p>Empfehlung OPK:</p>	<p><b>Variante B oder C:</b> Variante B lässt für die Eigentümer einen grösseren Entwicklungsspielraum zu, setzt aber die Anpassung des GP voraus. Mit Variante C kann der GP ohne grossen Aufwand seitens Eigentümerschaft aufgehoben und in der «Erhaltungszone» abgebildet werden, wobei ein Entwicklungspotenzial für die unbebaute Parz. 639 weiterhin möglich sein muss, weshalb sie in der Wohnzone D verbleibt.</p>



## Beispiel Erhaltungszone Gemeinde Hildisrieden:

Absicht:

- GP aufheben (veraltete Plangrundlagen mit diversen Änderungen)
- Mitwirkung: Unterschiedliche Firstkoten gem. GP sollen beibehalten werden
- Firstkoten in Plangrundlagen nicht vollständig nachvollziehbar
- Stattdessen Bestand mit Erhaltungszone eng abbilden

Ansicht betroffenes Quartier:

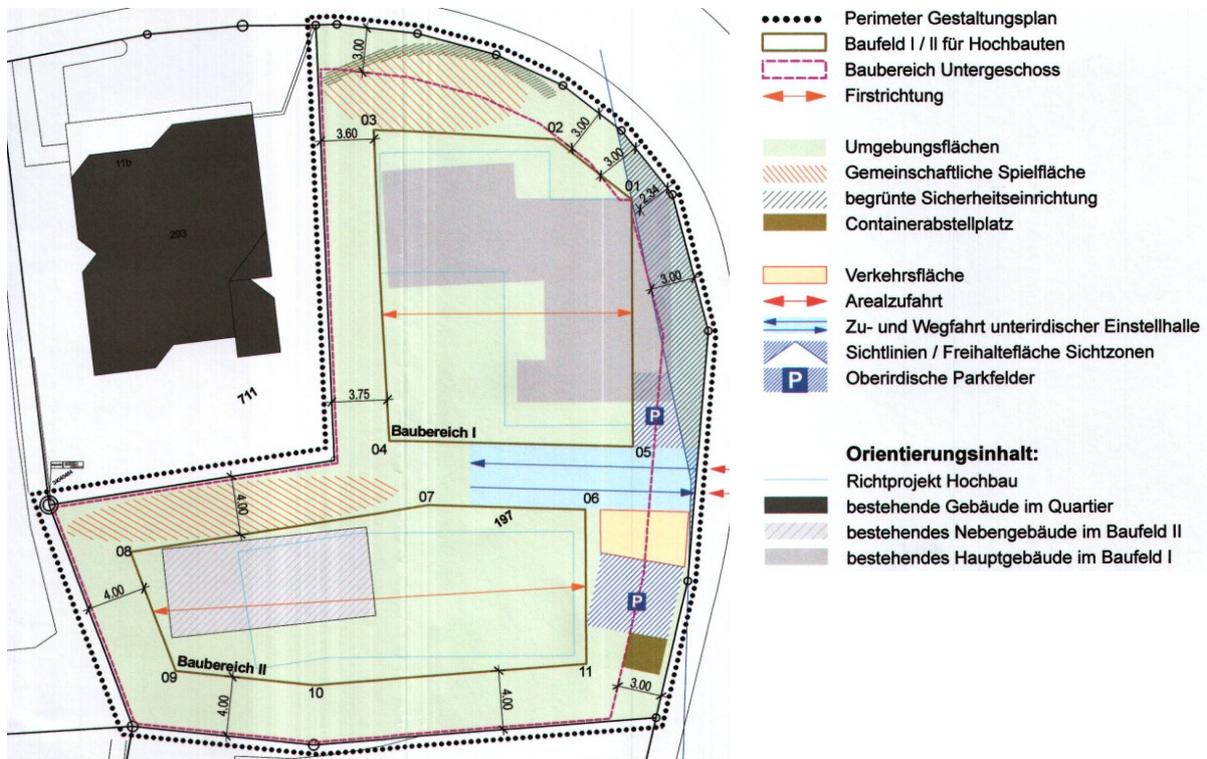


Formulierung BZR-Artikel zu Erhaltungszone:

- <sup>1</sup> Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.
- <sup>2</sup> Im Rahmen eines gemeinsamen, freiwilligen Gestaltungsplans über die gesamte Zonenfläche gelten die Grundmasse der Wohnzone W3c gem. Anhang 1. Eine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 2 PBG (Gestaltungsplan-Bonus) ist in diesem Fall nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Projekte über Teilbereiche der Bauzone müssen folgende Vorgaben erfüllen:
  - a. Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.
  - b. Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.
  - c. Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.
  - d. Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.

