



Ortsplanungsrevision Willisau / Gettnau

MITWIRKUNG

Infoveranstaltung 28.08.2023

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

An aerial photograph of a village in a valley. In the foreground, a large white church with a red roof and a tall steeple is visible. To its right, a road with several cars runs through the village. The background shows rolling green hills and a forested ridge under a clear sky.

1.

AUSGANGSLAGE, VORGEHEN

1. AUSGANGSLAGE, VORGEHEN
2. *REVISION NUTZUNGSPLANUNG
GETTNAU*
3. *REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT*
4. *RAUMPLANERISCHE PENDENZEN*
5. *ÄNDERUNGEN BZR*
6. *WEITERES VORGEHEN*

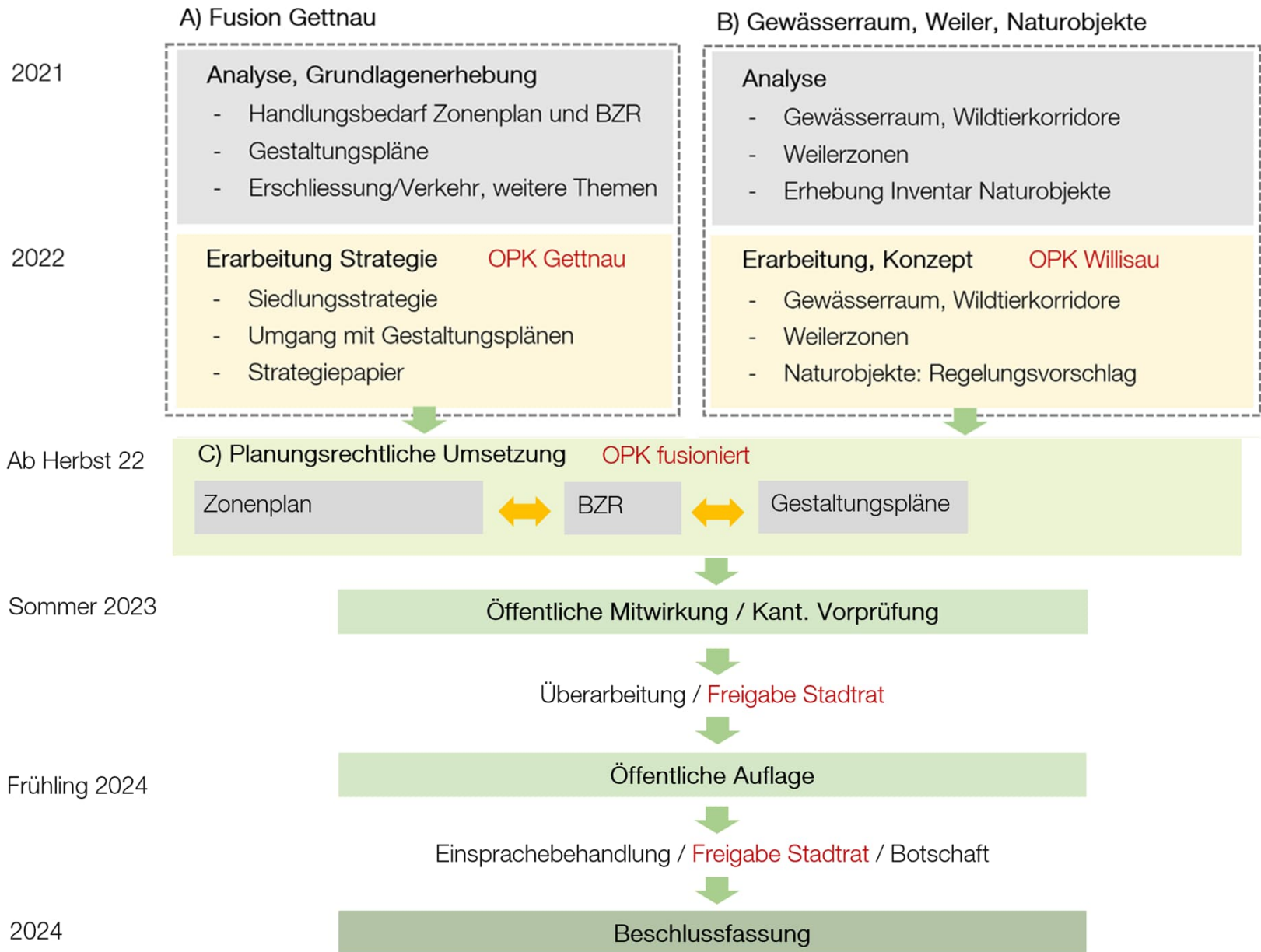
1. AUSGANGSLAGE, VORGEHEN

Handlungsbedarf



Fusionierte Gemeinde:		
Ortsteil:	Willisau	Gettnau
Zonenplan Siedlung:	Siedlungsleitbild 2015	Siedlungsleitbild 2011
	Zonenplan + BZR Gesamtrevision 2019	Zonenplan + BZR Gesamtrevision 1994
	Erfahrung aus der Praxis	
-----	Naturobjekte	
Zonenplan Landschaft:	Gewässerraum ausserhalb Bauzone	
	Wildtierkorridore Willisau Süd und Gettnau	
	Revision Weilerzonen	

1. VORGEHEN



1. VORGEHEN

Themenspezifische Mitwirkung

Gewässerraum

- 03.05.2022: 2 Informationsveranstaltungen Nachmittag + Abend
- Sprechstunden

Weilerzonen

- 24.06.2022: Informationsveranstaltung

Wildtierkorridore

- 15.02.2023: Informationsveranstaltung
- April 2023: Ortsbegehungen

An aerial photograph of a village, likely Gettnau, showing a church with a prominent tower, residential buildings, and a road with cars. The background features rolling green hills and a forested area.

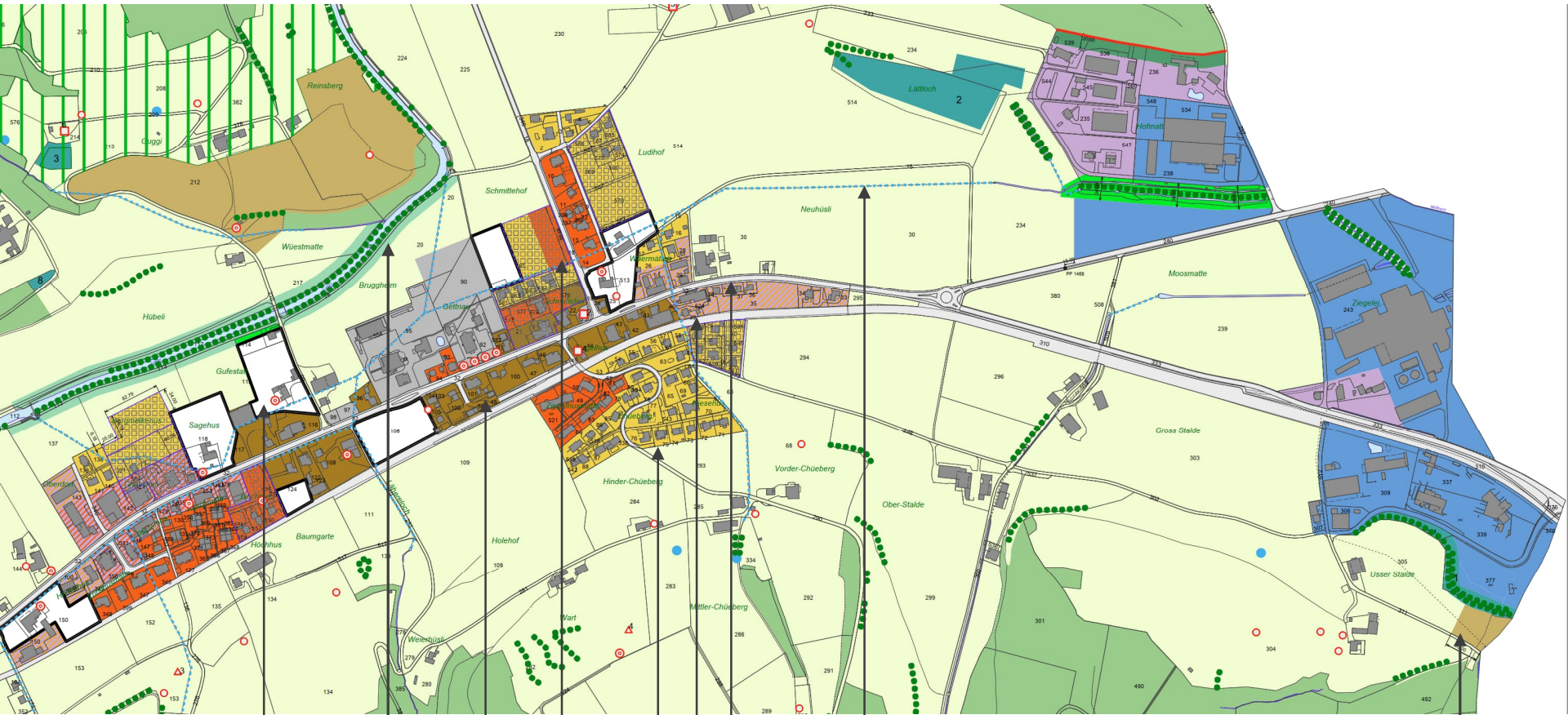
2.

REVISION NUTZUNGS- PLANUNG GETTNAU

1. *AUSGANGSLAGE, VORGEHEN*
2. *REVISION NUTZUNGSPLANUNG
GETTNAU*
3. *REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT*
4. *RAUMPLANERISCHE PENDENZEN*
5. *ÄNDERUNGEN BZR*
6. *WEITERES VORGEHEN*

2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Ausgangslage: rechtskräftiger Zonenplan



Aufgaben:

Zukünftige
Erweiterung?

Dorfkern

Bestand
abbilden

Gewässerraum

Verkehr

Nutzung
aktualisieren

Bauzone nach neuem Recht

2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Ergänzung Siedlungsleitbild Willisau

2. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

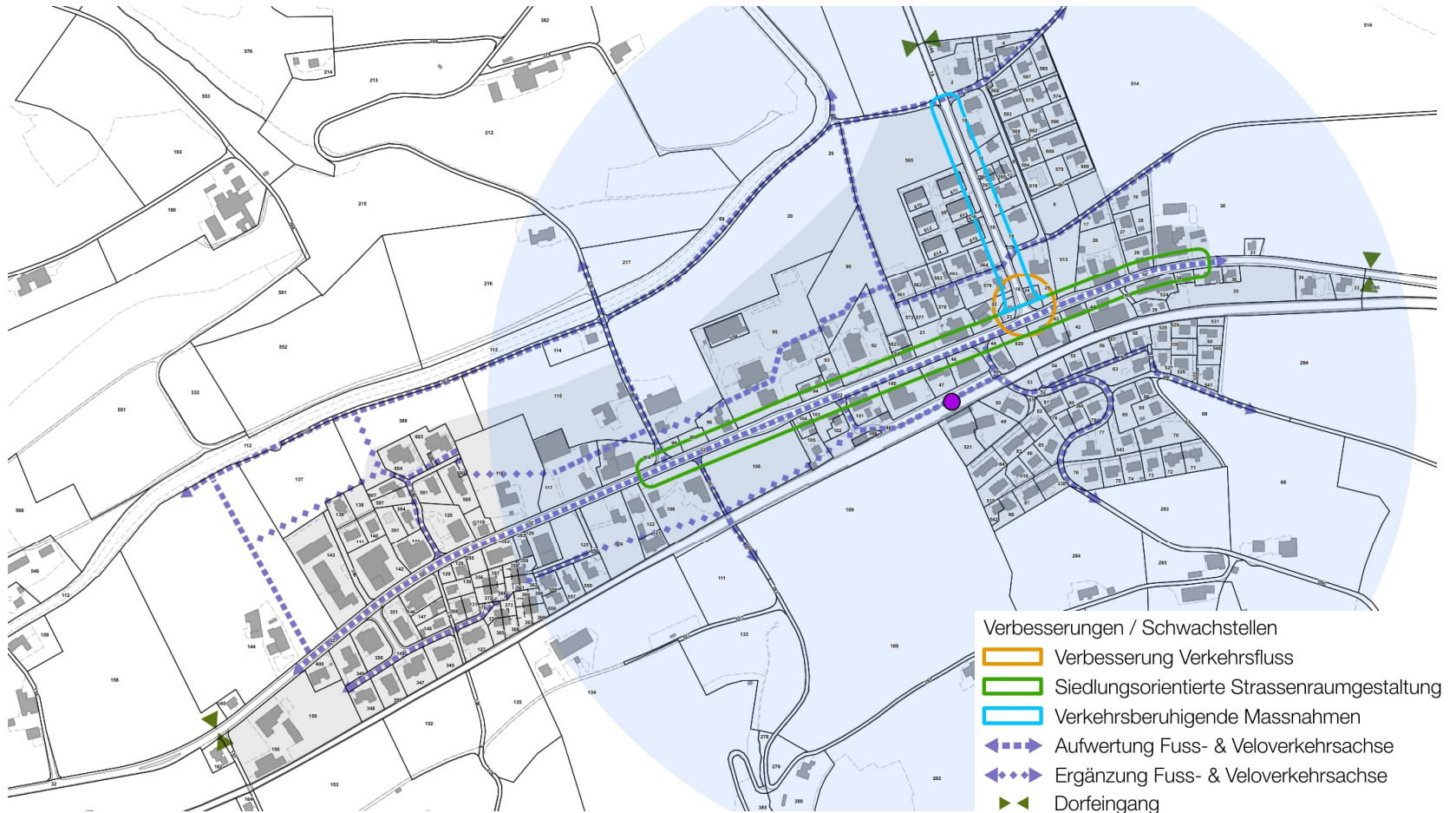
- Bevölkerungsentwicklung: 0.8 – 1.0% Wachstum
- Wirtschaftliche Entwicklung:
 - Arbeitszonen Gettnau: ansässiges Gewerbe + neue Betriebe aus näherer Umgebung
 - Arbeitszonen Willisau: kant. ESP

3. Räumliche Entwicklung

- Mobilität und Verkehr
- Landschaft
- Siedlungsentwicklung
- Bauzonenreserven und Innenentwicklungspotenzial
- Siedlungsqualität

2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Siedlungsleitbild: Mobilität und Verkehr



3. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

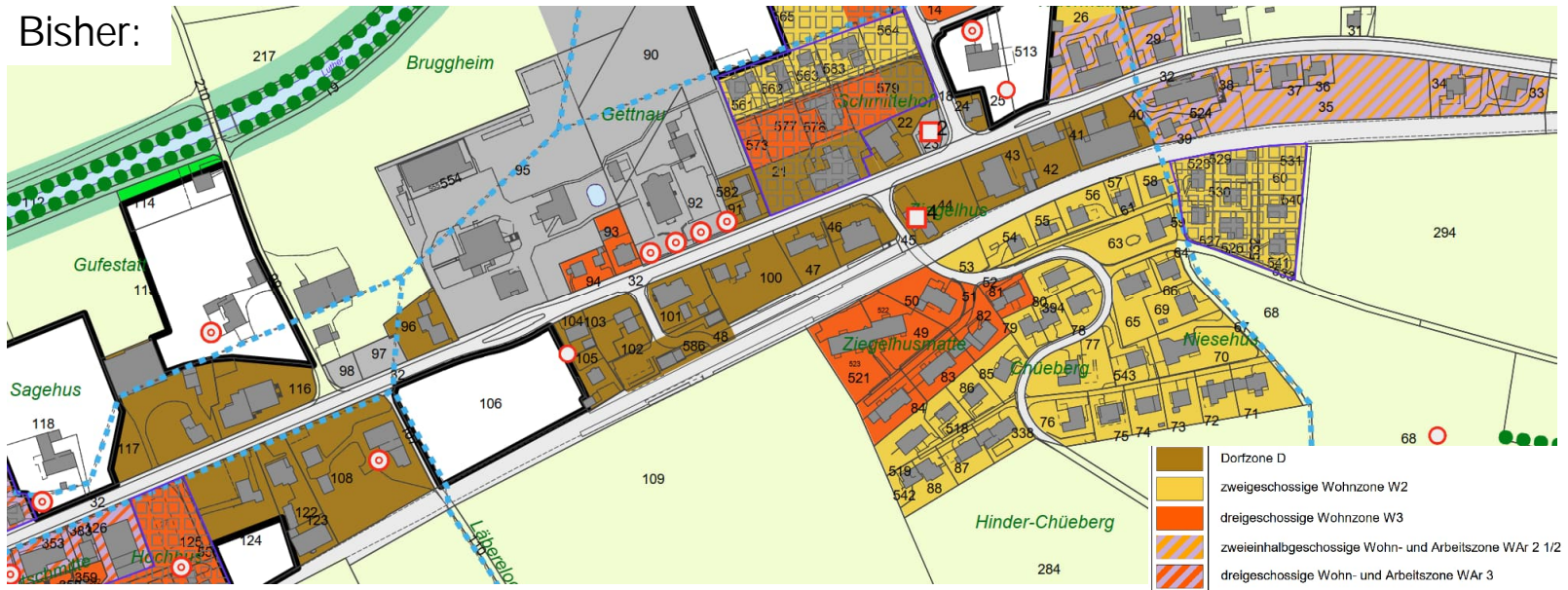
Siedlungsleitbild: Siedlungsstrategie Gettnau



