

NUTZUNGSPLANUNG GEMEINDE HASLE

BEILAGE GESAMTREVISION



ANALYSE SONDERNUTZUNGSPLÄNE

12. Januar 2026

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Hasle
Dorf 15
6166 Hasle
www.hasle-lu.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:	92117
Bearbeitet durch:	Lukas Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGEN	4
1. EINLEITUNG	5
2. HANDLUNGSOPTIONEN	6
2.1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision und Zuständigkeit der Gemeinde	6
2.2. Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision und Zuständigkeit der Gemeinde	6
3. KRITERIEN UND ANWENDUNGSFÄLLE	7
3.1. Option «Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung»	7
3.2. Option «Anpassung im GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision»	7
4. ÜBERTRAGUNG VON BESTIMMUNGEN	8
4.1. Regelungen im Zonenplan	8
4.2. Regelungen im BZR	8
4.3. Regelungen im Verkehrsrichtplan	8
4.4. Weiterführende Informationen des Kantons	8
5. ÜBERSICHT DER GESTALTUNGSPLÄNE	9
5.1. Bebauungsplan Heiligkreuz II	10
5.2. Gestaltungsplan Farbstutz	12
5.3. Gestaltungsplan Mooshof	14
5.4. Gestaltungsplan Moosmatte 1. Etappe	16
5.5. Gestaltungsplan Moosmatte 2. Etappe	18
5.6. Gestaltungsplan Rinderberg-Witebach	20
5.7. Gestaltungsplan Underchile	22
5.8. Gestaltungsplan Zinggen	24

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ERP	Erschliessungsrichtplan

1. EINLEITUNG

Gestaltungs- und Bebauungspläne werden unter dem Begriff Sondernutzungsplan zusammengefasst. Sie überlagern den Zonenplan und machen detailliertere Aussagen zur Grundnutzung, Gestaltung, Erschliessung, Begrünung etc. Der Unterschied zwischen dem Gestaltungs- und Bebauungsplan liegt im Verfahren zu dessen Erlass. Der Bebauungsplan wird wie ein Zonenplan behandelt und muss somit von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden. Der Gestaltungsplan wird im selben Verfahren wie das Baugesuch erlassen und kann vom Gemeinderat bewilligt werden.

Begriff
Sondernutzungsplan

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 Ausnutzungsziffer (AZ) und die zulässige Geschosszahl, sondern als Kombination von Überbauungsziffer (ÜZ) und zulässiger Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) übernehmen.

Ausgangslage

Die Gemeinde überarbeitet zurzeit ihre Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und BZR. Die öffentliche Auflage ist für 2022/23 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt müssen Baugesuche auch die neuen Bestimmungen erfüllen. Die definitive Ablösung der alten Zonenbestimmungen erfolgt mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung sowie anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat, voraussichtlich 2023. Die Übergangsbestimmung nach §224 PBG erlaubt es, «nicht oder nur teilweise realisierte Bebauungs- und Gestaltungspläne» bis spätestens Ende 2023 noch nach altem Recht fertigzustellen.

Gesamtrevision der
Nutzungsplanung

Gestaltungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnutzung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden GP entweder anzupassen oder aufzuheben.

Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne (GP)

Aufgrund der nachfolgenden Analyse soll aufgezeigt werden, mit welchem Sondernutzungsplan wie umgegangen wird und welche wichtigen Qualitätsmerkmale auch zukünftig gesichert werden sollen.

Ziel

2. HANDLUNGSOPTIONEN

Zwei Handlungs-
optionen

Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen verschiedene Handlungsoptionen:

2.1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision und Zuständigkeit der Gemeinde

Aufhebung

Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. 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 somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Aufhebung ohne Anpassungen in der Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR): Es gelten die Bestimmungen der ordentlichen Bauzone.
2. Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung: Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP werden in die Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR) übertragen (vgl. Kap. «Übertragungen von Bestimmungen in die Grundnutzung (BZR und Zonenplan)»).

2.2. Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision und Zuständigkeit der Gemeinde

Anpassung durch
Gemeinde

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde führt ein GP-Verfahren durch, bei welchem einfach anzupassende Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

3. KRITERIEN UND ANWENDUNGSFÄLLE

Welche Handlungsoption am besten geeignet ist, hängt stark von den Rahmenbedingungen im GP-Perimeter sowie den Bedürfnissen der Grundeigentümer ab. Bei der Beurteilung können die nachfolgenden Kriterien helfen.

Kriterien der Handlungsoptionen

3.1. Option «Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung»

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt
- Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen
- Die Grundeigentümer wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandesschutz
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden
- Die Nutzungsverteilung über die einzelnen Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen

Kriterien Aufhebung

3.2. Option «Anpassung im GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision»

- Die Bebauung gemäss GP ist nicht fertiggestellt, in Realisierung oder erst kürzlich erstellt worden
- Der GP regelt spezifische Sachverhalte, für welche ein hohes Schutzbedürfnis besteht und welche nicht einfach im BZR abgebildet werden können
- Diese spezifischen Bestimmungen sind im GP so formuliert, dass sie mit dem neuen Recht kompatibel sind
- Die Streichung der mit dem neuen Recht nicht kompatiblen Inhalte ist einfach möglich
- Bei Gestaltungsplänen, für welche mittelfristig keine Erweiterungs- oder Ausbauabsichten vorliegen. Die Beibehaltung des GP entspricht einem strengen Bestandesschutz. Diese Variante kann auch strategisch interessant sein, wenn gleichzeitig im Zonenplan grosszügige Werte (GH, ÜZ) für die betreffende Bauzone festgelegt werden. Einigen sich die Grundeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt auf eine Entwicklungsstrategie, können sie die Bau- und Nutzungsmasse gemäss Zonenplan über eine GP-Revision in einem schlanken Verfahren verfügbar machen (ohne Umweg über eine Revision der Nutzungsplanung)
- Für Gestaltungspläne, welche die Nutzung sehr ungleich verteilen. Schafft die Aufhebung starke Ungleichheiten zwischen einzelnen Grundstücken, welche zu eindeutigen «Gewinnern» und «Verlierern» führen, ist von einer Aufhebung eher abzusehen. In diesem Fall ist eine gerechte Nutzungsverteilung nur über eine Gestaltungsplanrevision möglich, deren Umsetzung in einem gemeinschaftlichen Vorgehen der Beteiligten unter Einbezug der Gemeinde zu erfolgen hat