## 2.5. Gestaltungsplan Eichhofstrasse

Themen	Erläuterung
Standort	Eichhofstrasse 11a, Parz. 197
Grundnutzung:	Dorfzone
Zonenbestimmungen:	Keine Überbauungsziffer (ÜZ) festgelegt, talseitige Fassadenhöhe = 14 m, Satteldachpflicht für Hauptbauten (Neigung mind. 30 °)
Umfang GP:	1'353 m <sup>2</sup> , 2 Mehrfamilienhäuser (davon 1 noch nicht realisiert)
Entscheid GR:	30.09.1993
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bauweise:</b> Entspricht neuem BZR/ PBG, Bauweise gemäss Richtprojekt</li> <li>- <b>Baubereich:</b> 2 Baubereiche gemäss Plan</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Steildächer, Dachneigung zw. 30-45 °</li> <li>- <b>Fassadenarchitektur:</b> gemäss Richtprojekt</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Parkierung im UG, Zufahrt ist definiert</li> <li>- <b>Energie:</b> Minergie-Standard oder gleichwertige energetisch und ökologische Lösung, 50 % aus erneuerbaren Energiequellen</li> </ul>
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPEichhofstrasse">https://tinyurl.com/GPEichhofstrasse</a>
Beurteilung/Empfehlung:	GP beibehalten und fertigstellen. GP ist kompatibel mit neuem Recht.



