



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
PLANUNGSBERICHT BEILAGE 2



HERLEITUNG ÜZ UND GESAMTHÖHE

2. November 2023 – Öffentliche Auflage

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Eschenbach
Oeggerringenstrasse 12
6274 Eschenbach
www.eschenbach-luzern.ch

BEARBEITUNG

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

INFORMATION

Projektnummer: 91910
Bearbeitet durch: Elena Wiss und Felke Van de moortel

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
1.1.	Ziel	5
1.2.	Aufbau und Systematik	5
1.3.	Überbauungsziffer	6
1.4.	Haupt- und Nebenbauten	6
1.5.	Quartiereinteilung	7
2.	QUARTIERANALYSE	8
2.1.	Dorf	8
2.2.	Bahnhof	10
2.3.	Kloster	12
2.4.	Lindefeld und Oberhof	14
2.5.	Zielacherstrasse	16
2.6.	Hubenfeldhalde	18
2.7.	Hubenfeld	20
2.8.	Wydühleweg	22
2.9.	Alte Kantonsstrasse	25
2.10.	Stüdweid	27
2.11.	Blatte	30
2.12.	Acherfang	32
2.13.	Höndle	34
2.14.	Weierhus	36
2.15.	Eschenpark	38
2.16.	Sommerau	41
2.17.	Oberhof-, Seetal- und Oeggenringenstrasse	43
2.18.	Neuheim	46
2.19.	Leon	48
2.20.	Rothenburgstrasse	51
2.21.	Waldhausstrasse	53
2.22.	Mettle	55

ABKÜRZUNGEN

DEFH	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	Doppelmehrfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
REFH	Reiheneinfamilienhaus
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZFH	Zweifamilienhaus
ZP	Zonenplan

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Eschenbach und damit zur Festlegung der Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) im Bau - und Zonenreglement.

1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den gemischten Zonen und den Arbeitszonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

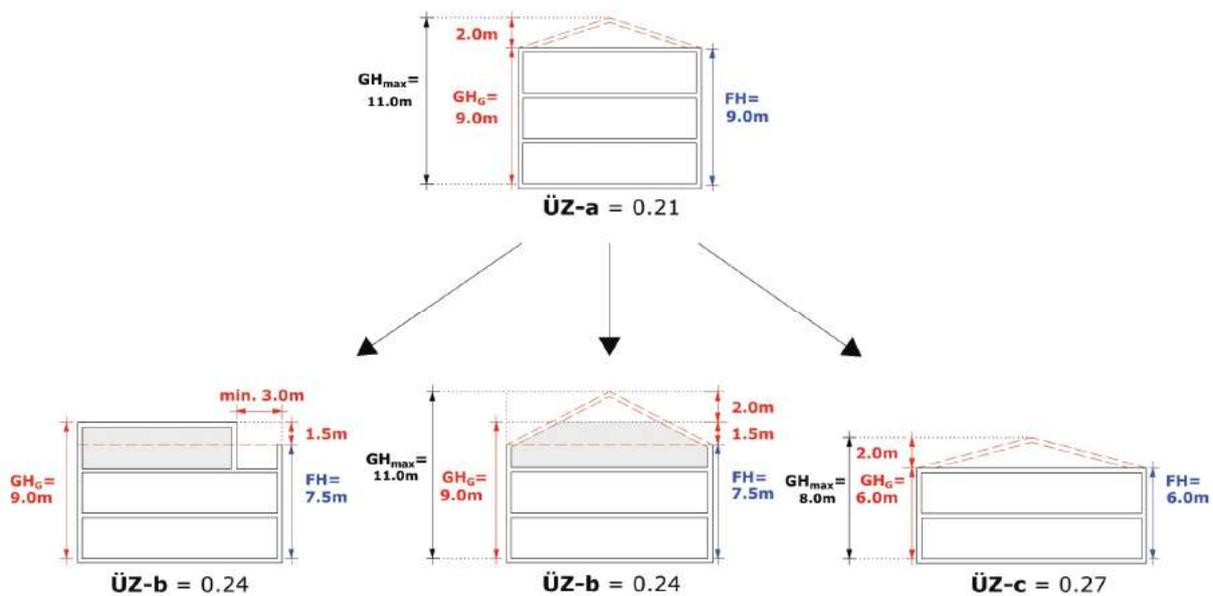
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands
Bauziffern und -masse:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier: <ul style="list-style-type: none">- Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage AV-Daten- Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)- Statistische Auswertung nach Raumeinheit
Merkmale Quartier:	Beschrieb der Quartiere nach Lage/Topografie, Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Gebäudestruktur, Anzahl Vollgeschosse, Baujahr/Gebäudezustand, Begegnungsorte und Sondernutzungsplan
Entwicklungsstrategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013) und Siedlungsleitbild: <ul style="list-style-type: none">- «Bewahren/Erneuern»- «Weiterentwickeln»- «Neuentwickeln»
Umsetzung Bauziffern und -masse:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel Überbauungsziffer). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ-Typ (z. B. b für ÜZ-b) aufgezeigt, an welchem ÜZ-Typ sich die neue Zone am meisten orientiert.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

- ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
- ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2a, W2 normal:



1.4. Haupt- und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile $< 4.5 m$) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschosflächen wie Balkone und Loggien ab.

Hinweis zur ÜZ-Verteilung im Balkendiagramm: Variieren die einzelnen ÜZ-Werte sehr stark, so werden die höchsten Werte als ÜZ von 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z.B. 0.16 im dazugehörigen Balkendiagramm dem nächstgrösseren Wert zugeteilt wird.

1.5. Quartiereinteilung

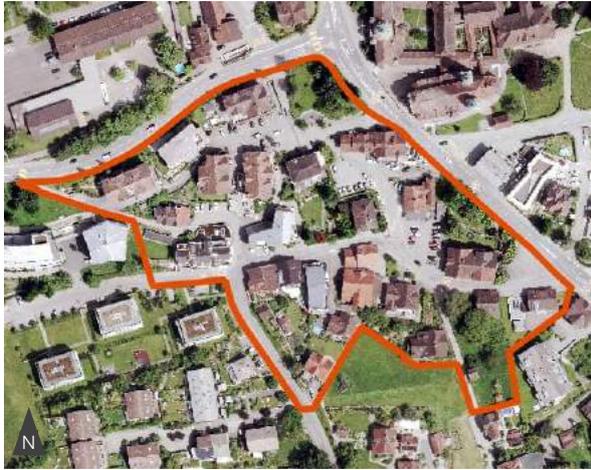
Folgender Übersichtplan zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertung beruht:



2. QUARTIERANALYSE

2.1. Dorf

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Postplatz



Pfistergässli Parz. Nr. 67



Unterdorfstrasse Parz. Nr. 73, 71



Luzernerstrasse Parz. Nr. 24



Unterdorfstrasse Parz. Nr. 16, 1145

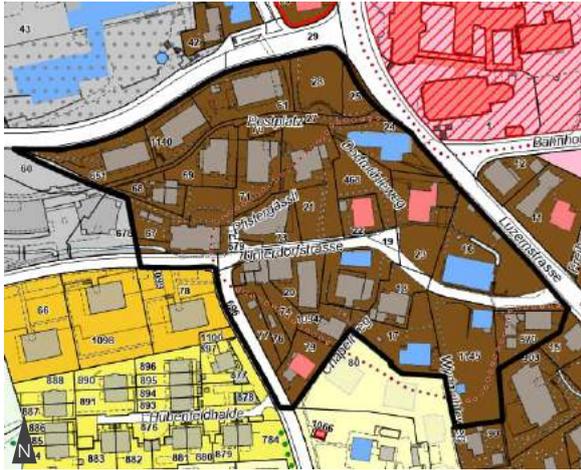


Dorfmülliplatz

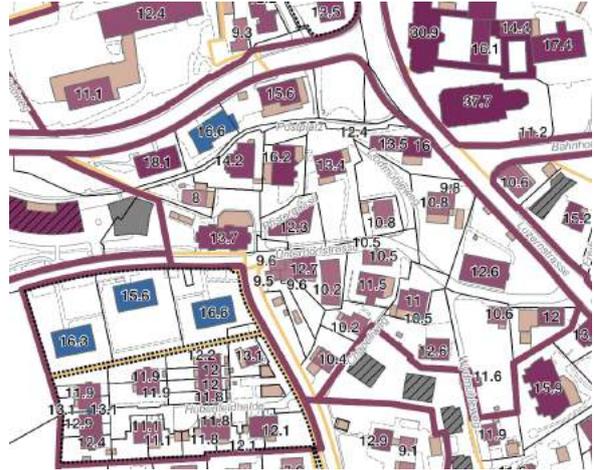
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Dorfkern/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 3 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Öffentliche Parkieranlagen, bei den Einkaufsmöglichkeiten
Versorgung:	Supermarkt, Post, Restaurants, Bäckerei, Café, Coiffeur
Gebäudestruktur:	Historisch, modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	1900 und Neubauten (2010)/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Postplatz, Kaffee und vor Läden
Sondernutzungsplan:	Kommunaler Richtplan Unterdorf