Kriterien Anpassung durch Gemeinde

4. ÜBERTRAGUNG VON BESTIMMUNGEN

Zwei Möglichkeiten zur Übertragung von Bestimmungen

Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

4.1. Regelungen im Zonenplan

Zonierung Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Erhaltungszone Gestalterische Qualitäten, spezielle Merkmale oder unterschiedliche Höhen resp. Fussabdrücke können mit einer Erhaltungszone gesichert werden.

Grünzone Freiraum Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann eine Grünzone (Grundnutzung) ausgeschieden werden.

Bepflanzung Wichtige Bäume, Baumreihen oder Hecken können mit dem entsprechenden Element im Zonenplan abgebildet und so langfristig gesichert werden.

Verkehrszone Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen.

4.2. Regelungen im BZR

Baumasse Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.

4.3. Regelungen im Verkehrsrichtplan

Öffentliche Fusswege Bestehende Langsamverkehrerschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden.

4.4. Weiterführende Informationen des Kantons

Weitere Informationen Weitere Informationen zum Umgang mit Gestaltungsplänen finden Sie unter: https://rawi.lu.ch/download/down_loads_rp – Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

5. ÜBERSICHT DER GESTALTUNGSPLÄNE

Auf dem Gemeindegebiet von Hasle bestehen folgende 8 rechtskräftige Sondernutzungspläne:

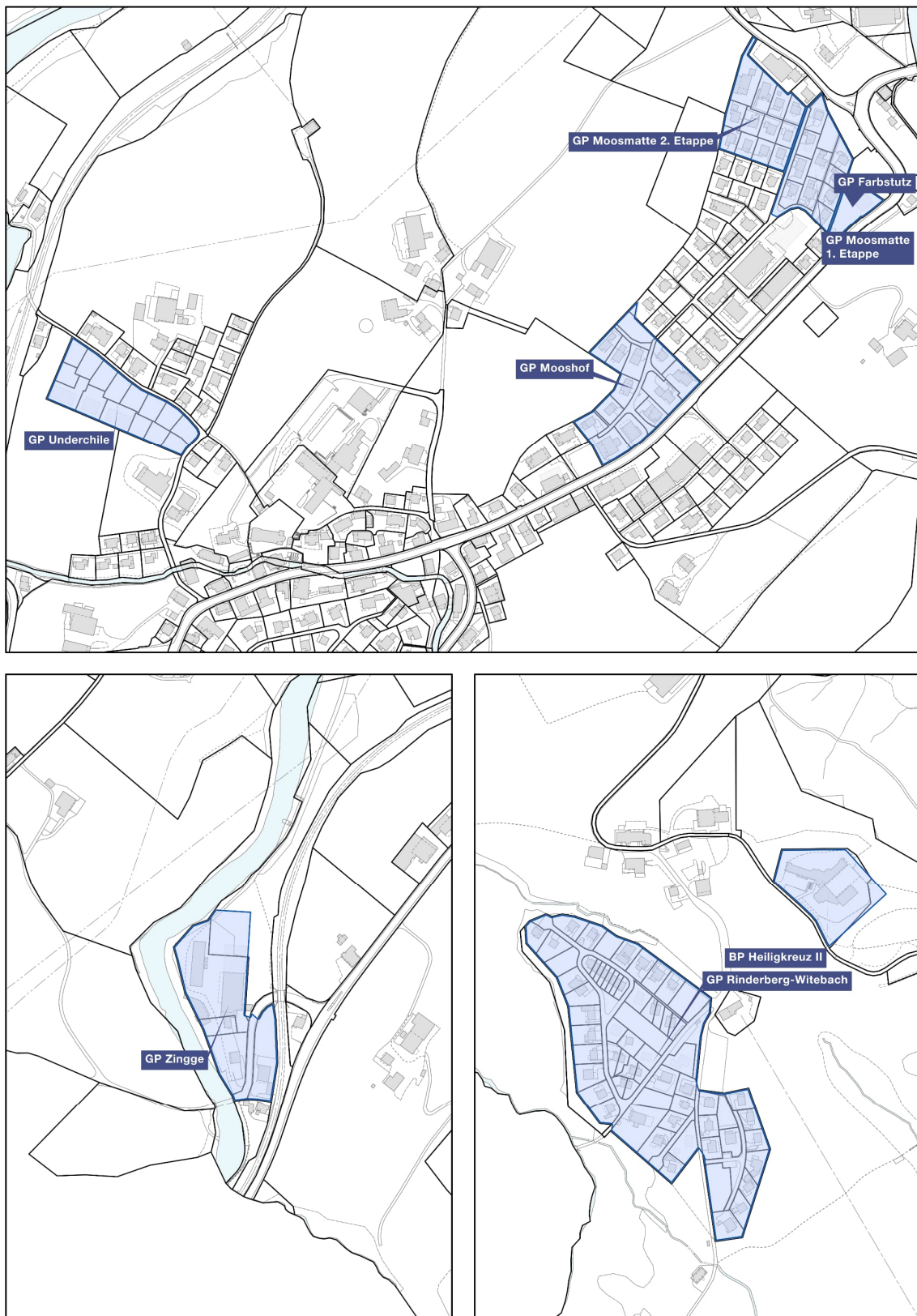


Abb. 1: Übersichtskarte der Gestaltungspläne auf dem Gemeindegebiet von Hasle

5.1. Bebauungsplan Heiligkreuz II

Themen	Erläuterung
Standort	Heiligkreuz (ehemaliges Ferienhaus Ingenbohrer Schwestern)
Zone Grundnutzung	Kurzzone Heiligkreuz
Entscheid RR	23.08.2021
Umfang	7'841 m ² , Baubereiche B1 und B2
Gesamthöhen	15.1 m
Überbauungsziffer	0.18
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	Baubereiche bis 6.3 m an Parzellengrenze (Unterabstand)
Baubereiche und Baulinien	- Baubereiche B1 und B2 für Hochbauten; dürfen vollständig bebaut werden - Dachkonstruktionen und Vordächer dürfen 1 m über Baubereiche ragen. - Zustimmung der Denkmalpflege bei Abweichungen von der Fassadenlinien notwendig - Baubereiche für weitere Etappen sind orientierend dargestellt.
Höhen	- Erdgeschosskote für beide Baubereiche: 1'138 m ü.M. - Höhenkote Dachrand B1: 1'147.5 m ü.M. / B2: 1'150.2 m. ü.M. - Zusätzliche Höhen sind nur für Absturzsicherungen und technisch bedingte Aufbauten gem. Art. 11 BZR zulässig.
Baumasse	Die Baubereiche B1 und B2 dürfen vollständig bebaut werden.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Erschliessung über Privatstrasse ab Weiler Heiligkreuz - Abstellplätze für MIV vor dem Gebäude (Baubereich B1), Veloabstellplätze gem. Norm VSS 40 066 - Spätestens mit der 2. Etappe ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen - Energieversorgung gem. SIA-Effizienzpfad 2017 (oder aktueller) inkl. Monitoring
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Hohe Anforderungen an Gestaltung (da ISOS) - Zum Weiler Heiligkreuz ausgerichtete Fassadenteile haben sich ortsbaulich einzugliedern - Zur Beurteilung der Qualität kann sich der Gemeinderat beraten
Aussenraum und Bepflanzung	- Die Beurteilung ortsbildrelevanter baulichen Massnahmen erfolgt durch die kantonale Denkmalpflege. - Es ist ein umfangreicher Umgebungsplan einzureichen. - Es sind standortgerechte und mehrheitlich ortstypische, einheimische Pflanzen zu verwenden. - Der 'Aussenraum intensiv' dient der Erstellung von Bauten und Anlagen, die in engem Zusammenhang mit den Aktivitäten in den angrenzenden Bauten stehen (u.a. Anlieferung).
Spiel- und Freizeitflächen	Im 'Aussenraum intensiv' gem. Art. 12 SBV sind u.a. Aufenthaltsbereiche, gedeckte Sitzplätze und Terrassen, Spielflächen und dergleichen zulässig
Wirkung	Grossvolumiger Baukörper, welcher sich durch eine passende Situierung und Umgebungsgestaltung in die Landschaft eingliedert.
Vorgehen	BP beibehalten: kann mit neuem Recht angewendet werden.
Massnahmen	-