## 2.6. Gestaltungsplan Halde

Themen	Erläuterung
Standort	Haldenrain, Haldenstrasse
Grundnutzung:	Wohnzone C
Zonenbestimmungen:	ÜZ = 0.21; talseitige Fassadenhöhe = 11 m
Umfang GP:	11'943 m <sup>2</sup> , 11 Doppelparzellen (22 Doppel Einfamilienhäuser)
Entscheid GR:	07.12.1993
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.35 + 15 % Bonus = 4'807 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 22 Wohneinheiten = 217 m<sup>2</sup>/Parz.</li> <li>- <b>Gebäudehöhe untere Reihe:</b> max. Firstkoten für Parz. 15-22: UG-First = 12 m <i>Fassadenh. neurechtlich:</i> Abgrabung Einstellhalle einrechnen (&gt; 6.5 m) = <i>FH</i> = ca. 13m</li> <li>- <b>Gebäudehöhe obere Reihe:</b> UG bis zu 2.7 m sichtbar (Abweichung ggü. damaligem BZR), begrenzte Kniestockhöhe für Parz. 1-4 (2.8 m). UG-First gem. Schnitt = 12.5 (Parz. 5-14) bzw. 14 m (Parz. 1-4). <i>Fassadenhöhe neurechtlich</i> = 14 m notwendig.</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Über bestehende Haldenstr., neue obere Erschliessungsstr. (Haldenrain) für Parz 1-14, öffentlicher Fussweg zw. Haldenstr./Haldenrain (Parz. 744).</li> <li>- <b>Baubereiche:</b> Baufelder gemäss Plan, überbaubare Grundfläche pro Baufeld beträgt 100 m<sup>2</sup> (Wintergärten, Klein- und Anbauten zählen ebenfalls zur überb. Grundfläche). Übertragung zwischen zwei aneinander liegenden Baufeldern ist möglich, 200 m<sup>2</sup> jedoch nicht überschreiten. Leichte Erhöhung für offene Unterstände oder eingeschossige Garagenanbauten auf Parz. 1-14 möglich.</li> <li>- <b>Grenzabstände:</b> Reduktion Grenzabstand auf 3 m für Parz. 2-5 und 8. Grenzbaurechte zwischen den zusammengebauten Wohneinheiten.</li> <li>- <b>Gestaltung:</b> Keine Vorgaben. Aber: Anreiz zum Bau von Satteldächern (vgl. Bestand)</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Kinderspielplatz auf Parz. 744</li> <li>- <b>Begrünung:</b> Bepflanzungsplan: Wesentliche Vorgabe = Verwendung einheim. Pflanzen</li> </ul>
Änderung:	1997: Verschiebung der Parzellengrenzen bei Parz. 726/727 und Parz. 728/729.
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPHalde">https://tinyurl.com/GPHalde</a>
Beurteilung:	<p><b>Vorteile einer Aufhebung des GP:</b> Vollständig bebaut, alte Plangrundlagen. Keine einheitliche Gestaltung, welche gesichert werden müsste.</p> <p><b>Bei Aufhebung GP nicht gesichert:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ÜZ/Gebäudehöhen gem. Bestand können mit den in der Wohnzone C festgelegten Werten nicht abgebildet werden. Ohne zusätzliche Massnahmen sind die heutigen Volumina einzig über die Bestandesgarantie gem. § 178 PBG gesichert.</li> <li>- In GP definierte Grenz- und Näherbaurechte fallen weg, sofern sie nicht grundbuchlich gesichert sind.</li> <li>- Spielplatz auf Parz. 744 kann mittels überlagerter Freihaltezone gesichert werden.</li> <li>- Anreiz zum Bau von Satteldächern fällt ohne zusätzliche Massnahmen weg.</li> </ul>
Möglichkeiten Umsetzung:	<p><b>A) Aufhebung GP</b> in GP-Verfahren (Option 3) oder Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision (Option 4.1, ohne Festlegungen in der Grundnutzung) mit dem Ziel, eine Blockade durch einen altrechtlichen GP zu verhindern. Die bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie gem. § 178 PBG. Voraussetzung ist der Eintrag der Grenz- bzw. Näherbaurechte im Grundbuch. Die Variante A birgt ein gewisses Prozessrisiko: Bei der Bestandesgarantie besteht teilweise Interpretationsspielraum, welcher von der Rechtsprechung noch nicht abschliessend beurteilt wurde.</p> <p><b>B) Änderung des GP durch die Eigentümer</b> (Option 2). Voraussetzung ist das Festlegen einer zusätzlichen Gestaltungsplanpflicht für das ganze Gebiet. Nur mit einem GP-Bonus gem. § 75 PBG (Abweichung von bis zu 3 m bei der Gesamthöhe und 20 % bei der ÜZ) können im angepassten Gestaltungsplan die Bestandesvolumen rechtmässig abgebildet werden. Zwingend sind dabei restriktive Vorgaben zur Nutzung des GP-Bonus (es soll einzig der Bestand abgebildet werden können) sowie zusätzliche qualitative Vorgaben (Dachform, Gestaltung, Freiraum, usw.), mittels welcher ein GP-Bonus gerechtfertigt werden kann.</p> <p><b>C) Aufhebung GP</b> durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision mit gleichzeitiger <b>Anpassung der Grundnutzung</b> (Option 4.2). Im Gegensatz zur Variante A wird der Bestand in einer separaten «Erhaltungszone» eng abgebildet. Die Zone ersetzt die Wohnzone C</p>

	<p>und setzt den Bestand in einen rechtmässigen Zustand (vgl. untenstehendes Beispiel). Es ist denkbar, prozentual zur anrechenbaren Grundfläche eine maximale Erweiterung bspw. für Balkone, Garagen oder die innere Erschliessung zu gewähren.</p> <p>Eine neue Zone in der Grundnutzung lässt sich insofern rechtfertigen, als die Nutzungsmöglichkeiten gem. Gestaltungsplan eng abgebildet werden. Dadurch kann verhindert werden, dass Bauten lediglich der Bestandesgarantie unterliegen oder Baugesuche zukünftig nicht mehr beurteilt werden können, sollte der GP weder angepasst noch aufgehoben werden. Die Grenz- bzw. Näherbaurechte aus dem GP sind im Grundbuch einzutragen.</p>
Empfehlung OPK:	<p><b>C) Aufhebung GP</b> durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision mit gleichzeitiger <b>Anpassung der Grundnutzung</b> (Option 4.2). Mit der Umzonung in eine «Erhaltungszone» können die Nutzungsmöglichkeiten des GP optimal in eine Grundnutzungszone übertragen werden.</p>