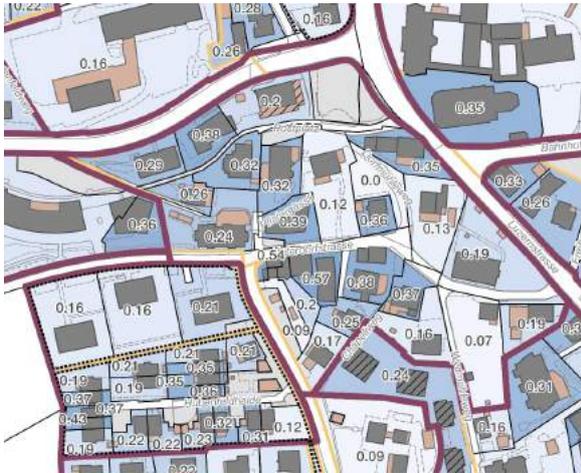
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



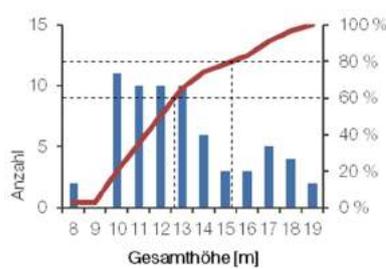
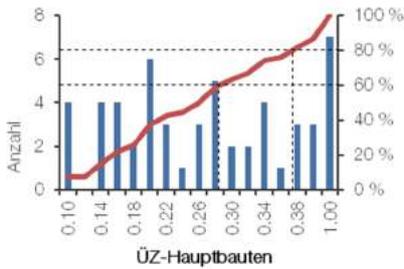
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» und «Weiterentwickeln» im Bereich der Baugruppe und bei erhaltens- und schützenswerten Gebäuden
- «Weiterentwickeln» im erweiterten Dorfkern

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ke	KA		gem. Art. 12 und 13			--	gem. Art. 12 und 13		--
Ke	KB		gem. Art. 12 und 14			--	13.0	15.0	--

Weitere Anpassungen

- Aktive Dorfkernentwicklung
- Sicherung Begrünung und Gewässerraum

2.2. Bahnhof

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Bahnhofsgebäude



Pfarrweg



Luzernerstrasse Parz. Nr. 11, 12



Luzernerstrasse Parz. Nr. 9, 10



Parz. Nr. 759



Übersicht Arbeitsgebiet am Bahnhof

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Am Bahnhof, westlich der Gleisanlage, Luzernstrasse
Erschliessung:	Bahnhof, ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Luzernstrasse
Parkierung:	Tiefgarage, öffentliche Parkierungsanlage
Versorgung:	Restaurant, Bank, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Wohn- und Arbeitszone, Wohnsiedlung modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Gebäude an Luzernerstrasse seit 1900, um 1960 - 1980 Ausbau und Umbau Pfarrweg Neubau 2013/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Bahnhof, Restaurants
Sondernutzungsplan:	-

2.3. Kloster

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Luzernerstrasse Parz. Nr. 1



Luzernerstrasse Parz. Nr. 2



Parz. Nr. 948

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zwischen Bahnhof und Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 2 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Nördlich vom Kloster und am Bahnhof
Versorgung:	Kloster, Kirche, Friedhof
Gebäudestruktur:	Klosteranlage, historisch
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Vor 1850, Ausbau 1913/gut
Begegnungsorte:	Innenhof, Grünflächen, Wanderwege
Sondernutzungsplan:	-

Lindelfeld und Oberhof

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Seetalstrasse Parz. Nr. 1164,1027



Oberhof Parz. Nr. 1027



Polizei, Rothenburgstrasse Parz. Nr. 30



Schule Parz. Nr. 44



Turnhalle Hübeli Parz. Nr. 43



Oeggengingenstrasse Parz. Nr. 38

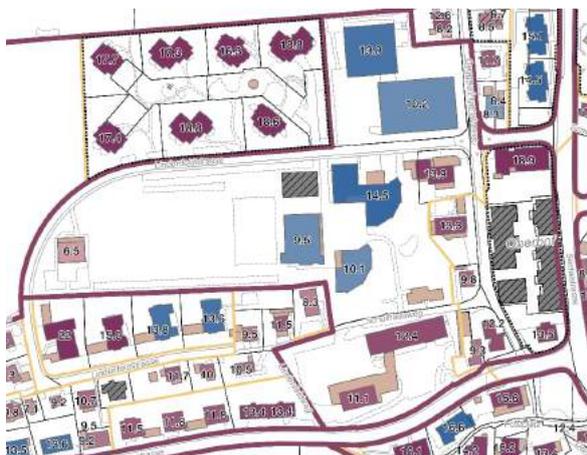
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten zum Bahnhof, ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle Lindelfeld (Linie 110 Rotkreuz-Hochdorf)
Parkierung:	Öffentliche Parkplätze, Tiefgarage Oberhof
Versorgung:	Supermarkt, Polizei, Gemeindeverwaltung, Schule, Sportanlage
Gebäudestruktur:	Historisch, modern, MFH, Schulanlage
Anzahl Vollgeschosse:	4 - 6
Baujahr/Gebäudezustand:	1900, um 1970 Erweiterung Schulanlage, 2018 Neubauten an Seetalstrasse/ guter Zustand
Begegnungsorte:	Schul- und Sportanlagen, Spielplatz, Auf der Strasse, Wanderweg
Sondernutzungsplan:	Bebauungsplan Oberdorf

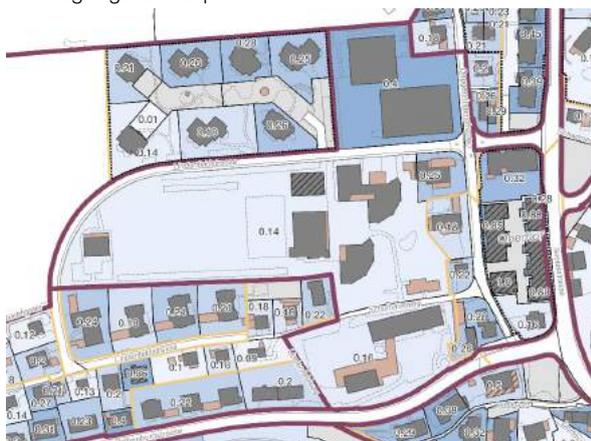
Bauziffern und -masse



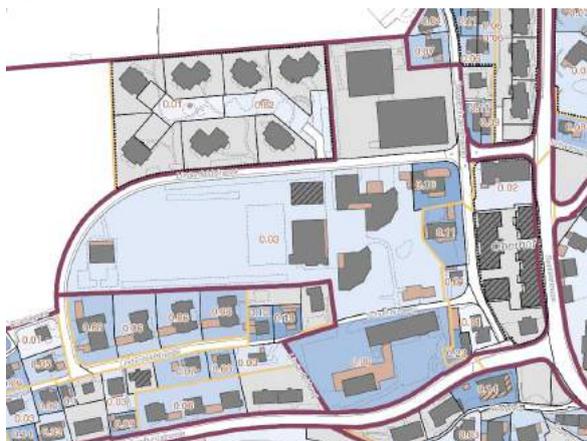
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» im Bereich der Schulanlage und bei erhaltens- und schützenswerten Gebäuden
- «Weiterentwickeln» im erweiterten Dorfkern

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ke (Parz. Nm. 30, 41, 42)	KA		gem. Art. 12 und 13			--	gem. Art. 12 und 13	--	--
Ke	KB		gem. Art. 12 und 14			--	13.0	15.0	--
öZ	OZ				gem. Art. 22				

Weitere Anpassungen

- Sicherung Begrünungen

2.4. Zielacherstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Lindenbrunnenstrasse Parz. Nr. 57, 947



Alterwohnungen Parz. Nr. 63



Betagtenzentrum Dösselen Parz. Nr. 63



Schindlere



Schindlere



Zielacherstrasse Parz. Nr. 678

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 8 - 12 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Öffentliche Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Betagtenzentrum Dösselen
Gebäudestruktur:	MFH, modern
Anzahl Vollgeschosse:	3 - 6
Baujahr/Gebäudezustand:	Ab 1994 an Zielacherstrasse und Lindenbrunnenstrasse, 2006 Erweiterung Zielacherstrasse/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz, Grünfläche
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Lindenbrunnen 1 und 2

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
öZ	OZ				gem. Art. 22				
W3 (Parz. Nrn. 348, 904-906)	W3b	A, B, C	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	25.0
W3	W4	A, C	0.21	0.24	0.27	0.06	16.0	18.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungspläne
- Erhalt Gestaltungsplanpflicht bei grösseren Veränderungen
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

2.5. Hubenfeldhalde

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Zielacherstrasse Parz. Nr. 1098, 78



Überbauung Neuhaus/Hubenfeldhalde

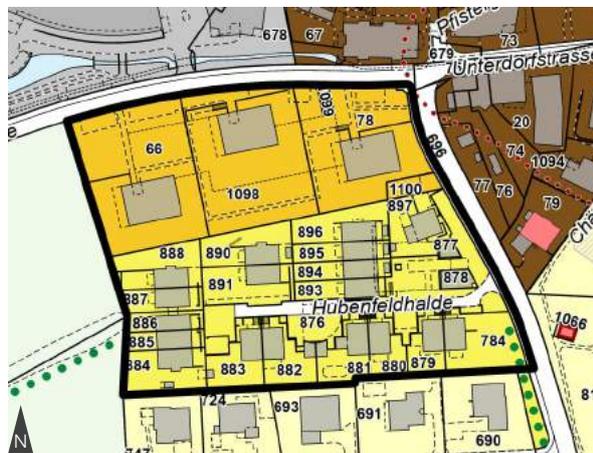


Überbauung Hubenfeldhalde

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südwestlich angrenzend am Dorfkern/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 6 - 10 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgarage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	Modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	ab 1995 bis 2002 an Hubenfeldhalde, 2006 an Zielacherstrasse/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz und Grünfläche
Sondernutzungsplan:	Gestaltungspläne Neuhaus/Hubenfeldhalde und Zielacher

