



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

MITWIRKUNG GESAMTREVISON DER ORTSPLANUNG

WIRKEN SIE MIT

vom 1. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023.

Informationsveranstaltung: Dienstag, 10. Januar 2023 um 19.30 Uhr im Lindenfeldsaal



GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

SCHWERPUNKTE

Ausschnitt Zonenplan Landschaft


























BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Die Anpassungen am BZR umfassen in erster Linie die Umsetzung der veränderten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Insbesondere die Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht führt zu verschiedenen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement. Weitere Änderungen ergeben sich aus der Einführung und Definition der Themen Qualität, Lichtemissionen, Energie, Klima, Begrünung, Reklamen, Parkierung und Mobilität. Die Änderungen werden als Beilage zu den Dokumenten über die Ortsplanung im Detail aufgelistet.

UMSETZUNG NEUE BAUBEGRIFFE

Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurde über das gesamte Baugebiet eine Bestandesanalyse mit Berechnung der Überbauungsziffern und Gesamthöhen erarbeitet. Mit dem neuen Zonenplan soll in allen Zonen, unter Beibehaltung des quartierspezifischen Charakters, ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber der heutigen Bebauung respektive dem heutigen Potenzial möglich sein. Eine Umsetzung und dadurch Ausschöpfung dieses Potenzials bleibt den Grundeigentümern überlassen. Die detaillierte Herleitung der neuen Zoneinteilung kann einer Beilage entnommen werden.








1. BAUZONEN

	Kernzone A		Zone für öffentliche Zwecke
	Kernzone B		Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	Wohnzone 1		Grünzone
	Wohnzone 2a		Grünzone Freiraum (überlagert)
	Wohnzone 2b		Grünzone Hecke (überlagert)
	Wohnzone 2-E		Grünzone Gewässerraum (überlagert)
	Wohnzone 3-E		Verkehrszone
	Wohnzone 3a		Sonderbauzone Kloster/Kirche
	Wohnzone 3b		Sonderbauzone Höndlen
	Wohnzone 3c		
	Wohnzone 4		
	Wohn- und Arbeitszone		
	Arbeitszone III a		
	Arbeitszone III b		
	Arbeitszone III c		
	Arbeitszone III d		
	Arbeitszone IV		





2. NICHTBAUZONEN

	Landwirtschaftszone
	Reservezone
	Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche
	Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)
	Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)
	Weilerzone
	Deponiezone Waldibücke
	Abbauzone
	Abbauzone langfristig (überlagert)