### Beispiel Erhaltungszone Gemeinde Hildisrieden:

Absicht:

- GP aufheben (veraltete Plangrundlagen mit diversen Änderungen)
- Mitwirkung: Unterschiedliche Firstkoten gem. GP sollen beibehalten werden
- Firstkoten in Plangrundlagen nicht vollständig nachvollziehbar
- Stattdessen Bestand mit Erhaltungszone eng abbilden

Ansicht betroffenes Quartier:

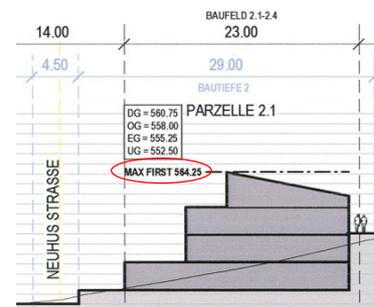
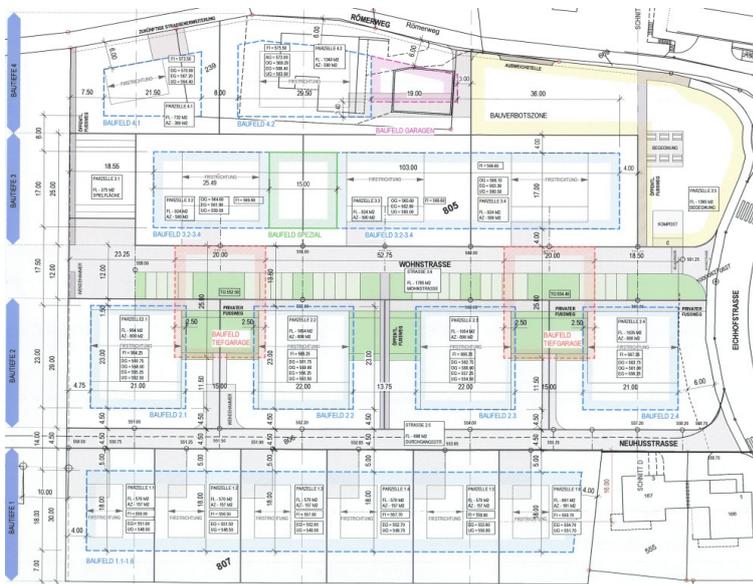


Formulierung BZR-Artikel zu Erhaltungszone:

- <sup>1</sup> Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.
- <sup>2</sup> Im Rahmen eines gemeinsamen, freiwilligen Gestaltungsplans über die gesamte Zonenfläche gelten die Grundmasse der Wohnzone W3c gem. Anhang 1. Eine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 2 PBG (Gestaltungsplan-Bonus) ist in diesem Fall nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Projekte über Teilbereiche der Bauzone müssen folgende Vorgaben erfüllen:
  - a. Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.
  - b. Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.
  - c. Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.
  - d. Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.