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



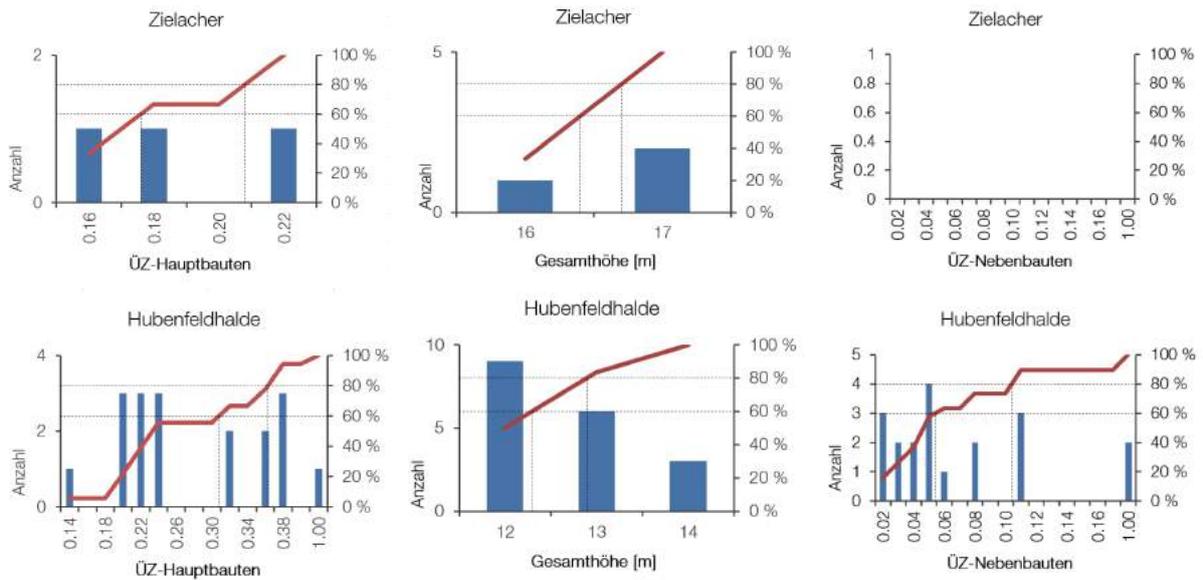
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W2-E	--		gem. Art. 16		0.08	gem. Art. 16		--
W3	W4	A	0.21	0.24	0.27	0.06	16.0	18.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungspläne
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

2.6. Hubenfeld

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Hubenfeld Parz. Nr. 691, 693



Hubenfeld Parz. Nr. 690



Hubenfeld Parz. Nr. 707, 706



Hubenfeld Parz. Nr. 653



Feldhaus Parz. Nr. 735, 698



Vorhubenstrasse Parz. Nr. 587

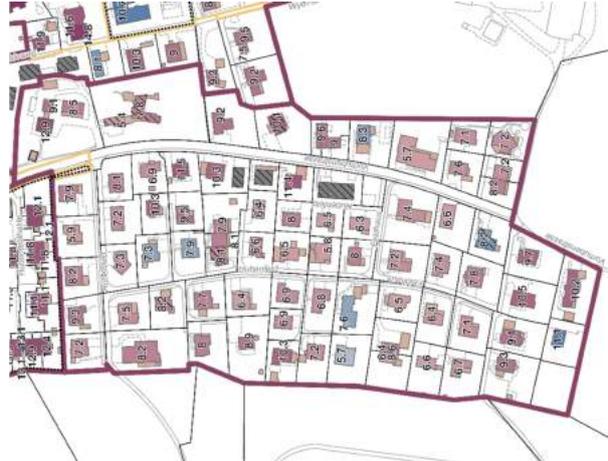
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich vom Dorfkern/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 10 - 15 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Bedeckte Parkfelder, Garage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, ZFH, modern
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Ab 1975 bis 2010/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten, Wanderweg
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



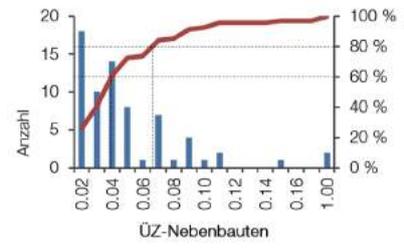
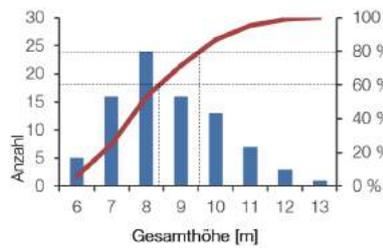
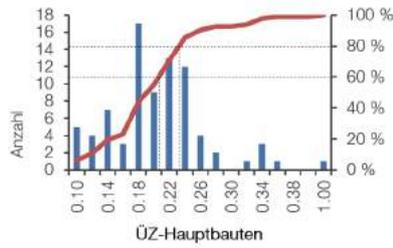
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2a	B, C	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

–

2.7. Wydmühleweg

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Alte Kantonsstrasse Parz. Nr. 95



Alte Kantonsstrasse Parz. Nr. 757



Luzernstrasse Parz. Nr. 92,14,15



Wydmühleweg Parz. Nr. 536, 510, 462



Wydmühleweg Parz. Nr. 943, 944

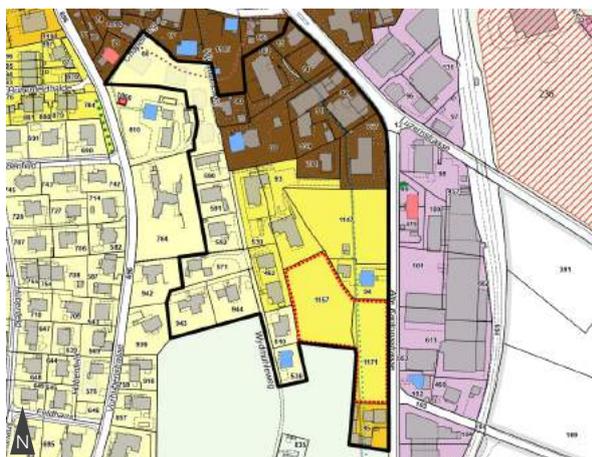


Wydmühleweg Parz. Nr. 592, 591

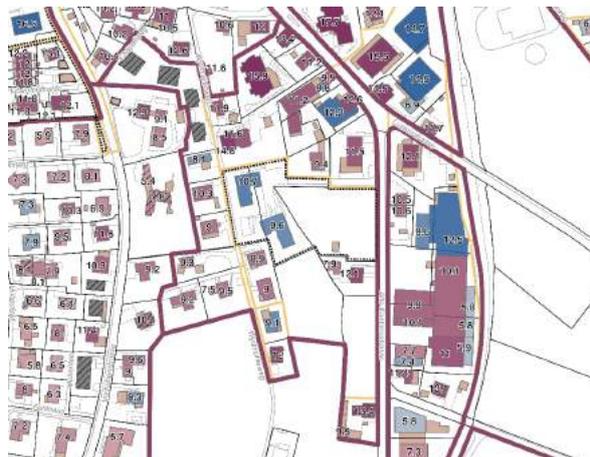
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich angrenzend am Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 6 - 10 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Supermarkt, Käseladen, Schuhmacher, Tierarzt
Gebäudestruktur:	EFH, MFH, modern, historisch/gut
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	An Wydmühleweg und Luzernstrasse erste Häuser vor 1930, zwischen 1975 - 1985 Erweiterungen, ab 2008 an Wydmühleweg Neubauten/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Bachhalde und Blumenau/Wydmühlehalde

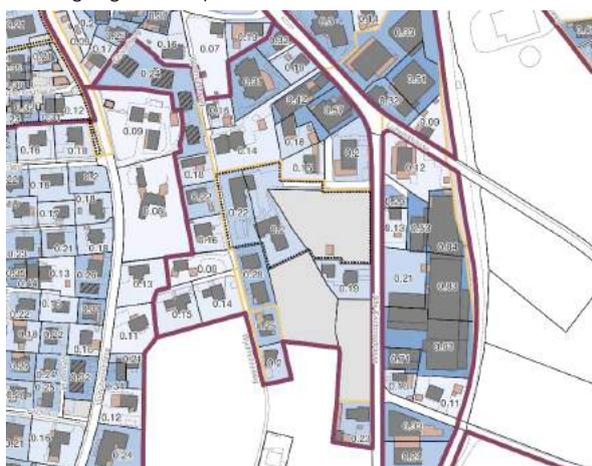
Bauziffern und -masse



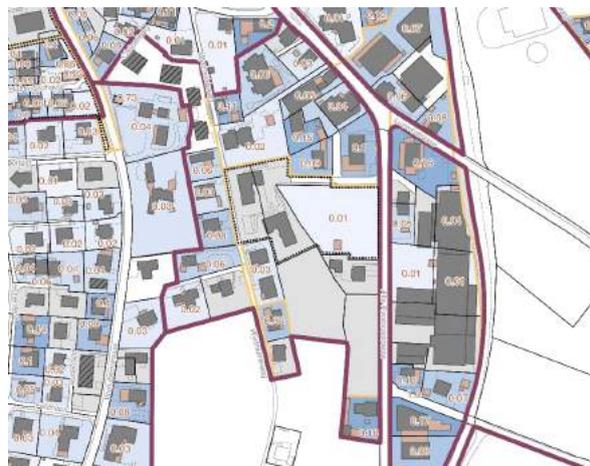
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