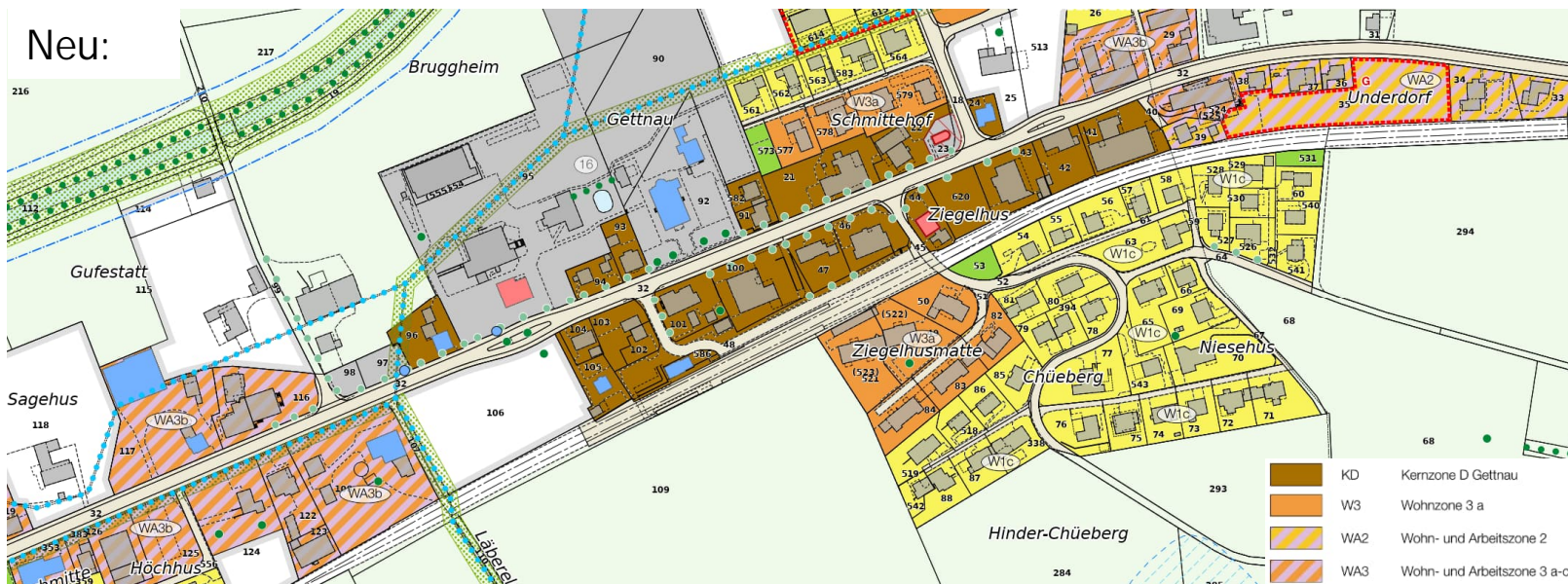
2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Revision Zonenplan Siedlung: Dorfzentrum

Bisher:



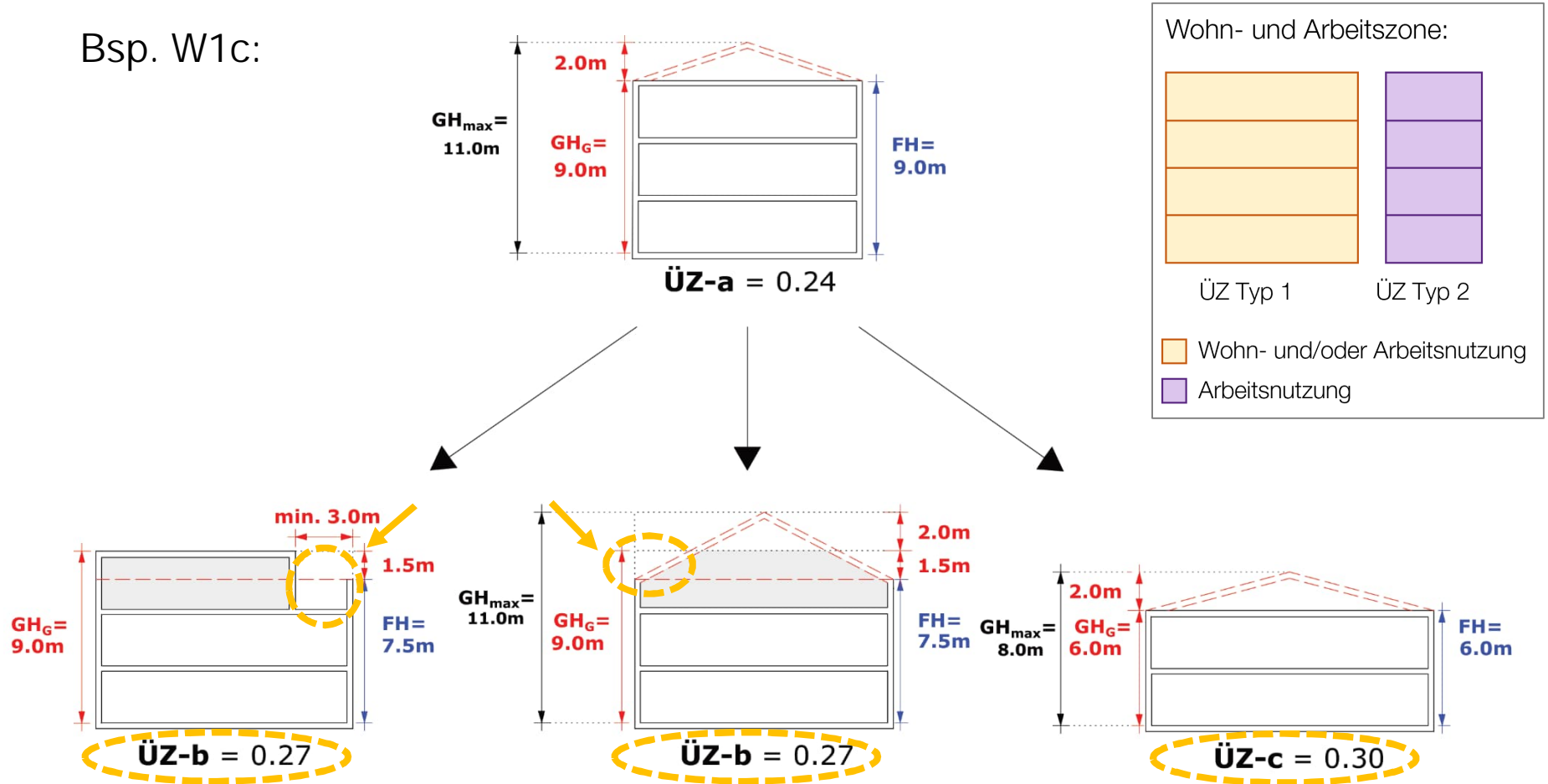
Neu:



2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Systemwechsel: ÜZ und Gesamthöhe

Bsp. W1c:



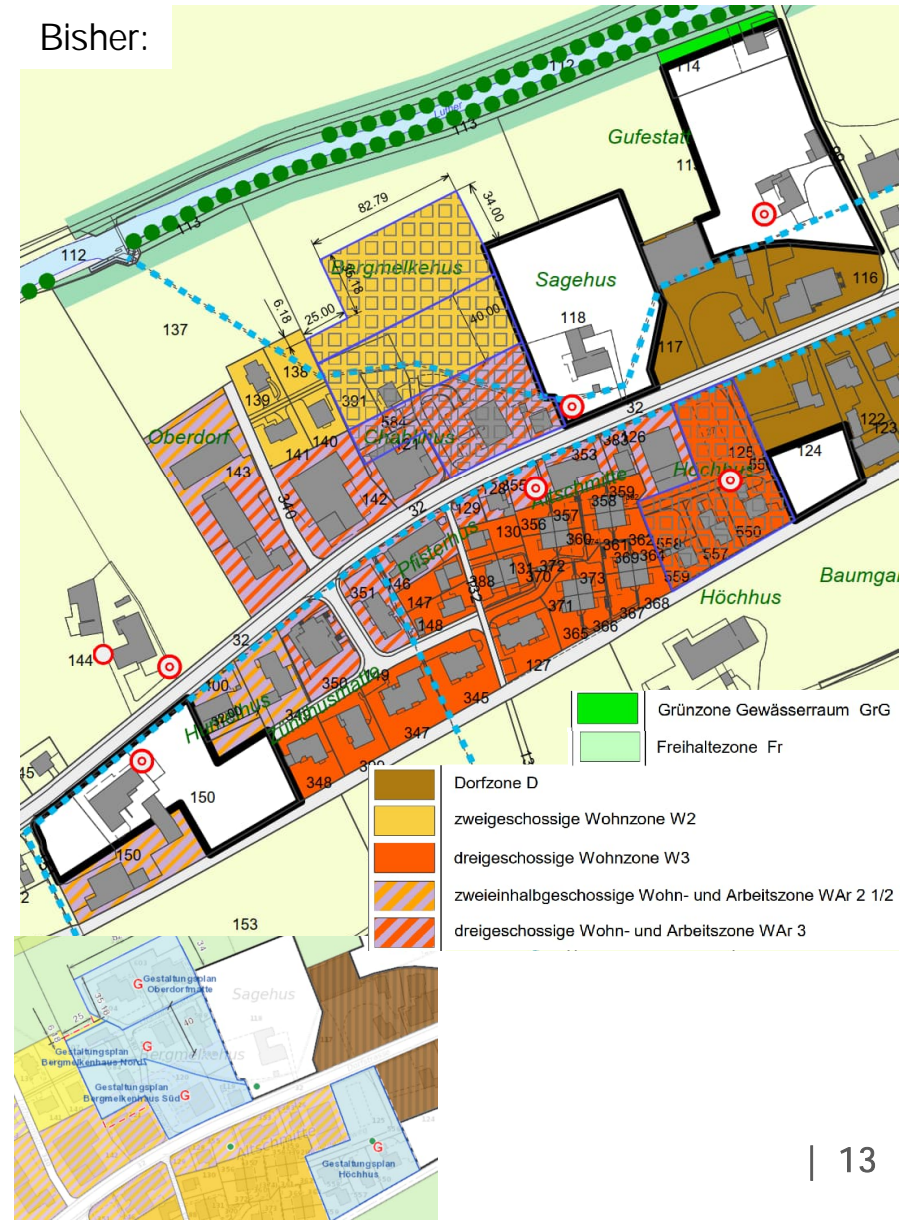
2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Revision Zonenplan Siedlung: Bauzonen West

Neu: 552

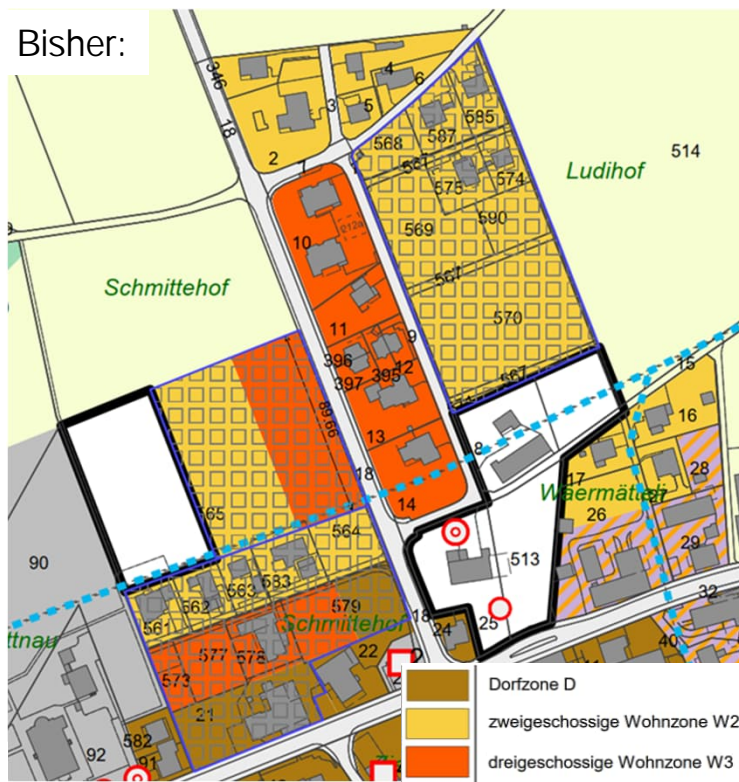
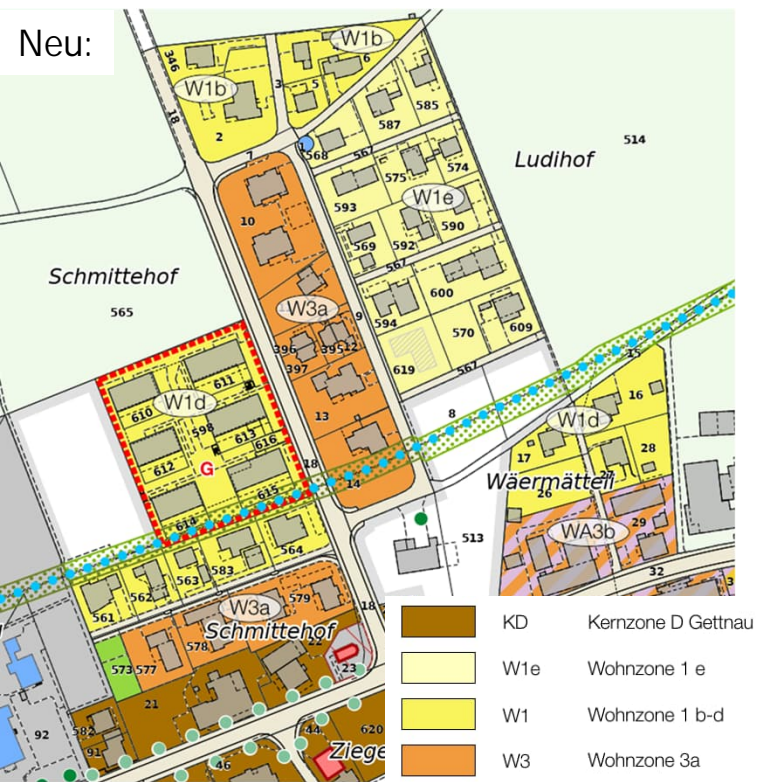


Bisher:



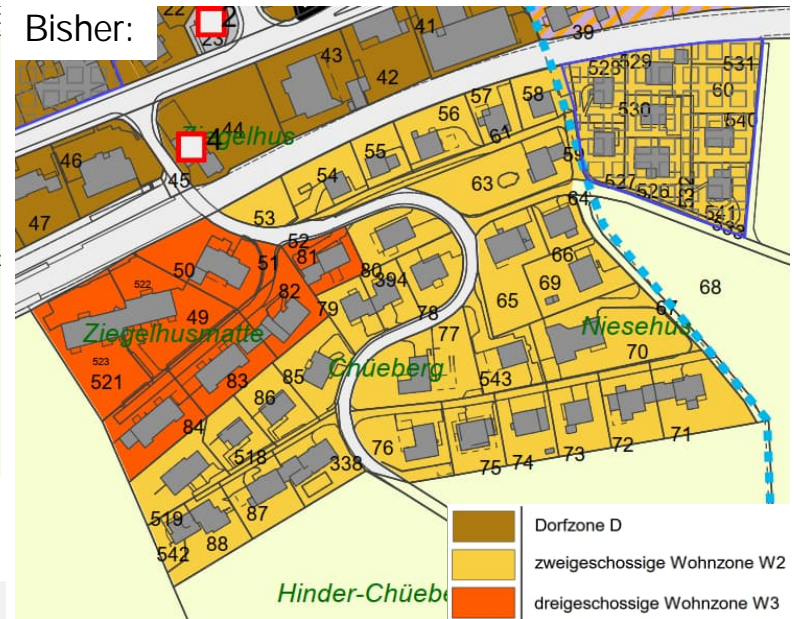
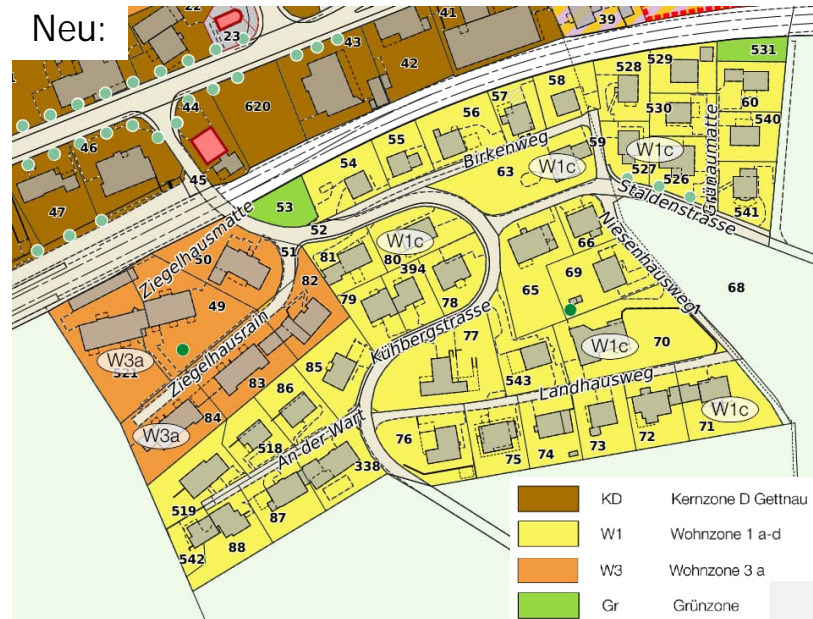
2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Revision Zonenplan Siedlung: Bauzonen Nord



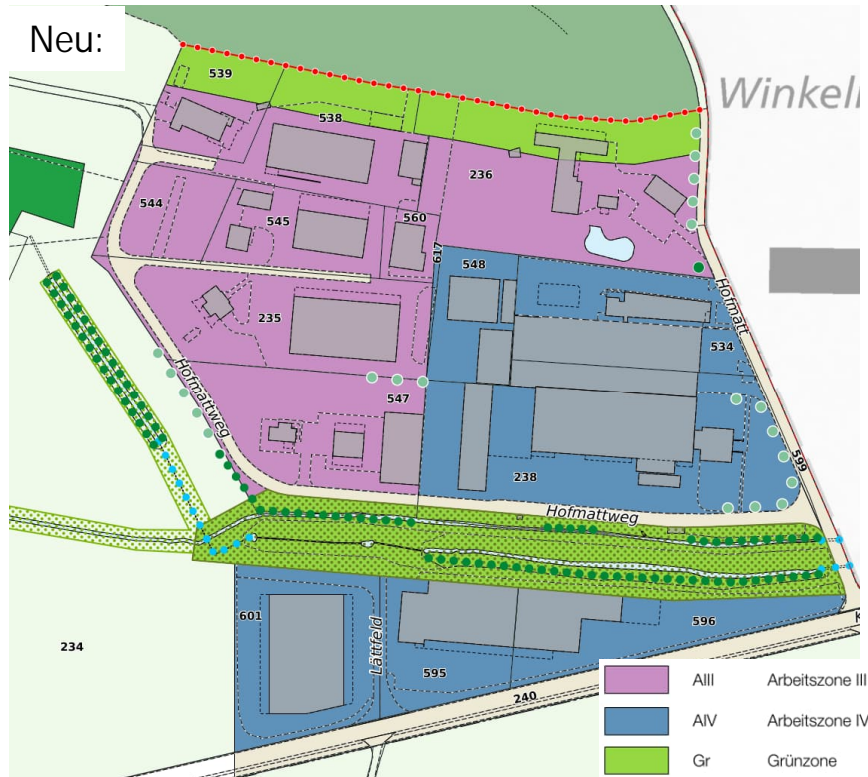
2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Revision Zonenplan Siedlung: Bauzonen Süd



2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Revision Zonenplan Siedlung: Arbeitszonen



2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Planungsinstrumente:

- Siedlungsleitbild Willisau (ergänzt)
- Zonenplan Siedlung Gettnau, M 1:2'500
- BZR Willisau

Dokumentation:

- Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision
- Quartieranalyse Gettnau
- Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne



Willisau




BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

STADT WILLISAU
TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
Einbindung Ortsteil Gettnau, Änderungen Zonenplan Landschaft




PLANUNGSBERICHT
Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

10. Juli 2023 – Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung




Willisau



BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

STADT WILLISAU
Zehntengplatz 1
6130 Willisau

Beckstrasse 21 | 4063 Luzern
041 267 50 07 | www.bdpplan.ch




Teilrevision der Nutzungsplanung 2022/23


Quartieranalyse Gettnau
13.01.2023 – Kant. Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Stadt Willisau: Teilrevision der Nutzungsplanung 2022/23
Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne
Stand: 29.11.2022

Baumgärtli West (2005)	
Standort:	Baumgärtli
Umfang:	11 Neubauten (EFH)
Vorschriften:	AZ (alt): 0,35 + 15% GP-Bonus neu: UZ-a = 0,18, GH = 9/11 m Geschosse: 2
Dach:	gleichschenkeliges Satteldach
Gestaltung:	Gebäude: Architektursprache, Materialien und Farbe sind aufeinander abzustimmen Aussenraum: Erdwall, Hochstämme, Wild- und Laubhecken, Grünflächen, Spielplatz
Massnahme:	Zonenplan wurde bereits in Gesamtrevision 2018 auf GP angepasst. GP aufheben, ohne weitere Massnahmen



Bleikmatt (1991)	
Standort:	Bleikmatt
Umfang:	13 Neubauten (MFH), 9 Gebäude realisiert
Vorschriften:	AZ (alt): 0,5 + 15% GP-Bonus; neu: UZ-a = 0,24, GH = 13/15 m Geschosse: 3 und 4
Dach:	Satteldächer mit Querschächern
Gestaltung:	Einheitliche Formen und Gestaltung der Gebäude, gemeinschaftliche Tiefgarage
Speziell:	Letzte Etappe im Süden nicht realisiert
Massnahme:	Aufheben; Festlegung GP-Pflicht auf nicht realisierter Etappe, Parz. 1996



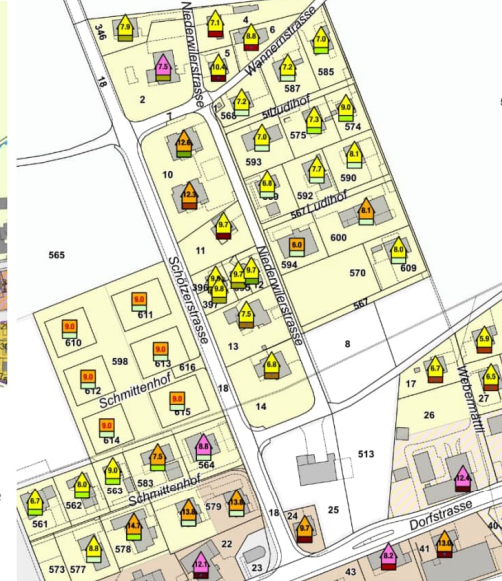
2. REVISION NUTZUNGSPLANUNG GETTNAU

Dokumentation: Quartieranalyse Gettnau

4 Bauzonen Nord



Gesamthöhe:



ÜZ Hauptbauten:



Bau- und Nutzungsmasse

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Siedlungsrand Nord	W2	W1b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	b	25	Bestand abbilden
GP Ludihof	W2	W1e	0.24	0.27	0.30	0.06	7.5	9.5	b	25	GP + Bestand abbilden
Schötzerstrasse Ost	W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	30	Lage nutzen
GP Schmittenhof Wohnnoase	W2/W3	W1d	0.27	0.30	0.33	0.06	9.0	11.0	b	30	GP + Bestand abbilden
GP Schmittenhof Nord	W2	W1d	0.27	0.30	0.33	0.06	9.0	11.0	b	30	GP + Bestand abbilden
GP Schmittenhof Süd	W3/D	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	30	GP + Bestand abbilden

Weitere Massnahmen

- Gestaltungspläne aufheben: Schmittenhof (2004), Ludihof (2001/16), Schmittenhof Wohnnoase (2015)
- Bau- und Nutzungsmasse aus GP in Zonenplan abbilden => neue Zone W1e für GP Ludihof, W1d für GP Schmittenhof Wohnnoase.
- Beim GP Schmittenhof Wohnnoase ist die bauliche Einheit nach Aufhebung GP im Zonenplan zu sichern => GP-Pflicht überlagern.
- Gewässerraum im Bereich Ludihof Süd (Parz. 8) asymmetrisch anlegen, so dass Option für zukünftige Baubereiche bleibt.

An aerial photograph of a village, likely Gettnau, showing a mix of residential buildings, a church with a prominent steeple, and a main road with traffic. The background features rolling green hills and distant mountains under a clear sky.

3.

REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT

1. *AUSGANGSLAGE, VORGEHEN*
2. *REVISION NUTZUNGSPLANUNG
GETTNAU*
3. *REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT*
4. *RAUMPLANERISCHE PENDENZEN*
5. *ÄNDERUNGEN BZR*
6. *WEITERES VORGEHEN*

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

Gewässerraum: Rechtsgrundlagen Bund => **GSchV**

Keine Festlegung notwendig:

- Eingedolte Gewässer
- Künstliche Gewässer
- Sehr kleine Gewässer: Rinnsale < 1 m
- Waldflächen

Voraussetzung:

- Keine **Hochwassergefährdung** (HQ100) [= > bei Eindolungen schwer erfüllbar]
- Kein **überwiegendes Interesse**: z.B. Vernetzungselement, Lebensraum seltener Arten, Inventar (INR), Einzugsbereich eines Schutzgebiets, Gewässerzugang, Hochwasserschutz, Revitalisierung

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

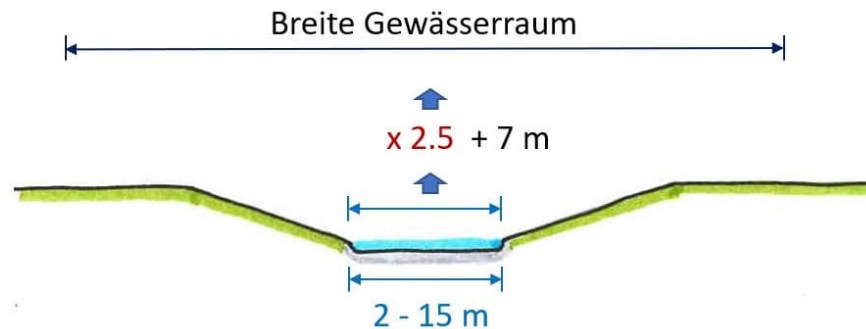
Gewässerraumbreiten (GSchV Art. 41a):

=> 3 Fälle, je nach natürlicher Gerinnesohlenbreite (nGSB):

1) nGSB < 2.0 m:



2) nGSB 2.0 – 15.0 m:



3) nGSB > 15.0 m

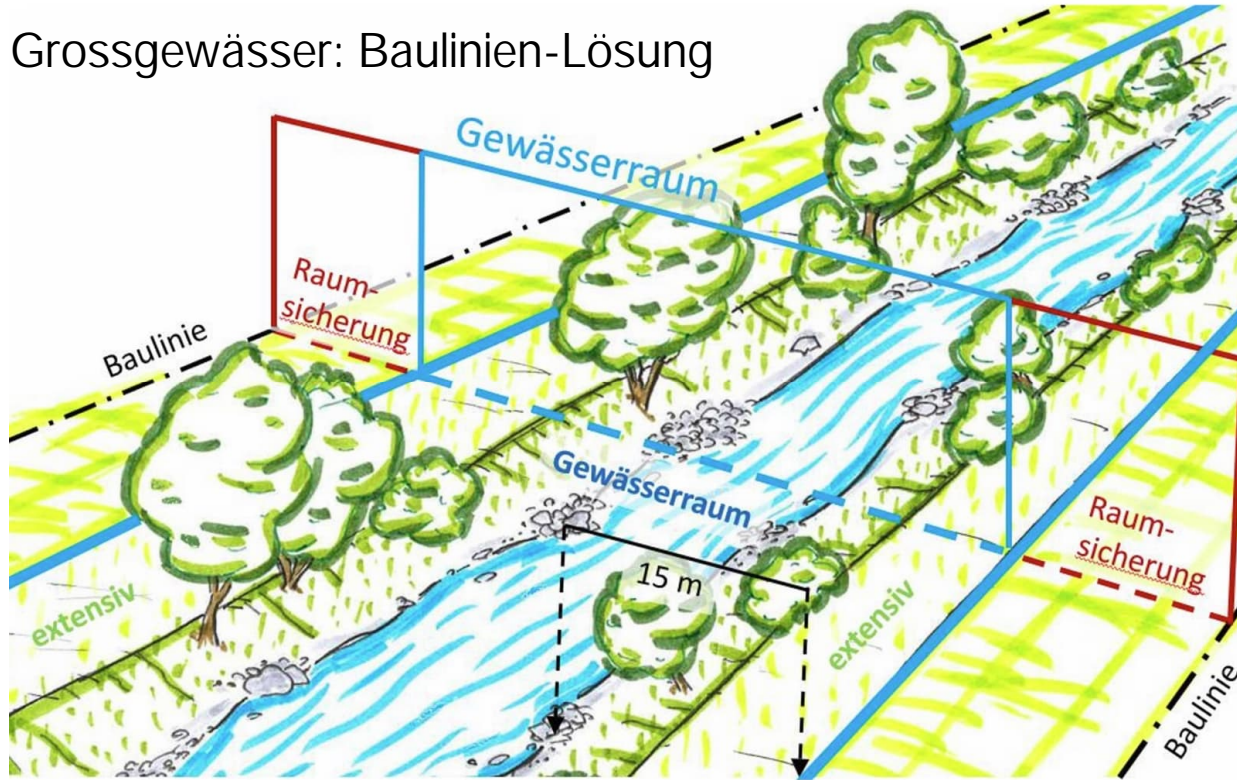
=> Festlegung Kanton (Fachgutachten 2013)

- Wigger: 54 m

- Luther: 52 m

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

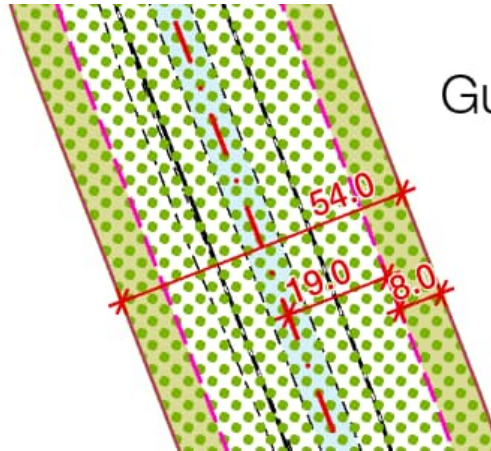
Grossgewässer: Baulinien-Lösung



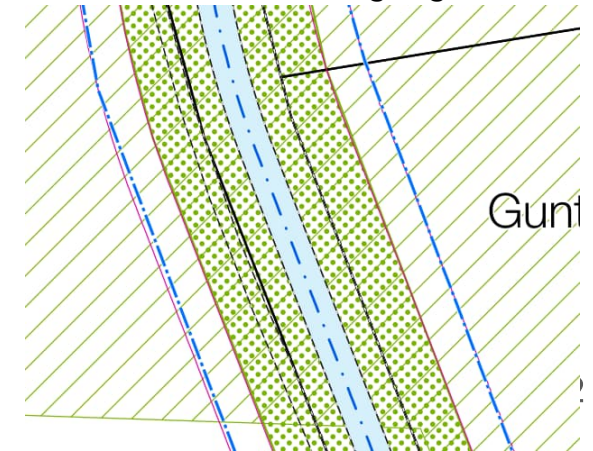
Bsp. Wigger:

- 54 m Gewässerraumbreite
- je 8 m äusserer Korridor

Korridore:

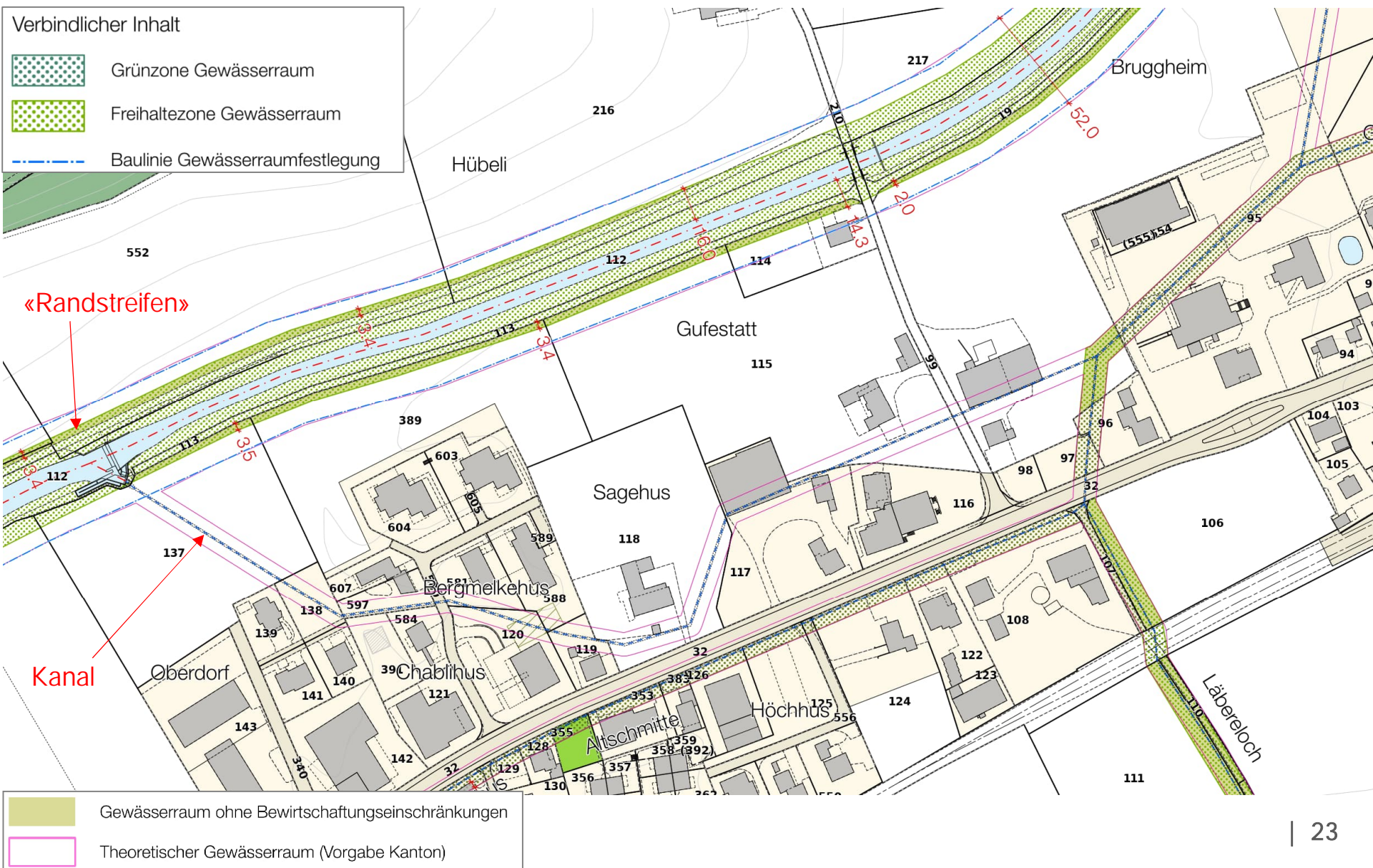


Gewässerraum-Festlegung:



3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

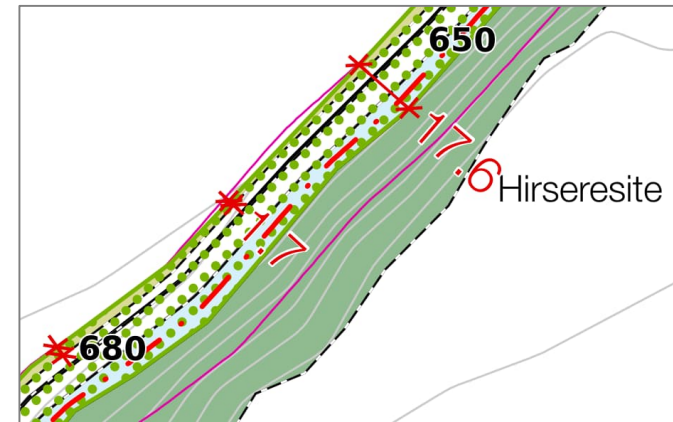
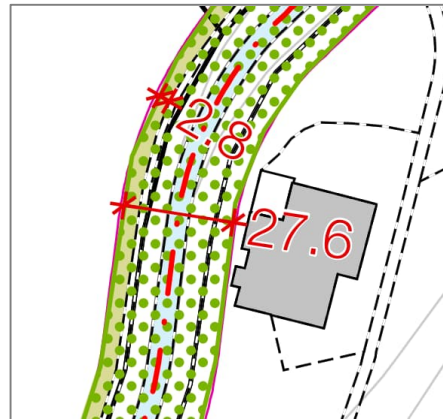
Gewässerraum Gettnau



3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

Mittlere Gewässer:

Enziwigger: 29 m



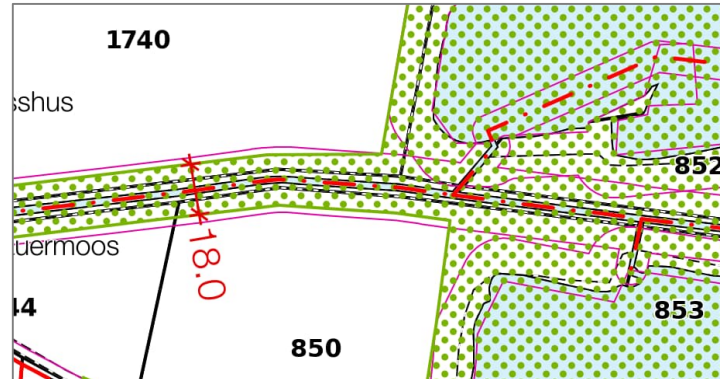
Buchwigger: 21 m



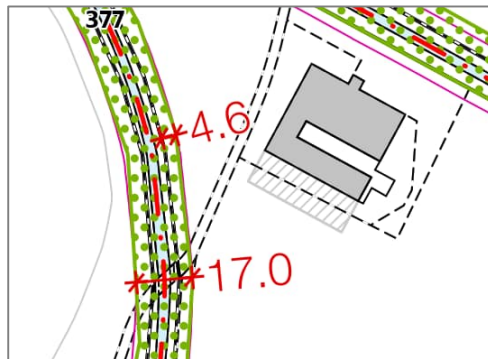
3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

Mittlere Gewässer:

Rot: 18 m (in Naturschutzzone breiter)



Seewag: 17 m



Riedtalbach: 11 - 13 m (ursprüngliche Vorgabe Kanton = 15 - 17 m)

Mülitalbach: 11 - 13 m (ursprüngliche Vorgabe Kanton = 14 m)

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: GEWÄSSERRAUM

Planungsinstrumente:

- Zonenpläne Siedlung (M 1:2'500) und Landschaft (M 1:10'000)
- Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung (M 1:2'500) und Landschaft (M 1:5'000)

Dokumentation:

- Dokumentation Gewässerraum



Willisau



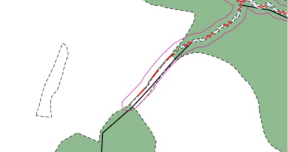


**BURKHALTER
DERUNGS AG**
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
GEWÄSSERRÄUME



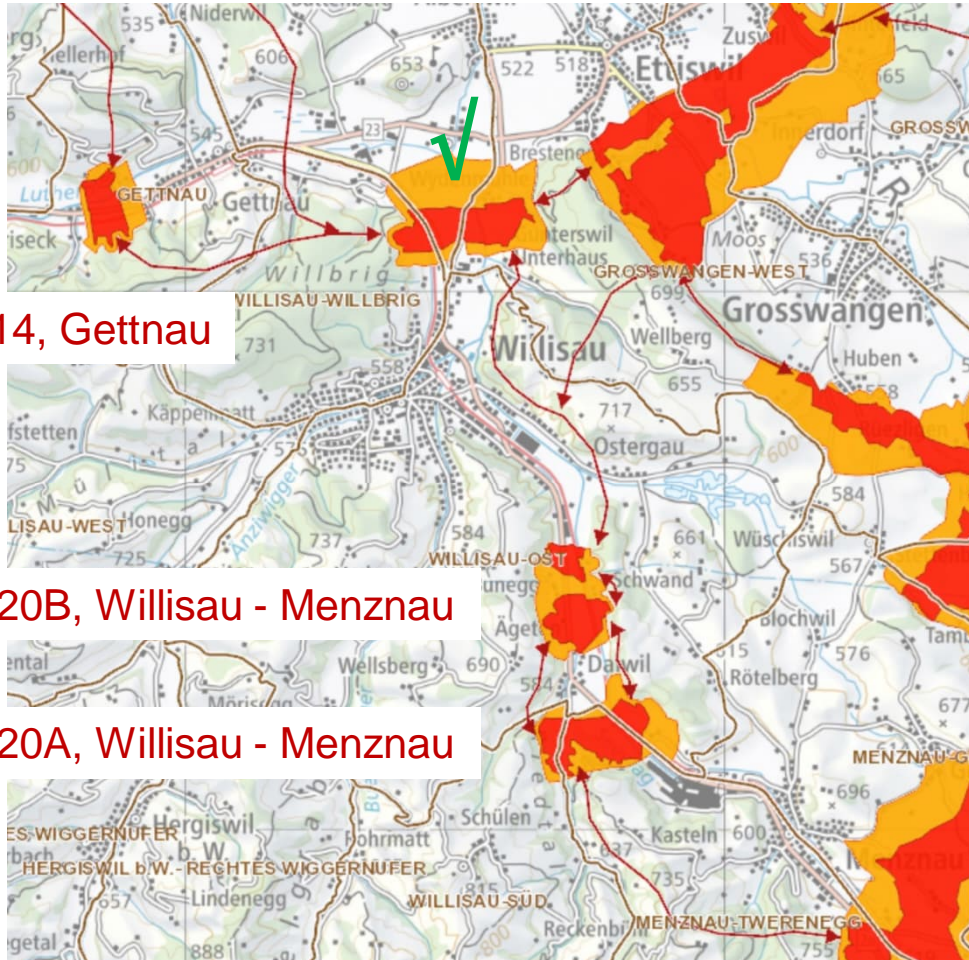
DOKUMENTATION GEWÄSSERRAUM

17. Mai 2023 – Kant. Vorprüfung

<p>Breitebach, Feld Parz. 693</p>	<p>Der eingedolte Abschnitt ist länger, als im Gewässernetz eingezeichnet. Der ganze, eingedolte Abschnitt wird ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt.</p>	
<p>ID: 483011, Hinder Mülltal, Parz. 498, 490, 492, 539</p>	<p>Künstlicher Entwässerungsgraben, der mit der Fischzuchtanlage erstellt wurde; ist auf alten LK nicht eingetragen. => LK 1930:</p>	
<p>ID: 953688, Ober First, Parz. 1469</p>	<p>Runse an steiler Hanglage. Kleinst-Einzugsgebiet, nur bei Niederschlag wasserführend => Rinnsal</p>	
<p>Breitebach, Mittler Honig, Parz. 511, 512</p>	<p>Abflussrinne im oberen Einzugsgebiet. Kein Gewässercharakter und nur bei Niederschlag wasserführend. => Rinnsal</p>	
<p>ID: 483015, Huebacher, Parz. 509</p>	<p>Runse an steiler Hanglage => Rinnsal.</p>	

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

Vorgaben Kanton



LU14, Gettnau

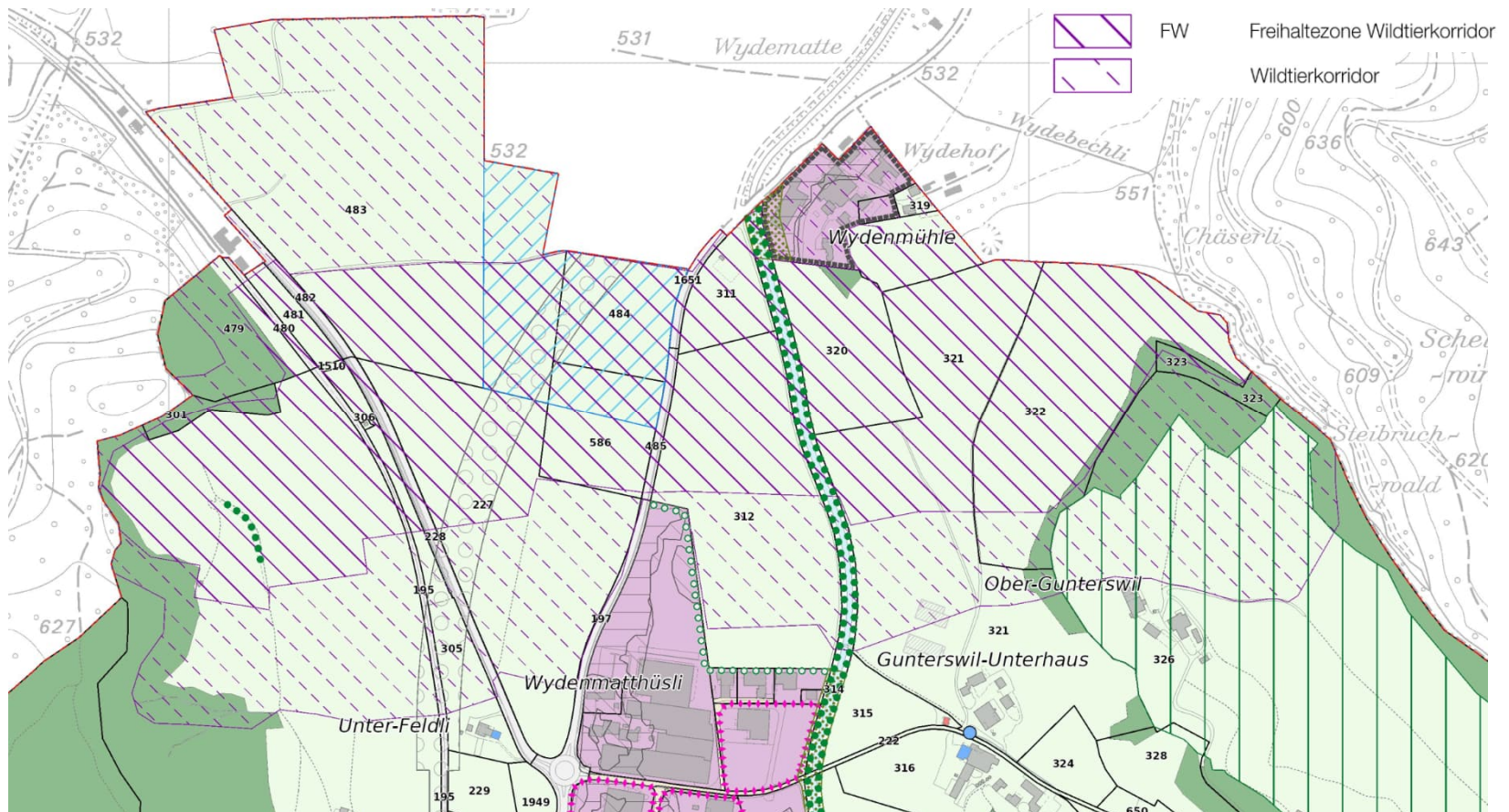
LU20B, Willisau - Menznau

LU20A, Willisau - Menznau

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

Gesamtrevision Willisau 2019:

=> Wildtierkorridor Wydenmatt umgesetzt



BZR: Art. 41 **Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)**

- 1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

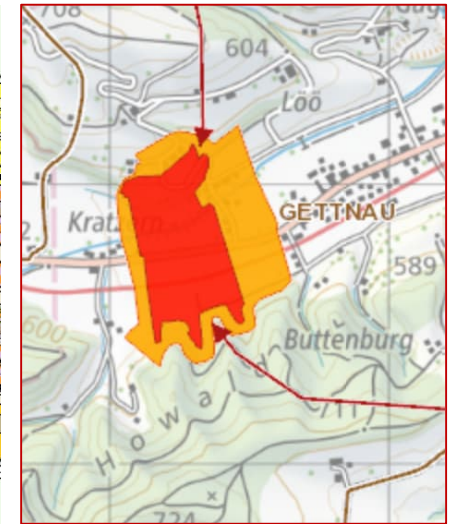
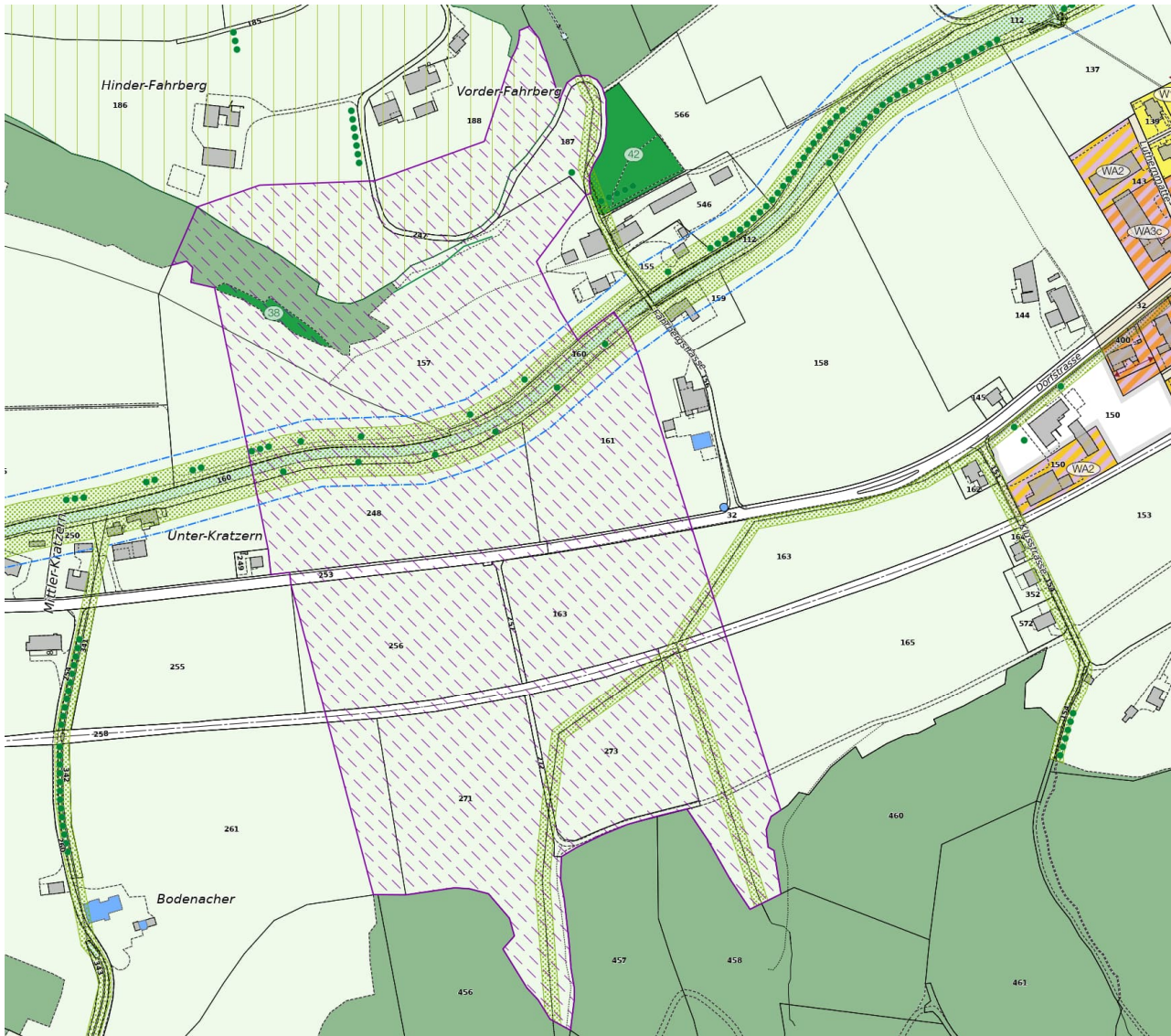
3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

LU14, Gettnau



FW

Freihaltezone Wildtierkorridor



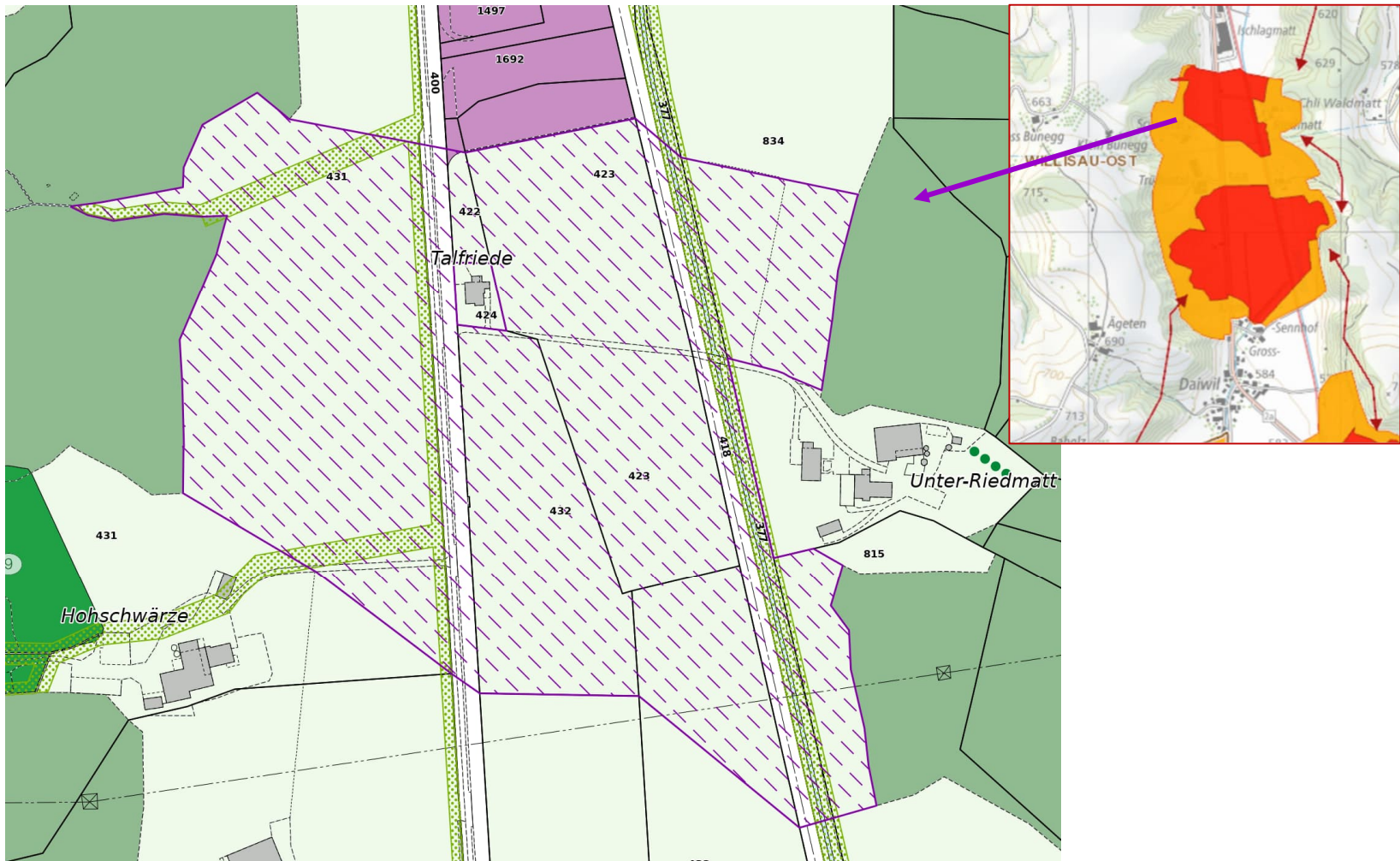
3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

LU20B Nord, Willisau - Menznau



FW

Freihaltezone Wildtierkorridor



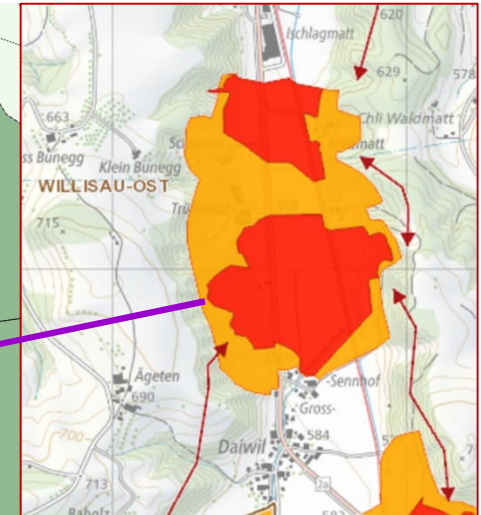
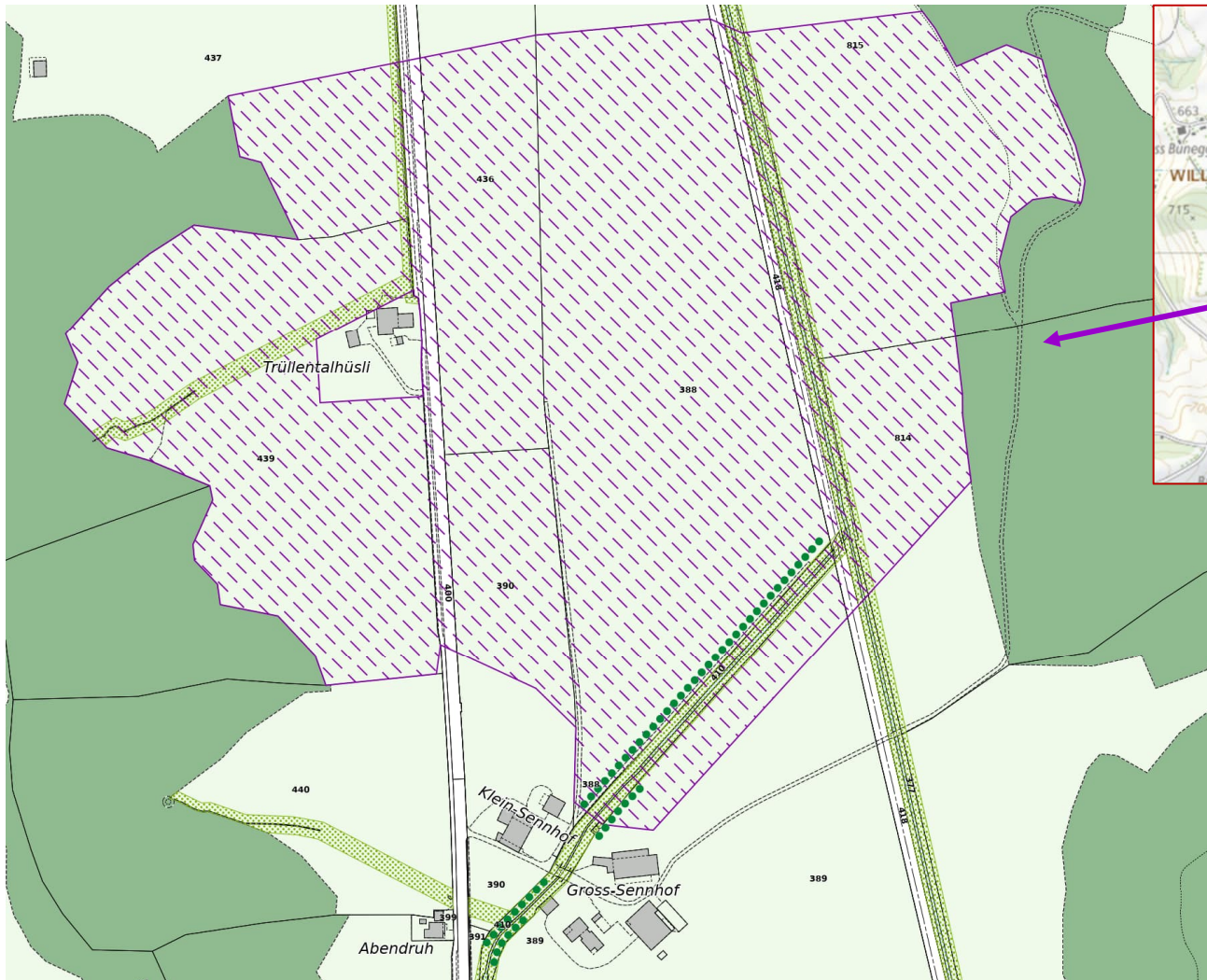
3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

LU20B Nord, Willisau - Menznau



FW

Freihaltezone Wildtierkorridor



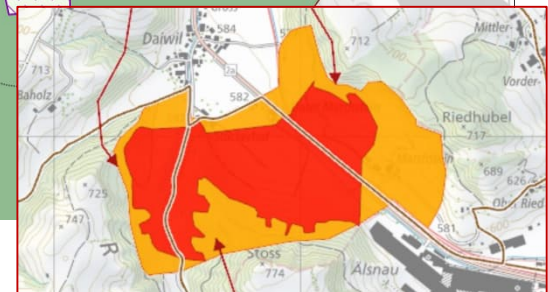
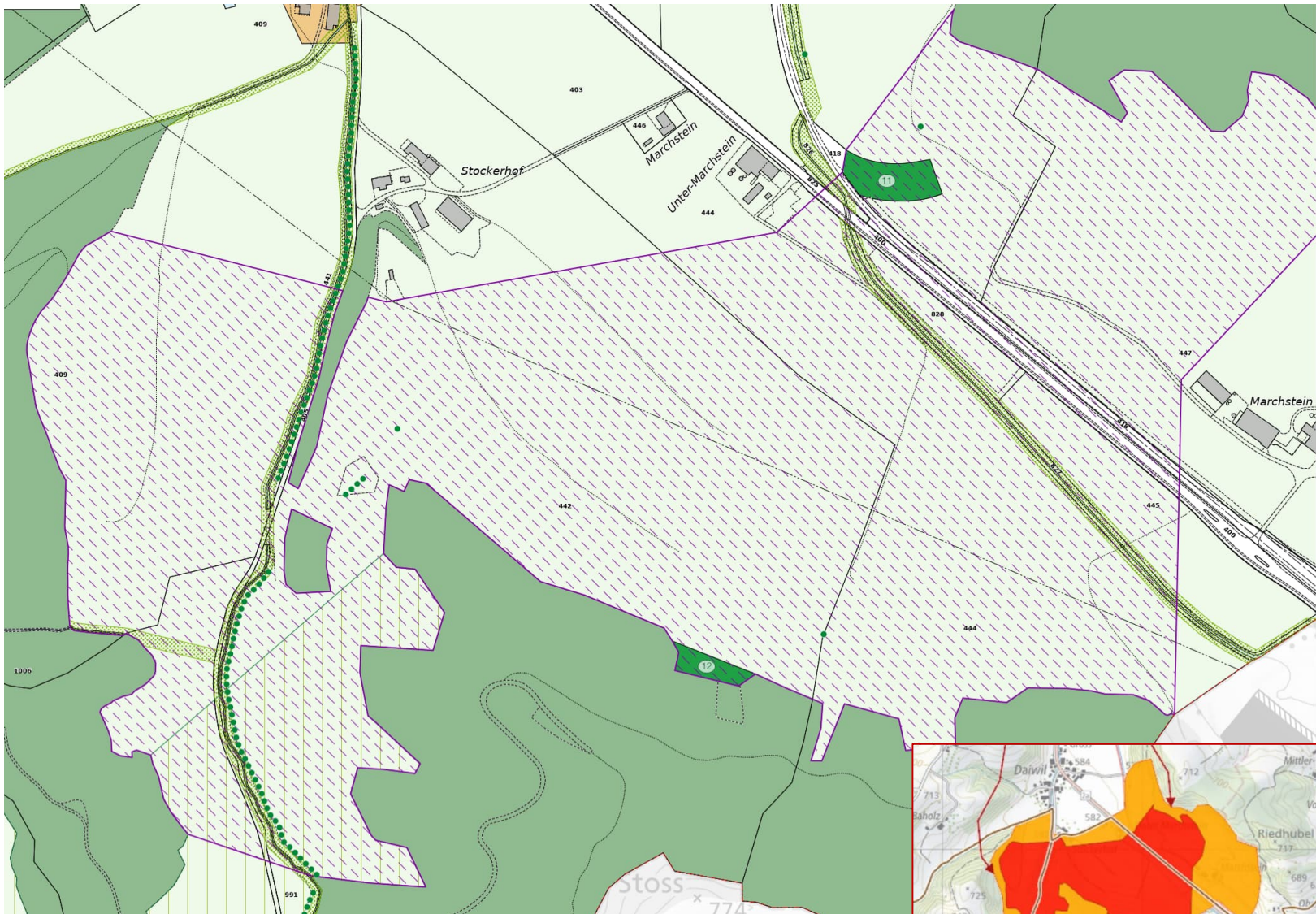
3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