Abb. 2: Luftbild Heiligkreuz



Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

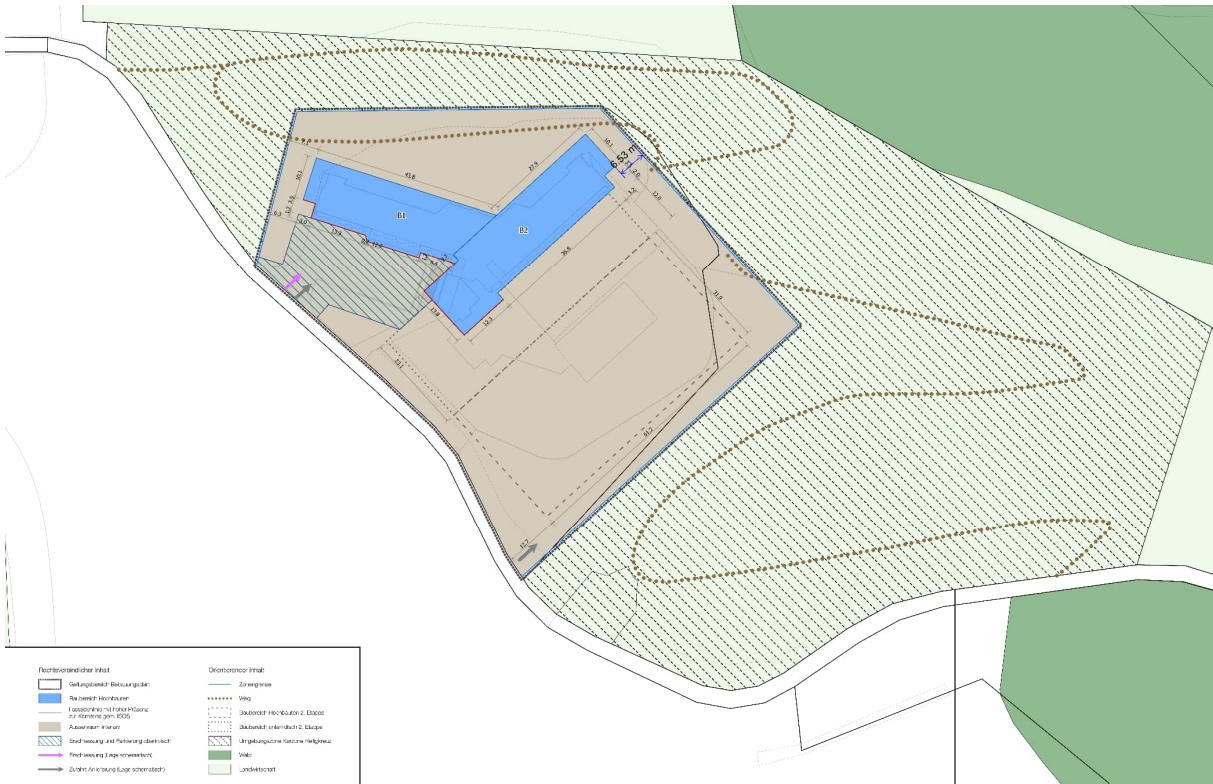


Abb. 4: Situationsplan Heiligkreuz



Abb. 5: Ferienheim



Abb. 6: Ferienheim

5.2. Gestaltungsplan Farbstutz

Themen	Erläuterung
Standort	Farbstutz
Zone Grundnutzung	Zweigeschossige Wohnzone W2A
Entscheid Gderat	10.09.2019
Umfang	1'930 m ² , ein MFH
Gesamthöhen	- Keine Festlegung, max. 2 VG, übrige Geschosse gem. PBG - Dachfirst max. 735.50 m ü.M., Einfahrt TG 720.0 m. ü.M; 15.5 m
Überbauungsziffer	~0.21 (Berechnung anhand orientierendem Gebäude im Situationsplan)
Nutzungsübertrag	Der Perimeter umfasst eine Parzelle; kein Übertrag
Bonus	- Bonus = 15 % - Erhöhung der Gebäudelänge um +1.0 m auf 26.0 m.
Näher- und Grenzbaurechte	Keine Näher- oder Grenzbaurechte für Hochbauten
Baubereiche und Baulinien	Ein Baubereich («Gestaltungsplanbereich»), keine Baulinien
Höhen	Einfahrt TG: 720.0 m ü.M, EG : 723.2 m ü.M, Dachfirst: max. 735.5 m ü.M (kein Plan mit Querschnitte vorhanden)
Baumasse	AZ 0.4 x 1'930 m ² = 772 m ² + 15% Bonus (116.0 m ²) = 888 m ² aGF
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Erschliessung direkt ab Kantonsstrasse - 4 Besucher-Parkfelder, 10 Abstellplätze in Tiefgarage - Warmwasser mind. 50% aus erneuerbaren Energien (SIA 380)
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Fassade: Keine verbindlichen Vorschriften für Fassade, Materialisierungskonzept mit Bemusterung bei Baueingabe - Dach: Tonziegeln oder Eternit, Aufbauten max. ½ der Fassadenlänge, integrierte Solar- oder Photovoltaikanlage gestattet
Aussenraum und Bepflanzung	Keine Festlegungen in SBV (im Plan Festlegungen über Bodendecker, Mager- und Wildblumenwiese)
Spiel- und Freizeitflächen	20% der AGF, auf Grünfläche der Parzelle zu erstellen
Wirkung	MFH mit augenfälliger Tiefgaragenzufahrt
Vorgehen	GP aufheben, da umgesetzt.
Massnahmen	-



Abb. 7: Luftbild

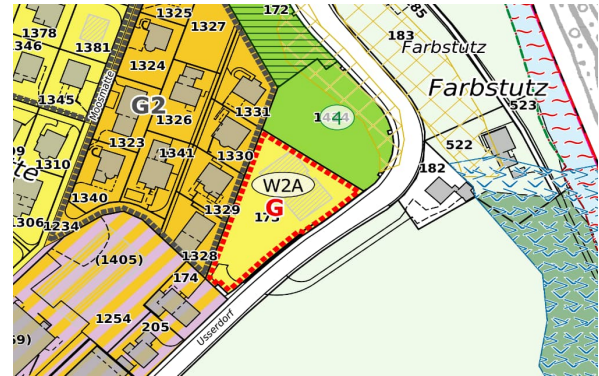


Abb. 8: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 9: Situationsplan Farbstutz



Abb. 10: Umgebungsplan



Abb. 11: Farbstutz

5.3. Gestaltungsplan Mooshof

Themen	Erläuterung
Standort	Mooshof
Zone Grundnutzung	Zweigeschossige Wohnzone A, Dreigeschossige Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone
Entscheid Gderat	24.09.2009
Umfang	11'355 m ²
Gesamthöhen	7.6 - 16.3 m
Überbauungsziffer	0.12 – 0.26
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	Minimaler Grenzabstand liegt bei 4 m. Gebäude entlang der Kantonsstrasse müssen 6 m Abstand von dieser halten.
Baubereiche und Baulinien	Baulinien parallel zu Fassadenflucht an Kantonsstrasse für Parzellen festgelegt.
Höhen	Erdgeschosskote auf Situationsplan ersichtlich zwischen 720.0 - 726.2 m ü.M. je nach Grundstück (+/- 0.5 m Abweichung erlaubt).
Baumasse	AZ gemäss BZR: WA 0.8, W2A 0.4, W3 0.6
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Abstellplätze gemäss BZR (MIV für Wohnbauten 1.5 pro Wohnung, mind. aber 2 pro Haus. Für Gewerbebauten 1 pro Arbeitsplatz) - Haupteerschliessung über Kantonsstrasse. Erschliessung über Weg in Richtung Moosmatte nur für Velo- und Fussverkehr sowie Notfallfahrzeuge. - Für Fuss- und Veloverkehr wird auf der Parzelle 167 ein öffentlich-rechtliches Fuss-/Radwegrecht im Grundbuch eingetragen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Fassade: Vorschriften für Materialien von Unter-, Voll- und Dachgeschossen. Keine grellen Farbtöne.
Aussenraum und Bepflanzung	Grundstücke sind mit ausreichend einheimischen Hecken und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.
Spiel- und Freizeitflächen	Gemeinschaftsanlage bei Parz. 1404 wurde nicht umgesetzt.
Wirkung	Heterogene Überbauung mit verschiedenen Zonentypen und Vorgaben. Mehrheitlich EFH. Satteldächer in verschiedensten Variationen.
Vorgehen	GP aufheben, da grösstenteils umgesetzt (unbebaute Parz. 1372 kann gemäss Grundnutzung überbaut werden)
Massnahmen	- Gemeinschaftsanlage mittels Grünzone sichern.