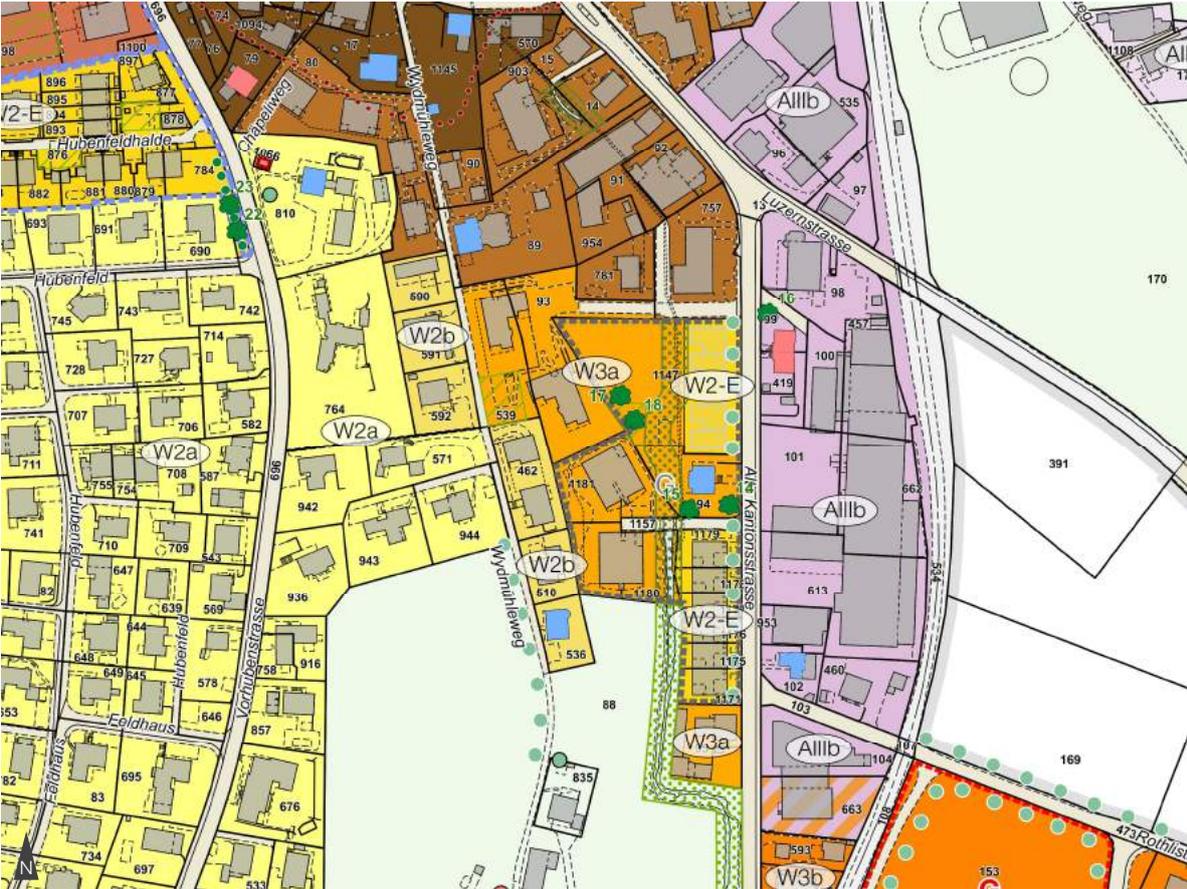
Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ke	KB		gem. Art. 12 und 14			--	13.0	15.0	--
W2A	KB		gem. Art. 12 und 14			--	13.0	15.0	--
W2A	W2a	A, B	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0
W2A	W2b	A, B	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W2B	W2-E	--	gem. Art. 16			0.08	gem. Art. 16		--
W2B	W3a	A	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0
W3	W3a	B	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Sicherung Spielflächen und Begrünung
- Sicherung Gewässerraum
- Erhalt Gestaltungsplan Blumenau/Wydmühlehalde

Umsetzung Gesamtrevision



Zonenplan neu

2.8. Alte Kantonsstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Alte Kantonstrasse Parz. Nr. 456



Alte Kantonstrasse Parz. Nr. 102



Alte Kantonstrasse Parz. Nr. 613



Alte Kantonstrasse Parz. Nr. 100, 101



Alte Kantonstrasse Parz. Nr. 99, 100



Alte Kantonstrasse Parz. Nr. 98

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südwestlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 6 - 10 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Besucherparkplätze, oberirdisch und bedeckte Parkplätze
Versorgung:	Weingeschäft, Bank, Reitsportanlage, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Industrie, Fabrikhallen, MFH, historisch bis modern/gut
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Ab 1970 Industrie an alter Kantonsstrasse, ab 2000 Ausbau/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Reitsportanlage Widmüli

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



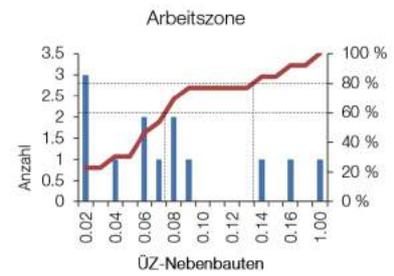
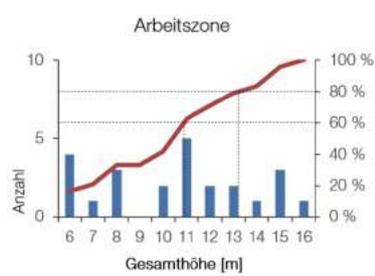
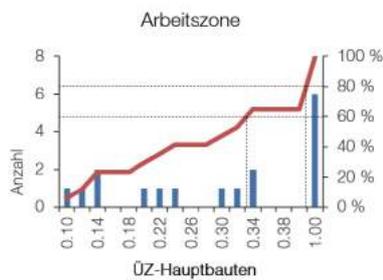
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3b	A, B, C	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	25.0
Ar-III a	Alllb	--	--	--	--	--	13.0	15.0	--
Ar-III a (Parz. Nr. 663)	WA	A, B, C	0.21	0.24	0.27	0.10	13.0	15.0	--
SpF	SF					gem. Art. 23			

Weitere Anpassungen

- Sicherung Gewässerraum
- Sicherung Begrünung
- Erhalt Gestaltungsplan

2.9. Stüdweid

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Blattenhalde



Blattenhalde



GP Röthli-Park



GP Stüdweid



GP Stüdweid



Röthli

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Am Siedlungsrand, südöstlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 12 - 20 Gehminuten oder ca. 5 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdisch und bedeckte Parkplätze, Tiefgaragen und Besucherparkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Neubühlweg, Blattenhalde und Rothli ab 1975, Stüdweid ab 2002, Rothli - Park ab 2007, Stüdweidhalde ab 2013/gut bis mässig
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Grünflächen, Spielplatz
Sondernutzungsplan:	Gestaltungspläne Rothli - Park, Stüdweid und Stüdweidhalde

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



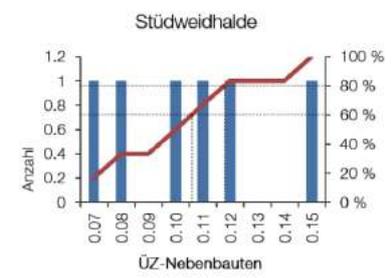
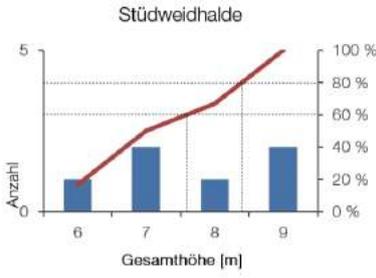
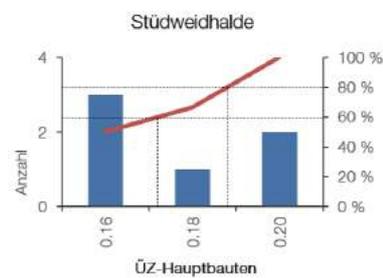
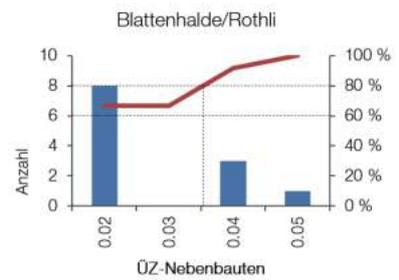
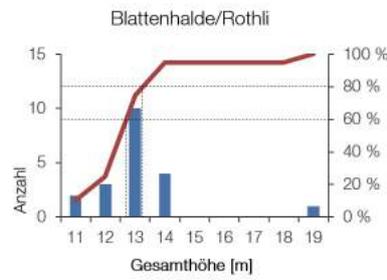
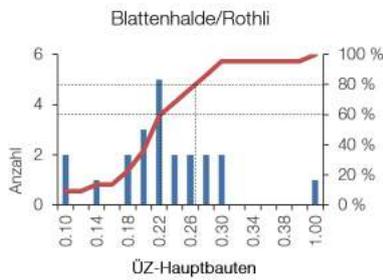
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» für bebaute Gebiete
- «Neuentwickeln» für Parz. Nr. 152 und 153