## 2.7. Gestaltungsplan Neuhus

Themen	Erläuterung
Standort	Neuhusstr., Neuhusweg, Römerweg
Grundnutzung:	Wohnzone A, Wohnzone C
Zonenbestimmungen:	ÜZ = 0.21 (W-A und W-C) Fassadenhöhe talseitig = 8.0 m (W-A, Bautiefe 1) bzw. = 11.0 m (W-C, Bautiefe 2-4)
Umfang GP:	16'875 m <sup>2</sup> , 4 Bautiefen, 6 Einfamilienhäuser, 9 Mehrfamilienhäuser
Entscheid GR:	31.05.2005
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 6845 m<sup>2</sup> inkl. 10 % Bonus, Ausnutzungsübertragungen: max. 10 % aus Spezial-Pool, Nutzungsverteilung ist in GP abschliessend festgelegt</li> <li>- <b>Baubereiche:</b> 4 versch. Baubereiche: a) für einzeln ausgeschiedene Haupt-Baukörper (Bautiefe 2+4), b) Baubereich für eine indiv. Platzierung von Bauten innerhalb Baufeld (Bautiefe 1+3), c) Baubereich für unterirdische Einstellhalle, d) Baubereich für Garagen. Zusätzlich: Bauverbotszone im Bereich des Kreisels zur Sicherung der Kirschbäume.</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> 1 VG in 1. Bautiefe, 2 VG in übrigen Bautiefen gemäss BZR 2002</li> <li>- <b>Höhenkoten:</b> Parzellenscharfe Firstkoten gem. Querschnittplan</li> <li>- <b>Grenzabstände:</b> Bautiefe 1: 8 m, Bautiefe 2: 13.75 m, Bautiefe 3: 12 m</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Div. öffentliche Fusswege gem. Plan. Neuhusweg als Wohnstrasse.</li> <li>- <b>Spielplatzfläche:</b> 3'605 m<sup>2</sup>, Anordnung gem. Plan</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Firstrichtung gem. Plan. Pult- oder Satteldächer mit einem Flachdachanteil von max. 40 % der BGF des unter dem DG liegenden VG. Dachaufbauten/Lukarnen dürfen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen. Insgesamt einheitliche, sich gut eingliedernde Gestaltung.</li> <li>- <b>Umgebung</b> gem. Bepflanzungskonzept, Zonenrandbepflanzung</li> <li>- <b>Energie:</b> Umweltfreundliche, regenerative Wärmeerzeugung. Bautiefe 2 ist an die Heizzentrale anzuschliessen</li> </ul>
Änderung:	2016: Parz. 808, 1-geschossiger Anbau um 3.50 m vergrössert
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPNeuhus">https://tinyurl.com/GPNeuhus</a>
Beurteilung:	<p><b>Vorteile einer Aufhebung des GP:</b> GP vollständig umgesetzt.</p> <p><b>Bei Aufhebung GP nicht gesichert:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Entwicklungspotenzial, zur Sicherung des Bestands ist ÜZ-Bonus notwendig</li> <li>- Nutzungsverteilung/Ausnutzungsübertragung kann nur über den GP gesichert werden</li> <li>- Bei Bedarf ist der GP einfach ans neue Recht anpassbar: Ausnutzung + Geschossigkeit streichen, parzellenscharfe Firstkoten + Baubereiche entsprechen neuem Recht</li> <li>- Div. Vorgaben gem. GP, welche in der Grundnutzung nicht geregelt werden können.</li> </ul>
Empfehlung OPK:	<b>Beibehaltung und Anpassung bei Bedarf (Option 1).</b> Kein Erneuerungsbedarf. Kein öffentliches Interesse an Aufhebung der Plangrundlagen, basierend auf welchen eine dichte, einheitliche Überbauung realisiert wurde. Bei Bedarf ist der GP durch die Eigentümer einfach ans neue Recht anpassbar.



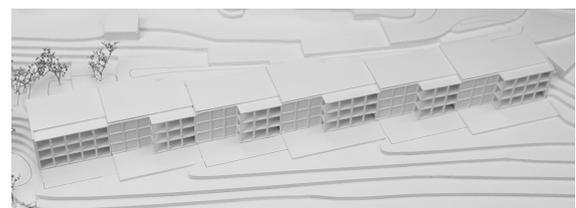
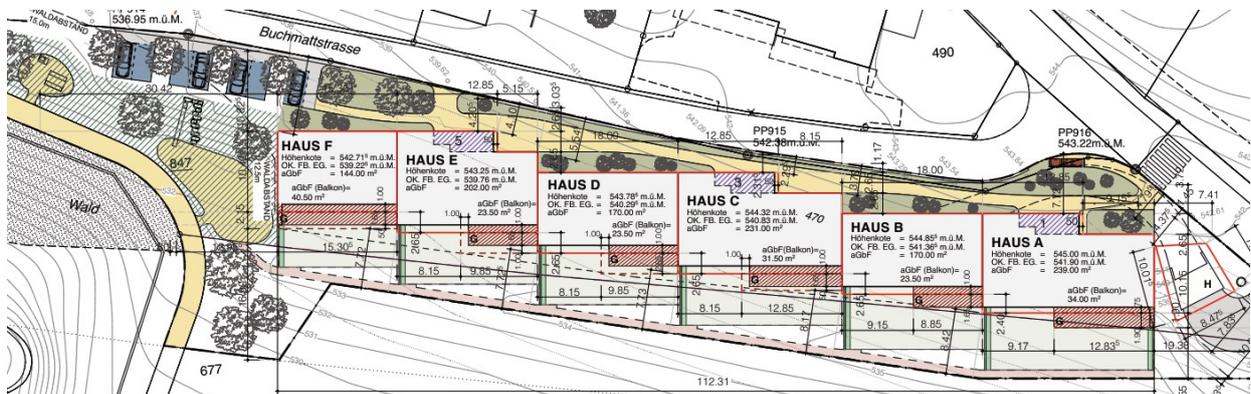
## 2.8. Gestaltungsplan Sonnehof