Abb. 12: Luftbild

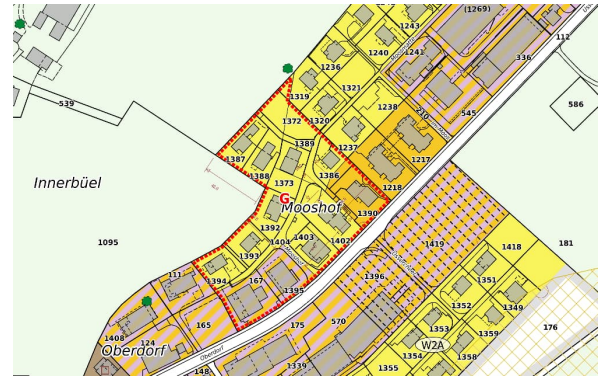


Abb. 13: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

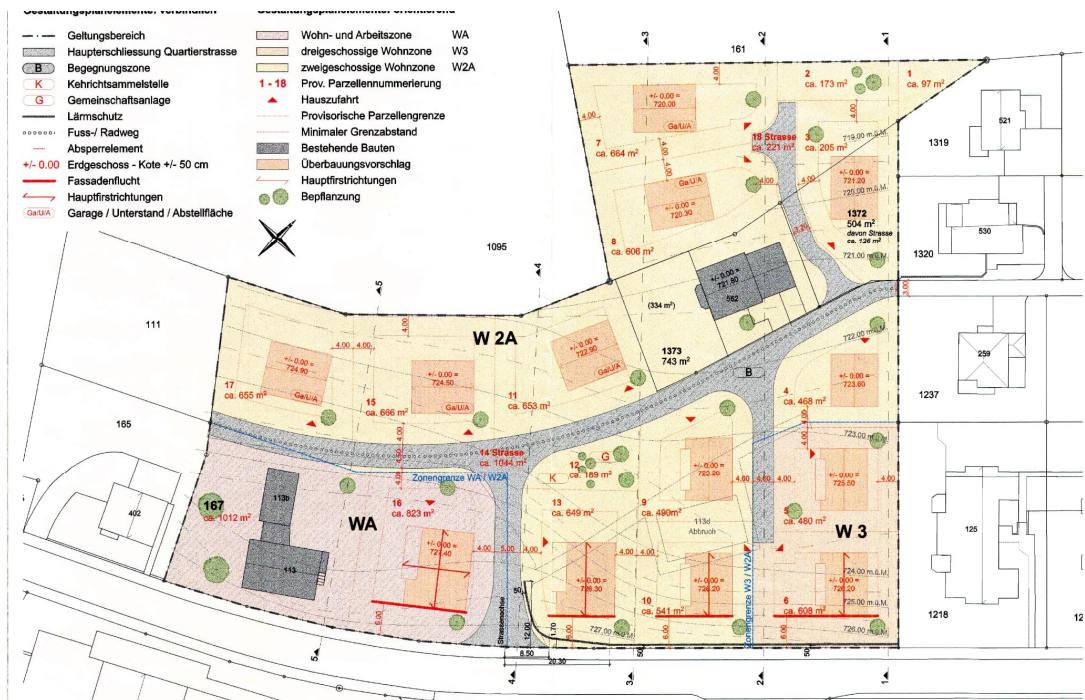


Abb. 14: Situationsplan Mooshof



Abb. 15: Mooshof



Abb. 16: Mooshof

5.4. Gestaltungsplan Moosmatte 1. Etappe

Themen	Erläuterung
Standort	Moosmatte
Zone Grundnutzung	Dreigeschossige Wohnzone
Entscheid Gderat	19.06.1997
Umfang	7'020 m ²
Gesamthöhen	5.3 – 11.1 m
Überbauungsziffer	0.12 – 0.27
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	Zwischen den Parzellen gilt der Abstand von 3 m. Zwischen Baubereich A und B und zwischen Baubereich C und der Gebietsgrenze gelten jedoch 4 m. Die Parzellen 1340 und 1341 müssen 5 m Abstand zur südlichen Strassengrenze einhalten.
Baubereiche und Baulinien	Baubereich A in erster Linie für Zweifamilienhäuser. Baubereiche B und C für Einfamilienhäuser. Baulinien auf Gestaltungsplan festgelegt.
Höhen	Kniestockhöhe (bis OK Wandpfette Innenseite) darf im Baubereich A max. 6 m und B+C max. 5 m betragen. Höhe des Dachfirsts ab OK Boden DG bei A 6 m, bei B und C 5 m. Die im Plan dargestellten Erdgeschosskoten (719.5-723 m.ü.M) sind verbindlich (+/- 0.5 m).
Baumasse	AZ im Baubereich A: 0.6, B: 0.45, C: 0.5
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Erschliessung über Moosmatte. Durch Fusswegverbindung in Richtung Farb erschlossen. - Die gemäss BZR vorgeschriebenen Abstellplätze für MIV müssen auf jeder Parzelle realisiert werden. Die Garagen befinden sich im Baubereich B im EG, im Baubereich A und C im UG.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Fassade: Die äussere Erscheinung aller Gebäude in allen Baubereichen muss von der Erscheinung, Architektur und Materialwahl ähnlich gestaltet sein. - Dach: gleichseitig geneigte Satteldächer zwischen 30° und 40°. Tonziegel in den Farben ziegelrot bis braun und grau sind gestattet. Hauptfirstrichtung auf Plan ersichtlich.
Aussenraum und Bepflanzung	Die Hausvorplätze sind mit Verbundstein zu belegen.
Spiel- und Freizeitflächen	Keine gemeinsame Spiel- und Freizeitflächen. Da das Gebiet wegen des Verzichts auf dreigeschossigen Bauten unternutzt ist, gibt es auf den EFH Parzellen Spielflächen.
Wirkung	Einfamilienhausquartier mit Satteldächer
Vorgehen	GP aufheben, da grösstenteils umgesetzt (unüberbaute Parz. Nr. 1327 kann gemäss Grundnutzung überbaut werden).
Massnahmen	-



