



QUARTIERGESPRÄCH GEMEINDE ESCHENBACH

HUBENFELD, SOMMERAU,
WALDHUSSTRASSE

Präsentation vom 12. Mai 2022



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG



1.

BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG

1. **BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG**
2. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE
3. AUFZEIGEN MÖGLICHE
NEUDEFINITIONEN
4. WORKSHOP UND DISKUSSION IN
GRUPPEN
5. ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN
GRUPPEN
6. WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN

ABLAUF UND REFERENTEN

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Begrüssung und Einleitung | David Niederberger (Ortsplanungspräsident) |
| 2. Rechtliche Ausgangslage | Reto Derungs (Ortsplaner) |
| 3. Aufzeigen mögliche Neudefinition | Elena Wiss (Ortsplanerin) |
| 4. Workshop und Diskussion in Gruppen | |
| – Hubenfeld | David Niederberger und Markus Kronenberg (Gemeindeammann) |
| – Sommerau | Reto Derungs und Elena Wiss |
| – Waldhusstrasse | Karin Colombo (Leiterin Regionales Bauamt)
Urs Koch (Geschäftsführer Kieswerk) |
| 5. Zusammenfassung aus den Gruppen | Alle |
| 6. Weiteres Vorgehen und Fragen | David Niederberger und Markus Kronenberg |

EINLEITUNG

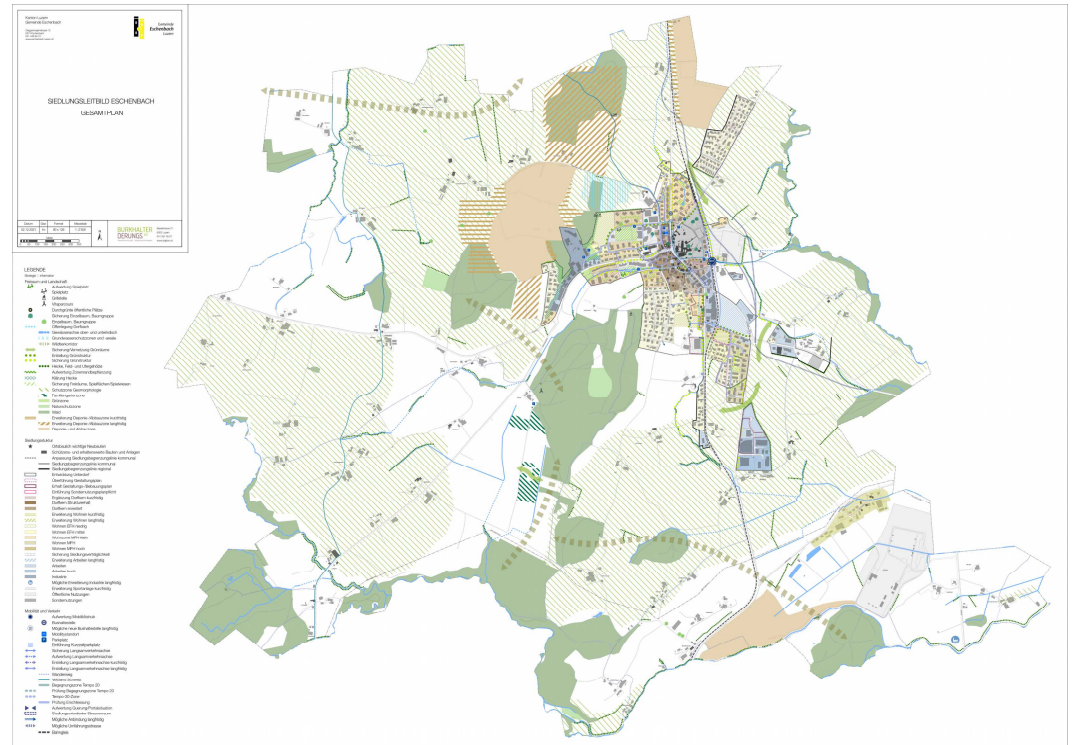
Wieso braucht es eine Gesamtrevision?

- Letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) stammt aus dem Jahr 1995
- Im Jahr 2013 wurde eine grössere Teilrevision umgesetzt
- Im Jahr 2014 wurde das Raumplanungsgesetz des Bundes angepasst, mit den Hauptzielen:
 - Zersiedelung stoppen, den Landverschleiss verlangsamen
 - Überdimensionierte Bauzonen reduzieren
 - Kompakte Siedlungen schaffen
- Im Anschluss überarbeitete der Kanton Luzern den kantonalen Richtplan und das Planungs- und Baugesetz und führte in diesem Zusammenhang neue Baubegriffe ein

EINLEITUNG

Was sind die Voraussetzungen für eine Gesamtrevision?

- Als Basis für die eigentümergeleitete Umsetzung einer Gesamtrevision im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement braucht die Gemeinde eine konsolidierte räumliche Strategie
- Die räumliche Strategie wird im Siedlungsleitbild vom Dezember 2021 abgebildet



ZEITPLAN

- | | |
|--|--------------------|
| – Startsitzen OPK | Januar 2020 |
| – Siedlungs- und Quartieranalyse | Frühling 2020 |
| – Entwurf Siedlungsleitbild | Dezember 2020 |
| – Mitwirkungsveranstaltung | 23. Januar 2021 |
| – Öffentliche Mitwirkung | März 2021 |
| – Vernehmlassung Kanton | Frühling 2021 |
| – Überarbeitung/Gespräche | Sommer 2021 |
| – Information Öffentlichkeit | Winter 2021 |
| – Beschluss Gemeinderat | Winter 2021 |
| – Start Gesamtrevision | Herbst/Winter 2021 |
| – Gespräche Quartierentwicklung/Landschaft | Sommer 2022 |
| – Mitwirkung/Vorprüfung Gesamtrevision | Herbst 2022 |
| – Öffentliche Auflage Gesamtrevision | Sommer 2023 |
| – Einspracheverhandlung | Anschliessend |
| – Urnenabstimmung | Anschliessend |



Siedlungsleitbild



Gesamtrevision

ERARBEITUNG GESAMTREVISION

Zusammensetzung Ortsplanungskommission:

- Präsident: David Niederberger
- Mitglieder: Daniel Allenbach, Hans Aregger, Karin Colombo (Leiterin regionales Bauamt), Markus Kronenberg (Gemeindeammann), Yves Portmann, Christoph Salzmann, Lorenz Schürmann und Sandra Wagner-Zimmerhäckel
- Protokoll: Roland Studer (Gemeindeschreiber)
- Ortsplaner: Reto Derungs und Elena Wiss (Burkhalter Derungs AG)

THEMEN DES HEUTIGEN ABENDS

Bei allen Quartieren:

- Umsetzung von neuem Planungs- und Baugesetz (neue Baubegriffe)
- Einführung einer Grünflächenziffer
- Tempo-30-Zonen auf den jeweiligen Quartierstrassen

Quartier Sommerau:

- Information Aufhebung Gestaltungspläne

Quartier Waldhusstrasse:

- Information Heckendefinition
- Information Kiesgrube

ZIELE

Für die Quartiere Hubenfeld, Sommerau und Waldhusstrasse:

- Information der Grundeigentümer
- Meinungsbild abholen
- Diskussion
- Wissen wie weiter für die Gesamtrevision der Ortsplanung

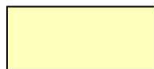
An aerial photograph of a town, likely in Switzerland, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '2' is overlaid on the left side of the image.

2.

RECHTLICHE AUSGANGSLAGE

1. BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG
- 2. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE**
3. AUFZEIGEN MÖGLICHE
NEUDEFINITIONEN
4. WORKSHOP UND DISKUSSION IN
GRUPPEN
5. ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN
GRUPPEN
6. WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN

ZONENPLAN

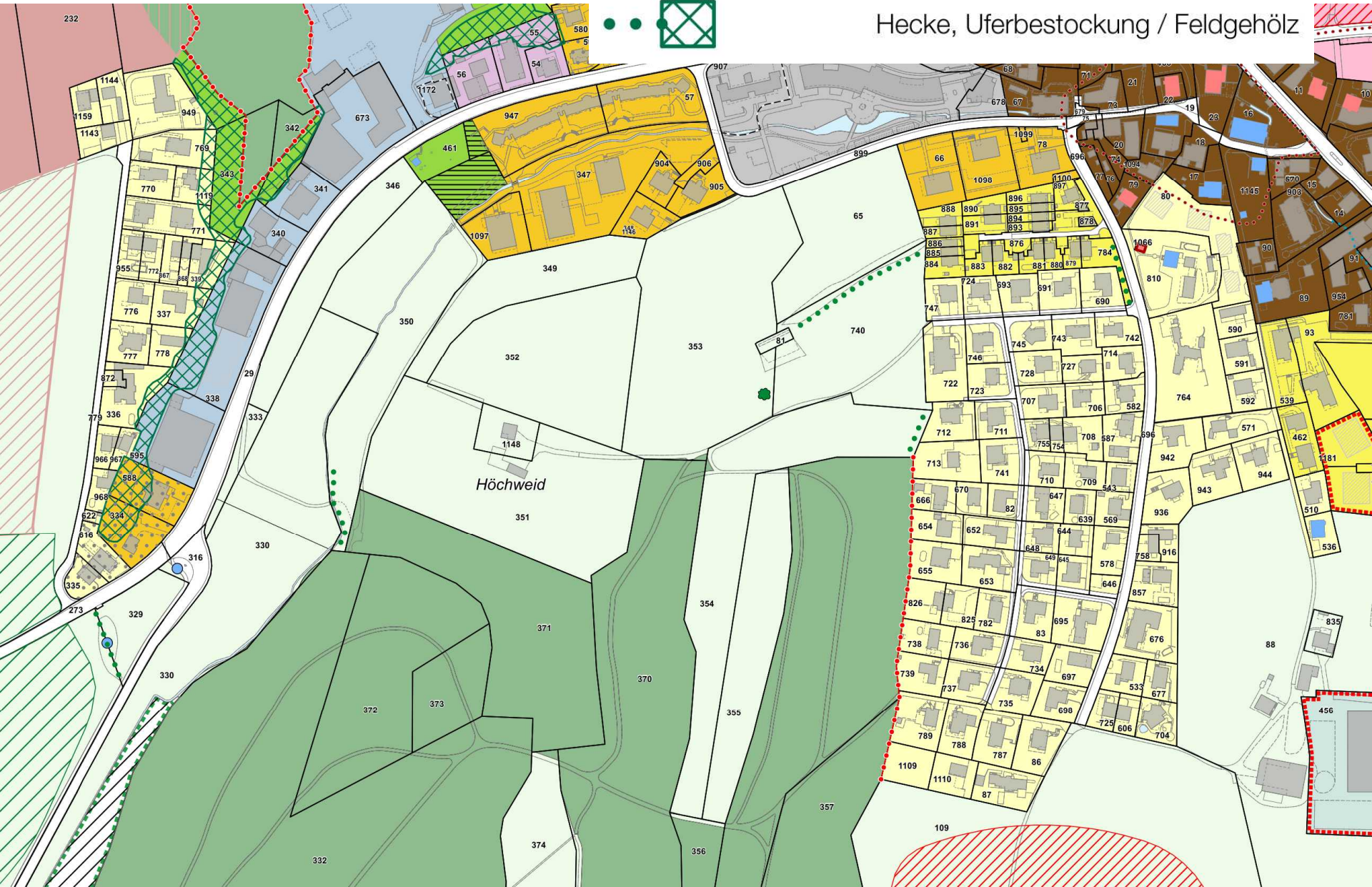


W2A

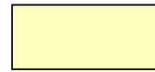
2-geschossige Wohnzone A, ES II



Hecke, Uferbestockung / Feldgehölz

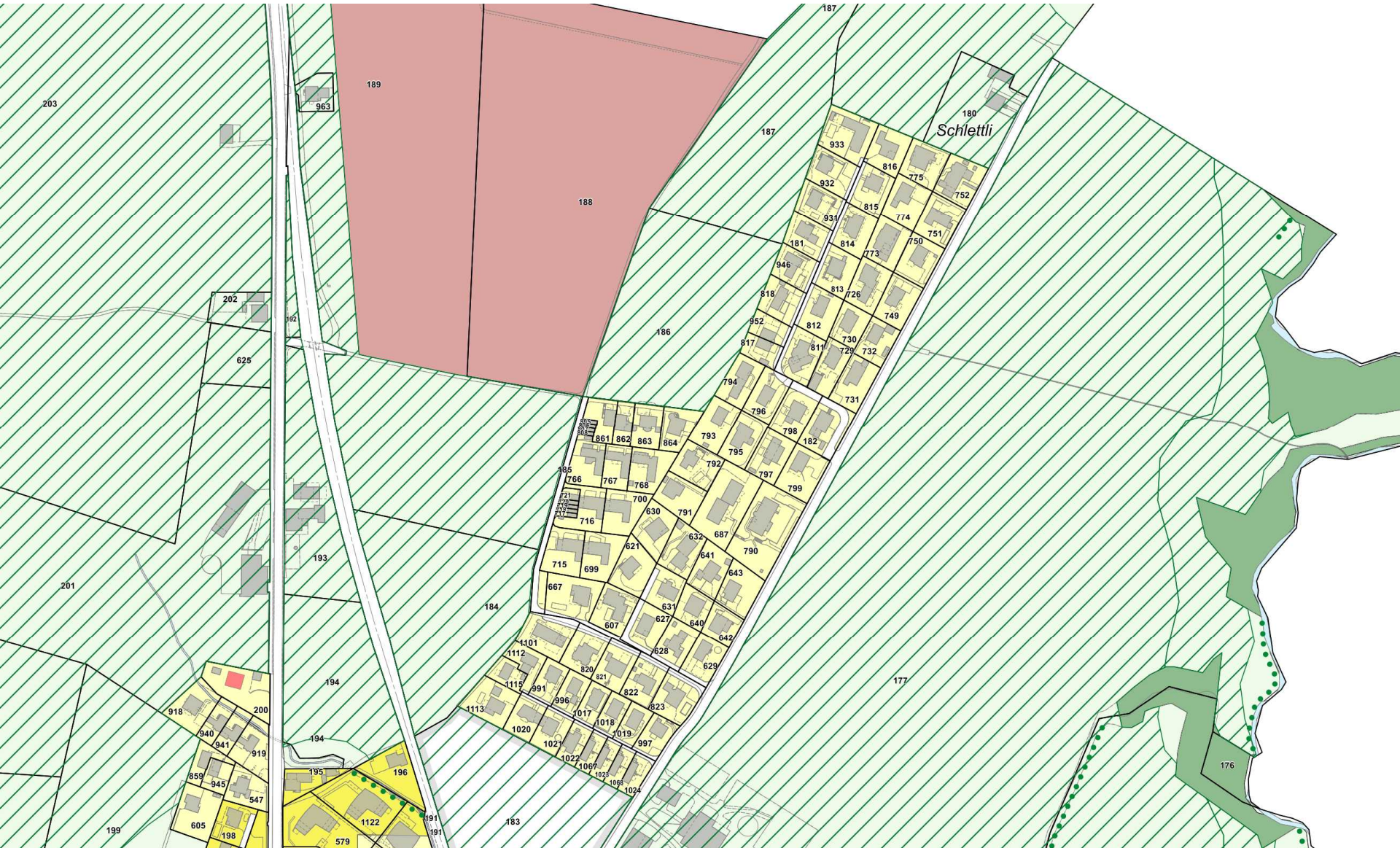


ZONENPLAN



W2A

2-geschossige Wohnzone A, ES II



BAU- UND ZONENREGLEMENT

Art. 7 Grundmasse Bauzonen

Bau- und Zonenreglement Gemeinde Eschenbach, Ausgabe November 2015

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbe-triebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbe-triebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbe-triebe zulässig	Ausnützungsziffer (§24 /PBG) / Art.3 BZR	Überbauungsziffer	Fassadenhöhe (§122 PBG) max. in m	Vollgeschoss (als orientierend)	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlich-keitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Be- stimmungen
Kernzone	Ke	ja	ja	ja	nein	GR legt fest	-	GR legt fest	(2-3)	GR legt fest	III	8
4 - geschossige Wohnzone	W4	ja	ja ^a	nein	nein	0.55	-	-	4	25	II / III ^b	-
3 - geschossige Wohnzone	W3	ja	ja ^a	nein	nein	0.50	-	-	3	25	II / III ^b	-
2 - geschossige Wohnzone A	W2A	ja	ja ^a	nein	nein	0.35	-	-	2	Einzelbau- weise: 25	II / III ^b	6
2 - geschossige Wohnzone B	W2B	ja	ja ^a	nein	nein	0.40	-	-	2	verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG: 25	II / III ^b	-
						0.46 ^c bei Gestal- tungplan nach §38 PBG						

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Art. 6 Nachverdichtung in der W2A

- 1 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der W2A um bis zu 60m^2 aGF überschritten werden, wenn:
 - a) bei bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60m^2 aGF erstellt wird.
 - b) bei Ersatz- oder Neubauten mindestens 2 eigenständige Wohnungen realisiert werden, deren Mindestfläche 60m^2 aGF betragen müssen.

Von den übrigen Vorschriften dieses Reglements darf nicht abgewichen werden. Ausnahmen sind nicht zulässig.

- 2 Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen. Es wird empfohlen das Projekt vor Baugesuchseingabe beim Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.
- 3 Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungs- und Bauungspläne kumuliert werden.