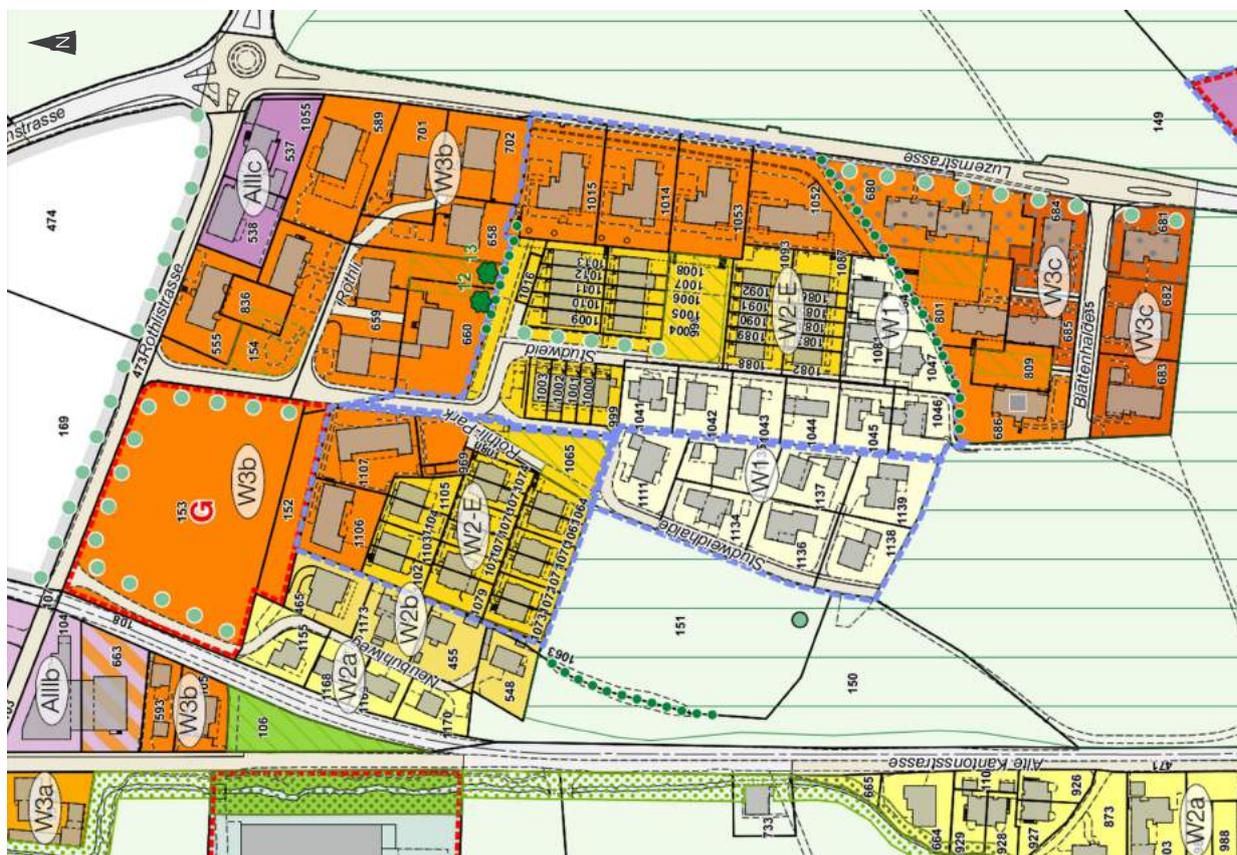
Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W1	A, B	0.18	0.21	0.24	0.10	7.5	9.5	25.0
W2B	W1	A, B	0.18	0.21	0.24	0.10	7.5	9.5	25.0
W2B	W2a	A, B	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0
W2B	W2b	A, B, C	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W2B	W2-E	--	gem. Art. 16			0.08	gem. Art. 16		--
W3	W3b	B	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	25.0
W3	W3c	B, C	0.27	0.30	0.33	0.06	13.0	15.0	25.0
Ar-III a	Allc	--	--	--	--	--	14.5	--	--
UeG-B	W3b	--	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungspläne
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

Umsetzung Gesamtrevision



Zonenplan neu

2.10. Blatte

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht

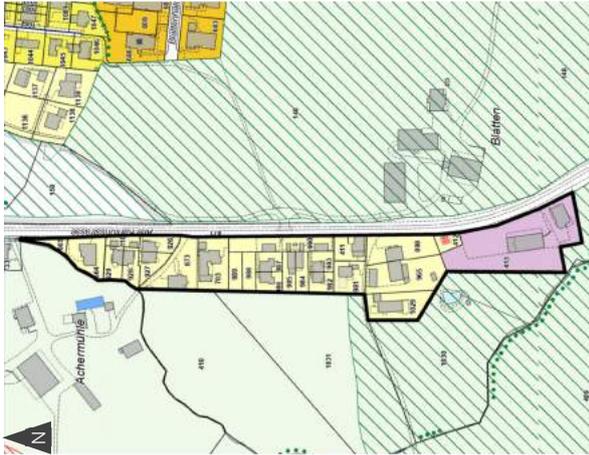


Ansichten Quartier (google street view)

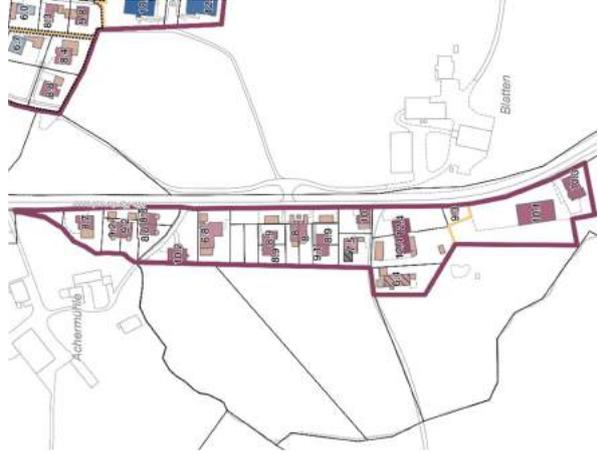
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Am Siedlungsrand, südlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 15 - 20 Gehminuten oder ca. 5 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Garagen, oberirdisch und bedeckte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, historisch, modern, Gewerbe
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Vor 1900, um 1980 Sanierung und Neubauten, 2006 Neubauten und Sanierung/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse und Vorplätze
Sondernutzungsplan:	-

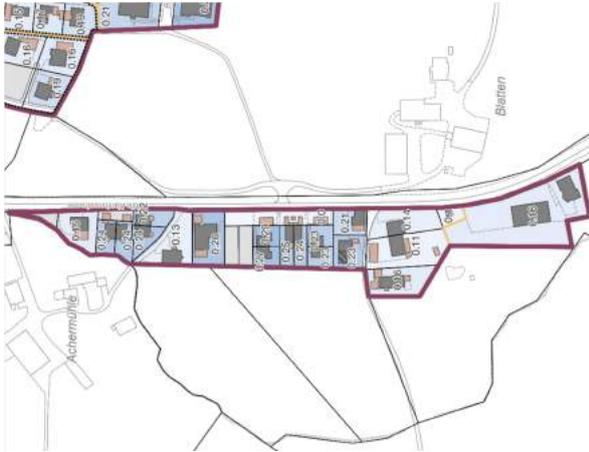
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



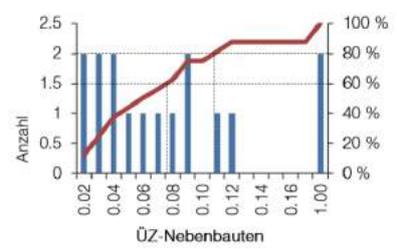
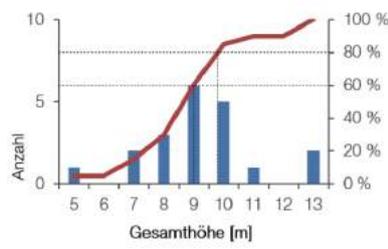
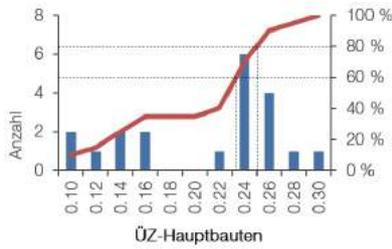
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2a	A, B	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0
Ar-III a	Allc	--	--	--	--	--	14.5	--	--

Weitere Anpassungen

- Sicherung Gewässerraum

2.11. Acherfang

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Acherfang Parz. Nr. 833, 951

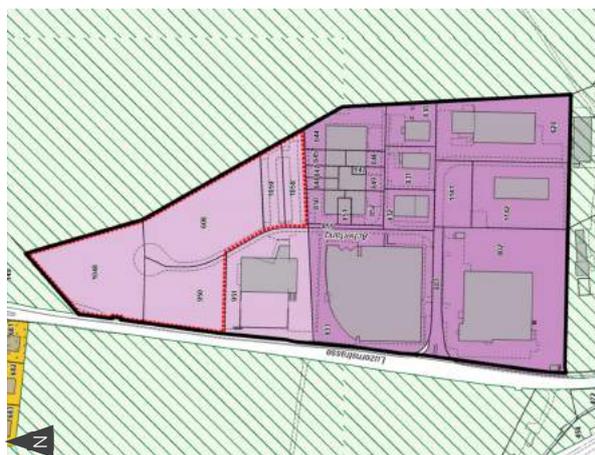


Acherfang Parz. Nr. 620, 830, 831, 832, 1142

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Am Siedlungsrand, südlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 20 - 25 Gehminuten oder ca. 5 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze und Besucherparkplätze
Versorgung:	Möbelgeschäft, Autowerkstatt, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Industrie, modern
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Drei Bauphasen: 1987, 2005, 2014/guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Aussenbereiche
Sondernutzungsplan:	Bebauungsplan Acherfang und Gestaltungsplan Acherfang