Abb. 17: Luftbild

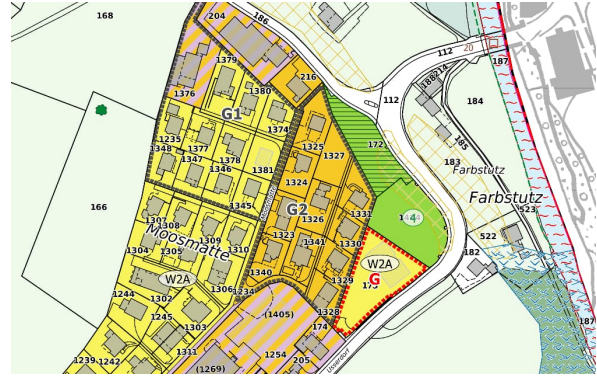


Abb. 18: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 19: Situationsplan Moosmatte 1. Etappe



Abb. 20: Moosmatte



Abb. 21: Moosmatte

5.5. Gestaltungsplan Moosmatte 2. Etappe

Themen	Erläuterung
Standort	Moosmatte
Zone Grundnutzung	Zweigeschossige Wohnzone A, Wohn und Arbeitszone
Entscheid Gderat	07.01.2000
Umfang	7'780 m ²
Gesamthöhen	5.6 – 11.9 m
Überbauungsziffer	0.15 – 0.24
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	15% höhere AZ für Wohnen
Näher- und Grenzbaurechte	Die Abstände zur nördlichen Parzellengrenze im Bereich D dürfen 3 m nicht unterschreiten. Im Bereich E muss ein Abstand von 5 m zum Bereich D eingehalten werden. Zu der Strasse Moosmatte muss ein Abstand von 5m für Gebäude und 6m für Garagen erhalten sein. Abstände zu den Parzellen ausserhalb des Gebiets richten sich nach PBG.
Baubereiche und Baulinien	Das Gebiet ist in die Baubereiche D (Wohnen) und E (Wohnen und Gewerbe) unterteilt.
Höhen	Max. Kniestockhöhe (innen gemessen) in Baubereich D 1.5 m, E 1 m. Max. Höhe des Dachfirsts ab OK Boden DG in Baubereich D 5 m, in E 5 m. Eingetragene Erdgeschosskoten sind verbindlich (+/-0.5 m).
Baumasse	AZ für Wohnen im Baubereich D 0.3, E 0.3. Mit Bonus 0.345 in D und E. AZ für Wohn- und Gewerbebauten im Baubereich E 0.8
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	Detailregelungen und finanzielle Abgeltungen zur Erschliessung wurden mit den Einsprechenden (nachbarschaftliche Parz.) mittels Dienstbarkeitsvertrag geregelt und im Grundbuch eingetragen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Fassade: Gebäude sind in Bezug auf Material, Erscheinung und Architektur ähnlich zu gestalten. - Dach: Gleichseitig geneigte Satteldächer zwischen 30° und 40°. Ton oder Betonziegel. Hauptfirstrichtung auf Plan festgelegt.
Aussenraum und Bepflanzung	Keine Festlegungen.
Spiel- und Freizeitflächen	Spiel- und Freizeitflächen auf privaten Parzellen. Keine Gemeinschaftsflächen.
Wirkung	EFH-Siedlung mit Satteldächer.
Vorgehen	GP aufheben (alle Parzellen überbaut).
Massnahmen	-