EINFÜHRUNG NEUE BAUBEGRIFFE

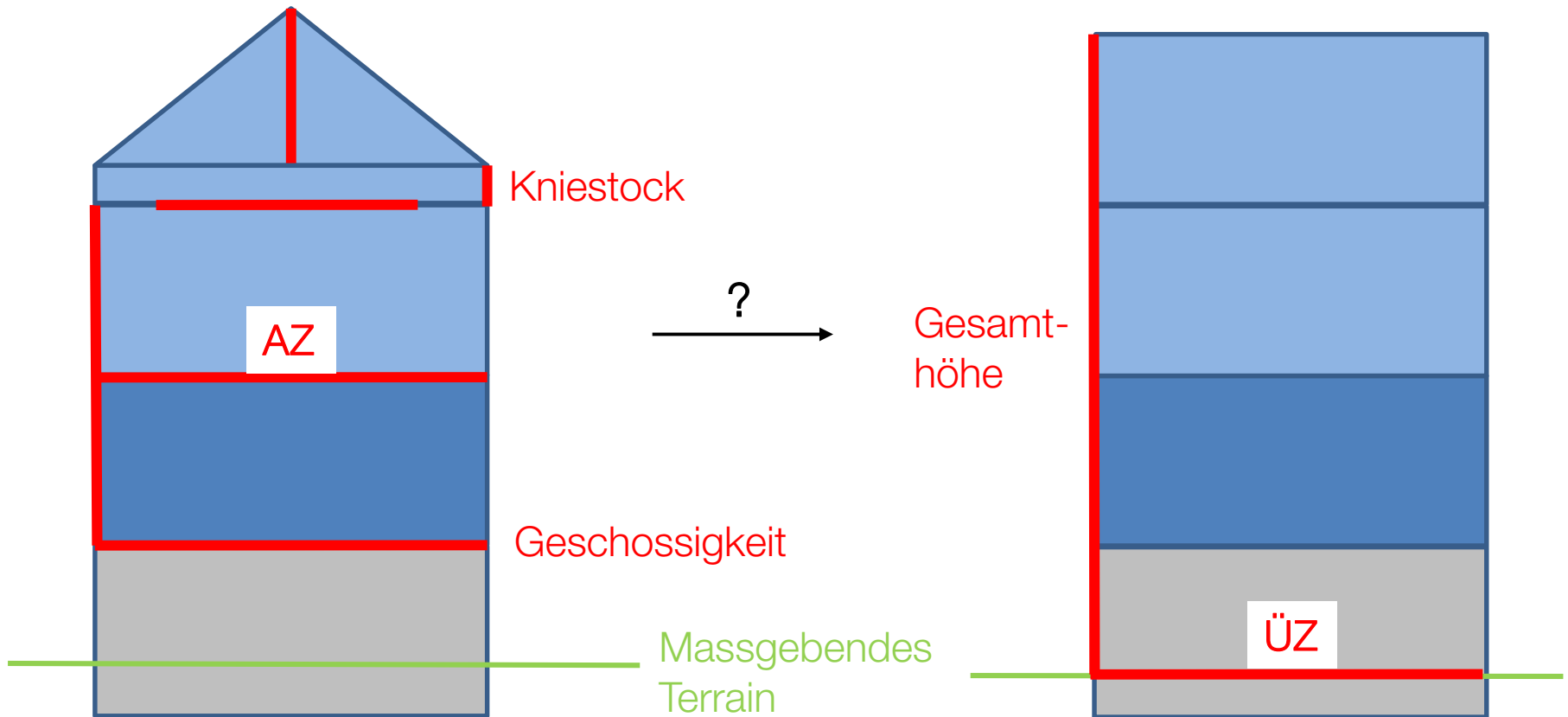
Ziel: «Entwicklung mit Mass»

- Umsetzung Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild
- Quartierweises Zusammenfassen der Bauten mit ähnlichen Bauweisen
- Möglichst hohe Abdeckung des IST-Zustand vs. keine Verdichtung «mit der Giesskanne»

SYSTEMWECHSEL

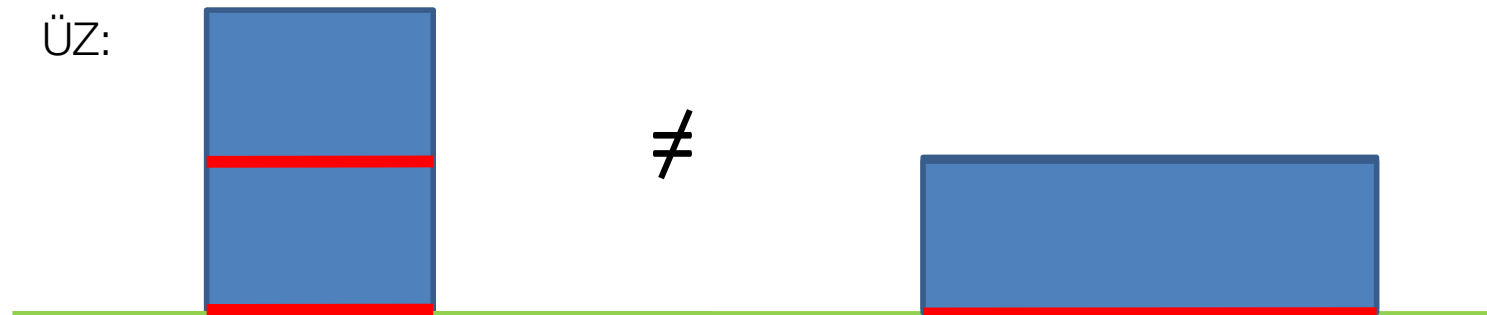
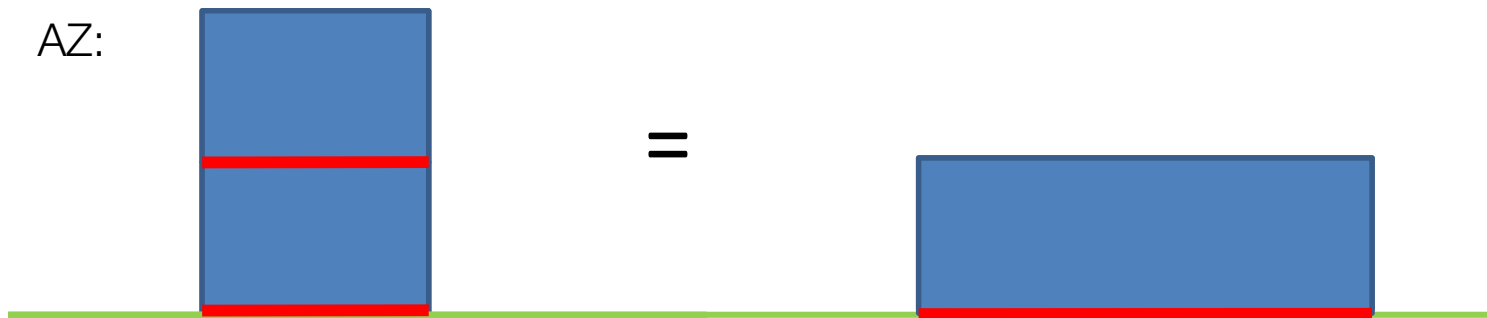
Ausnutzungsziffer

Überbauungsziffer



SYSTEMWECHSEL

Systemunterschiede

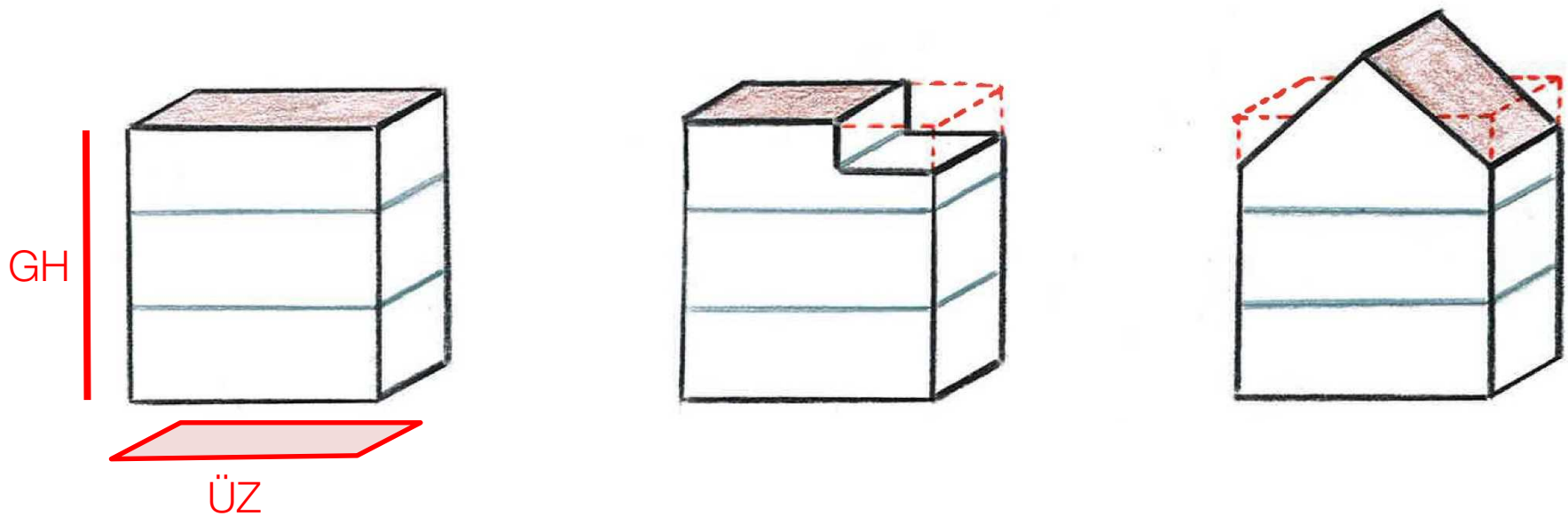


SYSTEMWECHSEL

Einfluss auf Gebäudetypologie/Form

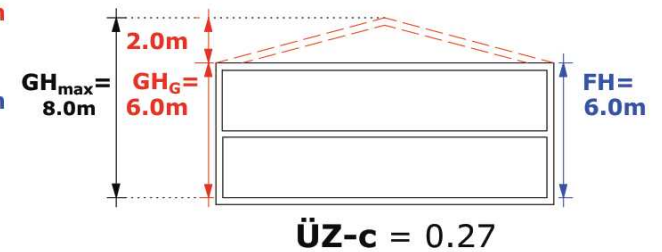
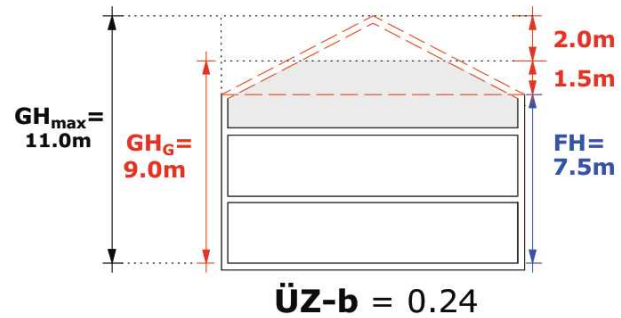
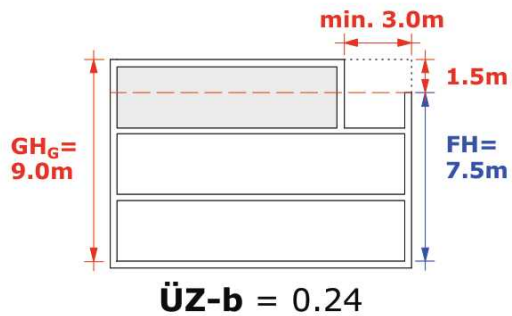
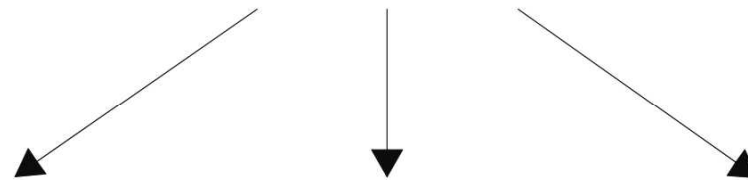
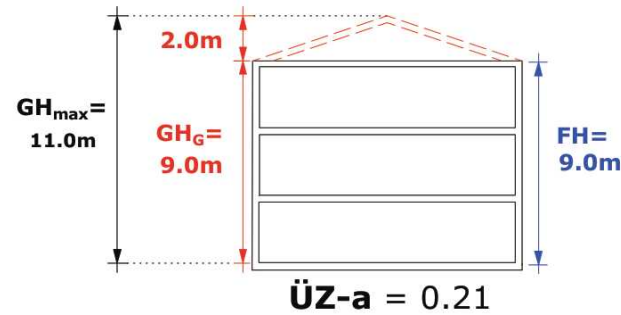
Grundform: ÜZ x GH

Variation bzgl. Form → Verlust an Hauptnutzfläche






SYSTEMWECHSEL

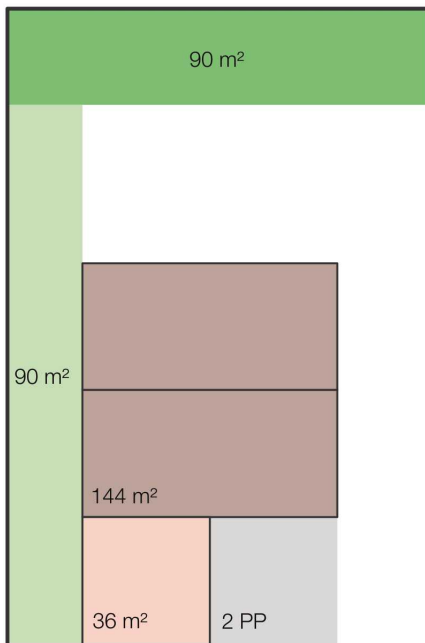
Skizze zur Überbauungsziffer W2a



SYSTEMWECHSEL

Skizze zur Grünflächenziffer

-  Hochstammbaum gem. Art xx
-  Ökologisch wertvolle Grünflächen gem. Art xx
-  Grünflächen gem. Art xx
-  Parkplatz
-  Nebenbau
-  Hauptbau



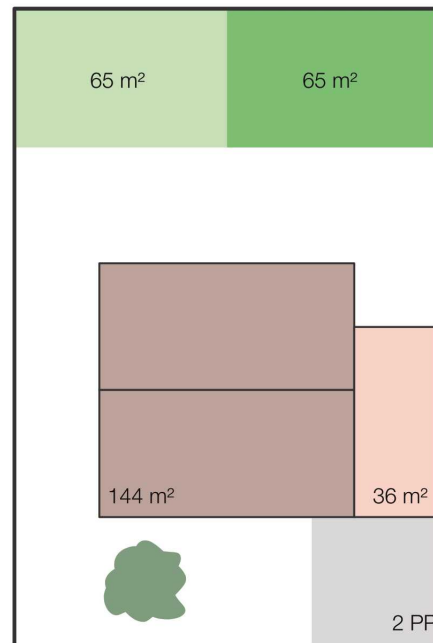
Parzelle 600 m²

Überbauungsziffer

HB 0.24 > 144 m²

NB 0.06 > 36 m²

Grünflächenziffer 0.30 > 180 m²



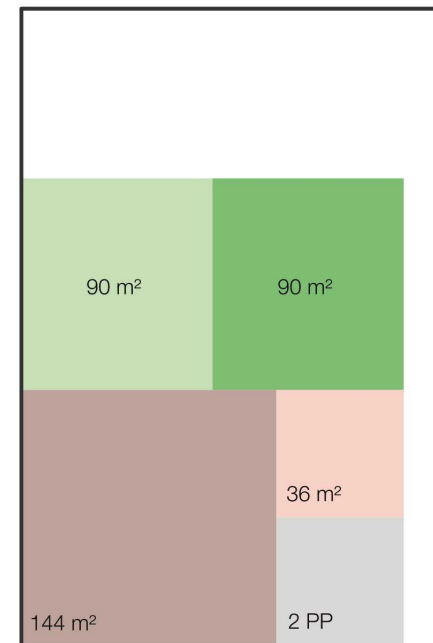
Parzelle 600 m²

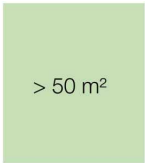
Überbauungsziffer

HB 0.24 > 144 m²

NB 0.06 > 36 m²

Grünflächenziffer 0.30 >
180 m² - 50 m² (Hochstammbaum gem. Art xx)



 =  > 50 m²

SYSTEMWECHSEL

Übersichtstabelle

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächenziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäudelänge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	Typ A	Typ B	Typ C			min.	Grundwert	max.			
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.10	0.3	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25.0 m	II
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2-E	Erhaltungszone W2	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3c	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II

BESTANDESGARANTIE

Was passiert, wenn bestehende Gebäude die neuen Vorgaben überschreiten?

Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern § 178

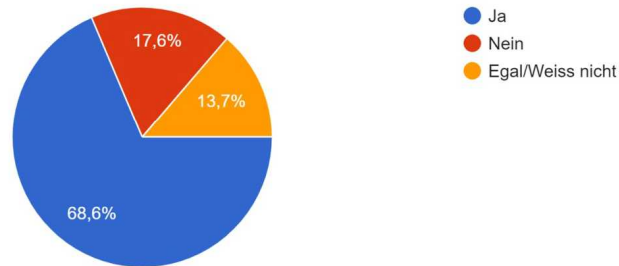
1. In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.
2. Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn
 - a) dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
 - b) keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

TEMPO-30-ZONEN

Umfrage im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild:

«Würden Sie weitere Tempo-30-Zonen in den Wohnquartieren begrüßen?»

51 Antworten



Vorteile:

- Besserer Verkehrsfluss
- Reduktion Lärm
- Reduktion Unfallschwere
- Reduktion CO₂ Ausstoss (weniger Stop-and-Go)
- Platzsparend
- Erhöhung Attraktivität Aussenraum
- Erhöhung Qualität angrenzender Bauten

Nachteile:

- Kosten Umgestaltung Strassenraum
- Adaptionszeit
- Zeitverlust in Randzeiten

An aerial photograph of a town, likely in Switzerland, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '3' is overlaid on the left side of the image.

3.

AUFZEIGEN MÖGLICHE NEUDEFINITION

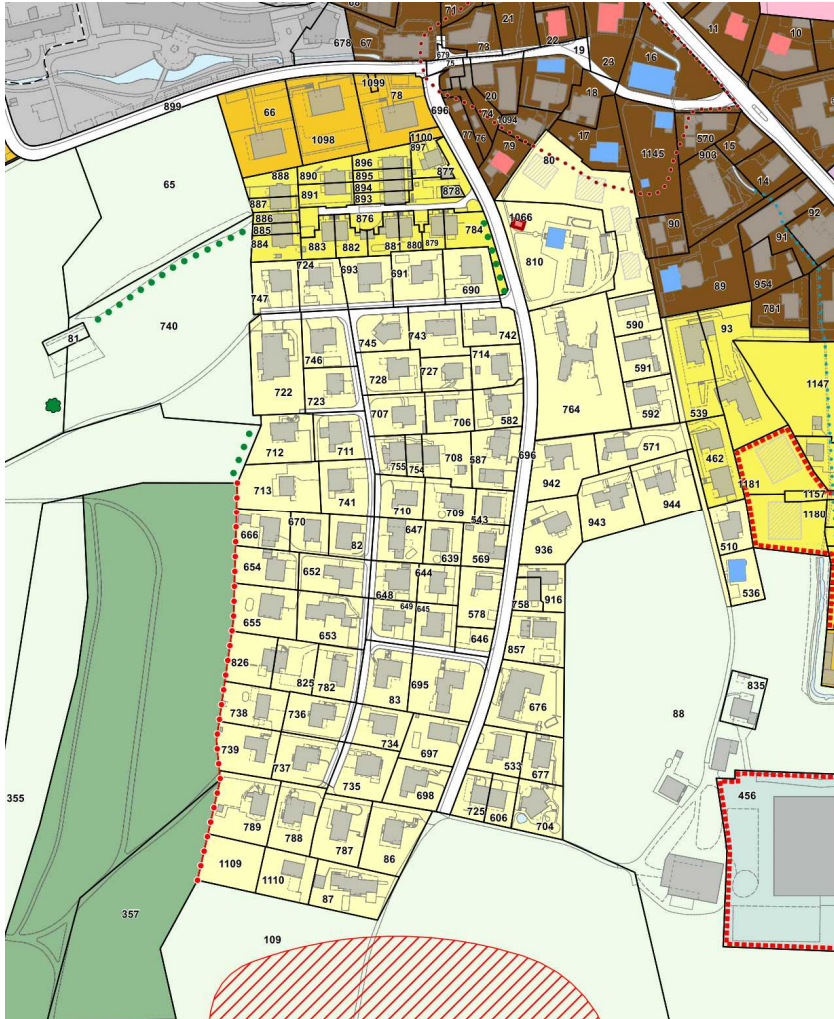
1. BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG
2. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE
- 3. AUFZEIGEN MÖGLICHE
NEUDEFINITIONEN**
4. WORKSHOP UND DISKUSSION IN
GRUPPEN
5. ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN
GRUPPEN
6. WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN

HUBENFELD

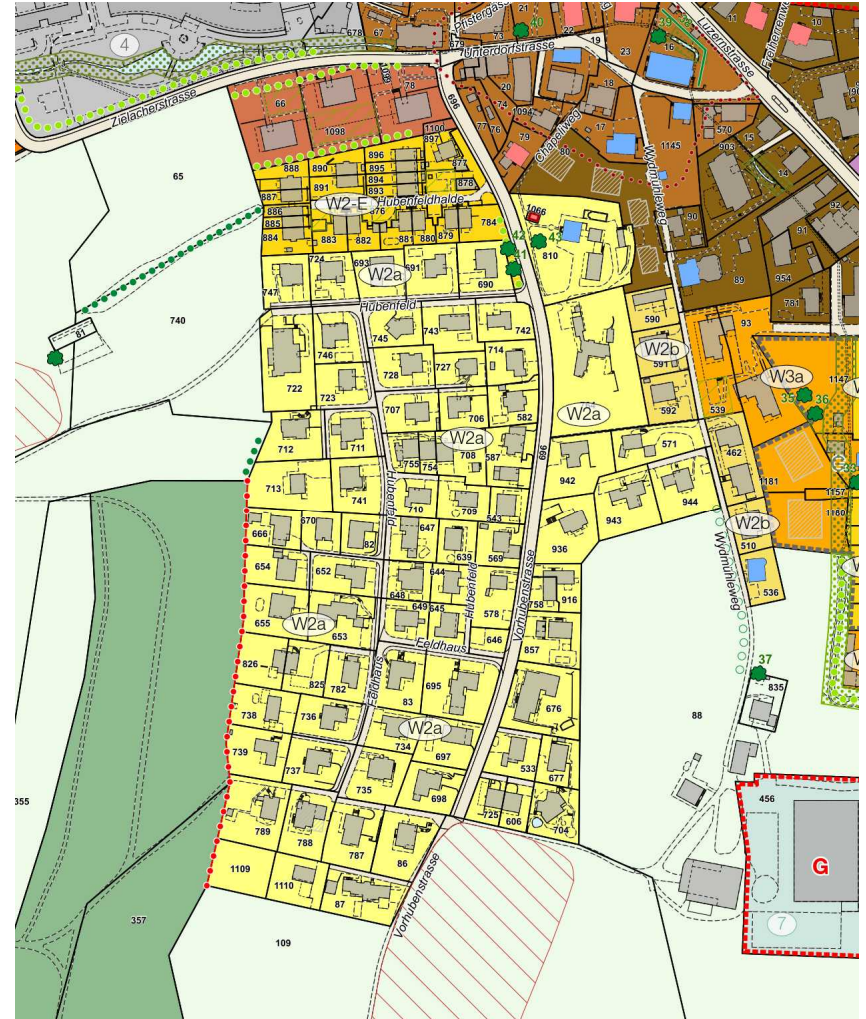


HUBENFELD

Heute



Zukünftig



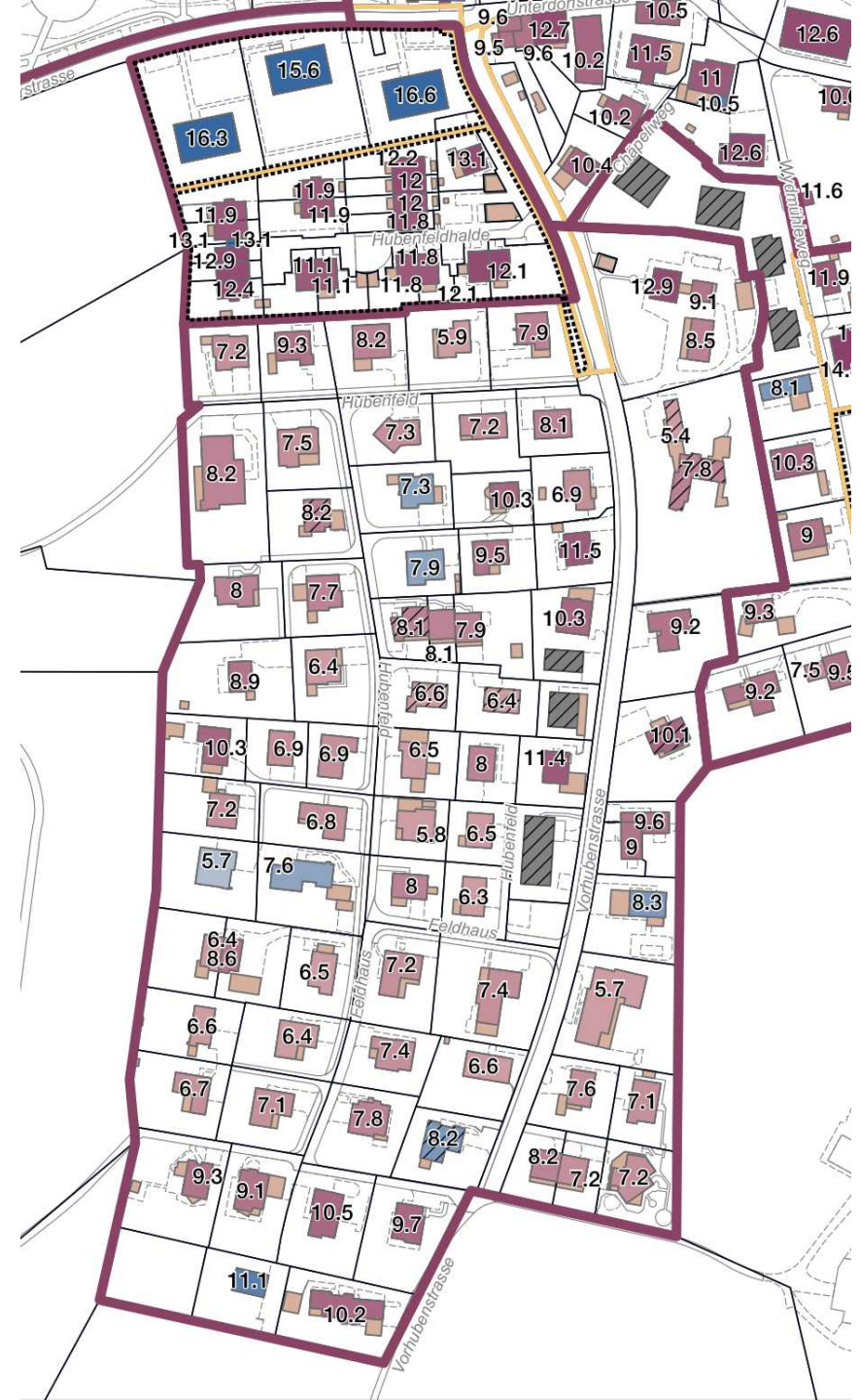
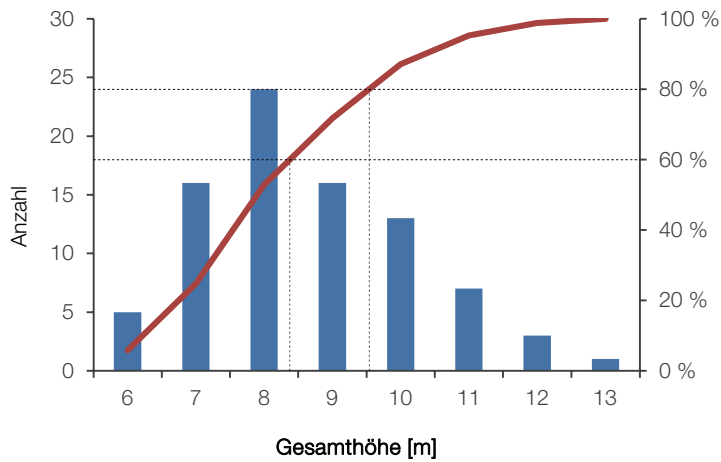
HUBENFELD

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.4 / 9.5 m

ÜZ 60 / 80% = 0.21 / 0.23

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.41 / 0.29



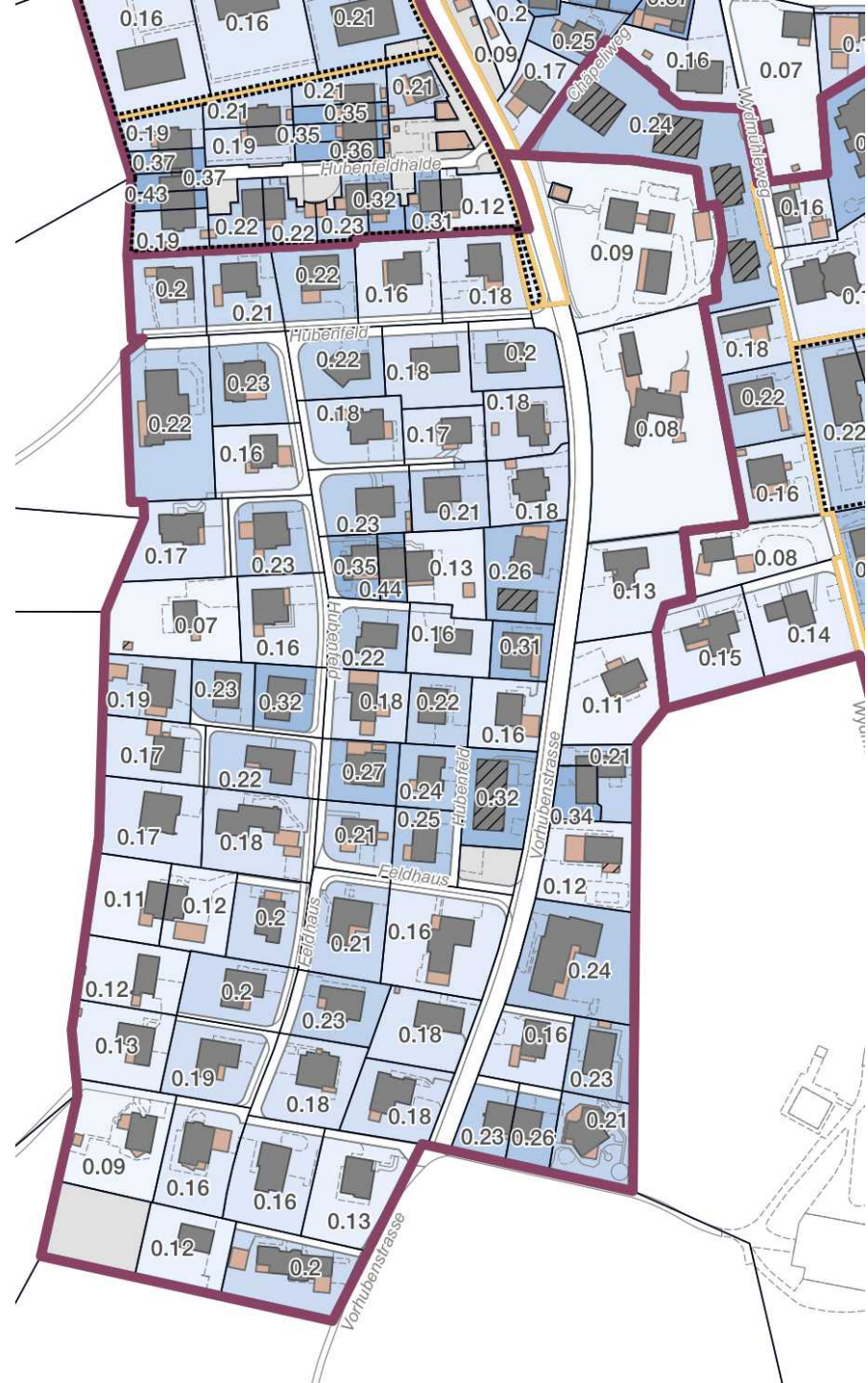
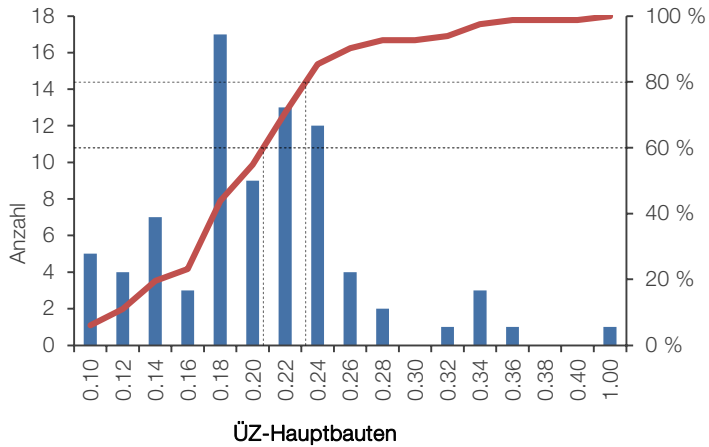
HUBENFELD

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.4 / 9.5 m

ÜZ 60 / 80% = 0.21 / 0.23

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.41 / 0.29



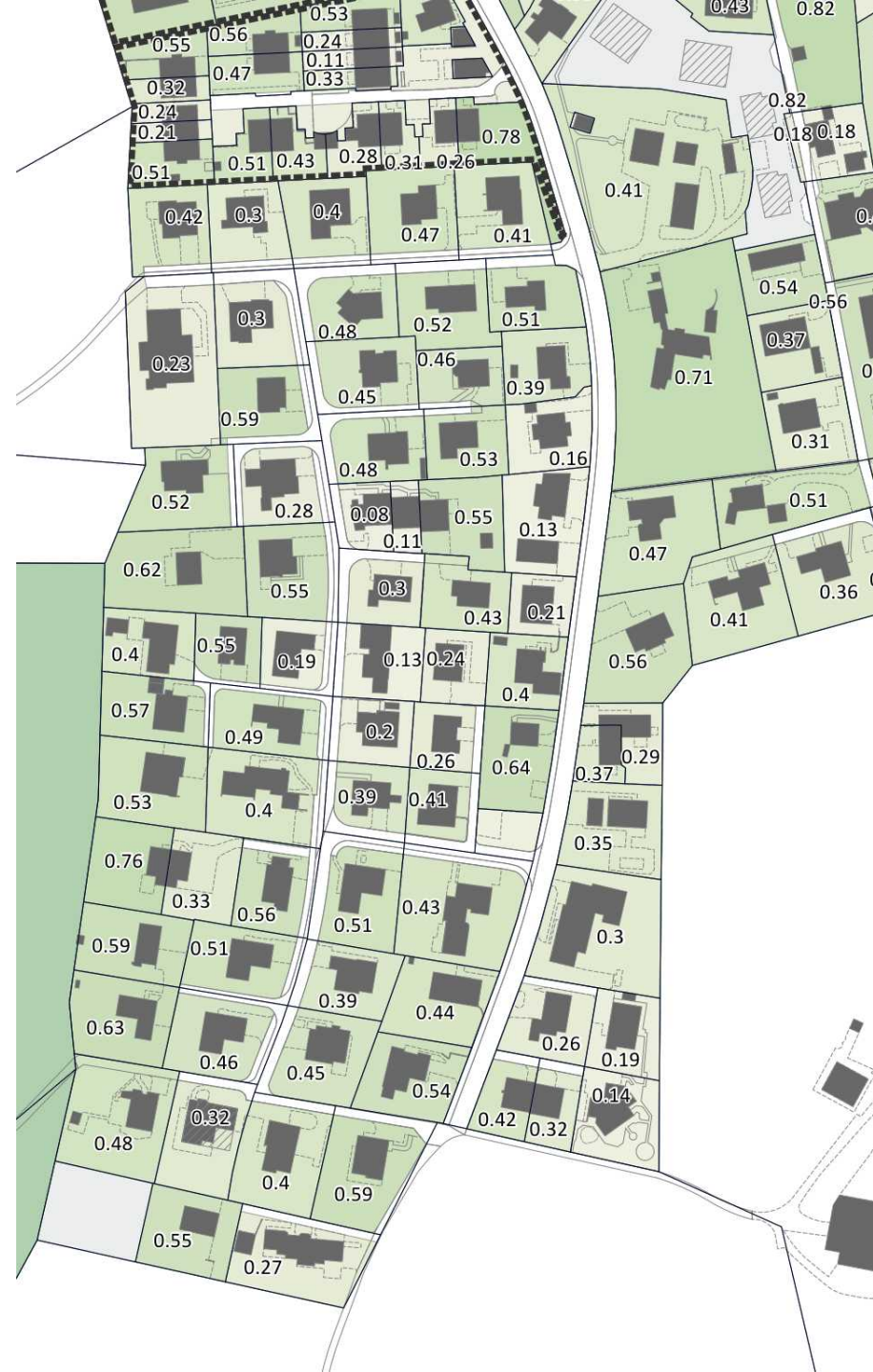
HUBENFELD

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.4 / 9.5 m

ÜZ 60 / 80% = 0.21 / 0.23

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.41 / 0.29



HUBENFELD

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.4 / 9.5 m

ÜZ 60 / 80% = 0.21 / 0.23

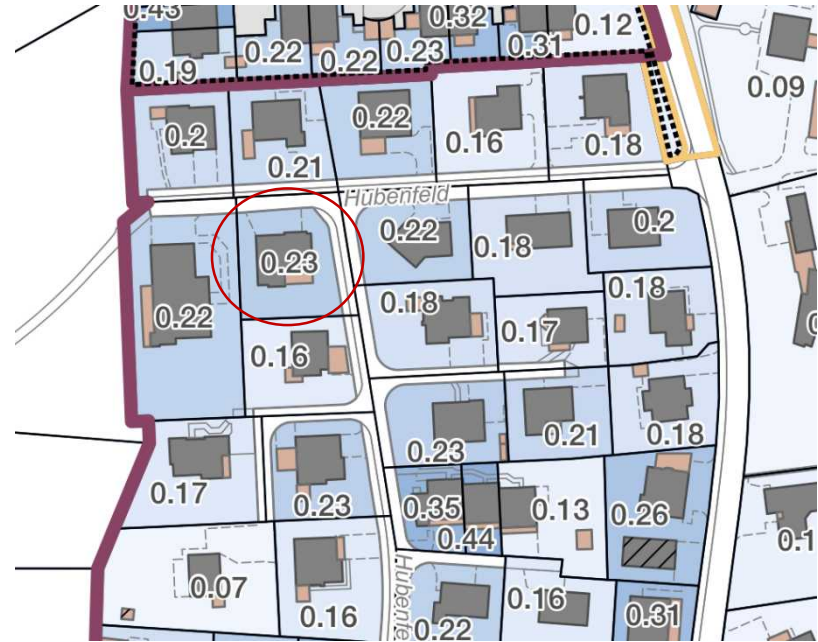
Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.41 / 0.29

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächenziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäuelänge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	Typ A	Typ B	Typ C			min.	Grundwert	max.			
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.10	0.3	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25.0 m	II
	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 2	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2-E	Erhaltungszone W2	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3c	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II

→ Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform

→ Entwicklung in Höhe und Breite möglich

HUBENFELD

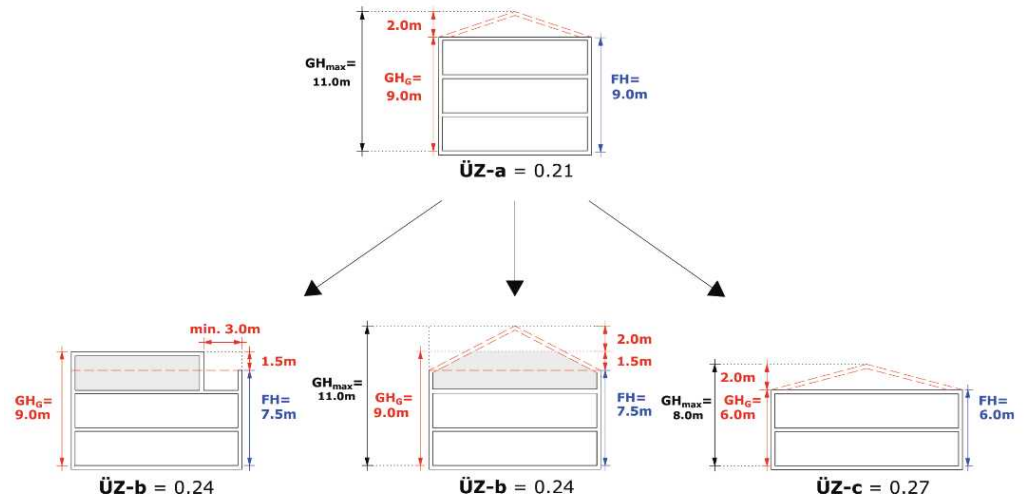


Quantilwerte:

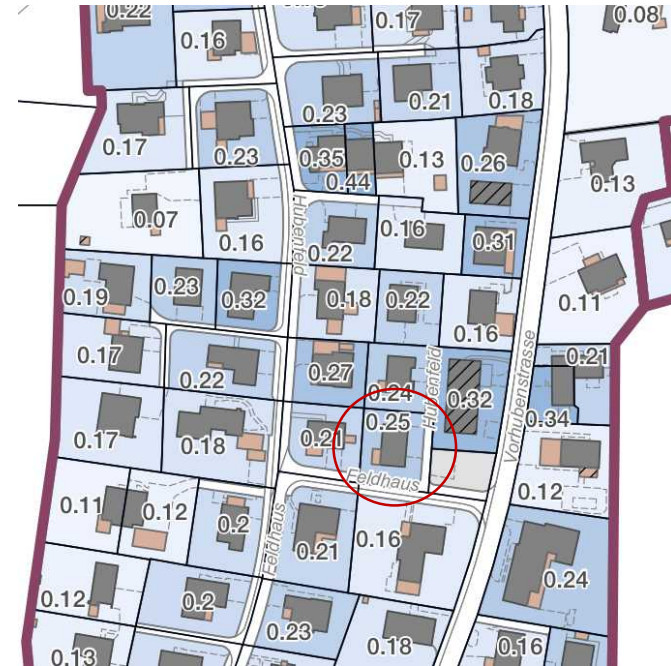
GH max.: 9 m → 9 m

ÜZ-b: 0.23 → 0.24

GFZ: 0.30 → 0.30



HUBENFELD

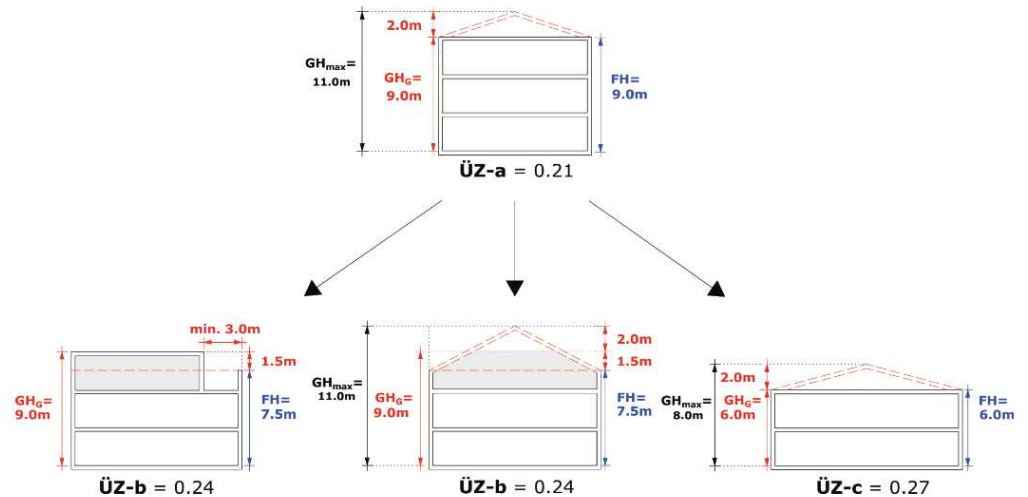


Quantilwerte:

GH max.: 6 m → 8 m

ÜZ-c: 0.25 → 0.27

GFZ: 0.41 → 0.30



HUBENFELD



Quantilwerte:

GH max.: 6 m → 11 m

ÜZ-a: 0.12 → 0.21

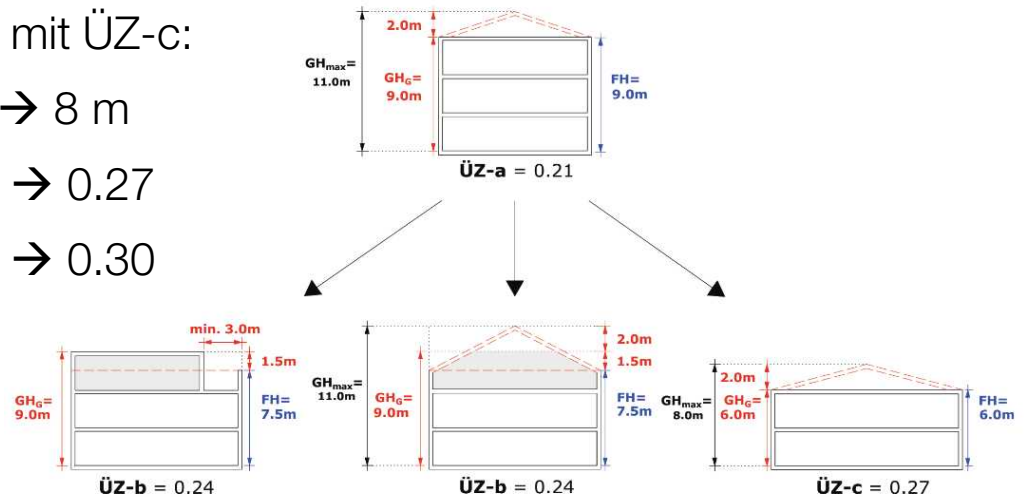
GFZ: 0.59 → 0.30

oder mit ÜZ-c:

6 m → 8 m

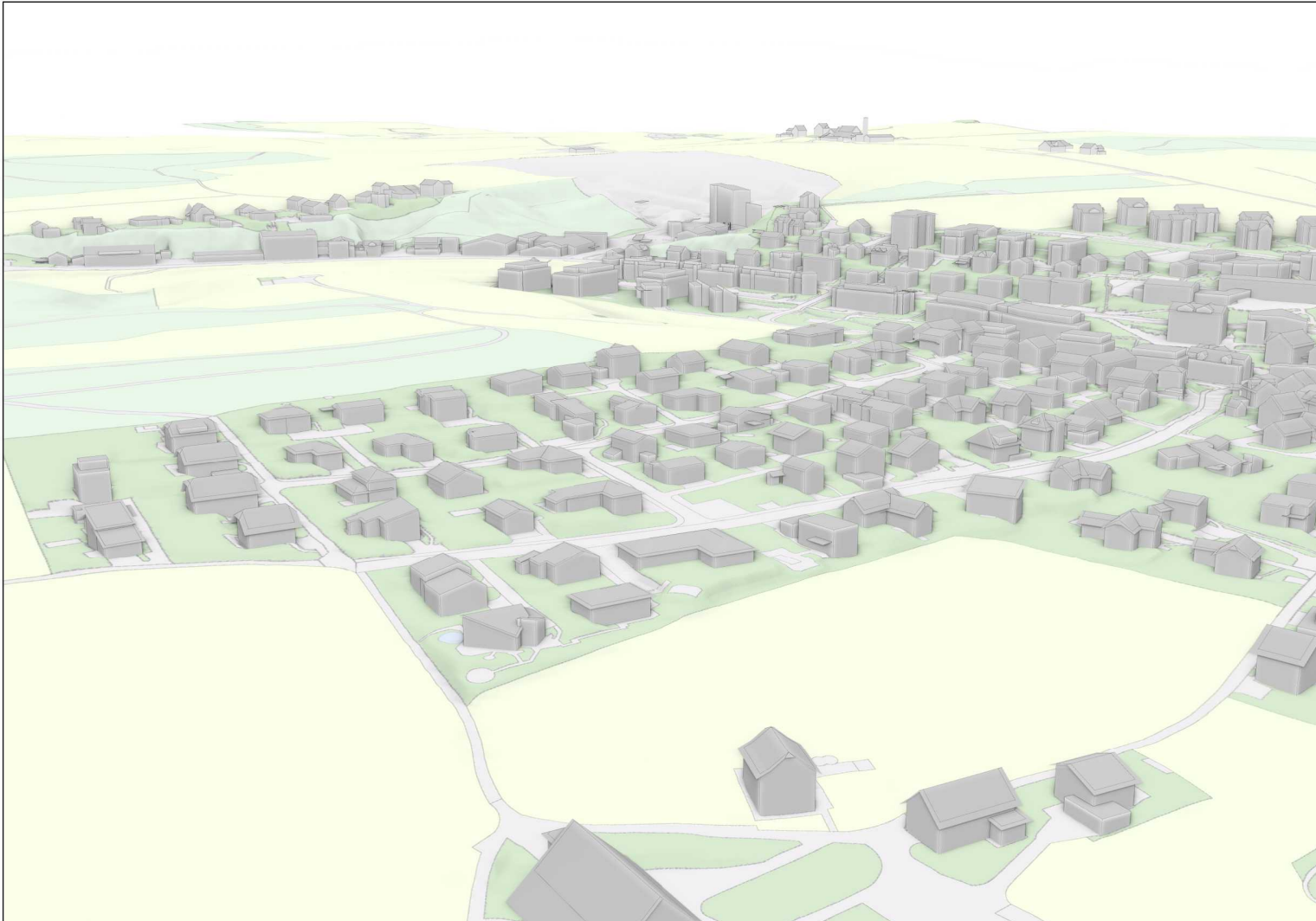
0.12 → 0.27

0.59 → 0.30



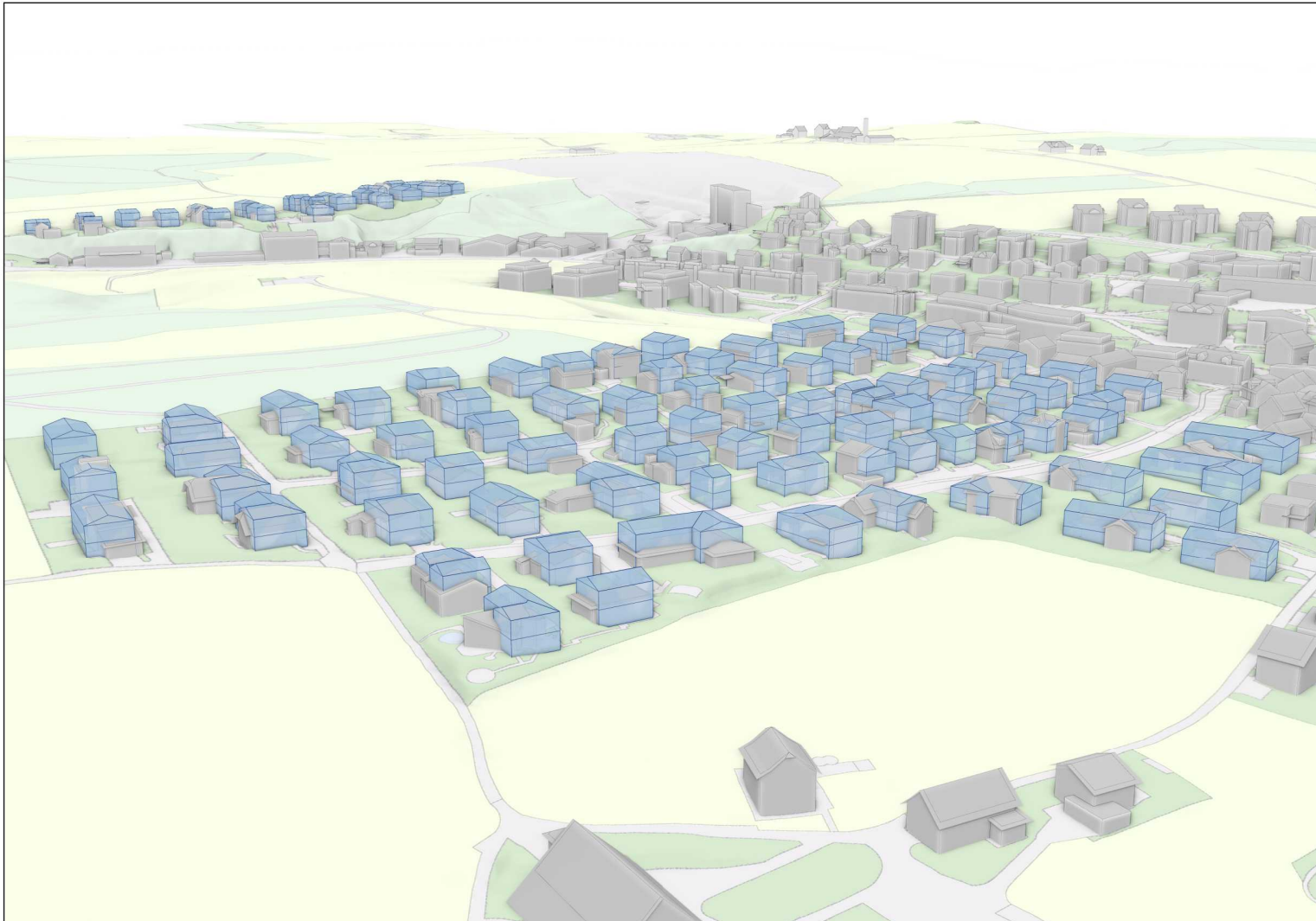
HUBENFELD

Visualisierung heute



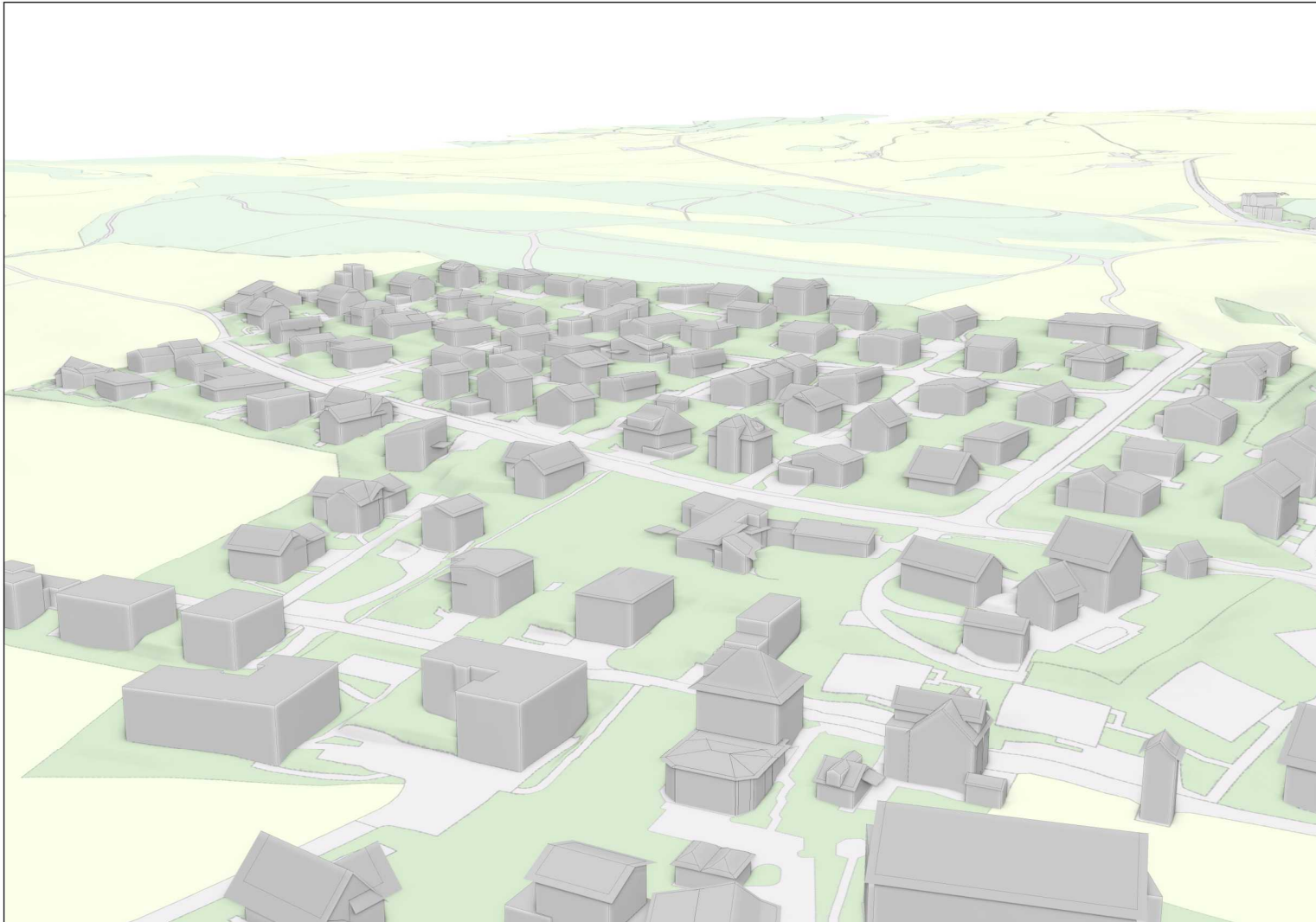
HUBENFELD

Visualisierung 9.0 m / 11.0 m und ÜZ 0.24



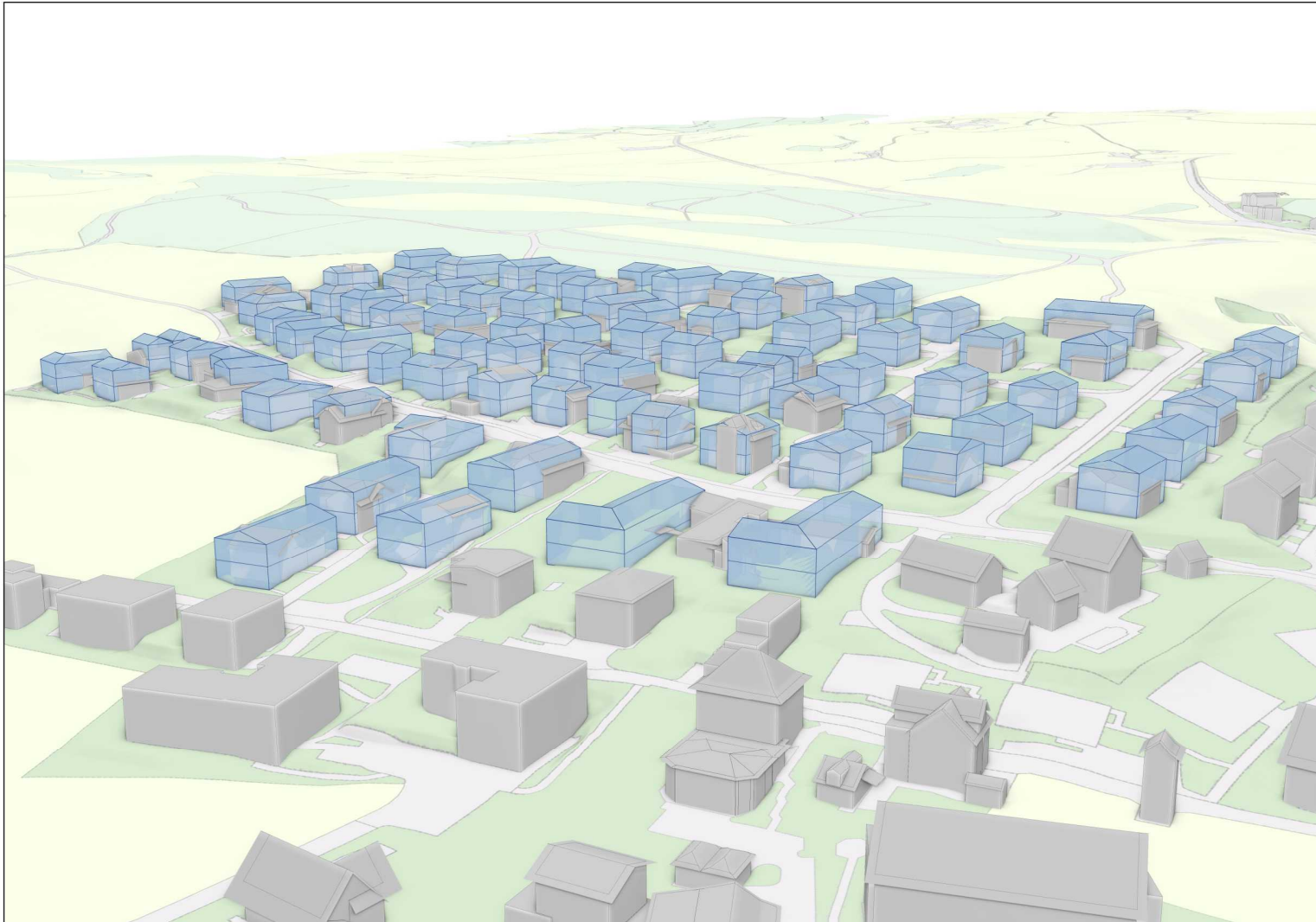
HUBENFELD

Visualisierung heute



HUBENFELD

Visualisierung 9.0 m / 11.0 m und ÜZ 0.24

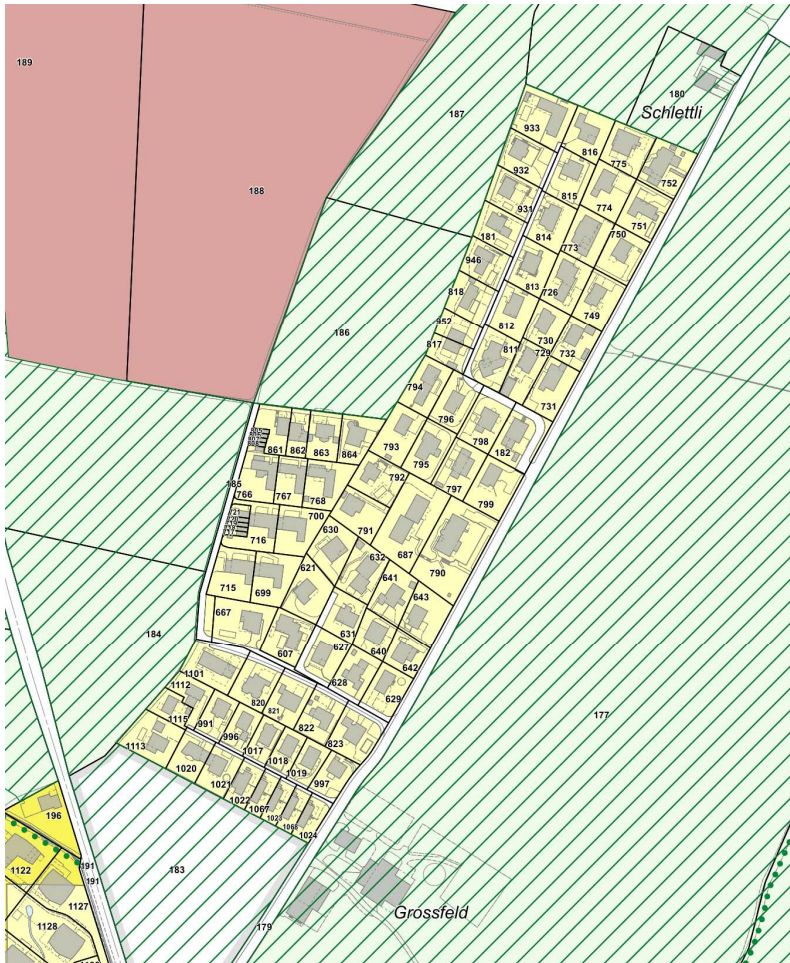


SOMMERAU



SOMMERAU

Heute



Zukünftig



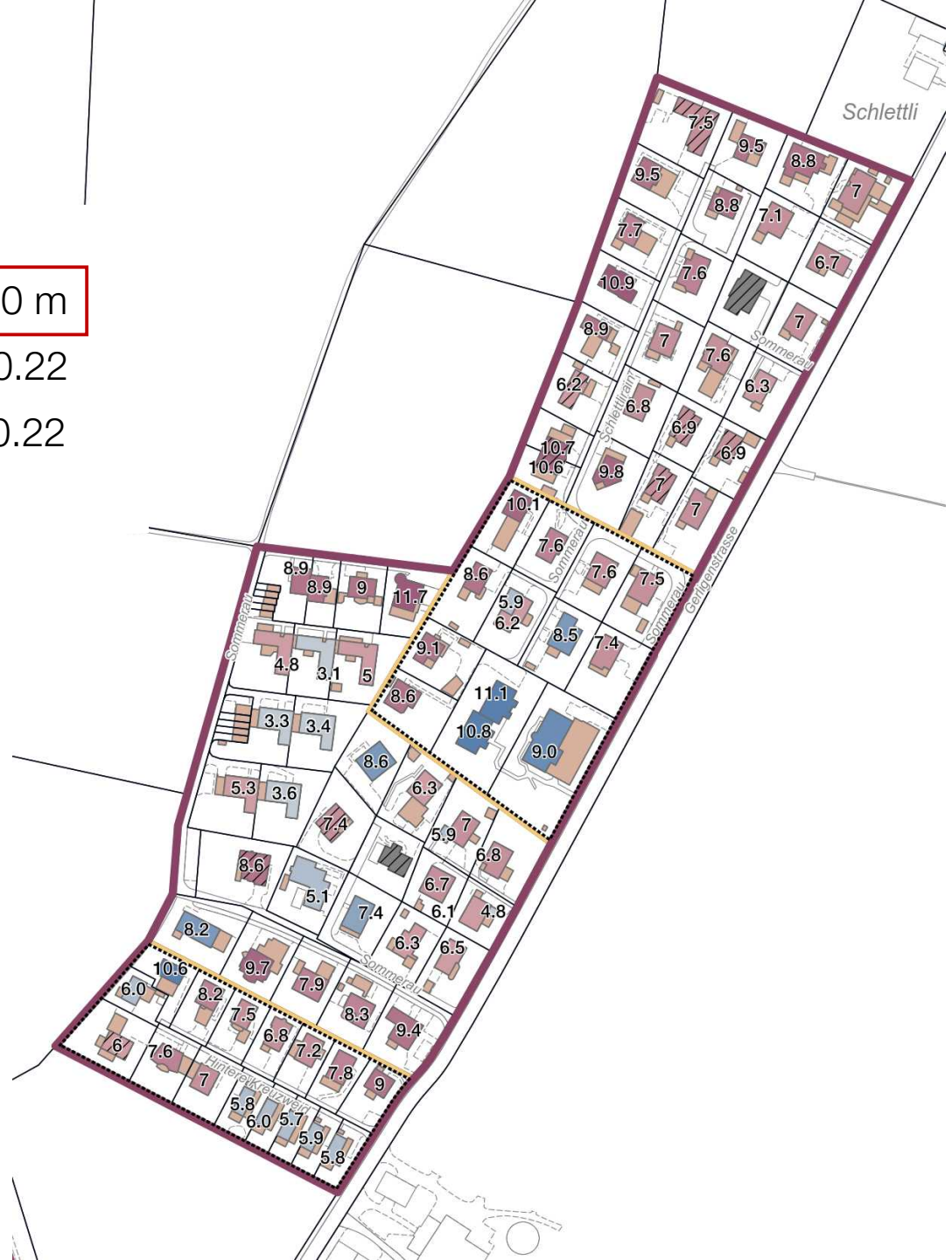
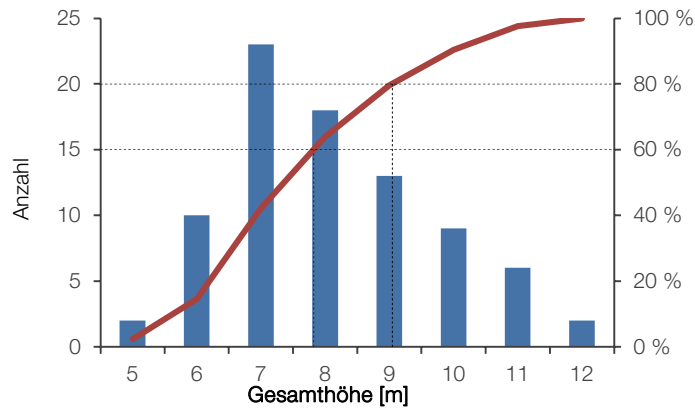
SOMMERAU

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 7.9 / 9.0 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.22

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.34 / 0.22



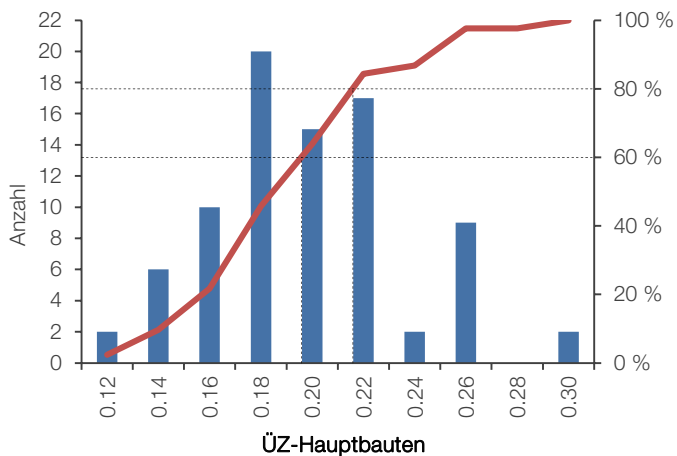
SOMMERAU

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 7.9 / 9.0 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.22

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.34 / 0.22



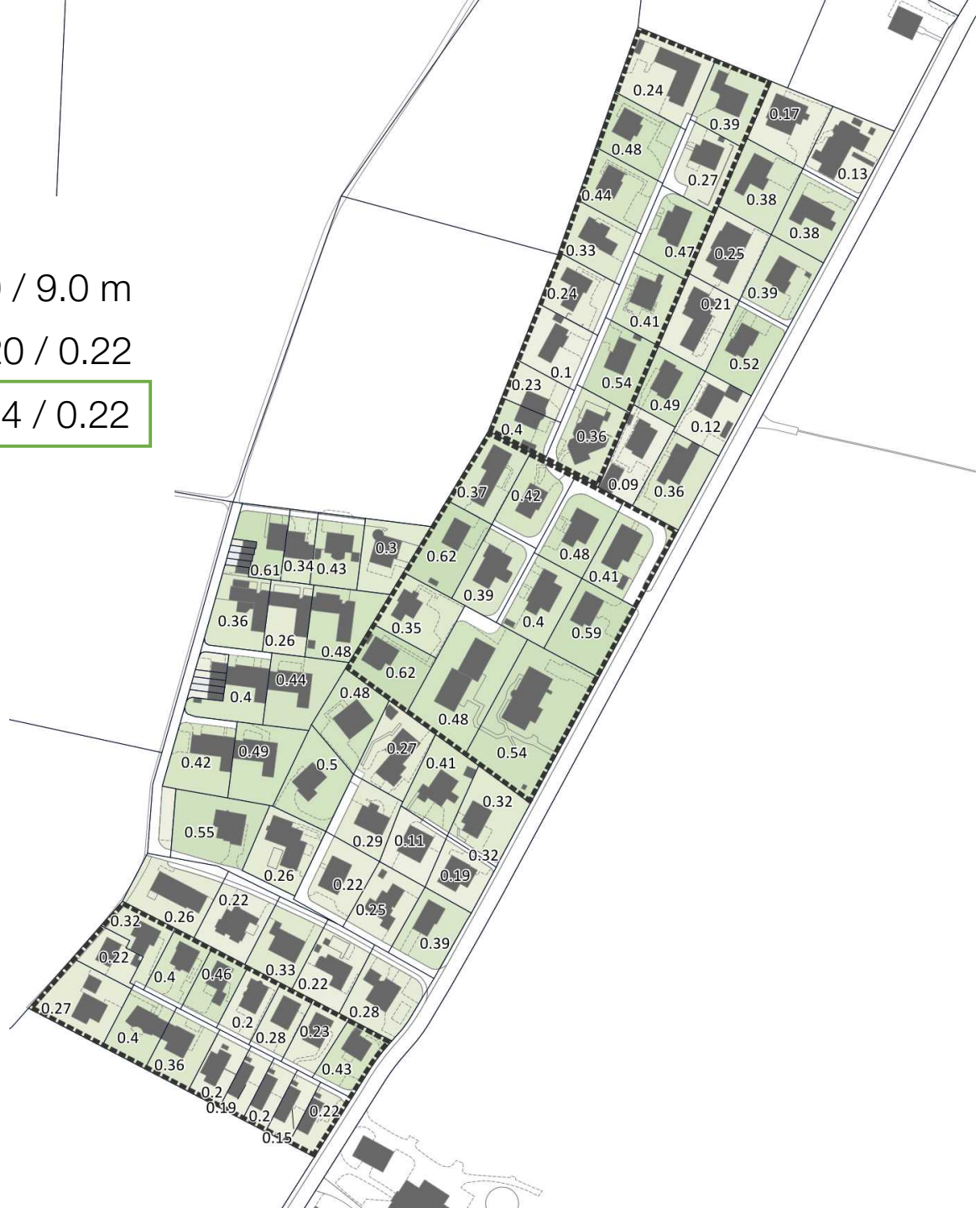
SOMMERAU

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 7.9 / 9.0 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.22

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.34 / 0.22



SOMMERAU

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 7.9 / 9.0 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.22

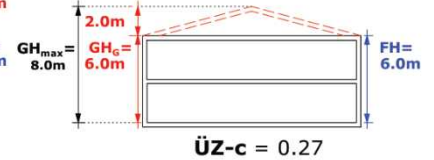
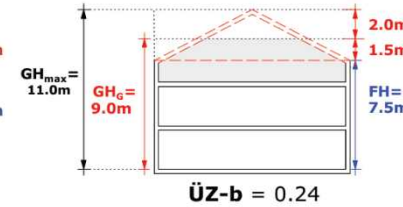
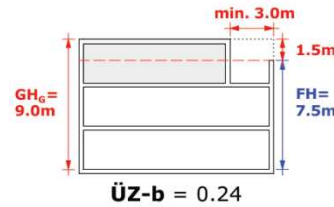
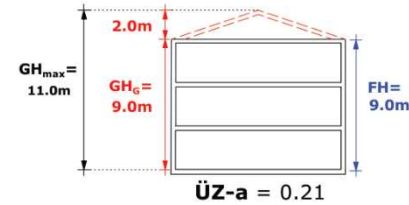
Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.34 / 0.22

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächenziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäuelänge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	Typ A	Typ B	Typ C			min.	Grundwert	max.			
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.10	0.3	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25.0 m	II
	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 2	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2-E	Erhaltungszone W2	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3c	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II

→ Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform

→ Entwicklung in Höhe und Breite möglich

SOMMERAU



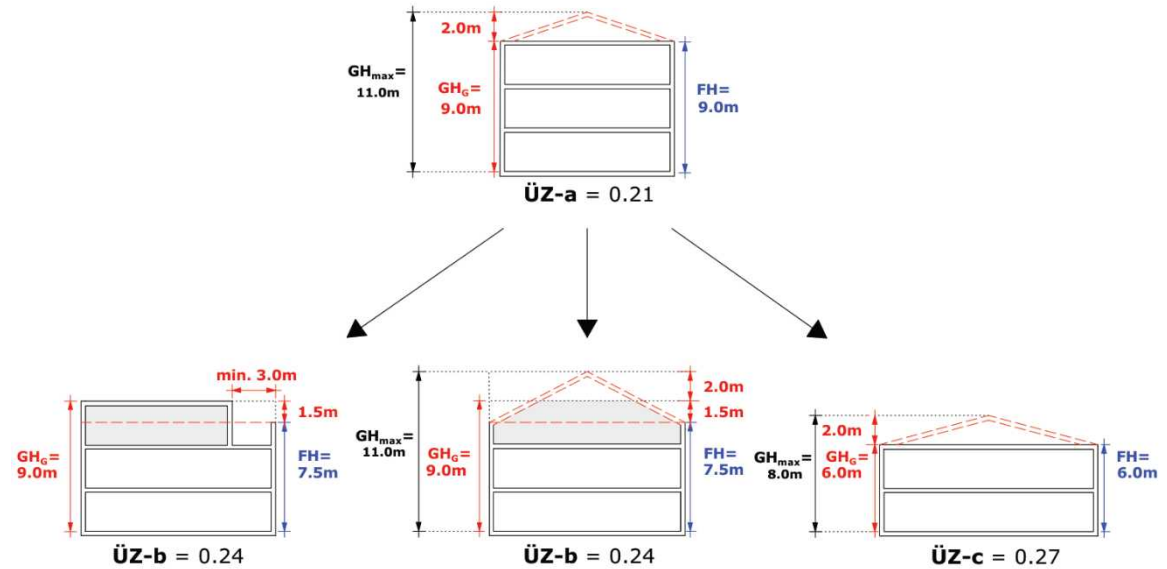
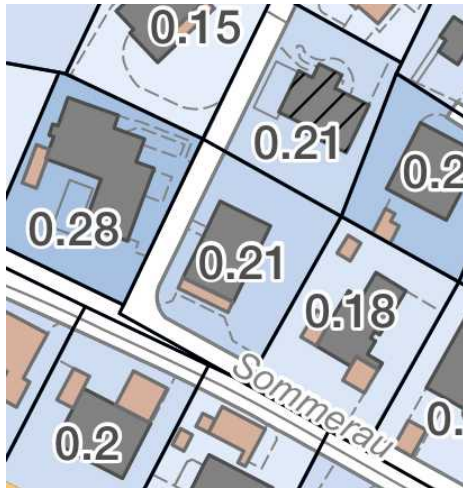
Quantilwerte:

GH max.: 9 m → 9 m

ÜZ-b: 0.23 → 0.24

GFZ: 0.17 → 0.30

SOMMERAU



Quantilwerte:

GH max.: 7 m → 9 m

ÜZ-a: 0.21 → 0.21

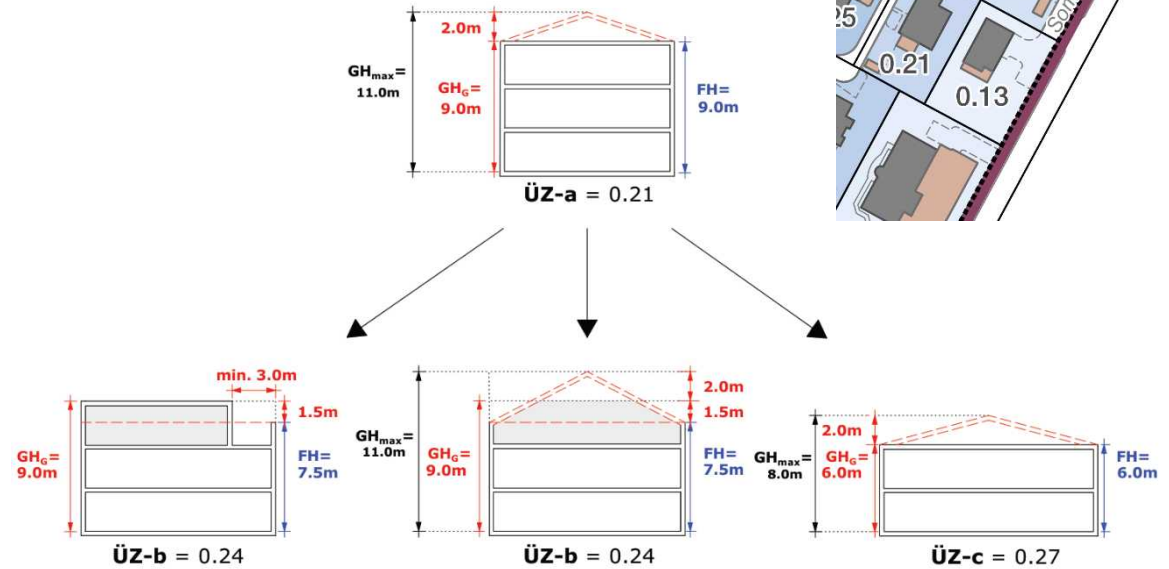
GFZ: 0.22 → 0.30 oder

GH max.: 7 m → 9 m

ÜZ-b: 0.21 → 0.24

GFZ: 0.22 → 0.30

SOMMERAU



Quantilwerte:

GH max.: 6 m → 11 m

ÜZ-a: 0.13 → 0.21

GFZ: 0.59 → 0.30 oder

GH max.: 6 m → 8 m

ÜZ-c: 0.13 → 0.27

GFZ: 0.59 → 0.30

SOMMERAU

Visualisierung heute



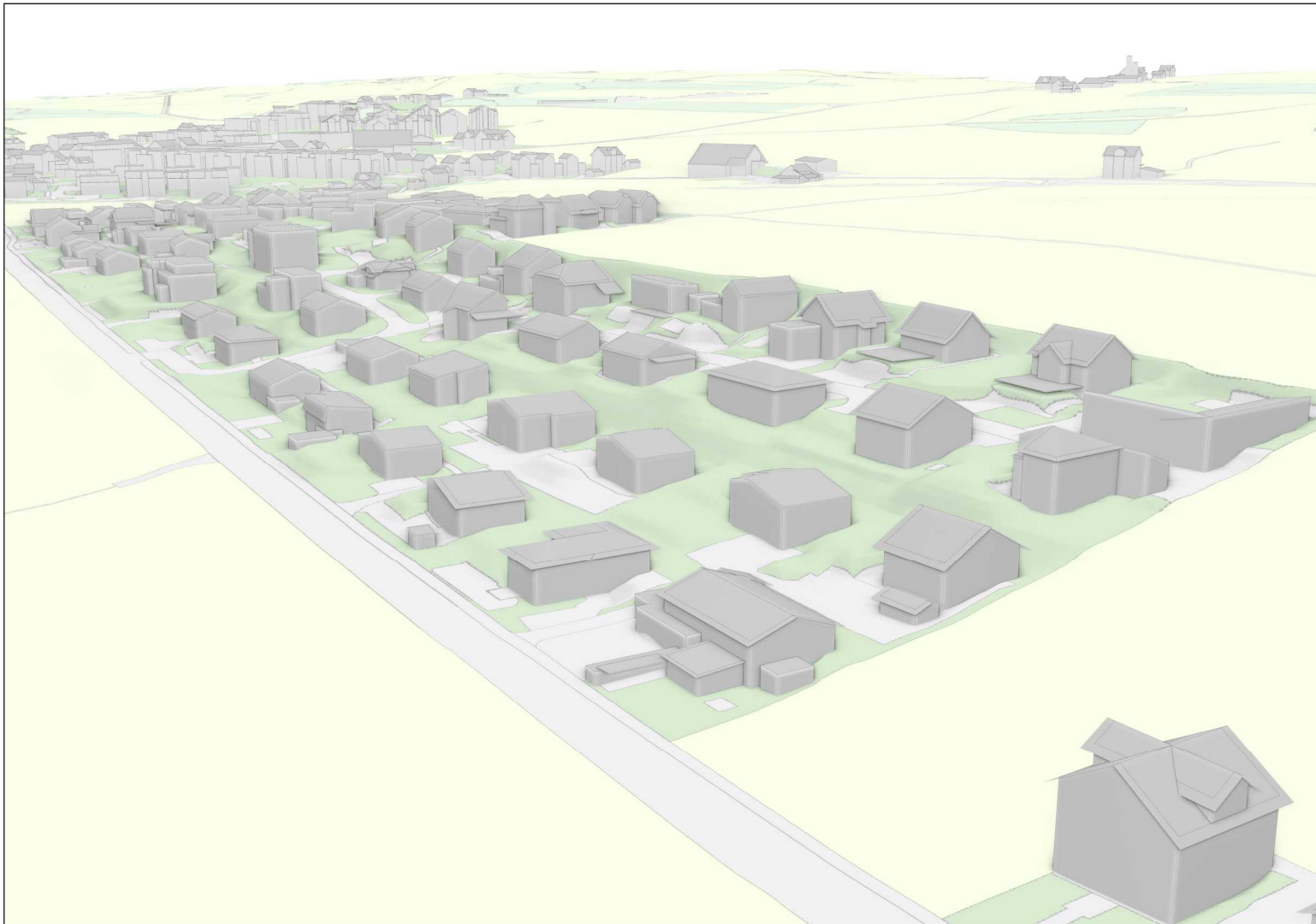
SOMMERAU

Visualisierung 9.0 m / 11.0 m und ÜZ 0.24



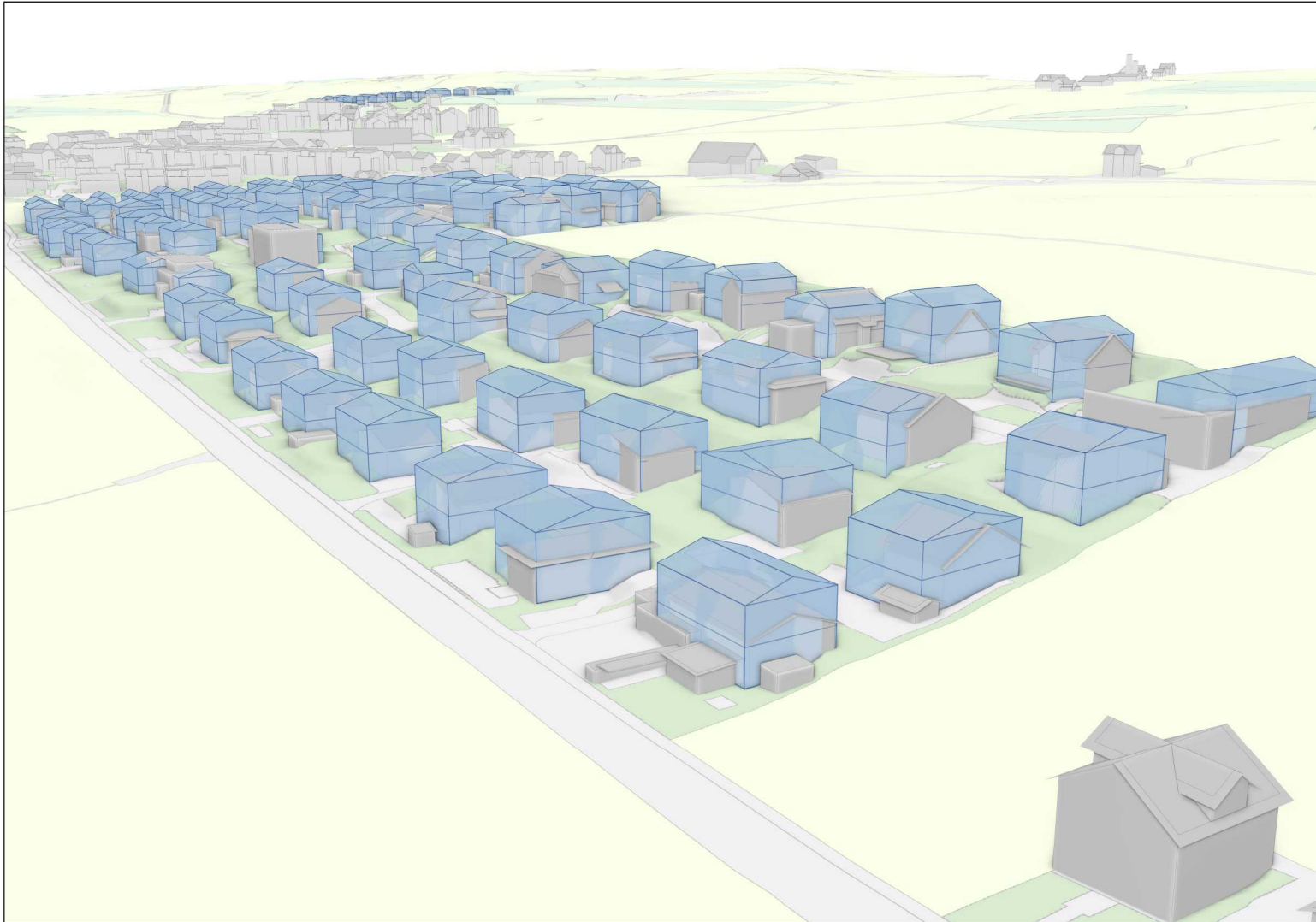
SOMMERAU

Visualisierung heute



SOMMERAU

Visualisierung 9.0 m / 11.0 m und ÜZ 0.24



SOMMERAU

Bestehende Gestaltungspläne

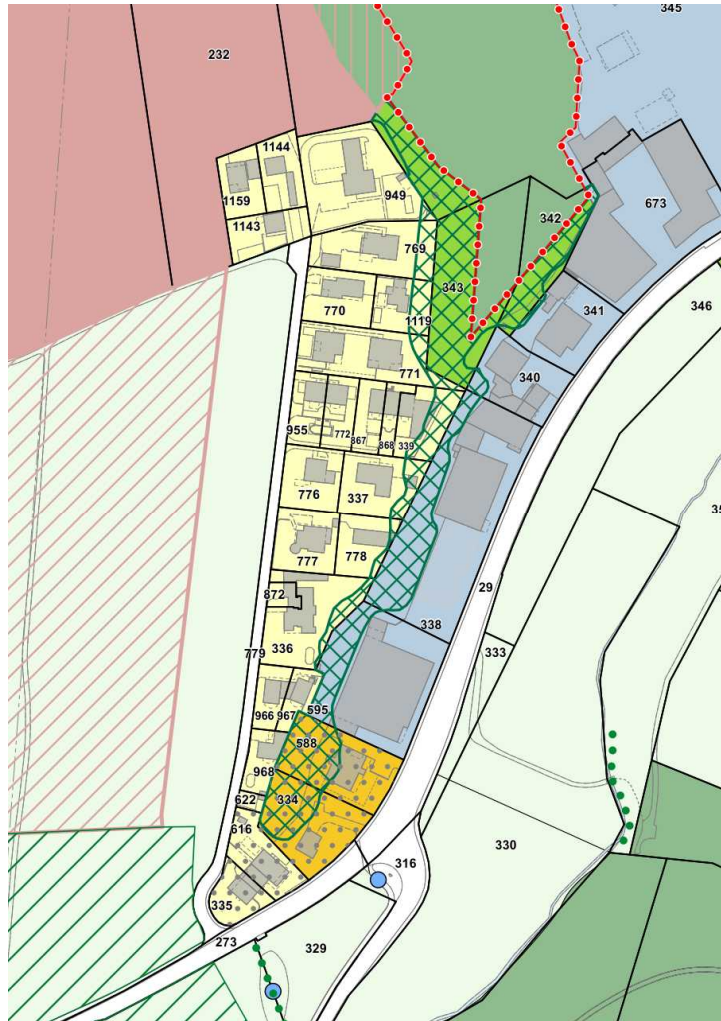


WALDHUSSTRASSE

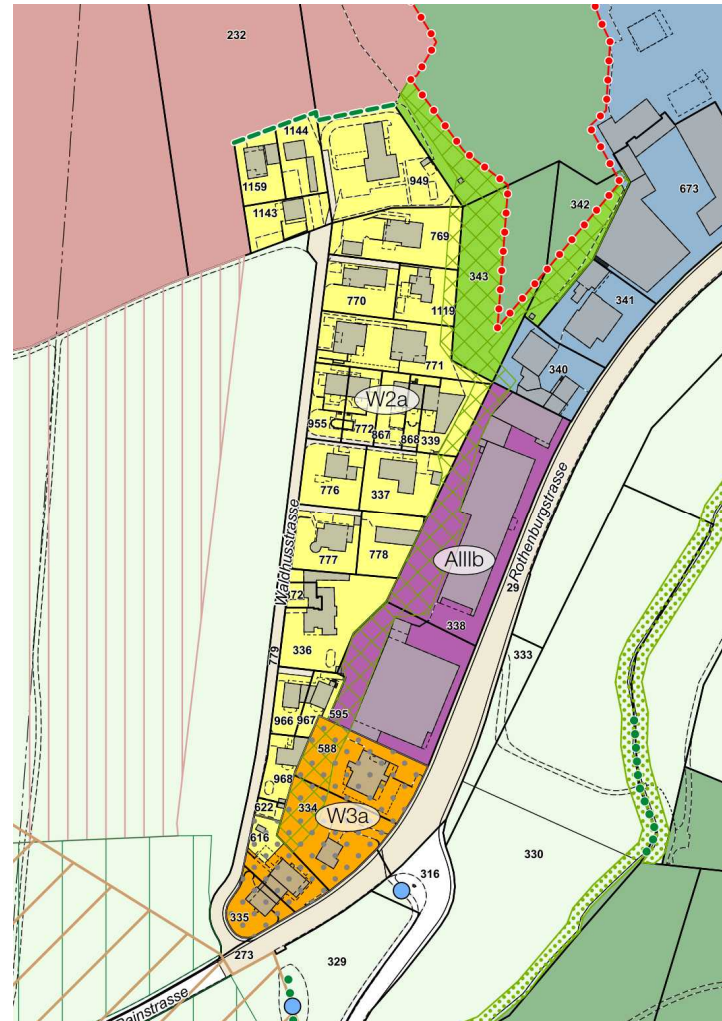


WALDHUSSTRASSE

Heute



Zukünftig



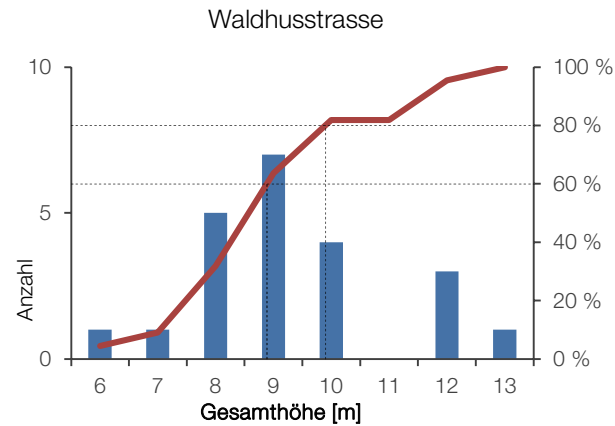
WALDHUSSTRASSE

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.9 / 9.9 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.23

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.38 / 0.22



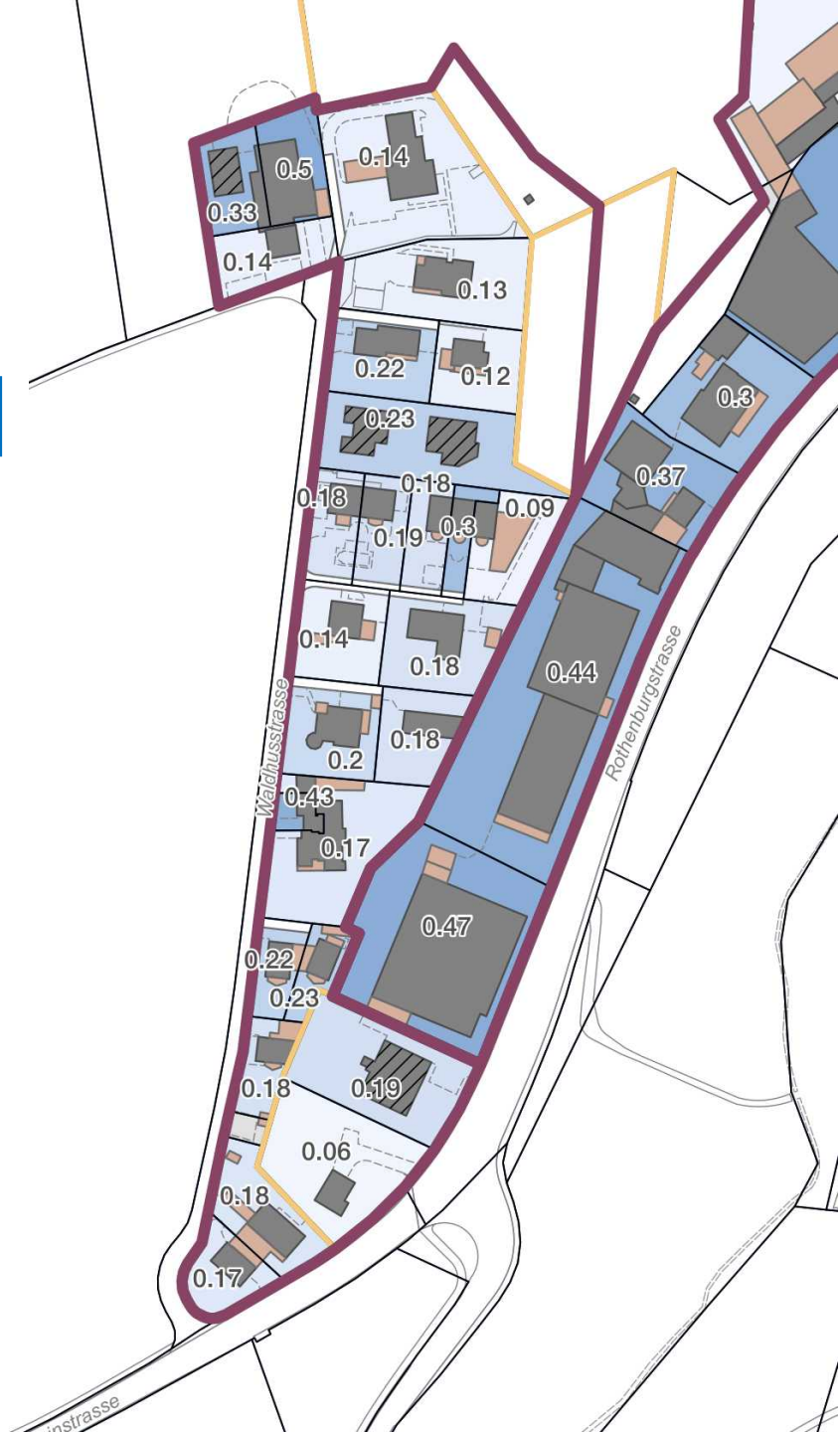
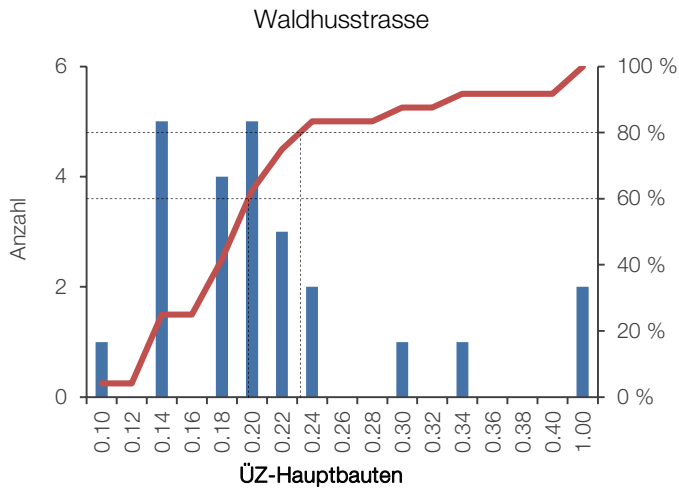
WALDHUSSTRASSE