Themen	Erläuterung
Standort	Botenhofstrasse
Grundnutzung:	Dorfzone
Zonenbestimmungen:	Keine Überbauungsziffer (ÜZ) festgelegt, talseitige Fassadenhöhe = 14 m, Satteldachpflicht für Hauptbauten (Neigung mind. 30 °)
Umfang GP:	8'133 m <sup>2</sup> 8 Mehrfamilienhäuser mit ca. 45 Wohnungen
Entscheid GR:	01.06.1995
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 4'672 m<sup>2</sup> für Wohnen, 935 m<sup>2</sup> für Gewerbe (15 % Bonus)</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> A, B, C, D, G: 3 Vollgeschosse E, F, H: 2 VG</li> <li>- <b>Max. Firsthöhen</b> gemäss Plan: Haus A: 12.5 m, B, C: 13.50 m, D: 12.50 m (zwecks Eingliederung Landschaft), E: 12.00 m, F, H: 10.50 m. Bei der <i>Fassadenhöhe talseitig</i> nach neuem Recht müssen die Aufschüttungen im Bereich der Bauten E und F beachtet werden. Fassadenhöhe = 14 m deckt in Bereich E den Bestand ab, in Bereich F besteht ein leichtes Ausbaupotenzial.</li> <li>- <b>Baubereich:</b> Keine Baubereiche definiert.</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Aufgegliederte Dachlandschaft: Kleine, begrünte Flachdachbereiche, klare, einfache Satteldächer (A, G); kleinere, rechtwinklig zum Hang stehende Satteldächer in Kombination mit begrünten oder begehbaren Flachdachbereichen (B-F, H)</li> <li>- <b>Nutzung:</b> Empfehlung: A, G und H mit Gewerbeanteil; B-F primär reine Wohnbauten</li> <li>- <b>Abstände:</b> Ggü. Nachbarparz. zwingend einzuhalten, interne Abst. können kleiner sein.</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> Öffentlicher Fussweg zwischen Dorfstr. und Haldenstr. (grundbuchlich gesichert), Parkierung erfolgt in Einstellhalle (unter Haus E/F) mit 75 Parkfelder</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Kinderspielplatz im Umfang von 1'140 m<sup>2</sup> (ca. 20 % BGF Wohnen), 5 Spielbereiche definiert (wobei nur Parz. 750 und 181 Spielplatz-Charakter haben).</li> <li>- <b>Materialisierung:</b> Hauptfassade mit hellen Farbtönen</li> <li>- <b>Sozialer Wohnungsbau:</b> Haus A für preisgünstige Wohnungen vorgesehen</li> </ul>
Änderung:	2001: Parz. 790 und 616 neu 2 statt 3 Gebäude vorgesehen 2008: Erweiterung GP um Parz. 632 (Haldenstr. 1)
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPSonnehof">https://tinyurl.com/GPSonnehof</a>
Beurteilung:	<p><b>Vorteile einer Aufhebung des GP:</b> Vollständig bebaut, diverse Änderungen an den GP-Vorschriften, ältere/nicht einheitliche Plangrundlagen. Wichtigste Qualitäten sind mit Dorfzonen-Vorschriften abgedeckt (Eingliederung, Dachgestaltung). Einstellhalle über Vorgabe zu Sammeleinstellhallen in BZR geregelt. Hauptspielplatz auf Parz. 181 kann mittels überlagerter Grünzone im Zonenplan gesichert werden.</p> <p><b>Bei Aufhebung GP nicht gesichert:</b> Nutzungsverteilung/Firsthöhen: Gebäudehöhen werden bei Aufhebung des GP freigegeben. Allenfalls minimales Zubaupotenzial auf einzelnen Parzellen, im Grundsatz deckt die talseitige Fassadenhöhe der Dorfzone den Bestand gut ab. Zusätzlich gelten keine Einschränkungen bzgl. Ausnützung (keine ÜZ in Dorfzone). Spielplätze (Parz. 181 und Teile 750) können mittels überlagerter Freihaltezone gesichert werden. Die Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau in Haus A ist durch die Wohnbaugenossenschaft genügend gesichert.</p>
Empfehlung OPK:	<b>Aufhebung GP</b> in GP-Verfahren (Option 3) oder Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision (Option 4.2). Spielplatz auf Parz. 181 wird mittels überlagerter Grünzone im Zonenplan gesichert. Die übrigen Qualitäten sind ausreichend in Bestimmungen zur Dorfzone gesichert, GP ist fertig gebaut.