Abb. 22: Luftbild



Abb. 23: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

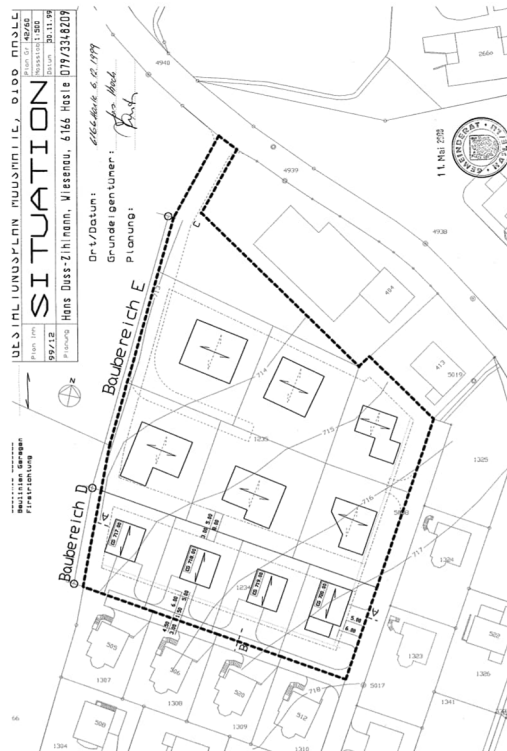


Abb. 24: Situationsplan Moosmatte 2.Etappe



Abb. 25: Moosmatte



Abb. 26: Moosmatte

5.6. Gestaltungsplan Rinderberg-Witebach

Themen	Erläuterung
Standort	Rinderberg-Witebach
Zone Grundnutzung	Zweigeschossige Wohnzone W2B und W2C
Entscheid Gderat	19.08.2010
Umfang	43'007 m ²
Gesamthöhen	5.2 – 12.2 m
Überbauungsziffer	0.1 - 0.25 sowie REFH Witebach zwischen 0.27-048
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	Die Abstände zu den Strassen betragen in der Wohnzone C 5 m – 6 m und in der Wohnzone B in Witebach 4 m, in Rinderberg 4 m – 6 m. Die Abstände zu den Gebietsgrenzen variieren je nach Grundstück.
Baubereiche und Baulinien	Wohnbauten (ausser eingeschossige Nebenbauten) dürfen nur innerhalb der Baulinien erstellt werden. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken
Höhen	Kniewandhöhe (Innenseite Aussenwand ab OK DG Boden) darf max. 1.5m betragen.
Baumasse	AZ in Baubereich B 0.3, in C 0.2 (nach BZR). Maximal 1 VG + DG. UG nur mitzurechnen, wenn es zu 2/3 seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten, gewachsenen oder tiefer gelegenen Terrain hinausragt.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	Erschliessungsstrasse Rinderberg: 3.5 m breite Fahrbahn (asphaltiert), zusätzlich aussenliegender Mehrzweckstreifen von je 75 cm Breite (Schotterrasen) für Fussweg und als Ausweichmöglichkeiten
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Fassade: UG in Massivbauweise. EG+DG in Holz, Faserzementplatten oder dergleichen zu verkleiden. Im Gebiet Witebach auch Abriebsfassaden erlaubt. Keine grellen Farbtöne. Im Gebiet Rinderberg muss Farbe an die von Holzfassaden angepasst sein. Grossförmige Verkleidungsplatten nicht gestattet. - Dach: gleichseitig geneigte Satteldächer (24°-40°). Dachvorsprünge (trauf- und giebelseitig) müssen (mit min. 70 cm) errichtet werden. Dachaufbauten in Form von Lukarnen mit Giebdreiecken möglich. Dächer von An- und Nebenbauten (mit mehr als einem Geschoss) müssen dem Charakter der Hauptbauten entsprechen. Solar- und PV-Anlagen integriert oder als Dachaufbau (nicht höher als 20 cm über Dachziegel) erlaubt. Hauptfirstrichtung nach GP (+/-10°).
Aussenraum und Bepflanzung	Gebäude sind mit möglichst geringen Terrainveränderungen zu errichten. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken.
Spiel- und Freizeitflächen	Keine Aussagen.
Wirkung	Heterogener Weiler. Oftmals Holzfassaden, was die Homogenität und den Charakter des Gebiets prägen (Gebäude ohne Holzverkleidungen stechen heraus). Vorgärten in Witebach teils ohne Grünflächen. Viele verschlossene Vorläden → Zweitwohnsiedlung.
Vorgehen	GP aufheben.
Massnahmen	Gestalterische Einheit (nähe zu ISOS Dorkernzone Heiligkreuz) wo geregelt wird: - Gestalterische Vorgaben und Materialisierung gem. bisherigen Vorgaben - Satteldachpflicht



Abb. 27: Luftbild

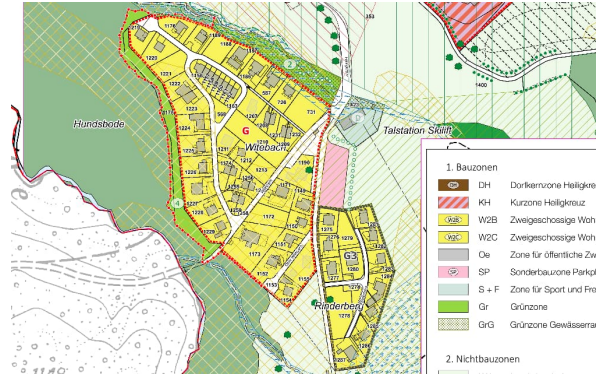


Abb. 28: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

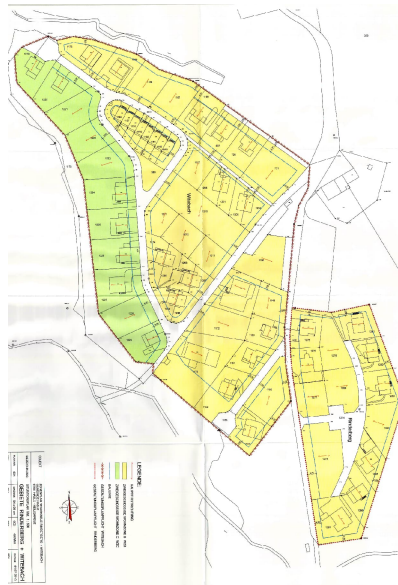


Abb. 29: Situationsplan Rinderberg-Witebach



Abb. 30: Witebach



Abb. 31: Rinderberg

5.7. Gestaltungsplan Underchile

Themen	Erläuterung
Standort	Underchile
Zone Grundnutzung	Zweigeschossige Wohnzone A
Entscheid Gderat	08.06.2017
Umfang	9'175 m ²
Gesamthöhen	Geplant gemäss GP: EFH: 8.4 m - 8.7 m, 2 VG; MFH: 11,3 m, 3 VG
Überbauungsziffer	Berechnung anhand orientierendem Gebäude gemäss GP: EFH ~0.21, MFH ~0.37
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	- Abstände sind nach Plan verbindlich. Sie betragen entlang der Feldstrasse 4.5 m bis 5 m. Zur neuen Erschliessungstrasse 3 m bis 5 m. - Es sind Grenzbaurechte und Näherbaurechte im Grundbuch eingetragen.
Baubereiche und Baulinien	Die Baulinien sind gemäss Plan verbindlich.
Höhen	UG 3 m, VG 2,75 m, DG EFH 2.9 m - 3.2 m, Attika MFH 3.05 m. Maximale EG-Höhe auf Plan und Schnitten festgelegt.
Baumasse	AZ laut BZR für gesamtes Gebiet 0.5. Total: 9'175m ² x AZ 0.5 = 4'587 m ²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Feldstrasse wird verbreitert vor erster Baubewilligung. Neue interne Zufahrt als Sackgasse mit Wendepunkt und Ausweichstelle. Die Strassengenossenschaft wird im Bereich Unterchile-Feld zur Schaffung einer Tempo-30-Zone vom Gemeinderat unterstützt. - Abstellplätze MIV: Bei EFH Parzellen richtet sich die Anzahl nach BZR (2 Parkfelder/EFH). Für die 3 MFH werden 7 Besucherparkfelder oberirdisch erstellt. Für die 21 Wohneinheiten werden 31 Parkfelder in Tiefgarage unter den MFH errichtet. - 10% strengere Anforderungen als SIA 380/1:2009 für Wärmeschutz. Warmwasser min. zu 50 % aus erneuerbaren Energien. Bei Wahl der Heizungsanlage sind erneuerbare Energien verbindlich.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Fassaden: Keine grellen, hellleuchtenden und stark glänzenden/reflektierenden Farbtöne oder Fassadenmaterialien erlaubt. Farb- und Materialisierungskonzept muss Gemeinderat vorgelegt werden. - Dach: Firstrichtungen für EFH auf dem Plan sind einzuhalten (+/-10°). EFH: gleichseitige Satteldächer (20°-35°). Garagen von Parzellen 1-8 nur mit Flachdach. Flachdächer extensiv begrünt. MFH: ausschliesslich Flachdächer, mögliche Begrünung. Solar- und PV-Anlagen möglichst integrieren.
Aussenraum und Bepflanzung	Bepflanzung ist individuell mit einheimischen Hölzern. Eingezeichneten Bäume haben orientierenden Charakter.
Spiel- und Freizeitflächen	Kinderspielplatzfläche mit 480 m ² für 32 Wohneinheiten (je Wohneinheit 15 m ²).
Wirkung	Kann noch nicht beurteilt werden, da Bauten in Entstehung.
Vorgehen	GP durch Gemeinde anpassen (technische Überführung; bei 9 Parzellen liegen Bauprojekte vor/sind im Bau, 5 Parzellen sind unbebaut)
Massnahmen	Spielplatzfläche (Parz. 1428) mittels Grünzone sichern