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.9 / 9.9 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.23

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.38 / 0.22



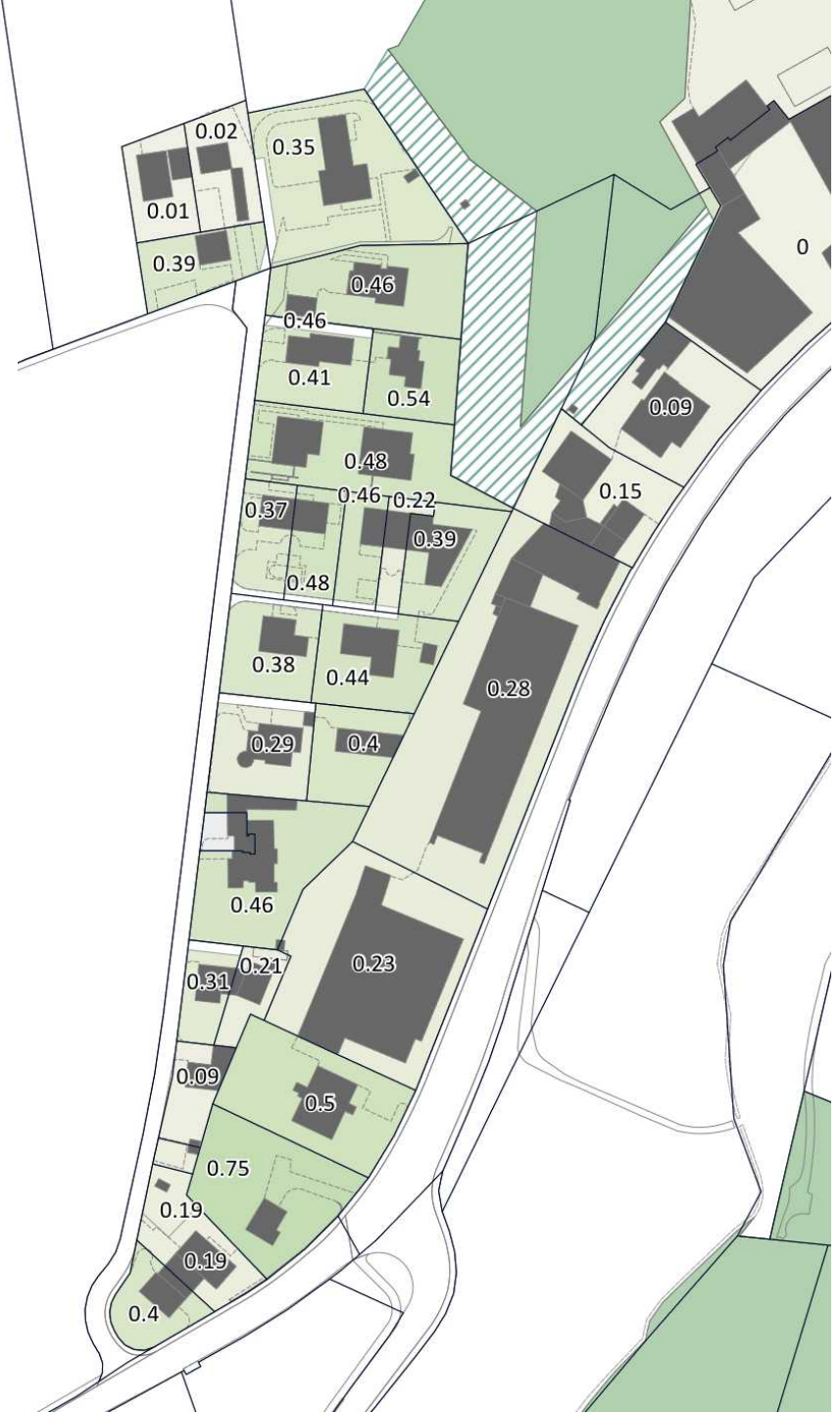
WALDHUSSTRASSE

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.9 / 9.9 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.23

Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.38 / 0.22



WALDHUSSTRASSE

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.9 / 9.9 m

ÜZ 60 / 80% = 0.20 / 0.23

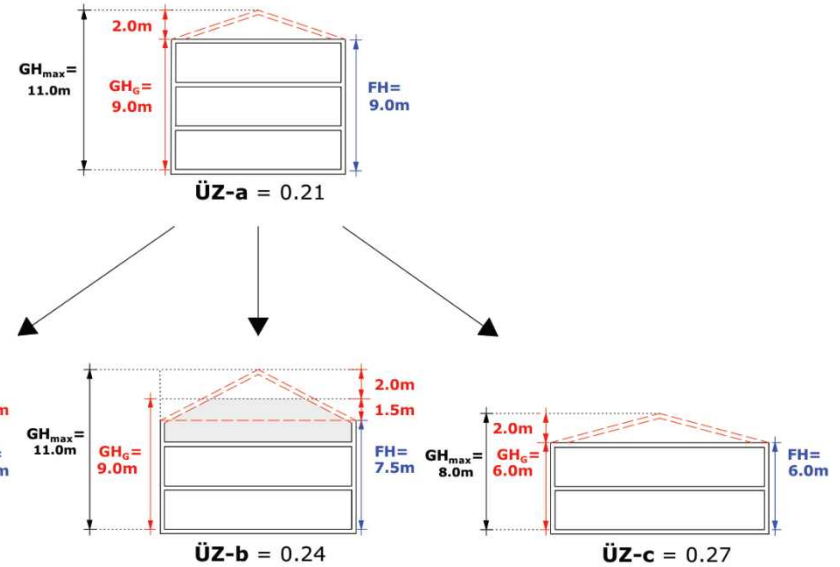
Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.38 / 0.22

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächenziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäuelänge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	Typ A	Typ B	Typ C			min.	Grundwert	max.			
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.10	0.3	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25.0 m	II
	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 2	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2-E	Erhaltungszone W2	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 17			0.06	0.3	gem. Art. 17			--	--	II
	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3c	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II

→ Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform

→ Entwicklung in Höhe und Breite möglich

WALDHUSSTRASSE



Quantilwerte:

GH max.: 9 m → 11 m

ÜZ-a: 0.19 → 0.21

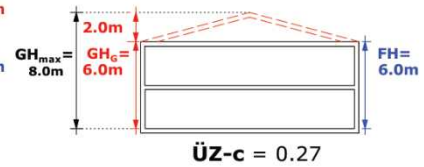
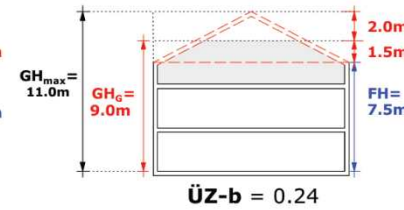
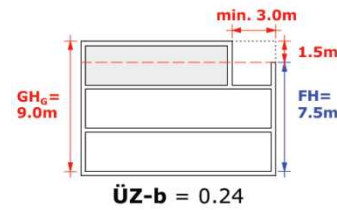
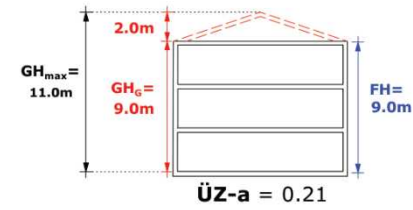
GFZ: 0.37 → 0.30 oder

GH max.: 9 m → 11 m

ÜZ-b: 0.19 → 0.24

GFZ: 0.37 → 0.30

WALDHUSSTRASSE

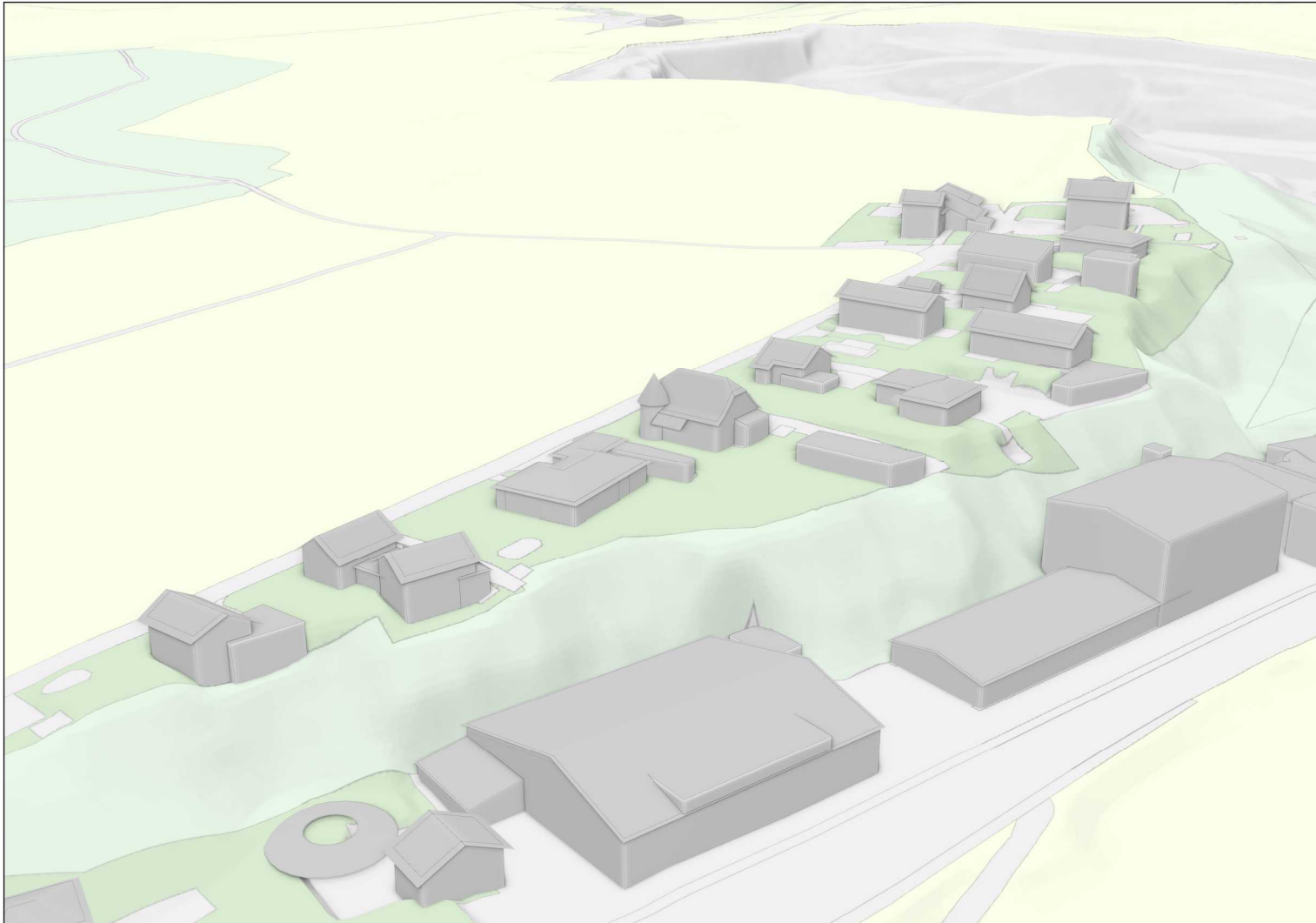


Quantilwerte:

- GH max.: 11 m → 11 m
- ÜZ-a: 0.20 → 0.21
- GFZ: 0.29 → 0.30 oder
- GH max.: 11 m → 11 m
- ÜZ-b: 0.20 → 0.24
- GFZ: 0.29 → 0.30