LU20A, Willisau - Menznau



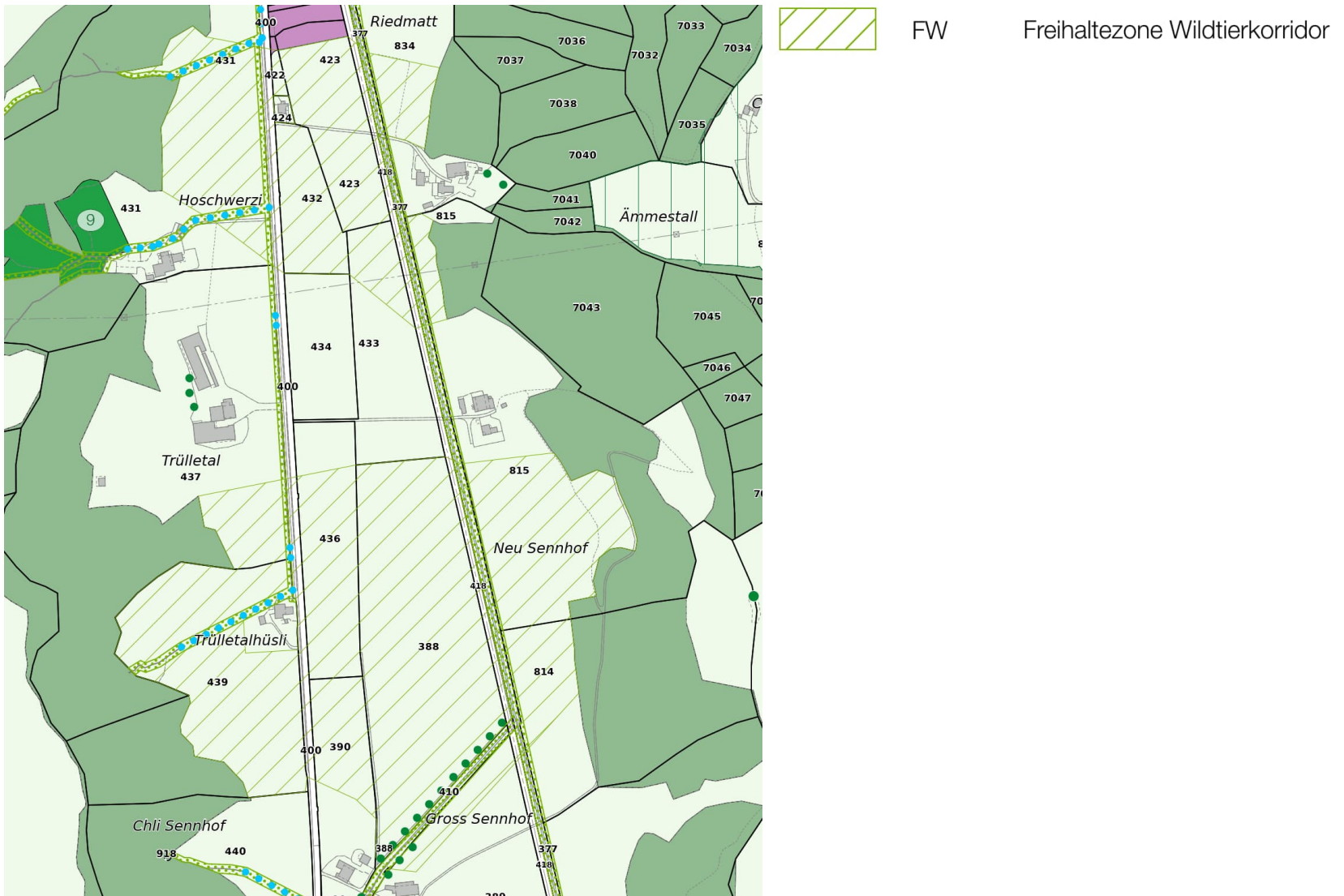
FW

Freihaltezone Wildtierkorridor



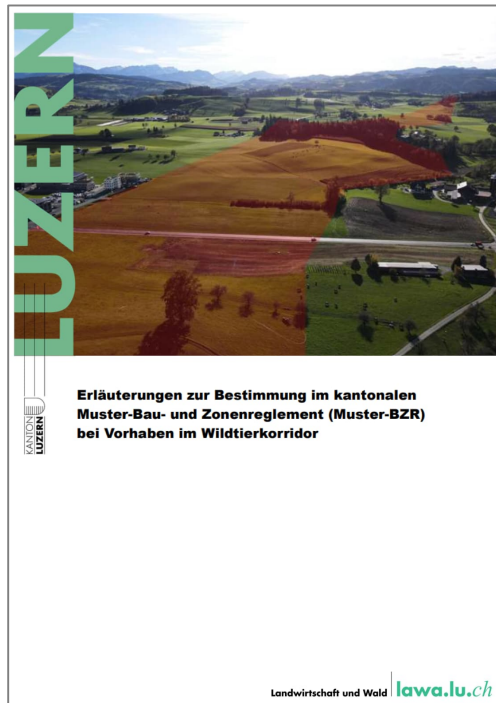
3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

Darstellung im Zonenplan Landschaft

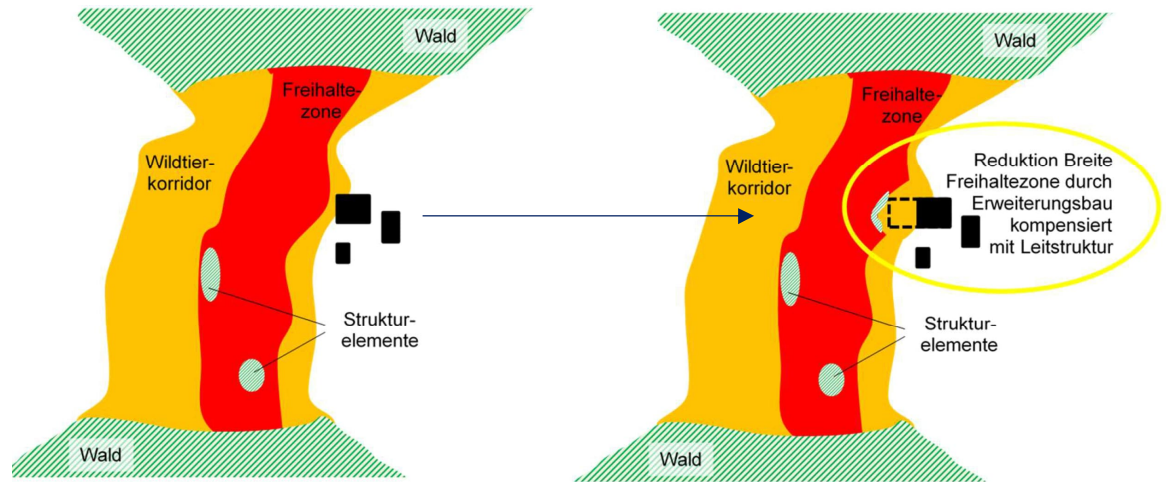


3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

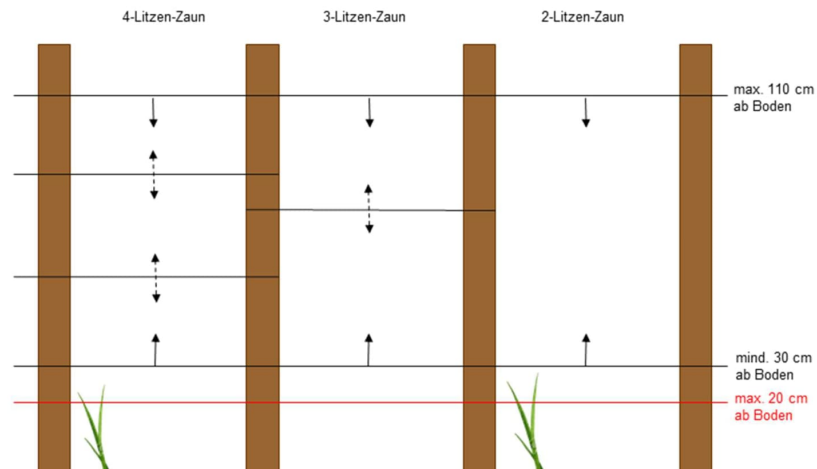
Erläuterungen Kanton:



Bsp. Erweiterung Liegenschaft mit qualitativer Kompensation:



Anforderung an Zäune:



3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WILDTIERKORRIDORE

Planungsinstrumente:

- Zonenpläne Landschaft (M 1:10'000)
- BZR Art. 44

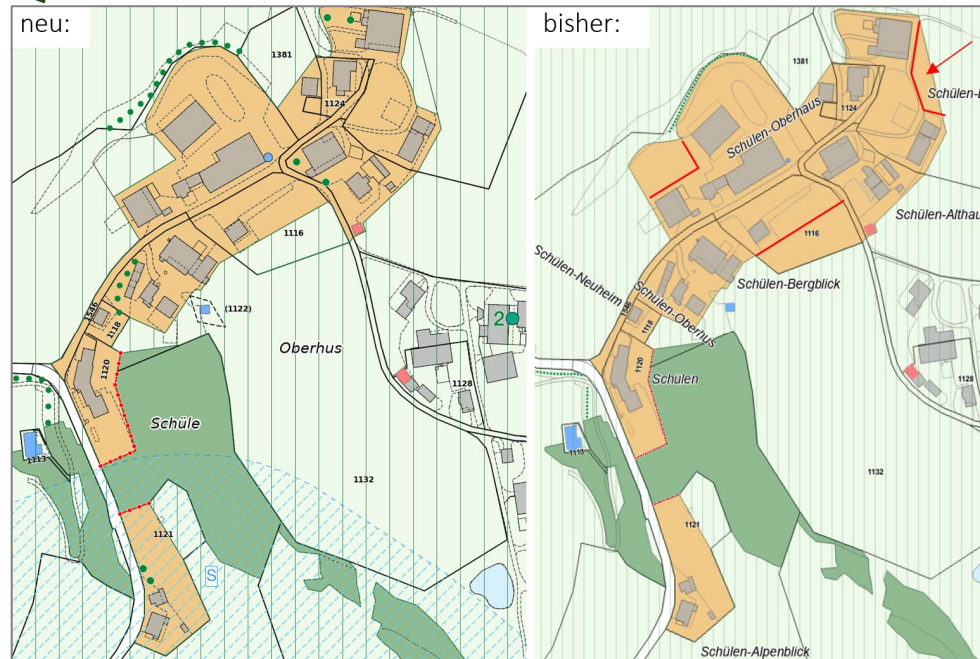
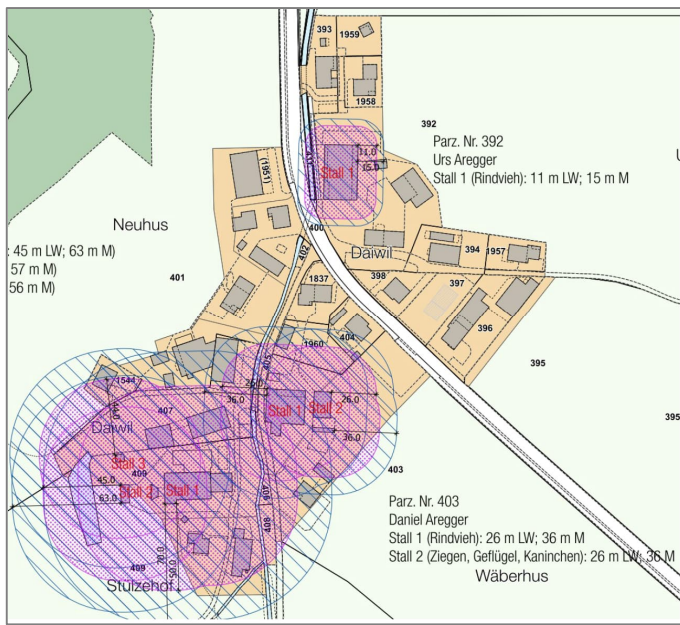
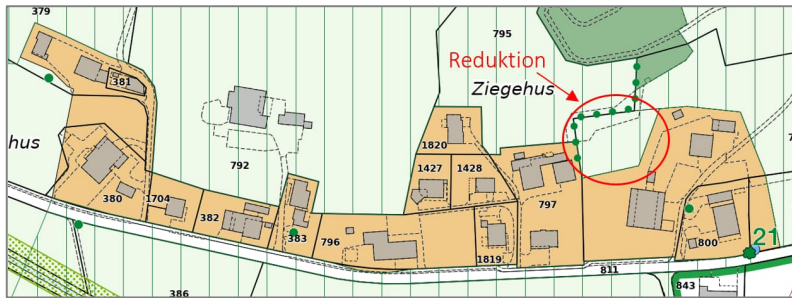
Dokumentation:

- Planungsbericht
- Erläuterungen Kanton/Lawa: https://lawa.lu.ch/-/media/LAWA/Dokumente/njf/jagd/wildhut/Erlaeuterungen_Muster_BZR_Wildtierkorridor.pdf

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: WEILERZONEN

Vorgaben Kanton und RET:

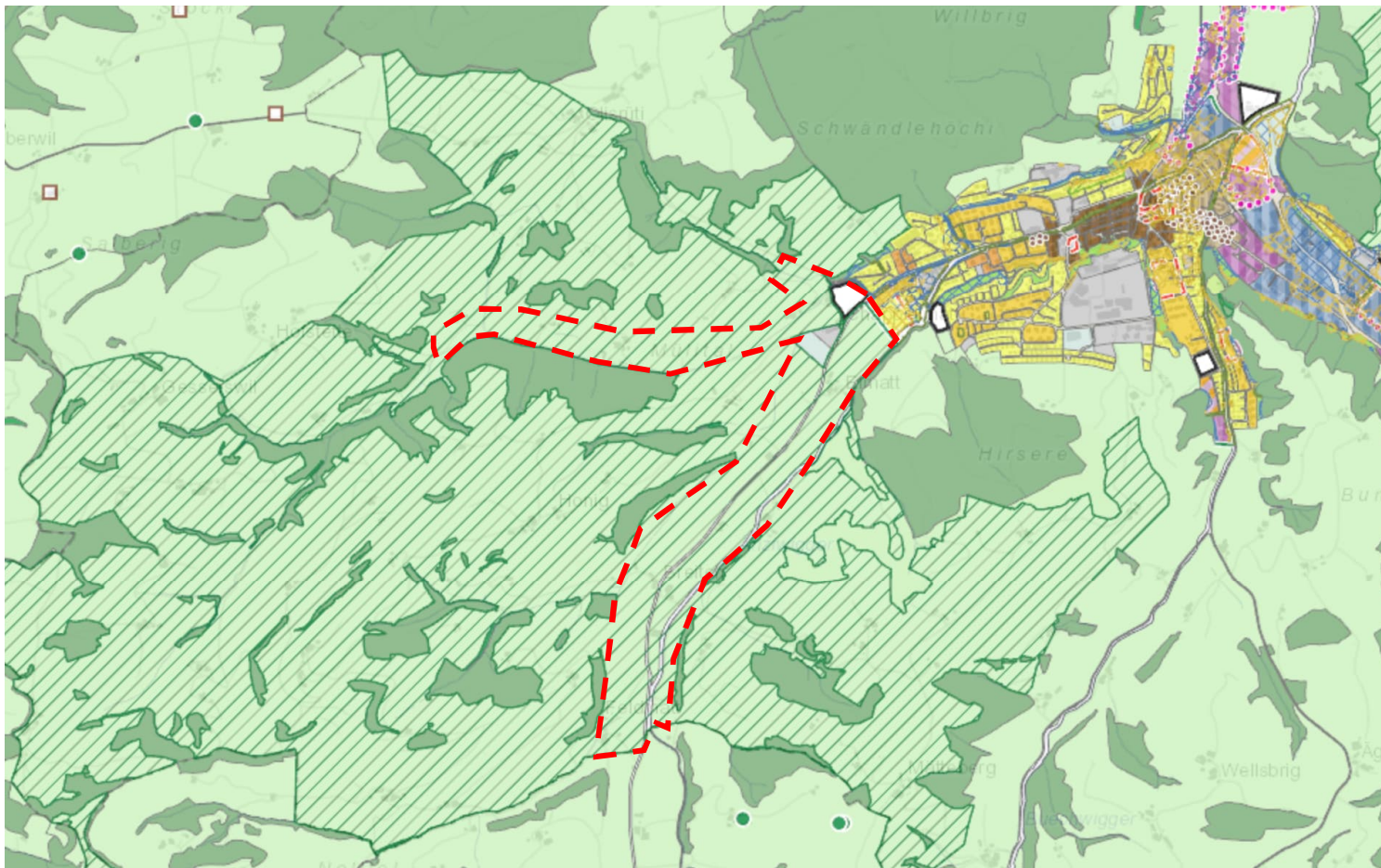
Ortsname	Weilertyp	Empfohlene Zone	Massnahmen
Ostergau	C	Weilerzone	Abgrenzungen eng am Bestand
Daiwil	--	Erhaltungsbauzone	
Rohrmatt	B	Weilerzone	Abgrenzungen eng am Bestand
Schülen	B	Landwirtschaftszone	



=> Dokumentation: Beilage Planungsbericht
 «Daiwil: Optionen im Nutzungsplan»

3. REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT: LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

Überprüfung und Reduktion Landschaftsschutzzone:



An aerial photograph of a village in a valley. In the foreground, a large white church with a red roof and a tall steeple is visible. To its right, a paved road with several cars runs through the village. The houses are mostly two-story buildings with red roofs. In the background, there are green hills and a forested ridge under a clear sky.