Abb. 32: Luftbild

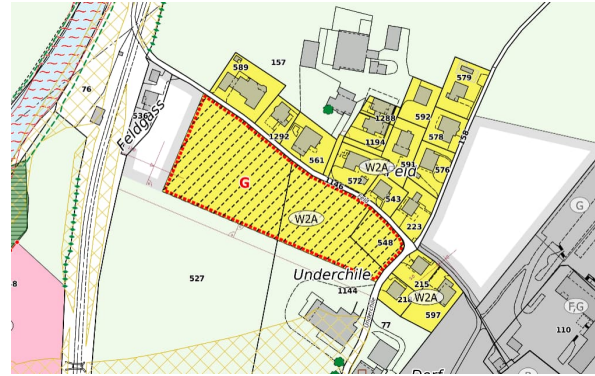


Abb. 33: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 34: Gestaltungsplan Unterchile



Abb. 35: Unterchile



Abb. 36: Unterchile

5.8. Gestaltungsplan Zinggen

Themen	Erläuterung
Standort	Zinggen
Zone Grundnutzung	Sonderbauzone Zinggen
Entscheid Gderat	12.01.2012
Umfang	14'090 m ²
Gesamthöhen	Keine Festlegungen
Überbauungsziffer	0.1 – 0.24 (für Sonderbauzone jedoch nicht relevant)
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	Kein Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	Gebäudeabstand von 4 m zur Zufahrtsstrasse
Baubereiche und Baulinien	- Baufelder für Neu- und Anbauten sind auf dem Situationsplan gekennzeichnet. - Baulinie entlang der Zufahrtsstrasse
Höhen	Keine Festlegungen.
Baumasse	Keine Festlegungen.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Erschliessung über Zufahrt Kantonsstrasse 10. - Lärmempfindliche Räume der Wohnungsstandorte sind auf der strassenabgewandten Seite anzuordnen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Keine Festlegungen.
Aussenraum und Bepflanzung	- 6 m breite Grünzone ab Gewässerparzellengrenze (Parz. Nr. 11). - Hecken, Einfriedungen nicht näher als 60 cm von der Strassengrenze anbringen. - Bepflanzung darf Sicht bei Zufahrt nicht behindern (Verkehrssicherheit). - Spezielle Richtlinien gemäss SBB von Gehölzpflanzungen entlang Bahnlinie: u.a. dürfen Sträucher/ Bäume beim Umfallen das Schotterbett nicht erreichen.
Spiel- und Freizeitflächen	Keine Aussagen, nicht relevant in Sonderbauzone.
Wirkung	Gewerbebauten mit vielen Aussenlagerflächen und zwei Wohnhäuser
Vorgehen	GP beibehalten: kann mit neuem Recht angewendet werden.
Massnahmen	-



Abb. 37: Luftbild

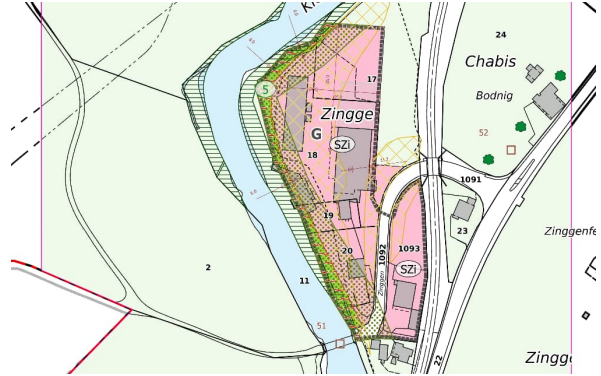


Abb. 38: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

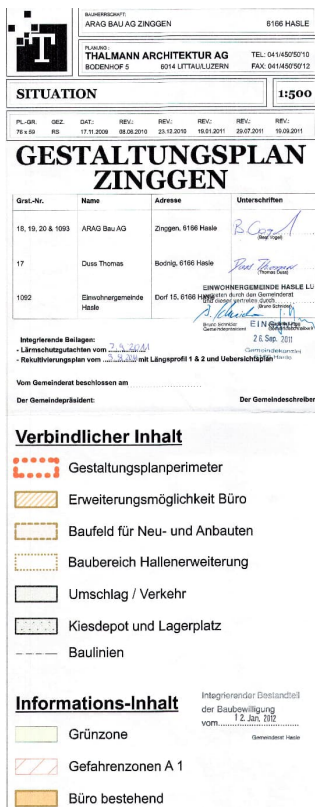


Abb. 39: Gestaltungsplan Zinggen



Abb. 40: Zinggen



Abb. 41: Zinggen