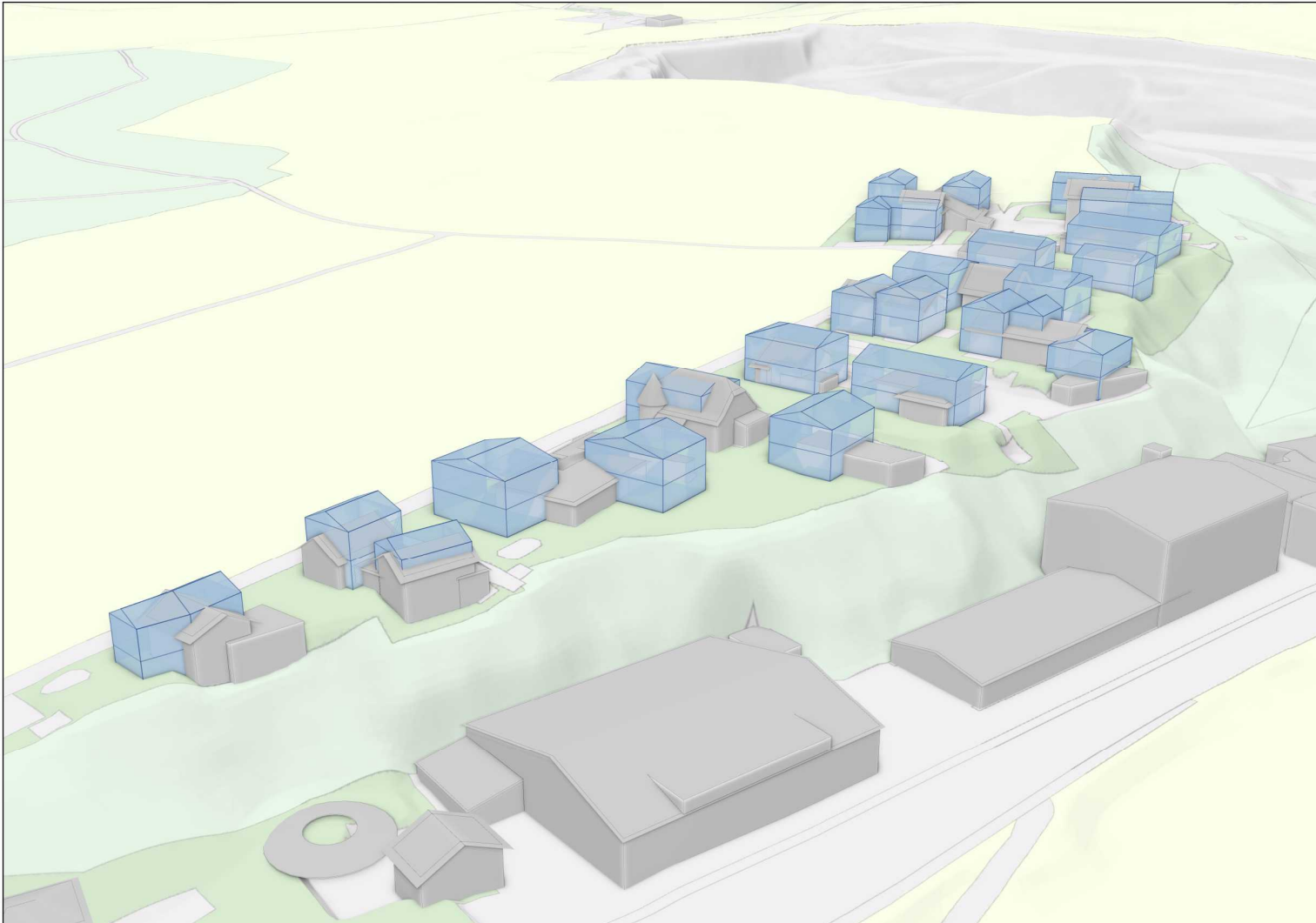
WALDHUSSTRASSE

Visualisierung heute



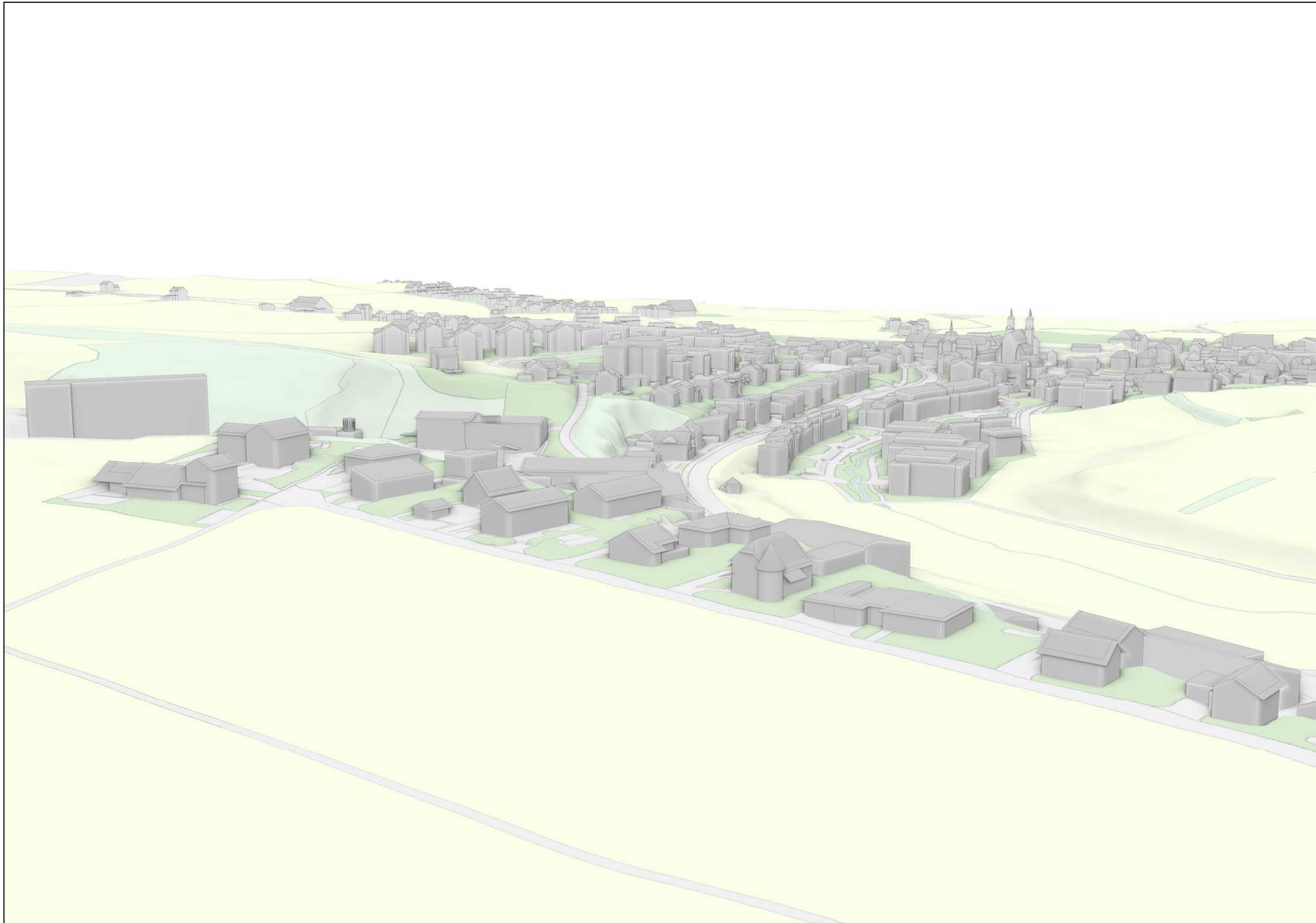
WALDHUSSTRASSE

Visualisierung 9.0 m / 11.0 m und ÜZ 0.24



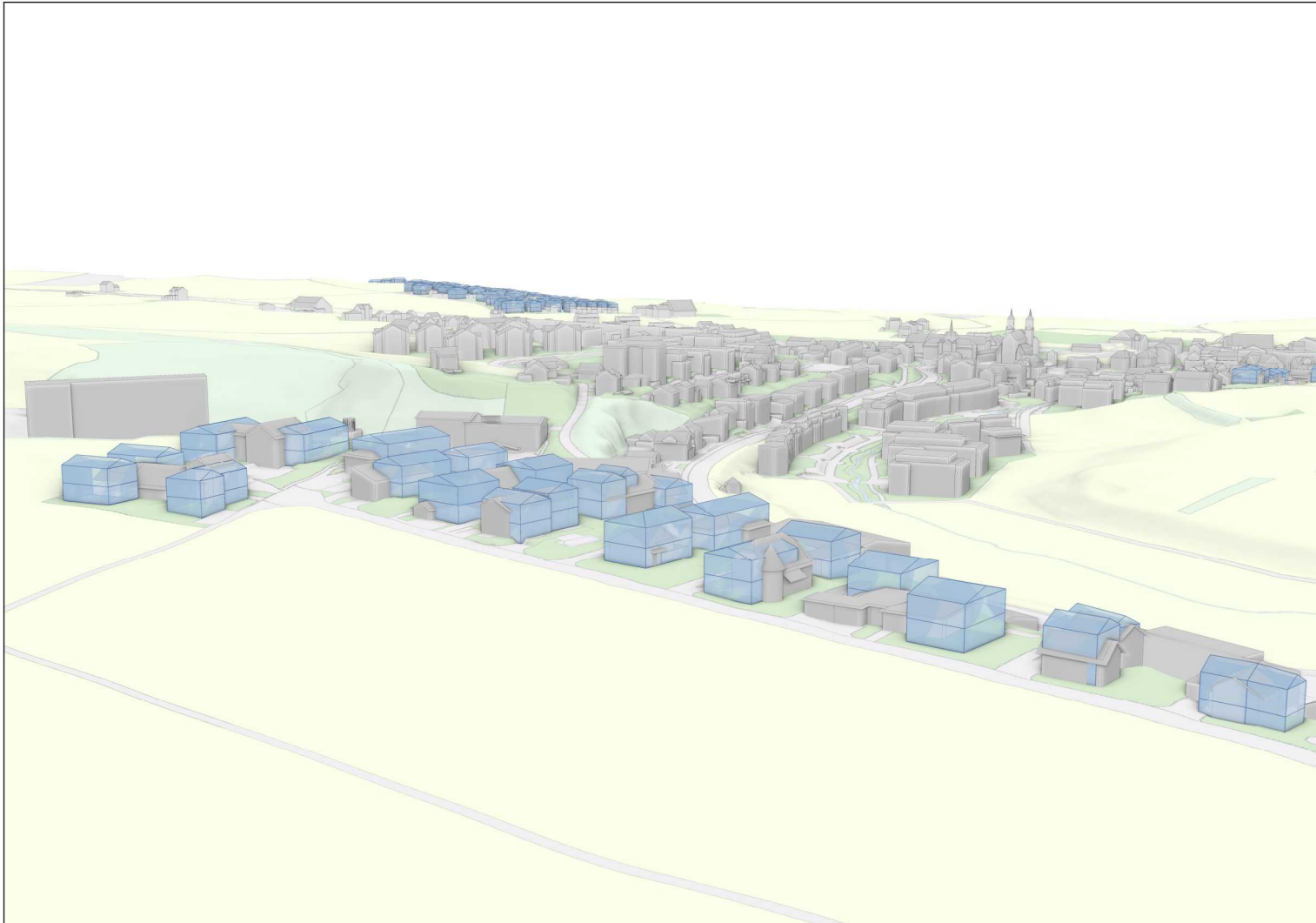
WALDHUSSTRASSE

Visualisierung heute



WALDHUSSTRASSE

Visualisierung 9.0 m / 11.0 m und ÜZ 0.24



An aerial photograph of a town with various buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '4' is overlaid on the left side of the image.

4.

WORKSHOP UND DISKUSSION IN GRUPPEN

1. BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG
2. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE
3. AUFZEIGEN MÖGLICHE
NEUDEFINITIONEN
- 4. WORKSHOP UND DISKUSSION IN
GRUPPEN**
5. ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN
GRUPPEN
6. WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN

WORKSHOP UND DISKUSSION IN GRUPPEN

Vorgehen

1. Aufteilung in 5 Gruppen
2. Vorschlag Ortsplanungskommission zu folgenden Themen in Gruppen diskutieren:
 - Entwicklung in Höhe
 - Entwicklung in Breite
 - Tempo-30-Zonen
 - Sommerau: Information Aufhebung Gestaltungspläne
 - Waldhusstrasse: Information Heckendefinition und Kiesgrube
3. Wichtige Aussagen auf Flipchart festhalten
4. Präsentation Ergebnisse der einzelnen Gruppen

WORKSHOP UND DISKUSSION IN GRUPPEN

Vorschlag Ortsplanungskommission

- Grundsätzlicher Erhalt der Struktur und des Charakters der drei Quartiere
- Bewahrung der Durchgrünung

Fragen zur Entwicklung

- Sind Sie mit der vorgeschlagenen Struktur und Charakter Ihres Quartiers einverstanden?
- Sind maximal 9.0 resp. 11.0 m eine angemessene Höhe für Ihr Quartier?
- Können Sie sich eine Entwicklung in der Breite von rund $\frac{1}{4}$ Ihrer Grundstücksfläche vorstellen?
- Teilen Sie die Meinung, dass die Quartiere gut durchgrünt bleiben sollen?

Weitere Fragen

- Wie stehen Sie zu Tempo-30-Zonen?
- Haben Sie sonstige Anliegen bezüglich Ihren Quartieren?

WORKSHOP UND DISKUSSION IN GRUPPEN

Aufteilung der 5 Gruppen

Quartier:	Ort:	Name:
1. Waldhusstrasse	Saal	Karin Colombo und Urs Koch
2. Sommerau 1	EG Nr. E01	Reto Derungs
3. Sommerau 2	EG Nr. E02	Elena Wiss
4. Hubenfeld 1	1. OG Nr. 103	David Niederberger
5. Hubenfeld 2	2. OG Nr. 203	Markus Kronenberg



5.

ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN GRUPPEN

1. BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG
2. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE
3. AUFZEIGEN MÖGLICHE NEUDEFINITIONEN
4. WORKSHOP UND DISKUSSION IN GRUPPEN
- 5. ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN GRUPPEN**
6. WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN

ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN GRUPPEN

...

An aerial photograph of a town, likely in Switzerland, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '6' is overlaid on the left side of the image.

6.

WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN

1. BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG
2. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE
3. AUFZEIGEN MÖGLICHE NEUDEFINITIONEN
4. WORKSHOP UND DISKUSSION IN GRUPPEN
5. ZUSAMMENFASSUNG AUS DEN GRUPPEN
6. **WEITERES VORGEHEN UND FRAGEN**

WEITERES VORGEHEN

- Auswertung der Rückmeldungen/Inputs aus dem Workshop
- Bearbeitung im weiteren Planungsverfahren durch die Ortsplanungskommission
- Zustellung Fotoprotokoll an Beteiligte

ZEITPLAN

- | | |
|--|--------------------|
| – Startsitzen OPK | Januar 2020 |
| – Siedlungs- und Quartieranalyse | Frühling 2020 |
| – Entwurf Siedlungsleitbild | Dezember 2020 |
| – Mitwirkungsveranstaltung | 23. Januar 2021 |
| – Öffentliche Mitwirkung | März 2021 |
| – Vernehmlassung Kanton | Frühling 2021 |
| – Überarbeitung/Gespräche | Sommer 2021 |
| – Information Öffentlichkeit | Winter 2021 |
| – Beschluss Gemeinderat | Winter 2021 |
| – Start Gesamtrevision | Herbst/Winter 2021 |
| – Gespräche Quartierentwicklung/Landschaft | Sommer 2022 |
| – Mitwirkung/Vorprüfung Gesamtrevision | Herbst 2022 |
| – Öffentliche Auflage Gesamtrevision | Sommer 2023 |
| – Einspracheverhandlung | Anschliessend |
| – Urnenabstimmung | Anschliessend |

Siedlungsleitbild

Gesamtrevision

KOMMUNIKATION

Bei Fragen stehen zur Verfügung:

- Gemeindeammann Markus Kronenberg
- Ortsplanungskommissionspräsident David Niederberger
- Gemeindeschreiber Roland Studer
- Ortsplaner Reto Derungs und Elena Wiss

Mitglieder Ortsplanungskommission:

- Daniel Allenbach
- Hans Aregger
- Karin Colombo (Leiterin regionales Bauamt)
- Yves Portmann
- Christoph Salzmann
- Lorenz Schürmann
- Sandra Wagner-Zimmerhäckel

KOMMUNIKATION

Laufende Information über folgende Kanäle

- Homepage der Gemeinde
- Pöstli

Anträge zur Revision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements können bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden

FRAGEN

...?



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

UMGANG BESTEHENDE GESTALTUNGSPLÄNE

Problematik

Mit dem Systemwechsel von AZ zu ÜZ sind die bestehenden Gestaltungspläne grundsätzlich nicht mehr anwendbar.

- An-, Um- und Neubauten wären nicht mehr möglich, ohne die Anpassung des Gestaltungsplans an die neuen Baubegriffe
- Eine Anpassung ist mit (hohen) Kosten verbunden und setzt voraus, dass sich die Eigentümer einig sind
- Oft sind bestehende Gestaltungspläne einschränkender als es die mögliche Nutzung gemäss BZR erlauben würde

UMGANG BESTEHENDE GESTALTUNGSPLÄNE

Vorschlag Gemeinderat und Ortsplanungskommission

→ Bestehende, weitgehend bebaute Gestaltungspläne werden mit der Gesamtrevision wenn möglich aufgehoben.

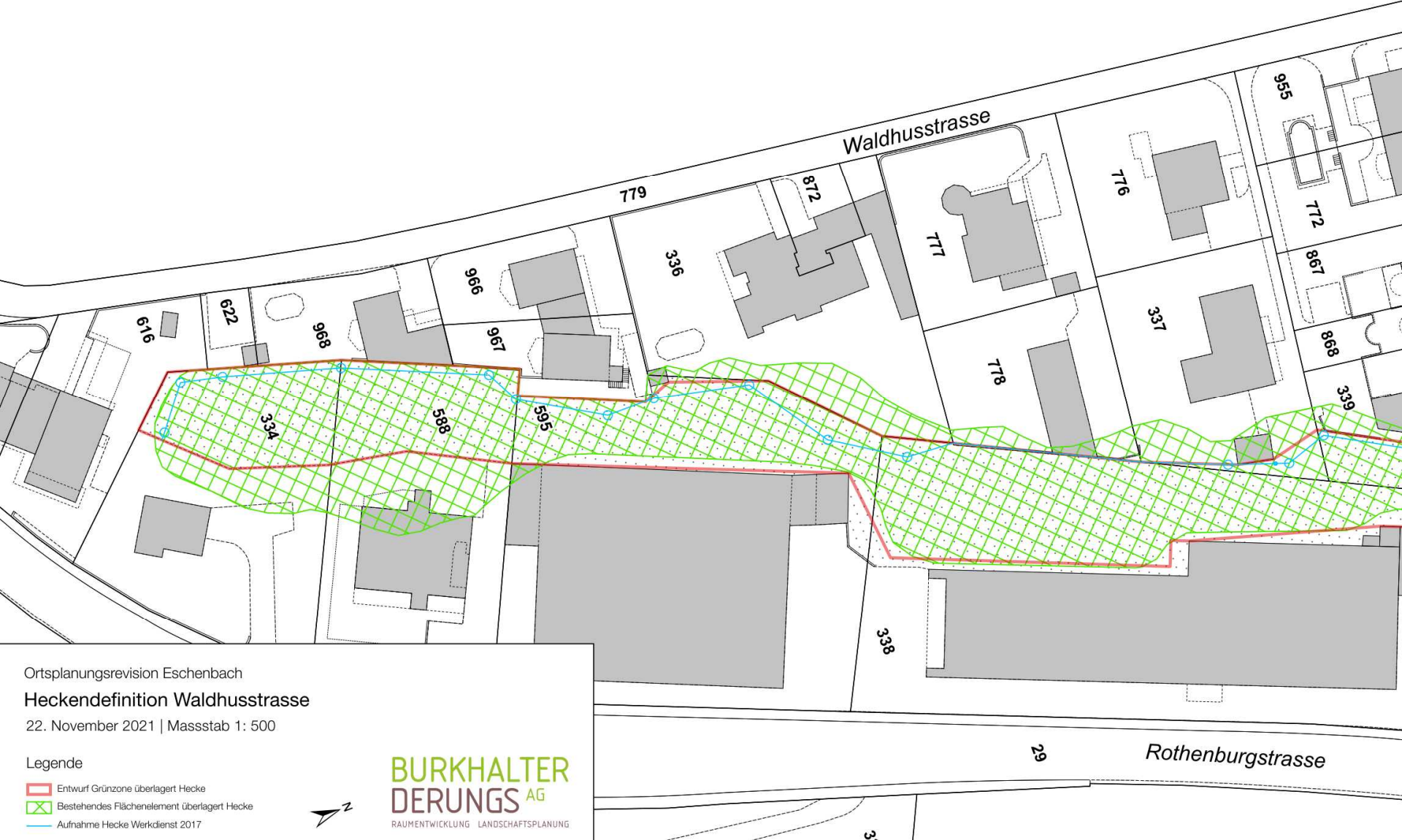
Vorteile

- + Einfachere Handhabung bei Baugesuchen, da nur noch ein Planungsinstrument: Zonenplan und Bau- und Zonenreglement → schafft Transparenz für alle
- + Keine Einschränkung durch Gestaltungsplan bei An-, Um- und Neubauten
- + Keine zusätzlichen Kosten zur Anpassung Gestaltungsplan

Nachteile

- Keine Einschränkung durch Gestaltungsplan bei An-, Um- und Neubauten
- Einheitliche Gestaltung nicht mehr gesichert

HECKENDEFINITION



Ortsplanungsrevision Eschenbach

Heckendefinition Waldhusstrasse

22. November 2021 | Massstab 1: 500

Legende

- Entwurf Grünzone überlagert Hecke
- Bestehendes Flächenelement überlagert Hecke
- Aufnahme Hecke Werkdienst 2017

**BURKHALTER
DERUNGS AG**
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

HECKENDEFINITION






Ortsplanungsrevision Eschenbach

Heckendefinition Waldhusstrasse

22. November 2021 | Massstab 1: 500

Legende

-  Entwurf Grünzone überlagert Hecke
-  Bestehendes Flächenelement überlagert Hecke
-  Aufnahme Hecke Werkdienst 2017



**BURKHALTER
DERUNGS AG**
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

HECKENDEFINITION



HECKENDEFINITION



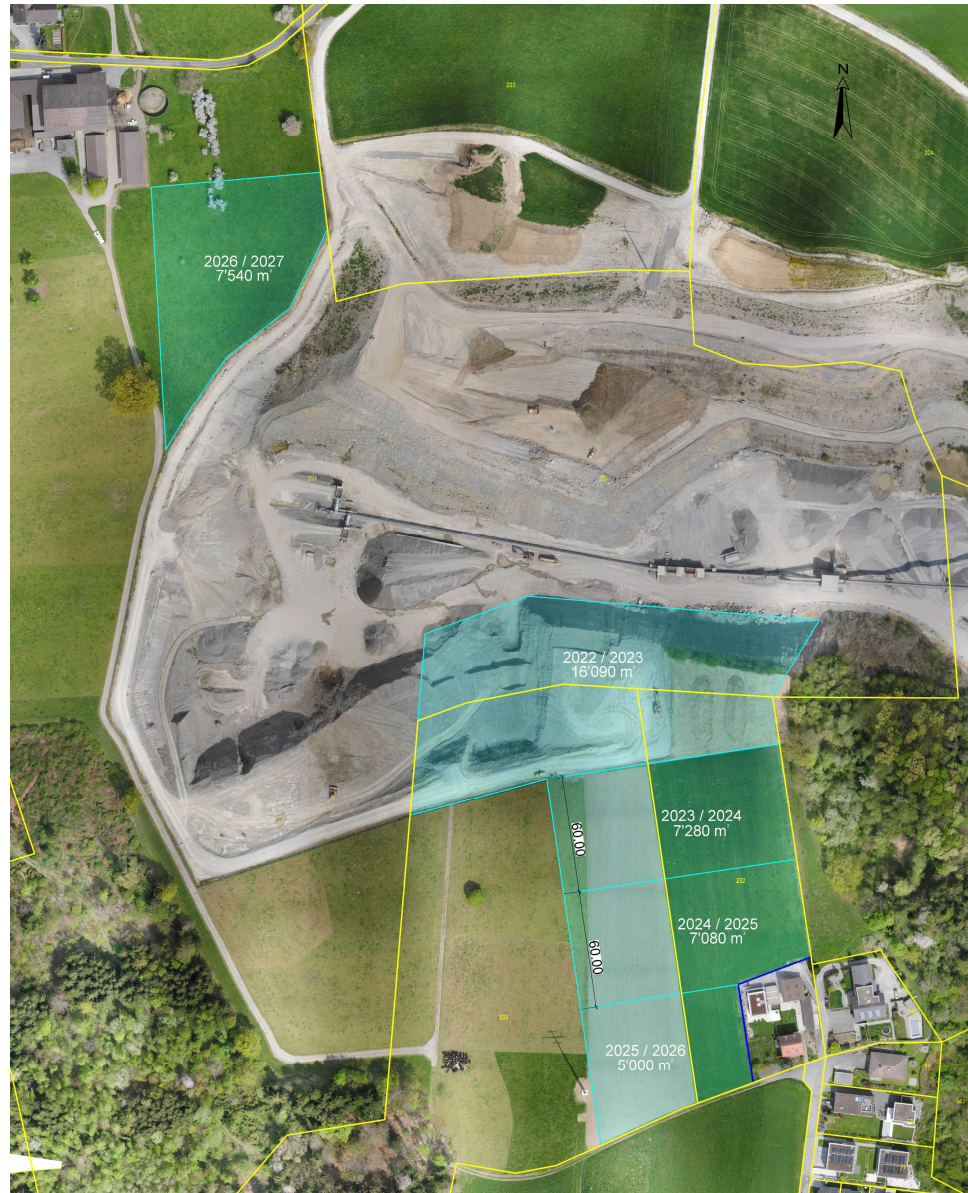
HECKENDEFINITION

Art. 26 Grünzone Hecke (GrH)

1. Die Grünzone Hecke dient der Sicherung von natürlichen, standortgerechten und gut strukturierten Hecken innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.
2. Nutzung und Pflege sind auf den Zonenzweck gemäss Abs. 1 auszurichten. Nicht bestockte Randbereiche sind als artenreicher Saum zu pflegen.

ABBAUGEBIET

Abbau Etappen Grobentwurf



LANGFRISTIGES ABBAUGEBIET NIEDERBERGER

- Nicht Teil der aktuellen Zonenplanrevision
- Im Richtplan als langfristiges Abbaugebiet vorgesehen
- Zuerst wird jetzt Erweiterung Abbaugebiet West umgesetzt
- In 10 bis 20 Jahren, ordentliches Zonenplanverfahren für dieses Gebiet
- Öffentliche Auflage, Vernehmlassung bei Bevölkerung zu gegebener Zeit