4.

RAUMPLANERISCHE PENDENZEN

1. *AUSGANGSLAGE, VORGEHEN*
2. *REVISION NUTZUNGSPLANUNG
GETTNAU*
3. *REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT*
4. *RAUMPLANERISCHE PENDENZEN*
5. *ÄNDERUNGEN BZR*
6. *WEITERES VORGEHEN*

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: NATUROBJEKTE

Inventar Naturobjekte



Erarbeitung 2022, «Arbeitsgemeinschaft Natur und Landschaft», Pius Häfliger Grosswangen

Kategorien:

- Bäume Siedlung
- Bäume Landschaft
- Hecken Siedlung und Weiler
- Quartiere (Fledermäuse, Alpensegler)
- Weiher
- Gruben, Abbrüche











Dokumentation:

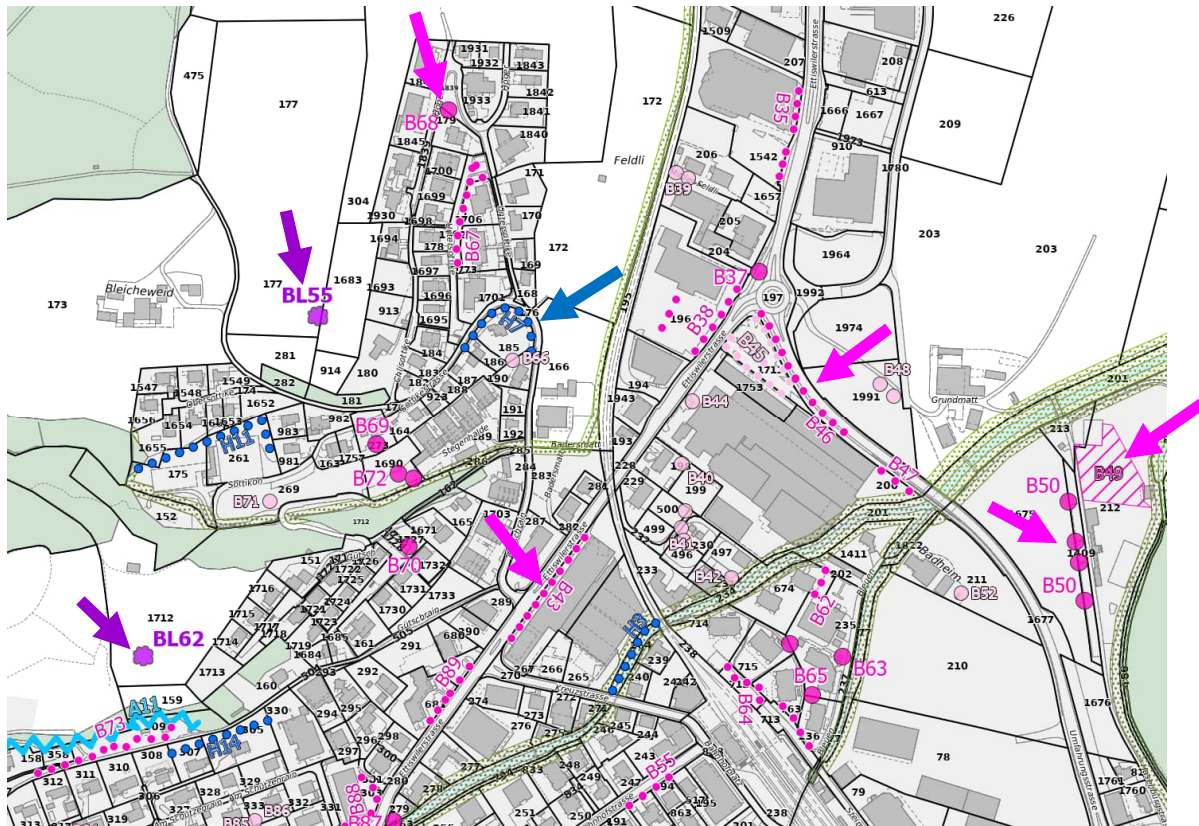
- Pläne mit Nr.
- Inventar mit Objektblättern

Objekt: Bäume Landschaft		
Objektnummer: BL16	Flurname: Bire	
Parzellen Nr.: 449/814 (Grenze)	Koordinaten (bei Bedarf): 643935/216190	
Baumart: Eiche	Stammumfang in cm: 360	
Objekttyp: <input type="radio"/> Einzelbaum <input type="radio"/> Baumgruppe <input type="radio"/> Allee	Alterskategorie: <input type="radio"/> Jugendphase <input type="radio"/> Reifephase <input type="radio"/> Altersphase	
Vitalität: <input type="radio"/> gesund <input type="radio"/> leicht geschwächt <input type="radio"/> stark geschwächt <input type="radio"/> tot	Bedeutung: <input type="radio"/> sehr wertvoll <input type="radio"/> wertvoll <input type="radio"/> weniger wertvoll	
Bearbeitung durch: Kunz Pius	Datum Bearbeitung: 28. März 2022	
Kurzbeschreibung: Grosse, schöne Eiche an interessantem Standort		
Foto:	Foto Nr: 29	
		
Kartenausschnitt:		
		

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: NATUROBJEKTE

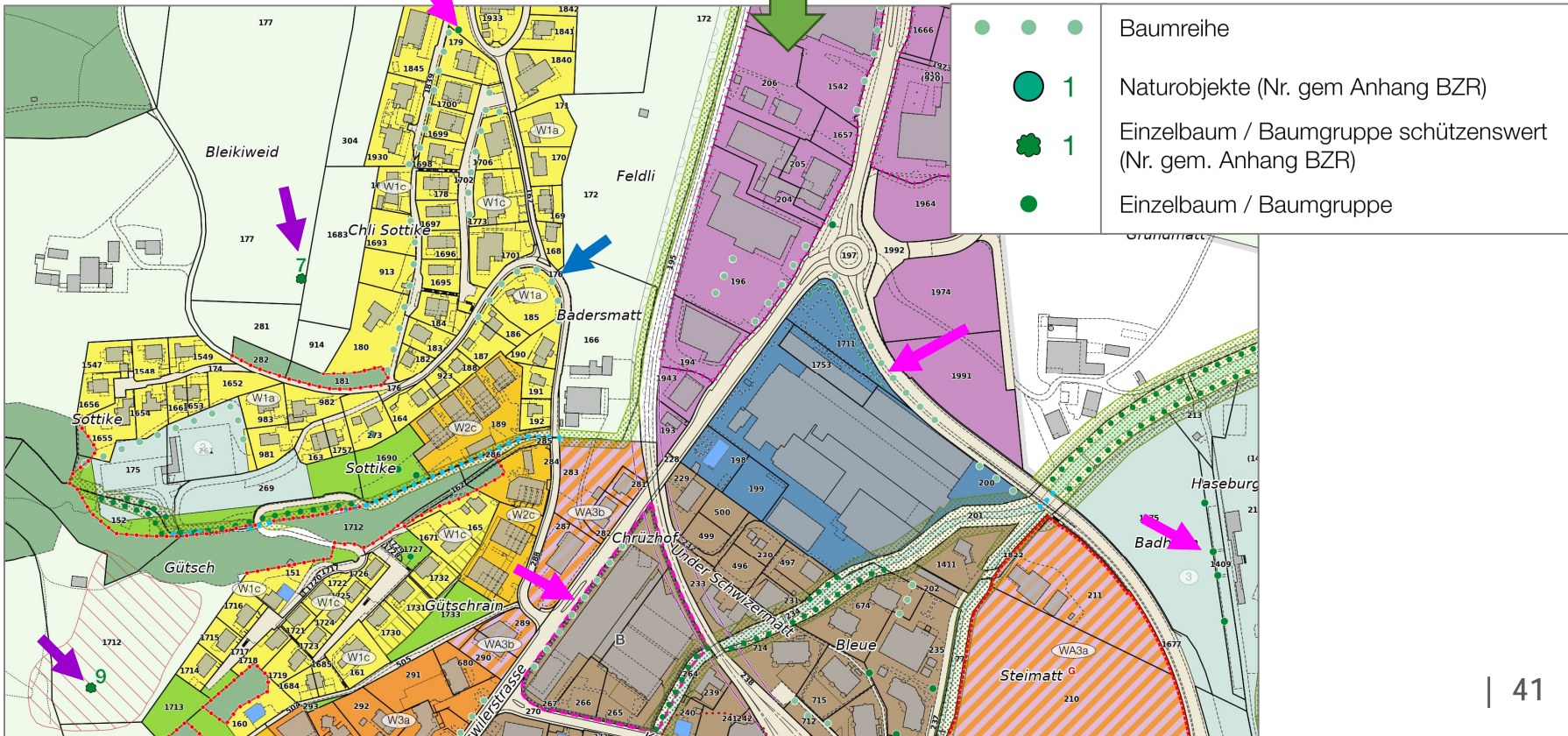
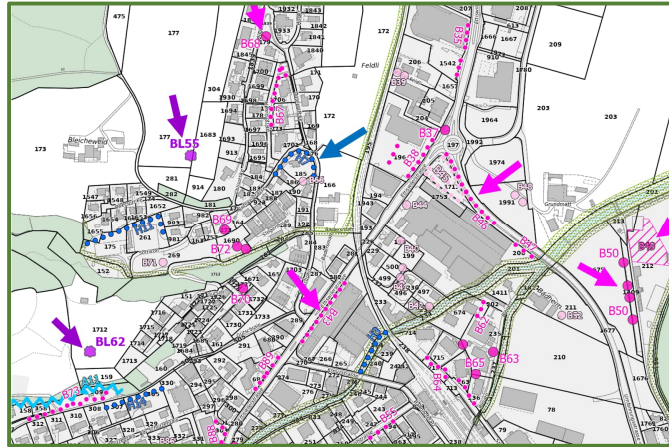
Darstellung im Inventarplan: Bearbeitung durch Kommission

-  Einzelbaum schützenswert
-  Einzelbaum erhaltenswert
-  Einzelbaum
-  Weiher
-  Vogel- / Fledermausquartiere
-  Baumreihe erhaltenswert
-  Baumreihe
-  Bestehende Hecke und Ufergehölz
-  Gruben und Abbruch
-  Parkanlage



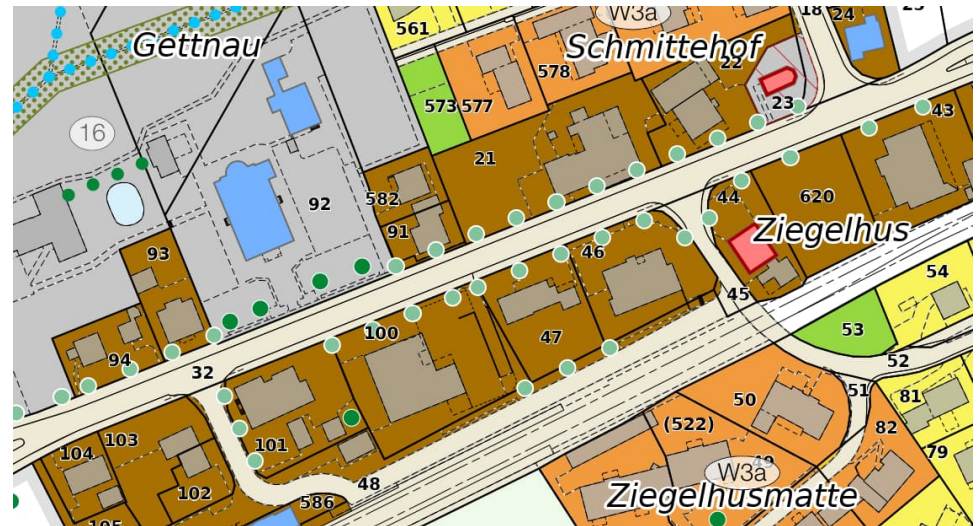
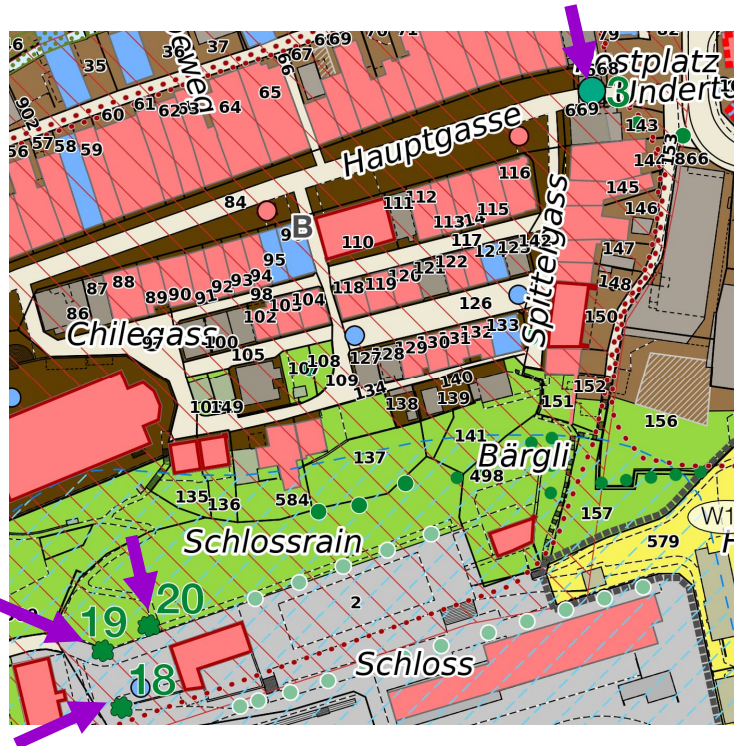
4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: NATUROBJEKTE

Umsetzung im Zonenplan:



4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: NATUROBJEKTE

Umsetzung im Zonenplan:



Zonenplan:

- ● ● Baumreihe
- 1 Naturobjekte (Nr. gem Anhang BZR)
- 1 Einzelbaum / Baumgruppe schützenswert (Nr. gem. Anhang BZR)
- Einzelbaum / Baumgruppe

BZR:

- ➡ Art. 72 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- ➡ Art. 70 Naturobjekte
- ➡ Art. 71 Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen
- ➡ Art. 72 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- ➡ Art. 73 Ersatzpflanzung