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ar-III a	Allc	--	--	--	--	--	14.5	--	--
Ar-III b	Alld	--	--	--	--	--	18.0	--	--

Weitere Anpassungen

- Anpassung GP-Pflicht auf unbebaute Parzellen
- Sicherung Begrünung
- Erhalt Bebauungsplan Acherfang

2.12. Höndle

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht östlicher Teil vom Perimeter



Tankstelle, Inwilstrasse Parz. Nr. 544

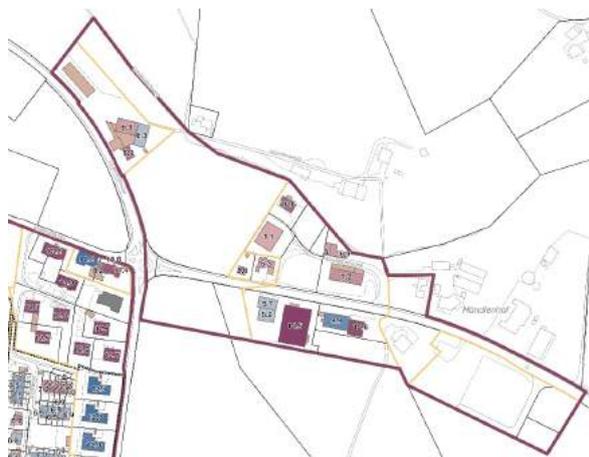
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Am Siedlungsrand, südöstlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 15 - 20 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze und Besucherparkplätze
Versorgung:	Tankstelle, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Industrie, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Hof vor 1900, Erweiterung Höndlen 1913, 1965 Rotmatt, Sanierung um 2000
Begegnungsorte:	Tankstelle, Vorplatz
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2a	A, B	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0
Ar-III a	Alllc	--	--	--	--	--	14.5	--	--
Ar-III a	SH					gem. Art. 30			

Weitere Anpassungen

- Sicherung begrünter Siedlungsrand
- Sicherung Gewässerraum

2.13. Weierhus

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht, südlicher Teil vom Perimeter



Pfrundhofweg



Pfrundhofweg



Hiltigstrasse Parz. Nr. 174



Hiltigstrasse Parz. Nr. 170, 174

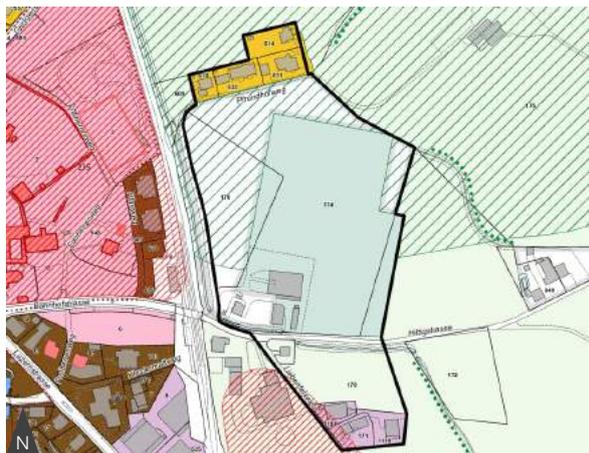


Liebenfelsweg Parz. Nr. 1108, 171

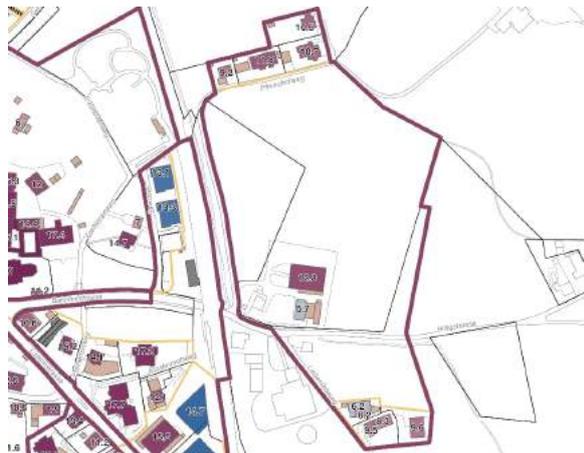
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Östlich vom Dorfkern und der Gleisanlage
Erschliessung:	Am Bahnhof, max. 5 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Garagen, oberirdisch und bedeckte Parkplätze
Versorgung:	Fussballplätze, Clubhaus
Gebäudestruktur:	EFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Liefefels um 1930, Pfrundhofweg um 1975, Fussballplätze um 1980/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Fussballplätze und Fussballklub
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» für bebaute Gebiete
- «Weiterentwickeln» für Neueinzonung (Wohnhaus auf Parzelle Nr. 174) und Sportplatz

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3a	A, B, C	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0
Ar-III a	AllIa	--	--	--	--	--	9.0	11.0	--
UeG-B, SpF	SF					gem. Art. 23			

Weitere Anpassungen

- Sicherung Gewässerraum
- Sicherung Begrünung

2.14. Eschenpark

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Eschenpark



Spielplatz Eschenpark



Parz. Nr. 24



Parz. Nr. 24



Parz. Nr. 24



Parz. Nr. 24

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 10 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Lindenfeld (Linie 10 Rotkreuz-Hochdorf)
Parkierung:	Tiefgarage, oberirdische Parkplätze, öffentliche und Besucherparkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH, modern, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	4
Baujahr/Gebäudezustand:	2014 - 2016 Eschenpark, um 1950 Gebäude an Gerligenstrasse/sehr gut
Begegnungsorte:	Spielplatz, Aussenbereich, Gehwege
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Eschenpark

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



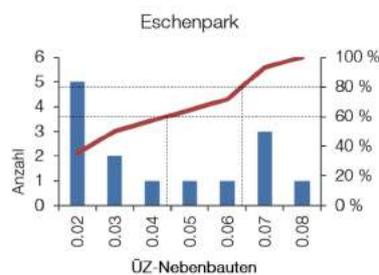
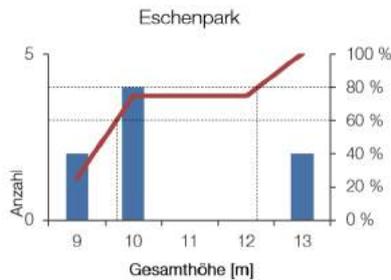
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

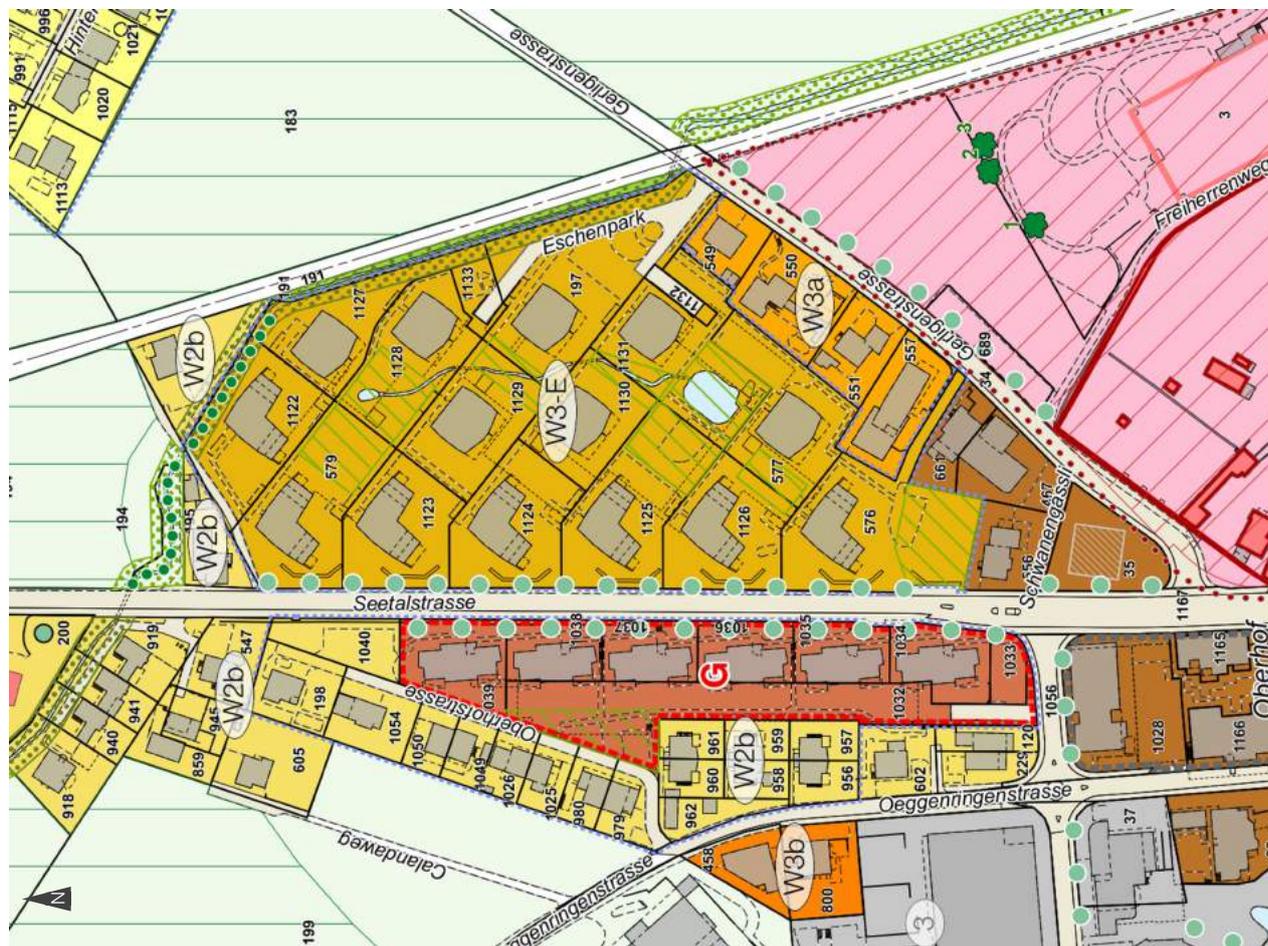
Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W3-E	--		gem. Art. 16		0.06	gem. Art. 16		--
W2B	W3-E	--		gem. Art. 16		0.06	gem. Art. 16		--
W2B	W2b	A, B, C	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W3	W3a	B	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0
Ke	KB	--		gem. Art. 12 und 14		--	13.0	15.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Sicherung Spielflächen und Begrünung
- Sicherung Gewässerraum