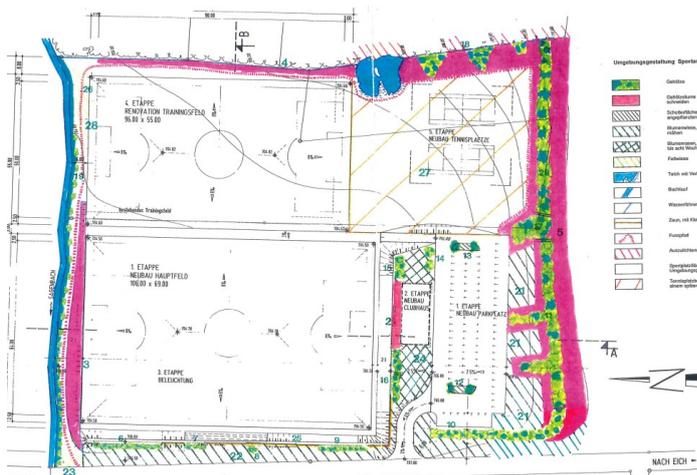
## 2.9. Gestaltungsplan Spillmatte

Themen	Erläuterung
Standort	Buchmattstrasse
Grundnutzung:	Wohnzone E
Zonenbestimmungen:	ÜZ und Gebäudehöhe gem. GP. Höchster Punkt der Dachkonstruktion = max. 5.0 m über Niveau Buchmattstrasse bzw. max. 545 m ü. M.
Umfang GP:	4'482 m <sup>2</sup> , 1 Mehrfamilienhaus mit 110 m Fassadenlänge
Entscheid GR:	18.10.2018
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Baubereiche:</b> gemäss Plan: Hauptbauten (A-F), Bauten für die Wohnausserräume/Balkone (G), Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (H)</li> <li>- <b>Ausnützung:</b> zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) pro Baubereich festgelegt</li> <li>- <b>Höhenkoten:</b> Höhenkote (Oberkant Dachfläche) gem. Situations- und Schnittplan. Max. Höhenkote von 545 m ü. M. für Sonnenkollektor-/Fotovoltaik-Anlagen.</li> <li>- <b>Grenzabstand:</b> Lawa hat reduzierten Waldabstand von mind. 12.5 m in Aussicht gestellt</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Nur Flachdächer zulässig, Dächer (inkl. Balkon) sind zu begrünen.</li> <li>- <b>Architektonische Gestaltung:</b> Gem. Richtprojekt Architektur</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> gem. Situationsplan, Parkierung in Einstellhalle</li> <li>- <b>Freiraum:</b> Gem. Richtprojekt Freiraum. Gemeinschaftliche Nutzung (Ausnahme: Private Gartenbereiche). Baumreihe entlang Buchmattstr., Spielplatz westlich an Wald angrenzend.</li> <li>- <b>Bepflanzung:</b> Gemäss Bepflanzungskonzept und geltenden Pflegeplänen der jeweils zuständigen Gebietseinheiten des ASTRA.</li> <li>- <b>Energie:</b> Gebäudehülle gemäss SIA 380/1:216, mind. 75 % mit erneuerbaren Energien</li> <li>- <b>Hindernisfrei Bauen:</b> SIA 500; 2009 Kategorie II «Bauten mit Wohnungen» einhalten.</li> </ul>
Änderung:	2019: Änderungen beim Freiraum gemäss ASTRA (u.a. nur Niederhecke erlaubt).
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/GPspillmatte">https://tinyurl.com/GPspillmatte</a>
Beurteilung/Empfehlung:	<b>Beibehaltung GP.</b> Kein Erneuerungsbedarf aufgrund Neubau (2020). Grossvolumige Bebauung nur mit restriktiven Vorgaben bzgl. Gestaltung möglich, Gestaltungsplan ist unerlässlich. Zudem verweist das BZR bzgl. Gebäudehöhen und ÜZ auf den GP. <b>Der GP ist mit dem neuem Recht kompatibel.</b>