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: NATUROBJEKTE

Planungsinstrumente:

- Zonenpläne Siedlung (M 1:2'500) und Landschaft (M 1:10'000)
- BZR Art. 70 - 73

Dokumentation:

- „Inventar Naturobjekte im Zusammenhang mit Revision Ortsplanung Willisau / Gettnau“, 2022
- Inventarpläne Siedlung Willisau und Gettnau, M 1:5'000
- Inventarpläne Landschaft Nord und Süd, M 1:10'000
- Überprüfung Hecken: Pläne Nord und Süd, M 1:10'000

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: GESTALTUNGSPLÄNE

Aufhebung Gestaltungspläne

Willisau:

- 1) Baumgärtli West (2005)
- 2) Bleikimatt (1991)
- 3) Gulp (2009)
- 4) Haldenweg (2007)
- 5) Menzbergstrasse 18 (2016)
- 6) Oberschlossfeld / Obergeissburg (2010/2017)
- 7) Schallerhusmatt (1998/2001/2002)
- 8) Schwyzermatt 1.-3- Etappe (1990/1998/2002/2012)
- 9) Silbergasse (2012)

Gettnau:

- 10) Bergmelkenhaus Süd (2005)
- 11) Bergmelkenhaus Nord (2011/2016)
- 12) Oberdorfmatte II (2016)
- 13) Grünaumatte (1995/1997/1998)
- 14) Höchhus (2002)
- 15) Ludihof (2001/2016)
- 16) Schmitenhof (2004)
- 17) Schmittenhof Wohnoase (2015)

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: GESTALTUNGSPLÄNE

Aufhebung Gestaltungspläne: Massnahmen

- Anpassung Bauzone
- Gestaltungsplanpflicht

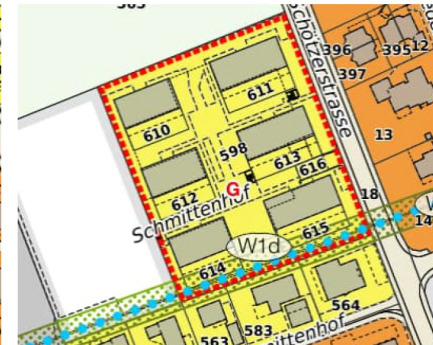
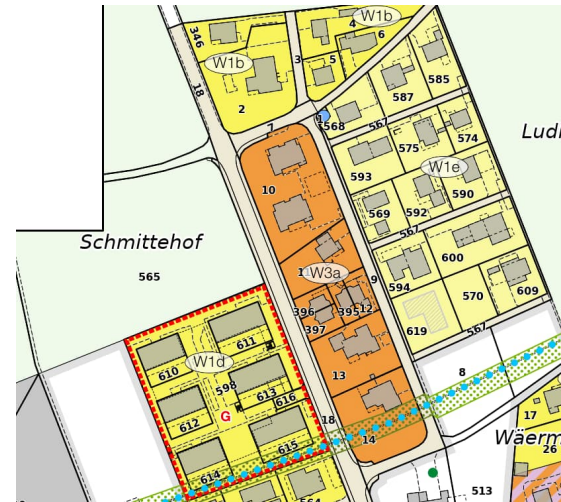


Abb. 18 Neue GP-Pflicht für GP Bleikimatt (links) und GP Schmittehof Wohnnoase (rechts)

- Gestalterische Einheit

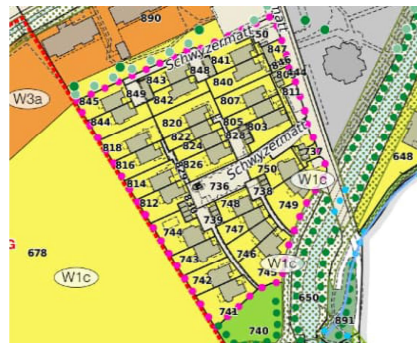


Abb. 19 Überlagerung «Gestalterische Einheit» für GP Schwyzermatt (links) und GP Gulp (rechts)

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: GESTALTUNGSPLÄNE

Aufhebung Gestaltungspläne: Massnahmen

- Ergänzung BZR
 - o Ergänzung Art. 21 (Wohnzone): neuer Abs. 5 Oberschlossfeld/Obergeissburg
 - o Neuer Art. 23 «gestalterische Einheit»
 - o Ergänzung Art. 52 (Gestaltungsplanpflicht): neuer Abs. 3 «aufgehobene GP»

Dokumentation:

- Planungsbericht
- Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne

Stadt Willisau: Teilrevison der Nutzungsplanung 2022/23
Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne
Stand: 29.11.2022

Baumgärtli West (2005)

Standort:	Baumgärtli	Zone:	W1a
Umfang:	11 Neubauten (EFH)		
Vorschriften:	AZ (alt): 0.35 + 15% GP-Bonus neu: UZ-a = 0.18, GH = 9/11 m Geschosse: 2 Dach: gleichherdiges Satteldach		
Gestaltung:	Gebäude: Architektursprache, Materialien und Farbe sind aufeinander abzustimmen Aussenraum: Erdwall, Hochstämme, Wild- und Laubhecken, Grünflächen, Spielplatz		
Massnahme:	Zonenplan wurde bereits in Gesamtrevision 2018 auf GP angepasst. GP aufheben, ohne weitere Massnahmen		



Bleikmatt (1991)

Standort:	Bleikmatt	Zone:	W3a
Umfang:	13 Neubauten (MFH); 9 Gebäude realisiert		
Vorschriften:	AZ (alt): 0.5 + 15% GP-Bonus; neu: UZ-a = 0.24, GH = 13/15 m Geschosse: 3 und 4 Dach: Satteldächer mit Querdächern		
Gestaltung:	Einheitliche Formen und Gestaltung der Gebäude, gemeinschaftliche Tiefgarage		
Speziell:	Letzte Etappe im Süden nicht realisiert		
Massnahme:	Aufheben; Festlegung GP-Pflicht auf nicht realisierter Etappe, Phz., 1996		



4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: GESTALTUNGSPLÄNE

Dokumentation: Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne

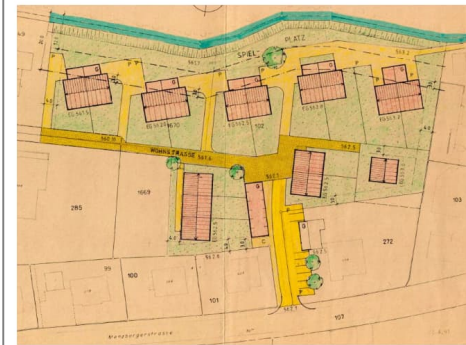
Ludihof (2001, 2016)

Standort:	Ludihof, Niederwilerstrasse	Zone:	W2, GP-Pflicht
Entscheid GR:	21.03.2016		
Verfasser:	F. Felber, Zürich; Eigentümer = AGZ Ziegeleien		
Umfang:	Fläche: WG3 = 1'653 m ² ; W3 = 3'438 m ² ; Gewerbebau + 3 D-EFH + 2 EFH; effektiv 3 EFH + D-EFH + Autounterstand		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> - Lage: Erschliessung, grobe Baubereiche - AZ EFH = 0.40, AZ D-EFH/R-EFH = 0.46 - EG-Kote gem. Strassenkote mit Spielraum von -0.2 bis +0.6 m - Geschosse: max. 2 VG - Pult-, Sattel-, Walmdächer mit Neigung zw. 25° und 45° - Nebenbauten: Schrägdächer mit 15-20° Neigung; 5 m Abstand zu Erschliessungsstrasse - Umgebung: Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen 		
Baumasse:	ÜZ _{HS} : 0.14 - 0.25; Gebäudehöhen: 6.8 – 9.0 m.		
Änderungen:	- 21.03.2016: Verzicht auf MFH und Spielplatz		
Wirkung:	Regelung von Erschliessung + Dachformen		
Massnahmen:	GP aufheben; neue Zone W1e (ÜZ-a = 0.24, GH = 7.5/9.5 m)		



Schallerhusmatt (1998, Änderung 2001, Änderung 2002)

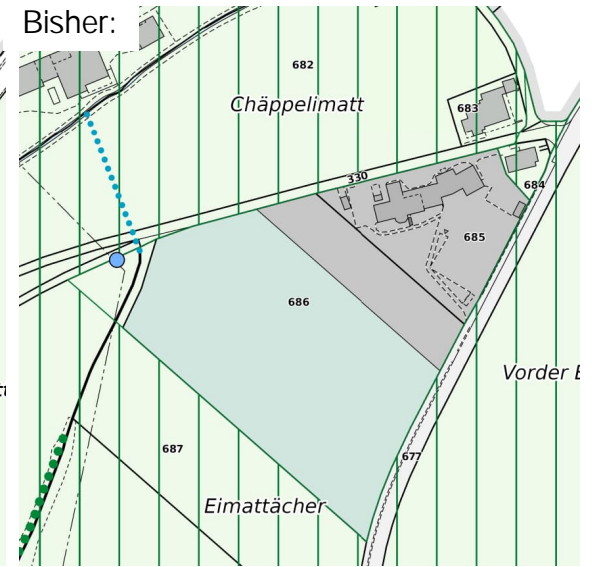
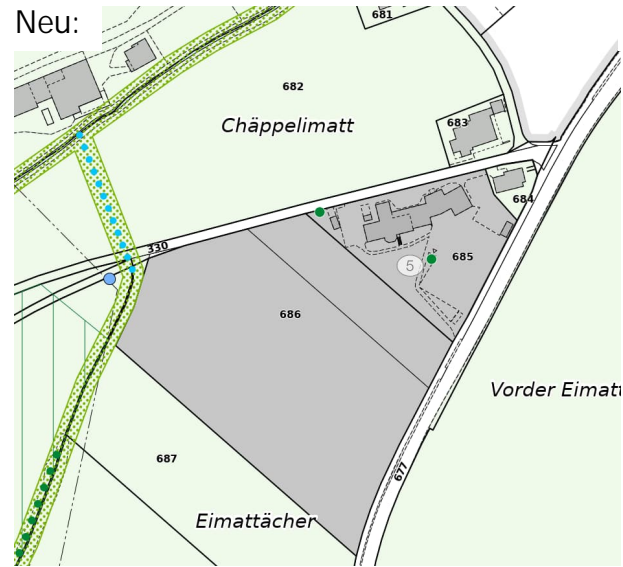
Standort:	Schallerhusmatt	Zone:	W1d
Umfang:	8 Neubauten (1 EFH, 6 Doppel-EFH, 1 DFH), drei Parzellen unbebaut (9 Wohneinheiten)		
Vorschriften:	AZ (alt): 0.35 + 15% GP-Bonus neu: ÜZ-a = 0.27, GH = 9/11 m Geschosse: 2 + DG Dach: Satteldach (35-45°)		
Gestaltung:	Rel. einheitliche Form und Gestaltung der Gebäude		
Speziell:	3 Doppel-EFH dürfen mit einer Gebäudeecke einen Waldunterabstand von 3m aufweisen.		
Massnahme:	GP aufheben, ohne weitere Massnahmen		



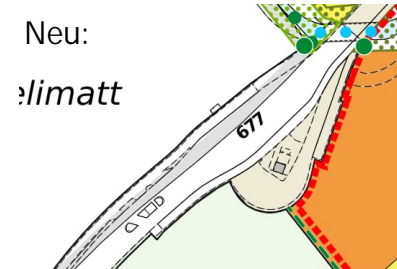
4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: ANTRÄGE + PROJEKTE

Stadt:

Chäppelimmatt: öffentl. Zone



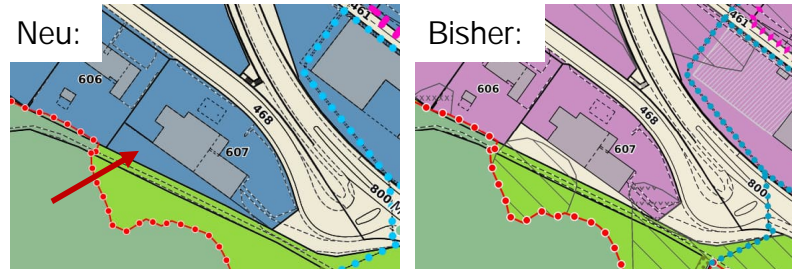
Chäppelimmatt: Buswendeschlaufe



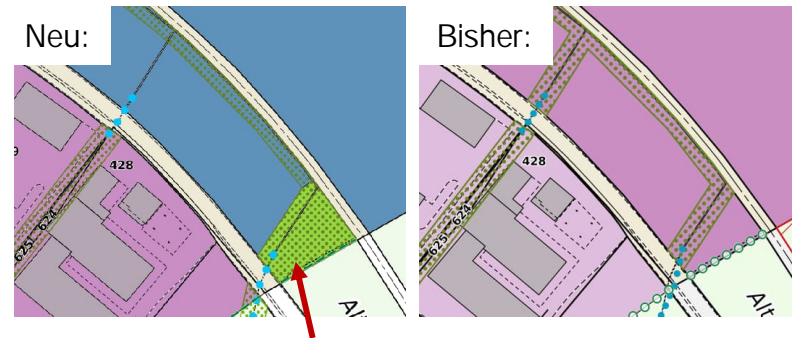
4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: ANTRÄGE + PROJEKTE

Private:

Verkehrszone Menznauerstr. 30



Gewässerraum Menznauerstr. 29



An aerial photograph of a village. In the foreground, a large white church with a brown roof and a tall steeple is visible. To its right, a road with several cars runs through the village. The background shows rolling green hills and a valley under a clear sky.

5.

ÄNDERUNGEN BZR

1. *AUSGANGSLAGE, VORGEHEN*
2. *REVISION NUTZUNGSPLANUNG
GETTNAU*
3. *REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT*
4. *RAUMPLANERISCHE PENDENZEN*
5. *ÄNDERUNGEN BZR*

5. ÄNDERUNGEN BZR

Neue Artikel:

- Art. 4: Planungskoordination Fusion, Siedlungsqualität
- Art. 20: Kernzone D Gettnau
- Art. 23: Gestalterische Einheit
- Art. 45: Freihaltezone Gewässerraum
- Art. 56: Abstellflächen für Motorfahrzeuge in den Arbeitszonen
- Art. 71: Schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- Art. 72: Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- Art. 73: Ersatzpflanzung Umsetzung Inventar
Naturobjekte
- Art. 75: Mobilfunk

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: BZR

Wichtige Anpassungen:

- Art. 19 (Kernzone C) => Verweis auf Merkblatt
- Art. 24: Wohn- und Arbeitszone => Präzisierung Nutzungsmischung/Arbeitsanteil
- Art. 25/26: Arbeitszonen III und IV => Wohnen, Parkierung
- Art. 29: Grünzone => angemessener Anteil ökologisch wertvoller Flächen
- Art. 44: Freihaltezone Wildtierkorridor => Aktualisierung Bestimmungen
- Art. 62: Gesamthöhe und Fassadenhöhe => Doppel- und Reihenhäuser
- Art. 87: Schlussbestimmungen => Aufhebung Gestaltungspläne

4. RAUMPLANERISCHE PENDENZEN: BZR

Neuer Anhang:

- Anhang 3: Skizze zu Art. 24, Wohn- und Arbeitszone

Wichtige Anpassungen:

- Anhang 1 (Grundmasse) => Neue Zonen W1e und WA2
- Anhang 5 (Zone für öffentliche Zwecke)
 - ⇒ Ergänzung Nr. 5, Chäppelimatt: Familiengärten, Fernwärmeanlage
 - ⇒ Ergänzung Nr. 16, ZOe Gettnau
- Anhang 8 (Gebiete mit GP-Pflicht) => Neue Nrn. 6 (Bleikimatt) + 7 (Underdorf)
- Anhang 9 (Naturobjekte) => Ergänzung schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

An aerial photograph of a village, likely Gettnau, showing a mix of residential buildings, a church with a prominent steeple, and a road with traffic. The background features rolling green hills and a forested ridge under a clear sky.

6.

WEITERES VORGEHEN

1. *AUSGANGSLAGE, VORGEHEN*
2. *REVISION NUTZUNGSPLANUNG
GETTNAU*
3. *REVISION ZONENPLAN LANDSCHAFT*
4. *RAUMPLANERISCHE PENDENZEN*
5. *ÄNDERUNGEN BZR*
6. *WEITERES VORGEHEN*

5. WEITERES VORGEHEN

Ortsplanungsverfahren





Fragen?