Umsetzung Gesamtrevision



Zonenplan neu

2.15. Sommerau

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Hintere Kreuzweid Parz. Nr. 1024, 1068



Hintere Kreuzweid Parz. Nr. 1017, 996



Sommerau Parz. Nr. 607, 627



Sommerau Parz. Nr. 642, 643



Sommerau Parz. Nr. 799



Sommerau Parz. Nr. 729, 811



Schlettlirain Parz. Nr. 181



Sommerau Parz. Nr. 775



Gerligenstrasse Parz. Nr. 752

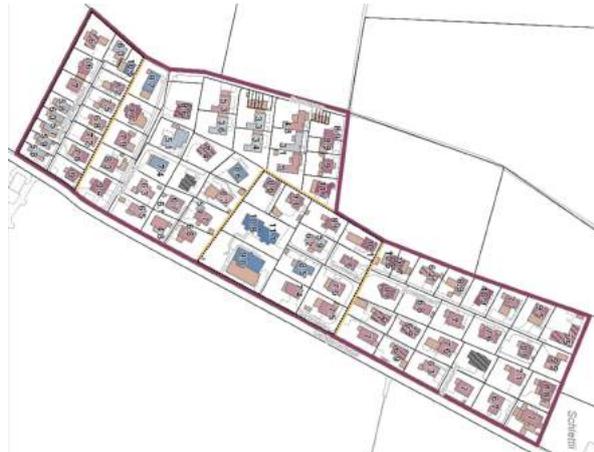
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Siedlungsrand, nordöstlich vom Dorfkern/Hanglage
Erschliessung:	Ca. 10 - 18 Gehminuten oder ca. 4 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Garagen, oberirdisch- und überdachte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, MFH modern
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	1971 Chrummacher, ab 1980 Schlettlirain, 1990 Sommerau, 2000 Kreuzweid guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	Gestaltungspläne Hintere Kreuzweid und Sommerau

Bauziffern und -masse



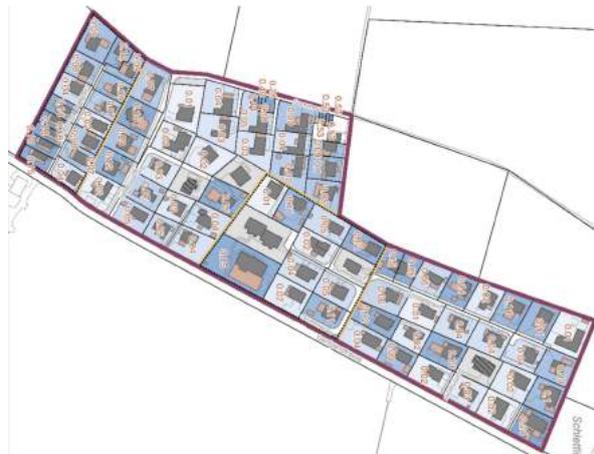
Rechtsgültiger Zonenplan



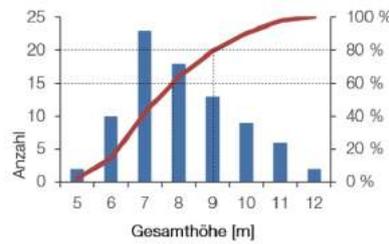
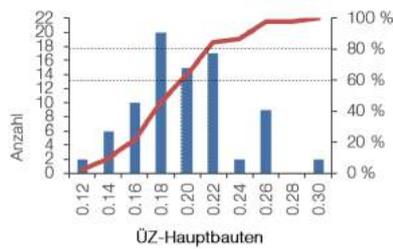
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2a	B	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungspläne
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

2.16. Oberhof-, Seetal- und Oeggenringenstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Seetalstrasse Parz. Nr. 919, 941, 940



GP Oberhof



Oberhofstrasse Parz. Nr. 1025, 1026



Oeggenringenstrasse Parz. Nr. 458



Oeggenringenstrasse Parz. Nr. 958, 959



Oeggenringenstrasse Parz. Nr. 602

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Siedlungsrand, nördlich angrenzend am Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle Lindenfeld (Linie 110 Rotkreuz-Hochdorf)
Parkierung:	Garagen, Oberirdisch- und überdachte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	1960 an Oeggenringenstrasse, 2002 Chänzeli, 2003 Oberhofstrasse, 2005 - 2010 Oberhofstrasse/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz, Grünfläche
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Oberhof

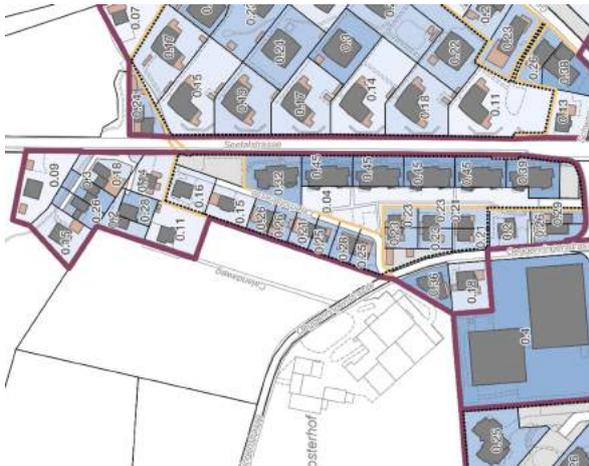
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



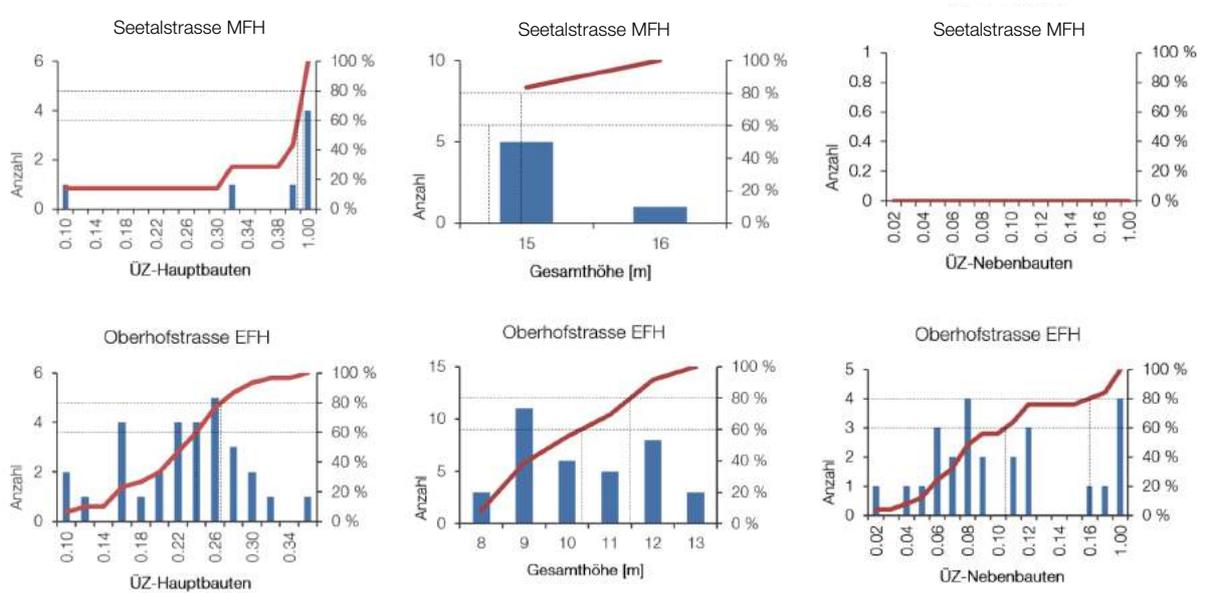
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2b	B, C	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W2B	W2b	B	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W3	W3b	A, C	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	25.0
W3	W4	C	0.21	0.24	0.27	0.06	16.0	18.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Erhalt Gestaltungsplanpflicht MFH bei grösseren Veränderungen
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

Umsetzung Gesamtrevision



Zonenplan neu

2.17. Neuheim

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



GP Neuheim



GP Neuheim



GP Neuheim

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nordwestlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 8 - 10 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgarage, Besucherparkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH, modern
Anzahl Vollgeschosse:	5
Baujahr/Gebäudezustand:	1995 - 2002/gut
Begegnungsorte:	Spielplatz, Grünfläche und Gehwege
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Neuheim

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



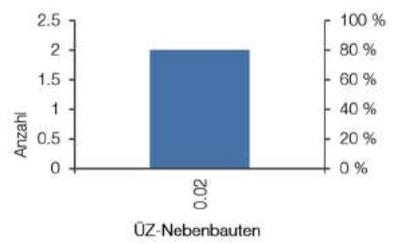
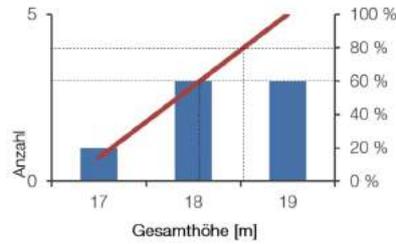
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W4	B	0.21	0.24	0.27	0.06	16.0	18.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Erhalt Gestaltungsplanpflicht bei grösseren Veränderungen
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

2.18. Leon

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Lindefeldstrasse Parz. Nr. 51, 50



Lindefeldstrasse Parz. Nr. 705, 674



Rothenburgstrasse Parz. Nr. 594



Rothenburgstrasse Parz. Nr. 636, 52



Rothenburgstrasse Parz. Nr. 53, 54



Rothenburgstrasse Parz. Nr. 55, 56

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfkern/Rothenburgstrasse flach, sonst Hanglage
Erschliessung:	Ca. 8 - 10 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Garagen, oberirdisch- und überdachte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, MFH, modern
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 7
Baujahr/Gebäudezustand:	Lindefeldstrasse 1950, Rothenburgstrasse W4 1966, Rothenburgstrasse AllI 1970, Rüchligrain 1985/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



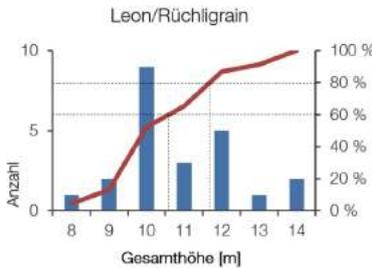
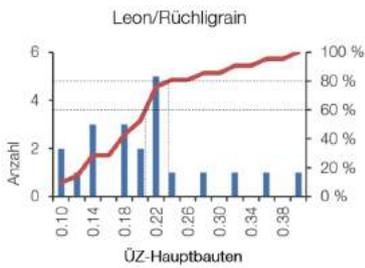
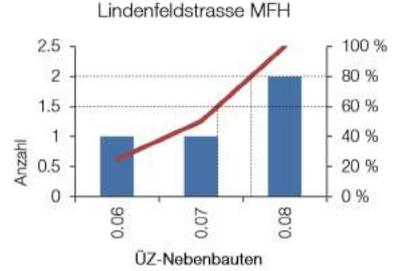
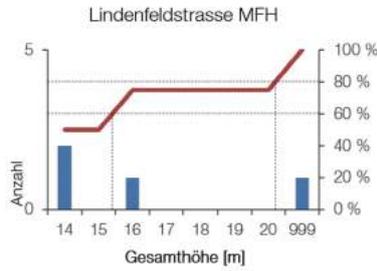
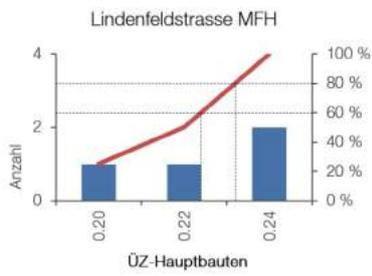
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W3a	A	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0
W3	W3a	B	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0
W3	W3b	A, B	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	25.0
W4	W4	A, B	0.21	0.24	0.27	0.06	16.0	18.0	--
Ar-III a	Alllc	--	--	--	--	--	14.5	--	--

Weitere Anpassungen

- Bereinigung Hecke
- Sicherung Spielflächen und Begrünung

Umsetzung Gesamtrevision



Zonenplan neu

2.19. Rothenburgstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht westlicher Teil vom Perimeter



Kieswerk



Rothenburgstrasse Parz. Nr. 673

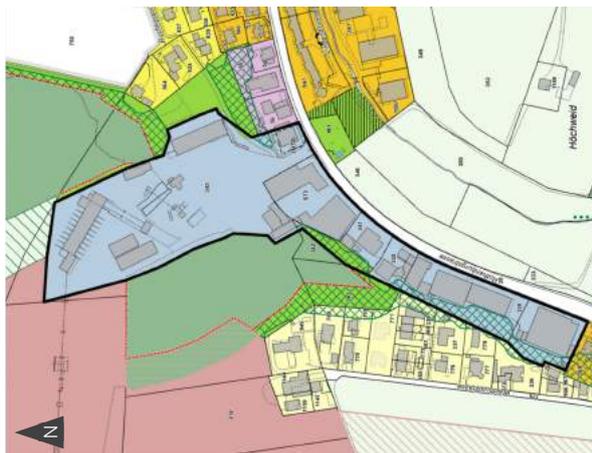


Rothenburgstrasse Parz. Nr. 338

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 13 - 18 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische und überdachte Parkplätze
Versorgung:	Kieswerk, Autowerkstatt, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Industrie, Fabrikhallen
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Ab 1965 erste Lagerhallen, Sanierungen um 1980/guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ar-IV	Allld	--	--	--	--	--	18.0	--	--
Ar-IV	AIV	--	--	--	--	--	18.0	--	--

Weitere Anpassungen

- Im Bereich der Wohnzone Lärmempfindlichkeitsstufe III

2.20. Waldhausstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Waldhausstrasse Parz. Nr. 335



Waldhausstrasse Parz. Nr. 968



Waldhausstrasse Parz. Nr. 336



Waldhausstrasse Parz. Nr. 955, 772



Waldhausstrasse Parz. Nr. 1143



Waldhausstrasse Parz. Nr. 949

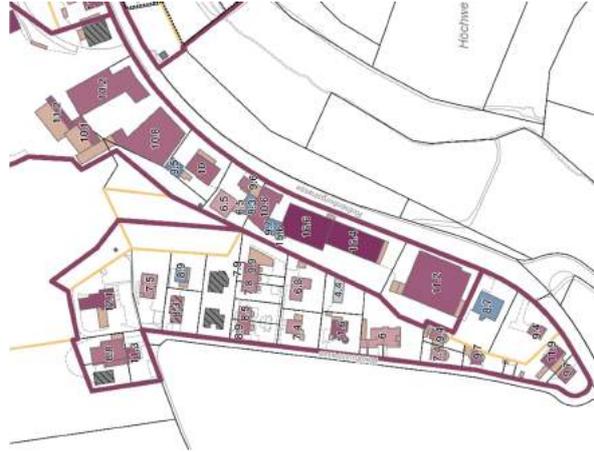
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Siedlungsrand, westlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 18 - 25 Gehminuten oder ca. 5 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Garagen, Oberirdisch- und überdachte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, MFH modern
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Ab 1980 - 1990, 2010 am Ende der Waldhausstrasse/guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



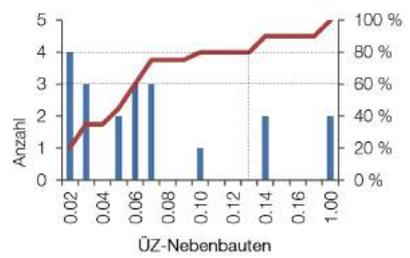
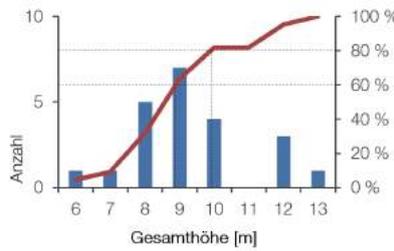
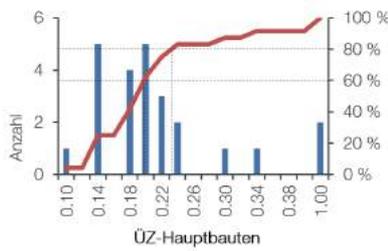
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-a	W2a	B	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0
W2-a (Parz. 335/616)	W3a	A	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0
W3	W3a	B	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Bereinigung Hecke

2.21. Mettle

Fotodokumentation



Orthofoto



Ansicht (google street view)

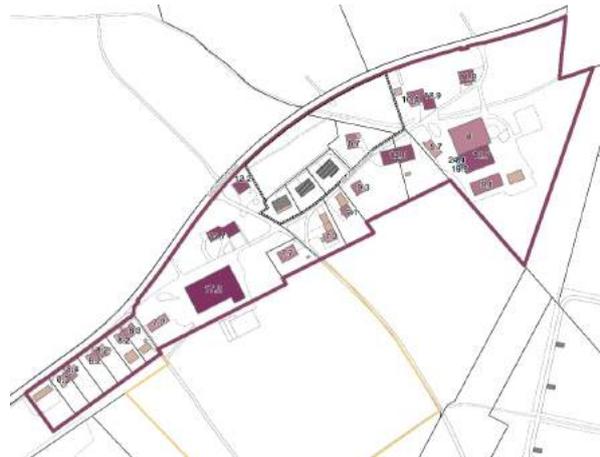
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich vom Dorkern
Erschliessung:	Ca. 40 Gehminuten oder ca. 7 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 15 Gehminuten zur Bushaltestelle Inwil, Pannerhof (Linie 110 Rotkreuz-Hochdorf)
Parkierung:	Garagen, Oberirdisch- und überdachte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, Bauernhaus, historisch, modern
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Vor 1860, Ergänzungen um 1960, 1990 und 2015/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten, Grünfläche
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Mettlen

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
We	We					gem. Art. 41			

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Sicherung Gewässerraum