2. SCHUTZZONEN/SCHUTZOBJEKT

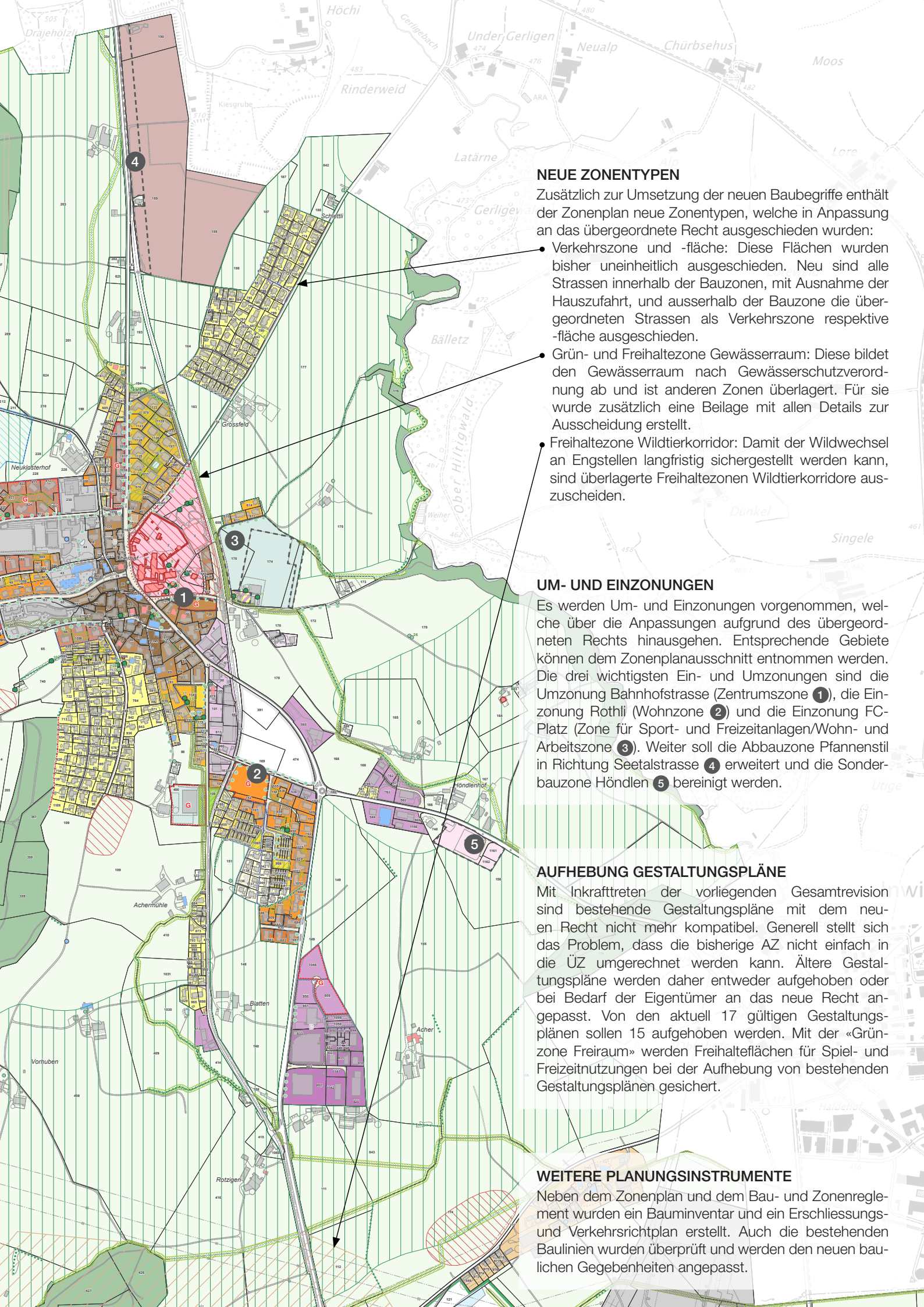
	Übriges Gebiet C
	Naturschutzzone
	Naturschutzzone (dem Wald überlagert)
	Schutzzone Geomorphologie (überlagert)
	Einzelbaum schützenswert (gem. Inventar)
	Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert
	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

	Gestaltungsplanpflicht
	Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe
	Höhere Bauten
	Wanderbiotop gemäss Art. 44 Abs. 5 BZR

4. INFORMATION

	Gestaltungsplan bestehend
	Bebauungsplan bestehend
	Gestaltungsplan bestehend, Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision
	Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gem. KDV)
	Kulturdenkmal schützenswert (gem. BILU)
	Kulturdenkmal erhaltenswert (gem. BILU)
	Baugruppe (gem. BILU)
	Archäologische Fundstelle
	Wald mit Waldfeststellung
	Grundwasserschutzzone
	Gewässer/Gewässer eingedeckt



NEUE ZONENTYPEN

Zusätzlich zur Umsetzung der neuen Baubegriffe enthält der Zonenplan neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Verkehrszone und -fläche: Diese Flächen wurden bisher uneinheitlich ausgeschieden. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzonen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, und ausserhalb der Bauzone die übergeordneten Strassen als Verkehrszone respektive -fläche ausgeschieden.
- Grün- und Freihaltezone Gewässerraum: Diese bildet den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich eine Beilage mit allen Details zur Ausscheidung erstellt.
- Freihaltezone Wildtierkorridor: Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezonen Wildtierkorridore auszuscheiden.

UM- UND EINZONUNGEN

Es werden Um- und Einzonungen vorgenommen, welche über die Anpassungen aufgrund des übergeordneten Rechts hinausgehen. Entsprechende Gebiete können dem Zonenplanausschnitt entnommen werden. Die drei wichtigsten Ein- und Umzonungen sind die Umzonung Bahnhofstrasse (Zentrumszone ①), die Einzonung Rothli (Wohnzone ②) und die Einzonung FC-Platz (Zone für Sport- und Freizeitanlagen/Wohn- und Arbeitszone ③). Weiter soll die Abbauzone Pfannenstil in Richtung Seetalstrasse ④ erweitert und die Sonderbauzone Händlen ⑤ bereinigt werden.

AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLÄNE

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision sind bestehende Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Generell stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere Gestaltungspläne werden daher entweder aufgehoben oder bei Bedarf der Eigentümer an das neue Recht angepasst. Von den aktuell 17 gültigen Gestaltungsplänen sollen 15 aufgehoben werden. Mit der «Grünzone Freiraum» werden Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen gesichert.

WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE

Neben dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement wurden ein Bauminventar und ein Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan erstellt. Auch die bestehenden Baulinien wurden überprüft und werden den neuen baulichen Gegebenheiten angepasst.



**Die Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung werden an einer Infoveranstaltung präsentiert und erläutert. Dazu möchten wir Sie gerne einladen:
Dienstag, 10. Januar 2023, 19.30 Uhr, Lindenfeldsaal**

MITWIRKUNG GESAMTREVISION

Die Gemeinde Eschenbach hat aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung in der Raumplanung ihre grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement überarbeitet. Mit der Gesamtrevision sollen die raumplanerischen und baurechtlichen Weichen bis zirka 2040 gestellt werden. Der vorliegende Entwurf der Ortsplanung wurde seit anfangs 2022 auf Basis des Siedungsleitbildes der Gemeinde erarbeitet. Begleitet wurde die Erarbeitung der Gesamtrevision durch die Ortsplanungskommission (OPK), welche dem Gemeinderat beratend zur Seite steht.

WIRKEN SIE MIT

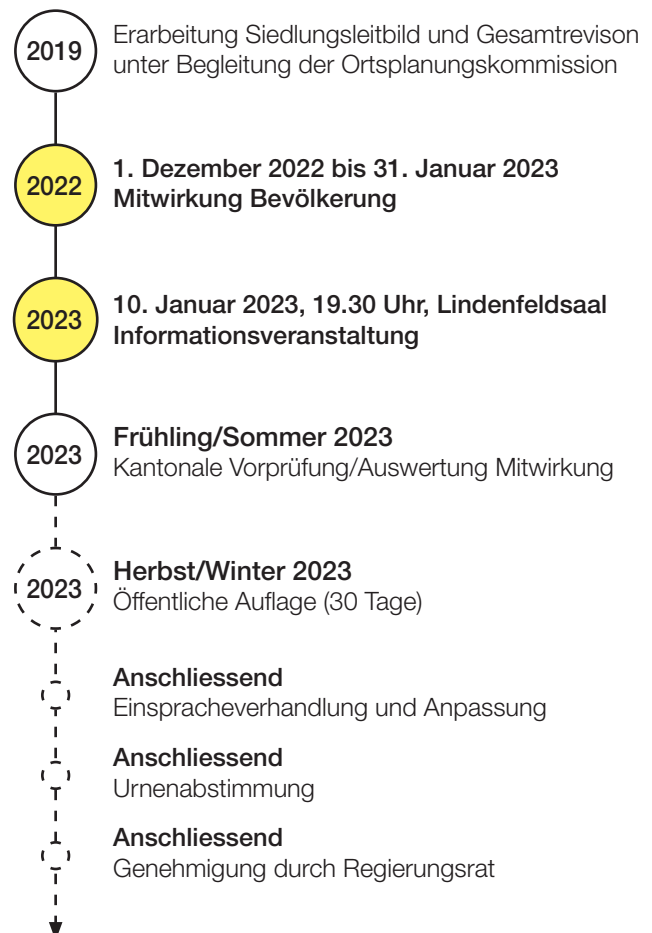
Im Rahmen der Mitwirkung sind Sie als Mitbürger:in oder Grundeigentümer:in aufgefordert, mitzuwirken. Teilen Sie uns Ihre Meinung oder Ihre Anliegen zur Gesamtrevision mit. Ihre Meinung ist uns wichtig. Anträge können bis zum 31. Januar 2023 bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Entwurf eine gute Grundlage für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung geschaffen wird.

Wir hoffen auf eine breite Beteiligung in der Mitwirkung und danken Ihnen für Ihr Interesse.

Der Gemeinderat Eschenbach

ZEITPLAN UND WEITERES VORGEHEN



EINSICHT UNTERLAGEN



Die detaillierten, vollständigen Unterlagen können auf der Webseite: <https://www.eschenbach-luzern.ch/politik/ortsplanung.html/457> oder auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die Bestandteile der Gesamtrevision der Ortsplanung sind:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Baulinienplan
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan
- Bauminventar
- Planungsbericht und Beilagen

Bei Fragen steht Ihnen David Niederberger zur Verfügung
(Ortsplanungskommissionspräsident, david.niederberger@bluewin.ch, 079 688 83 30).