## 2.10. Gestaltungsplan Brand: Sport- und Freizeitanlage

Themen	Erläuterung
Standort	Brand
Grundnutzung:	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Zonenbestimmungen:	Nutzung, ÜZ, Gebäudehöhen usw. werden durch den Gemeinderat festgelegt.
Umfang GP:	43'862 m <sup>2</sup> ; Parz. 751
Entscheid GR:	05.07.1995
Wichtigste Vorschriften Gestaltungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bepflanzung:</b> Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.</li> <li>- <b>Sportplatzbereich:</b> Zum Brandbach und zum Graben, welcher entlang des Eichwaldes verläuft, müssen die Sportanlagen einen Mindestabstand von 6 m (ab Oberkante Bachböschung) einhalten.</li> <li>- <b>Baubereich Clubhaus:</b> Fassadenhöhe max. 5 m, innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Umgebung als Blumenrasen; gegen den Sportplatzbereich muss eine Hecke gepflanzt werden (mind. 2 m breit), jedoch Blick auf den Platz gewährleistet.</li> <li>- <b>Strassenböschung:</b> Blumenwiese ansäen. Auf mind. 30 % der Böschungslänge müssen Gehölze (Gebüschgruppen, Hecken, alleearartige Hochstammreihe) angepflanzt werden.</li> <li>- <b>Bachuferbereich:</b> Unbefestigter, durchgehender Fussweg anlegen.</li> <li>- <b>Weicher:</b> Flachufriger Weiher mit einer Fläche von mind. 2 Aren anlegen. Waldrand muss stufig gestaltet werden. Unbefestigter, durchgehender Fussweg entlang Waldrand.</li> <li>- <b>Grenzbereich Südwest und Südost:</b> durchgehende Sichtschutzhecke von mind. 4 m Breite und mit mind. 3 m breiten Saum. Am Rand ist ein unbefestigter, bis zum Parkplatz verlaufender Fussweg anzulegen (Südost).</li> </ul> <p><b>Parkplatz:</b> Schotterrassen, kein Belag</p>
Änderung:	14.02.2008: Anstelle von Tennisplätzen wird im südöstlichen Teil (Parz. 751) eine Schiess-Sportanlage erstellt. Zusätzliche Parkplätze werden vorgesehen. Grillplatz und «fit und zwäg»-Parcours wird in GP aufgenommen.
Link zu Originaldokumenten:	<a href="https://tinyurl.com/BrandSportanlage">https://tinyurl.com/BrandSportanlage</a>
Beurteilung / Empfehlung	<b>Beibehaltung GP.</b> Sondernutzung, welche im GP räumlich präzisiert wird. Gemeinde als einzige Eigentümerin, Anpassung einfach möglich. Festlegungen gem. GP als Ausgangslage für weitere Entwicklung im Gebiet Brand.



Änderung 2008:

