

Gemeinde Hildisrieden

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



ANALYSE GESTALTUNGSPLÄNE

Beilage 5 zum Planungsbericht

29. Oktober 2021 – öffentliche Auflage

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Hildisrieden
Luzernerstrasse 19
6024 Hildisrieden

BEARBEITUNG

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

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:

91831
Lukas Fischer, Andreas Lingg, Reto Derungs

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
2.	ÜBERSICHT GESTALTUNGSPLÄNE	6
2.1.	Alpenblick (1999, 2013)	7
2.2.	Burehof Mitte (2017)	8
2.3.	Dorfmatte (2007/2010)	9
2.4.	Dorfzentrum (2013)	10
2.5.	Eyholz (2013)	11
2.6.	Feldacher (2015)	12
2.7.	Gemeindezentrum (2006)	13
2.8.	Golfplatz (1994)	14
2.9.	Grossacher (1980, 2006)	15
2.10.	Länganny / Sonnhalde (1991)	16
2.11.	Länzeweid, Etappe A (1987)	17
2.12.	Länzeweid, Etappe B (1991)	18
2.13.	Länzeweid, Etappe C (2000, 2018)	19
2.14.	Malorain (1982, 2006)	20
2.15.	Müli (2009)	21
2.16.	Müliweid (2007)	22
2.17.	Rigiblick (2013)	23
2.18.	Sonnbüel (2002)	25
2.19.	Sonnerain, 1. Etappe (1995, 1996)	26
2.20.	Sonnerain, 2. Etappe (1999, 2005)	28
2.21.	Sonnhalde (1975, 2014)	29
2.22.	Sonnhalde 28 (1993, 2001)	31
2.23.	Sonnhaldehof, 1. Etappe (2000, 2014)	32
2.24.	Sonnhaldehof, 2. Etappe (2008, 2012)	33
2.25.	Sonnhaldehof, 3. Etappe (2012, 2014)	35
2.26.	Traselinge (2000)	36
2.27.	Waldmatt, 1. Etappe (1974, 1997)	37
2.28.	Waldmatt, 2. Etappe (1983)	38
2.29.	Waldmatt, 3. Etappe (1983, 2008)	39
2.30.	Widerain (1994, 2003)	40

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GWR	Gewässerraum
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

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), sondern als Kombination von Überbauungsziffer und zulässiger Gebäudehöhe festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird neu als festes Mass (Gesamthöhe) vorgegeben und nicht mehr über die Anzahl Vollgeschosse.

Bezug zur
Gesamtrevision

Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) übernehmen. Die Gemeinde Hildisrieden vollzieht dies nun mit der laufenden Gesamtrevision.

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. Die betroffenen GP müssen entweder angepasst oder aufgehoben werden.

Für die bestehenden Gestaltungspläne gibt es verschiedene Handlungsoptionen:

Handlungsoptionen

1. Kompatible GP beibehalten

Ein Gestaltungsplan kann beibehalten werden, wenn die Bestimmungen mit dem neuen PBG kompatibel sind (GP nach 2014 erarbeitet), oder wenn eine Spezialnutzung vorliegt (z.B. Sonderbauzone, Golfplatz, usw.).

2. Anpassung im GP-Verfahren, 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 (aGF, AZ, Geschossigkeit, usw.) ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen (Firstkoten, Baubereiche, usw.) bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat. Anstelle der gestrichenen Begriffe gelten für den Perimeter die Baumasse der Grundnutzung. Dieses Vorgehen ist zu wählen, wenn z.B. an parzellenscharf festgelegten Gesamthöhen festgehalten werden soll. Durch die Anpassung mittels Gemeinderatsbeschluss bleibt ein GP weiterhin anwendbar, ohne dass den Eigentümern zusätzliche Kosten entstehen oder ein Quartier in seiner Weiterentwicklung blockiert ist.

3. Aufhebung oder Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Gem. PBG § 22, Abs. 3 ist es möglich, Gestaltungspläne koordiniert mit der Änderung des Zonenplans oder des BZR im Ortsplanungsverfahren aufzuheben. Dieses Vorgehen kann in vielen Fällen für alte Gestaltungspläne mit einer homogenen Bauordnung oder für Gebiete mit kleinem Schutzbedarf angewandt werden. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans kann nach den Vorgaben des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements gebaut werden. Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP können in die Grundnutzung (Zonenplan und BZR) überführt werden.

4. Komplexe GP beibehalten

Gestaltungspläne, welche komplexe Sachverhalte regeln oder die Nutzung sehr ungleich verteilen, können nicht ohne weiteres aufgehoben oder geändert werden. Die Revision muss von den Grundeigentümern in einem gemeinschaftlichen Prozess erfolgen und geschieht bei Bedarf, ausserhalb der

Ortsplanungsrevision. Ohne Überarbeitung des GP bleibt die Weiterentwicklung des Gebiets nach 2023 blockiert.

Sicherung Qualitätsmerkmale von öffentlichem Interesse

GP-Festlegungen von übergeordnetem, öffentlichem Interesse sind nach Möglichkeit in die Grundnutzung zu übertragen, so dass sie auch nach Aufhebung der Gestaltungspläne gesichert sind. Dazu können z.B. folgende Festlegung gehören:

- Gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitflächen
- Wertvolle Frei- und Landschaftsräume
- Fusswege/Erschliessungen
- Gestalterische Eigenheiten eines Quartiers

Ziel

Dieses Dokument gibt einen Überblick über alle Gestaltungspläne der Gemeinde Hildisrieden. Es dient als «Nachschlagewerk» für die Arbeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

2. ÜBERSICHT GESTALTUNGSPLÄNE

Auf dem Gemeindegebiet von Hildisrieden bestehen aktuell 30 rechtskräftige Gestaltungspläne:

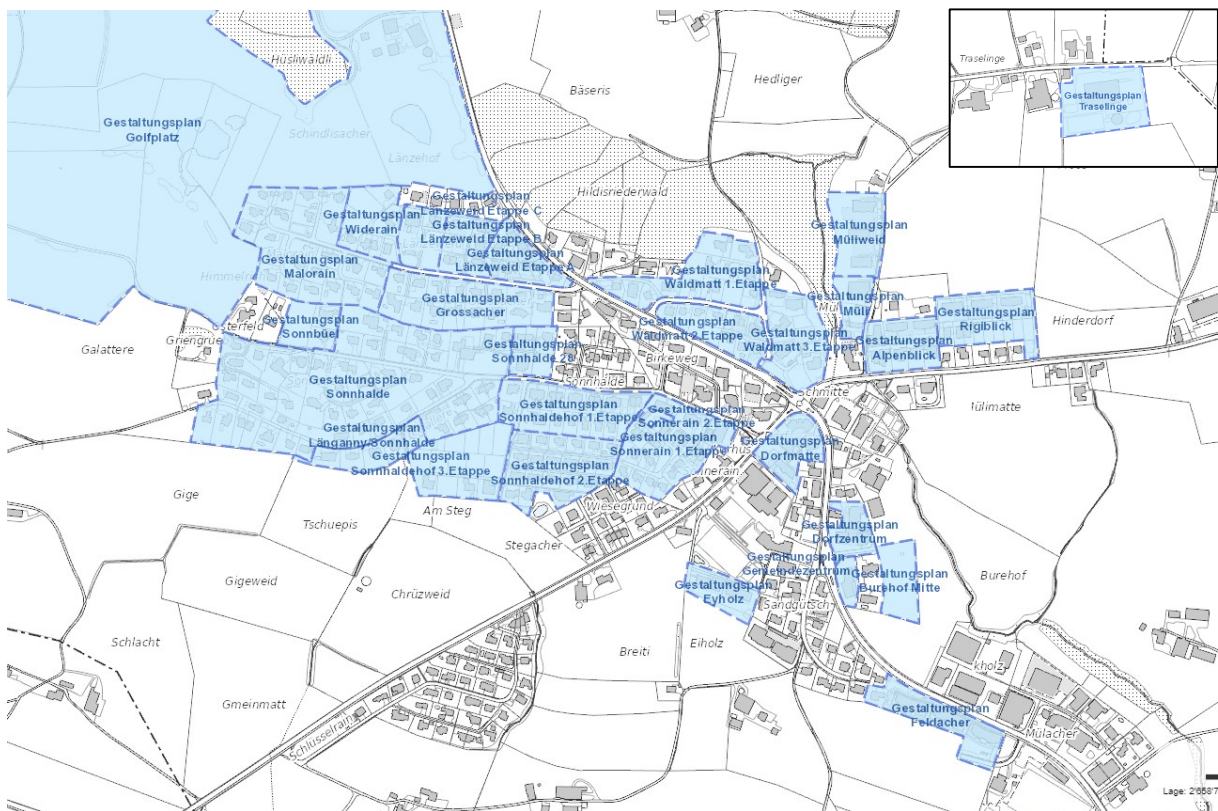
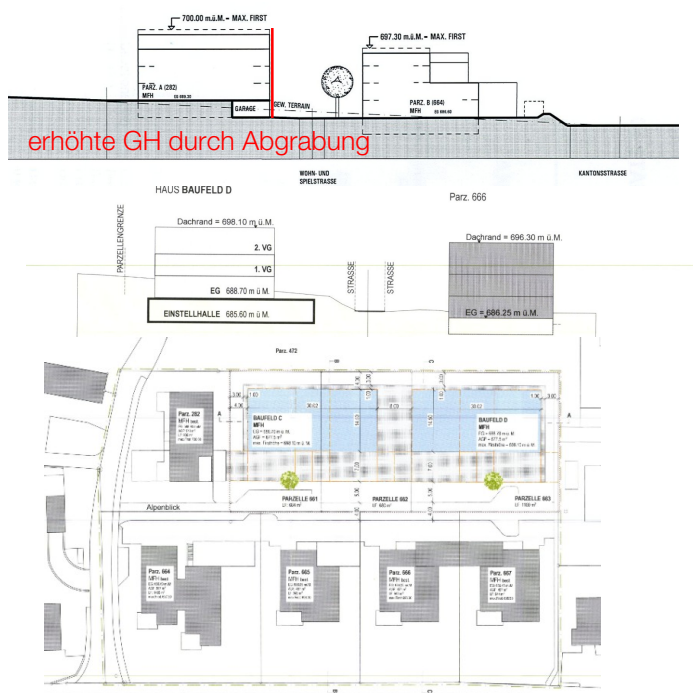


Abb 1: Übersichtskarte der Gestaltungspläne in Hildisrieden (Auszug Geoportal)

2.1. Alpenblick (1999, 2013)

Standort:	Alpenblick, Hochdorferstrasse	Zone:	W3, WA3
Parteien:	B. Hüsler-Bucheli, Hildisrieden (3. Änderung)		
Verfasser:	Bachmann + Gabriel Architekten AG, Sempach		
Eigentümer:	div. Private		
Umfang:	Fläche: 7'722 m², 7 MFH, Einzelgaragierung, Einstellhalle für Parz. 661		
Vorschriften:	- AZ: 0.50 (664-667 und 282, 661-663), 0.55 für 661-663 mit 3. Änderung - Feste Zuteilung BGF: Parz. 282: 546 m², Parz. 664: 817 m², Parz. 665: 457 m², Parz. 666: 457 m², Parz. 667: 457 m², Parz. 661: 1'355 m² (3. Änderung) - Höhenkoten: EG-/Firstkoten gem. Plan, EG können um +/- 0.50 m abweichen - Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe erlaubt - Grenzbaurecht geg. Parz. 742 - Bis zur 3. Änderung teilweise Festlegung der Dachfirstrichtungen, danach Flachdächer (für Parz. 661) - Fassaden: hell verputzt, Pastellfarben möglich - Fusswegrecht entlang östlichem Rand der Parzelle 663 - Erschliessungs- und Spielstrasse mit Baumallee		
Baumasse:	- GH ~ 10 m; Auf Parz. 282, 664 durch Abgrabung/Aufschüttung höher (13/12m). - Hohe ÜZ in zweiter Reihe - Sichtbares UG/Einstellhallen; Einstellhallen mit grosser ÜZ		
Änderungen:	- 2001: EG-Höhen - 2003: Vergrösserung GP-Perimeter - 2013: Erhöhung AZ auf 0.55 für 661-663, BGF Parz. 661 = 1'355 m², Flachdachpflicht		
Wirkung:	Einheitliches Bild der Bauten in Ausrichtung, Form und Gestaltung. Die neueren Bauten auf Parz. 661 weichen davon ab und orientieren sich an der Bebauung GP Rigiblick.		
Weiter sichern:	- Die ungleiche Nutzungsverteilung auf die Parz. kann nur über den GP gesichert werden.		
Massnahmen:	- GP beibehalten, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. - Durchschnitts-Nutzungsfläche in ZP übernehmen, so dass mit 10%-Bonus Bestand abgedeckt werden kann. Erschliessungsstrasse als Verkehrszone - Öffentlicher Fussweg entlang der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 663 im Erschliessungsrichtplan eintragen		



2.2. Burehof Mitte (2017)

Standort:	Burehof, Gemeindezentrum	Zone:	W-BM (Wohnzone Burehof Mitte), GP-Pflicht												
Verfasser:	Cerutti Partner Architekten AG, Sursee														
Eigentümer:	Cerutti Partner Immobilien AG, Rothenburg, NIWI Immobilien AG, Hildisrieden														
Umfang:	Fläche: 5'368 m², 2 MFH (davon 1 Doppel-MFH), Einstellhalle, Quartierspielplatz														
Vorschriften:	- AGF: 3'800m², 5 sichtbare Geschosse, davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen - Aufteilung in Baubereich E Eigentumswohnungen und M Mietwohnungen - AZ-Übertragung zwischen den Baubereichen bis 100m² zulässig - Geschossigkeit: 4 VG + 1 sichtbares UG - Maximale Gebäudelänge Baufeld E: 50 m, Baufeld M: 30.0m - Bau- und Nutzungsmassen nach neuem Recht festgelegt:<table><tr><td></td><td>Baubereich E</td><td>Baubereich M</td></tr><tr><td>ÜZ:</td><td>0.25</td><td>0.24</td></tr><tr><td>EG-Kote:</td><td>674.90 m.ü.M.</td><td>673.50 m.ü.M.</td></tr><tr><td>Dachrand-Kote:</td><td>687.70 m.ü.M.</td><td>686.30 m.ü.M.</td></tr></table>				Baubereich E	Baubereich M	ÜZ:	0.25	0.24	EG-Kote:	674.90 m.ü.M.	673.50 m.ü.M.	Dachrand-Kote:	687.70 m.ü.M.	686.30 m.ü.M.
	Baubereich E	Baubereich M													
ÜZ:	0.25	0.24													
EG-Kote:	674.90 m.ü.M.	673.50 m.ü.M.													
Dachrand-Kote:	687.70 m.ü.M.	686.30 m.ü.M.													
	- Balkone oder Loggien sind im Baukörper zu integrieren - Dach: Flachdach oder flach geneigtes Dach - Erschliessung: Öffentlicher Fussweg über Areal; gem. Einstellhalle - 410 m² Spielplatzfläche des GP Dorfgemeinschafts sind innerhalb des Perimeters des GP Burehof Mitte zu realisieren oder mittels Entschädigung zu kompensieren (Aus Genehmigung GP Dorfgemeinschaft).														
Baumasse:	EG-First = 12.8 m GH = 12.8 m + sichtbares UG (gem. Schnitt 3.1 m) = 15.9 m														
Wirkung:	Erster Teil einer einheitlichen Bebauung gem. Bebauungsstudie, welche auf die Hanglage abgestimmt ist; rel. grossvolumig, dafür mit grosszügigem Aussenraum														
Massnahmen:	- GP ist mit neuem Recht kompatibel und kann beibehalten werden. - Festlegung ÜZ und GH gem. Sonderbauvorschriften (GH gem. Normbestand) - Sicherung öffentlicher Fussweg														

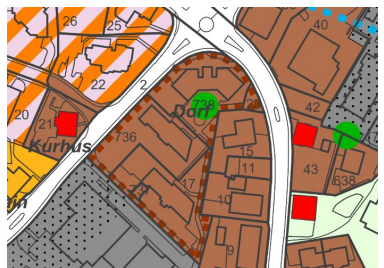


2.3. Dorfmatte (2007/2010)

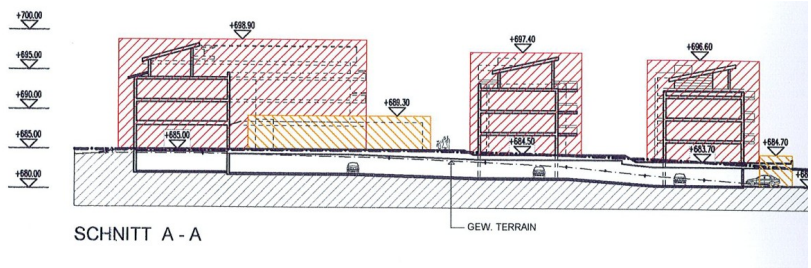
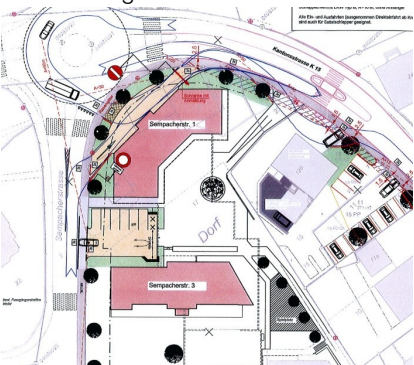
Hinweis: GP wurde mit der Teilrevision 2020 aufgehoben.

Standort:	Dorf, Kreisel	Zone:	Dorfzone (D), Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
Parteien:	Alois Müller-Felber, Sempacherstrasse 5, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Simon R. Müller, Architekturbüro, Malorain 22, 6024 Hildisrieden		
Eigentümer:	2 Private und Gemeinde Hildisrieden		
Umfang:	6'099 m², 4 MFH mit Einstellhalle (Wohn- und Geschäftshäuser)		
Vorschriften:	- Nutzung: AZ: 0.76, VG: max. 3 + Dachgeschoss - Schaffung eines «Dorfplatzes» mit «Dorfäden» und Bäckerei mit Café - Baubereiche: für Hauptbauten, eingeschossige Nebenbauten, Einstellhalle - Firsthöhen gem. Plan - Dach: Pultdächer, mit Neigungen zw. 12° und 25° alter Teilung, Firstrichtungen vorgegeben (ursprünglicher GP, Version 2007), Pultdächer, teilw. Flachdächer und Satteldächer, nicht begehbare Flachdächer sind begrünt - Materialisierung: Dächer: dunkel (braun bis grau), Fassaden: gebrochene Farben weiss bis hellgrau - Erschliessung: Gemeinsame Tiefgarage - Spiel- und Freizeitanlagen: Platz im Bereich der Wohnhäuser 1+2 (Sempacherstrasse), Piazza, Spielplatz Parz. 17; Aussenraum möglichst verkehrsfrei		
Baumasse:	GH = 13.90 m (Wohn- und Geschäftshaus Parz. 738), 12.90 m (Wohnhäuser Parz. 7 und 736), 10.85 m (Wohn- und Geschäftshaus Parz. 15)		
Änderung:	2010: Eingeschossiger Anbau an Gebäude auf Parz. 17 fällt weg. Verschiebung Baubereich für Treppenzugang zu Einstellhalle. Erstellung zusätzlicher Parkplätze.		
Wirkung:	Einheitliche Gestaltung an zentraler Lage im Dorfkern. Piazza als öffentlicher Treffpunkt, von Strasse abgewandter Dorfplatz		
Weiter sichern:	- Räuml. Anordnung: Piazza als gesellschaftlicher Treffpunkt; gestalterische Einheit - Spielplatz Parz. Nr. 17		
Massnahmen:	- GP beibehalten und anpassen. - Anpassung GP einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - BP-Pflicht in Zonenplan streichen		

Original



1. Änderung



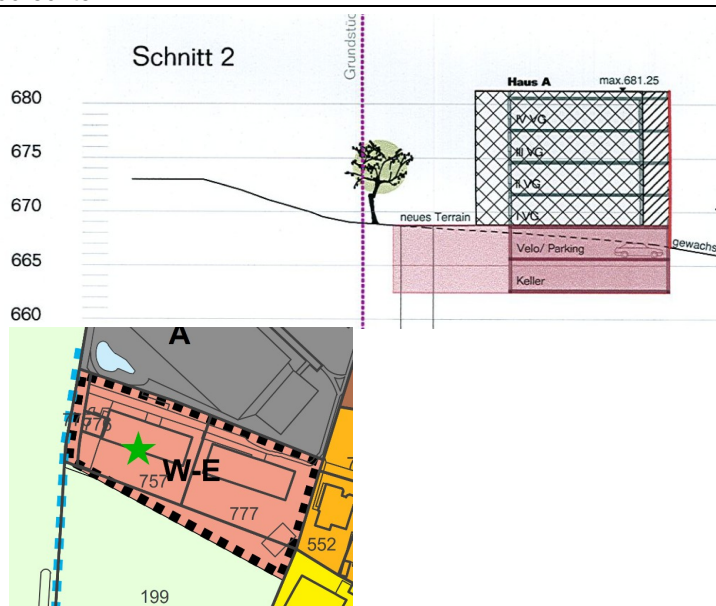
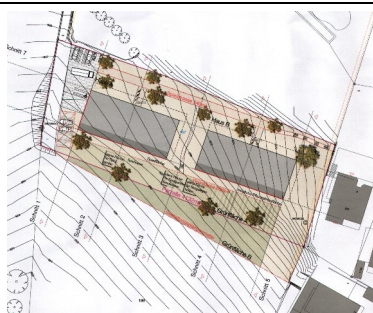
2.4. Dorfzentrum (2013)

Standort:	Dorfzentrum, Luzernerstrasse	Zone:	Dorfzone (D), teilweise GP-Pflicht																
Verfasser:	Jego AG, Rothusstrasse 5B, 6331 Hünenberg																		
Eigentümer:	- Estermann Thomas, 6024 Hildisrieden - GreeSoon AG, 6024 Hildisrieden																		
Umfang:	4'087 m ² , 3 MFH mit Einstellhalle (Wohn- und Geschäftshäuser)																		
Vorschriften:	- Nutzung: Wohnen, bis mässig störendes Gewerbe, LSV III, Baufeld D: nur Gewerbe - AZ: 0.75, fixe Zuordnung der Geschossflächen auf die Baufelder - Firsthöhen: gem. Plan - Geschossigkeit: max. 3 VG - Baubereiche: im Plan eng definiert - EG-Geschosshöhen: min. 3.65 m (Haus A), 4.15 m (Haus B), 4.0 m (Zwischenbau D) - Abstände zur Erschliessung innerhalb GP-Perimeter: mind. 3.30 m - Dach: Flachdächer sind zu begrünen, Satteldächer im Ziegelton zu decken - Umgebung: Spielflächen: 615 m² (davon für Kleinkinder: 205 m² im GP Dorfzentrum, 410 m² im Perimeter Burehof Mitte oder als Entschädigung) - öffentlicher Fussweg auf GS 48 (Dienstbarkeit) - Energie: mind. 20% erneuerbare Energien																		
Baumasse:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Baubereich A</th><th>Baubereich B</th><th>Baubereich C</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dach:</td><td>Satteldach</td><td>Flachdach</td><td>Flachdach</td></tr> <tr> <td>GH:</td><td>15 m</td><td>15 m</td><td>14.85 m</td></tr> <tr> <td>FH:</td><td>10 m</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C	Dach:	Satteldach	Flachdach	Flachdach	GH:	15 m	15 m	14.85 m	FH:	10 m		
	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C																
Dach:	Satteldach	Flachdach	Flachdach																
GH:	15 m	15 m	14.85 m																
FH:	10 m																		
Wirkung:	Zentrumsbebauung mit einheitlicher Gestaltung; Klare Abhängigkeit der Gebäude bzgl. Stellung, Erschliessung, Aussenraum; Entwicklungspotenzial ausgeschöpft.																		
Weiter sichern:	- Räumliche Anordnung - Gewerbenutzungen im EG; - öffentlicher Fussweg auf Parzelle 48, Spielflächen auf der Parzelle 44 (GP Burehof Mitte)																		
Massnahmen:	- GP beibehalten und anpassen. - Anpassung GP einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - öffentlicher Fussweg auf Parz. Nr. 48 in Erschliessungsrichtplan																		



2.5. Eyholz (2013)

Standort:	Eiholz/Eyholz, Sportplatz	Zone:	Wohnzone Eyholz (W-E)
Parteien:	Eyholz GmbH, Christoph Troxler, Eiholz 1, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Masswerk AG, Architekten, BauökonomInnen, Amstutzstrasse 3a, 6010 Kriens		
Eigentümer:	Christoph Troxler, Eiholz I 6024 Hildisrieden		
Umfang:	4'132 m², 2 MFH (Tiefgarage möglich)		
Vorschriften:	- Gem. BZR (Art. 10): 2 Gebäude mit geschossweiser Nutzung. - AGF: 2'800 m² - westlicher Baukörper: 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen - östlicher Baukörper: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen - Vordächer im Eingangsbereich dürfen bis 3.5 m über den Baukörper und die Pflichtbau- linie hinausragen - Baubereiche gem. Plan: Hauptbauten, Balkone, UNB - Firstkoten gem. Plan - Näherbaurecht ggü. Sportplatz (Parz. Nr. 6) - Dach: Flachdach oder flach geneigtes Dach, nicht begehbar und daher zu begrünen, keine Dachterrassen - Fassade: Holz (Natur, Grau-, Weiss- oder Erdtöne), Verputz (Grau-, Weiss- oder Erd- töne) oder Beton (Sichtbeton, Grau-, Weiss- oder Erdtöne) - Energie: Verschärfung ggü. Energiegesetz um 20%; Restenergiebedarf zu 40% durch erneuerbare Energien zu decken. Alternativ Minergiestandard. - Erschliessung: gemeinsame Tiefgarage		
Baumasse:	GH = 13.25 m GH Haus A: Max. Firstkote = 681.25, Kote Terrain nach Abgrabung ca. 668 GH Haus B: Max. Firstkote = 682.25, Kote Terrain nach Abgrabung ca. 669		
Wirkung:	Grossvolumige Bebauung am Zonenrand, volumetrisch kein Bezug zum umliegenden Bestand.		
Weiter sichern:	- öffentlicher Fussweg (Ost nach West, entlang der Gebäude; Weiterführung über Grund- stück Nr. 6; Sportplatz) - Gemeinschaftsflächen, Spielwiese (Grünflächen A und B) südlich der Gebäude		
Massnahmen:	- GP beibehalten (Stockwerkeigentum) - ÜZ und GH aus Bestand in ZP übertragen. - Anpassung GP bei Bedarf einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Be- stehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - öffentlicher Fussweg in Erschliessungsrichtplan aufnehmen/anpassen - Kontrolle Näherbaurechte		



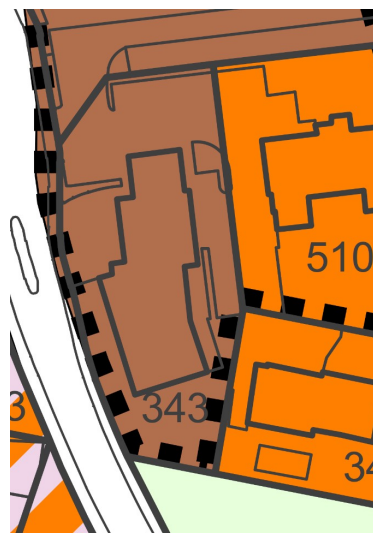
2.6. Feldacher (2015)

Standort:	Feldacher, Luzernerstrasse	Zone:	Wohnzone Feldacher (W-F)
Verfasser:	Jego AG, Rothusstrasse 5b, Postfach 144, 6331 Hünenberg		
Eigentümer:	Jego AG, Rothusstrasse 5b, Postfach 144, 6331 Hünenberg		
Umfang:	8'530 m ² , 3 MFH mit Einstellhalle, 1 EFH		
Vorschriften:	- AZ gemäss BZR (AGF: 6'550 m²; entspricht AZ: 0.767) - Geschossigkeit: Baubereiche A1,2,3 max. 4 VG; B max. 2 VG + 1 sichtbares UG - Im südlichen/talseitigen Spielbereich ist eine Gemeinschaftsbaute mit den max. Massen von 10.0m x 10.0m x 3.5m erlaubt - Baubereiche: Hauptbauten, Autoeinstellhalle, Solitärbaute B1 - Firsthöhen: auf den Geländeverlauf abgestufte Firsthöhen - Näherbaurechte gegen 161 und 163 vorhanden - Farbgebung: als Einheit erkennbar - Dach: Flachdach, nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen - Erschliessung: gemeinsame Tiefgarage, > 1/2 über Terrain => ÜZ notwendig - Umgebung: Grünbereiche zw. Gebäuden, Baumreihe entlang der Luzernerstr. - Energie: Reduzierter Energiebedarf oder Minergie		
Baumasse:	- Baubereiche A: GH: 15.0 m, FH: 13.50 m; Baubereich B: GH/FH: 9.0 m - Sehr hohe ÜZ-Werte (> 0.53) auf Parzellen		
Wirkung:	Neue, eigenwillige Struktur in hoher Dichte am Zonenrand/Dorfeingang. Bildet mit dem Gewerbegebiet das «Tor» zu Hildisrieden. Dem Geländeverlauf folgende Baukörper, in einheitlicher Gestaltung.		
Weiter sichern:	- Anordnung, Firsthöhen und Gestaltung gem. Bestand - Gemeinschaftsflächen, öffentliches Fusswegerecht		
Massnahmen:	- GP beibehalten aufgrund der einheitlichen Überbauung, der Parzellenstruktur sowie der jungen Bausubstanz. Anpassung GP bei Bedarf einfach möglich. - Zone basierend auf einer ÜZ für den ganzen GP-Perimeter wählen. - öffentlicher Fussweg in Erschliessungsrichtplan aufnehmen/anpassen - Kontrolle Näherbaurechte		



2.7. Gemeindezentrum (2006)

Standort:	Gemeindezentrum, Luzernerstr.	Zone:	Dorfzone (D), mit GP-Pflicht
Verfasser:	Toni Bühlmann und Simon R. Müller, Architekten, 6024 Hildisrieden		
Eigentümer:	- Raiffeisenbank Hildisrieden, 6024 Hildisrieden - Die Schweizerische Post, 3030 Bern - Einwohnergemeinde Hildisrieden, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	1'909 m², Wohn- und Gewerbehäuser (Post, Bank und Einwohnergemeinde)		
Vorschriften:	- AZ: 0.65 (Bonus von 0.15) - Unterschreitung Strassenabstand auf 3.40 m (für auskragende Gebäudeteile) bzw. 4.40 m (für Fassadenflucht) - leichte Abweichung vom Verhältnis der Steildachflächen zu Flachdachflächen (57.8 : 42.2 statt 66.7 : 33.3)		
Baumasse:	Firsthöhe = 15.5– 16.0 m; 2 grössere, eingeschossiger Anbauten		
Wirkung:	Definiert den südlichen Auftakt des Dorfzentrums und den südlichen Rand des östlichen "Dorfplatzes". Die Gebäude führen in Ausrichtung, Höhe und Form (lange Satteldächer) die traditionelle Dorfstruktur fort. Publikumsorientierte EG-Nutzung		
Weiter sichern:	- Ausrichtung und Form; publikumsorientierte EG-Nutzung		
Massnahmen:	- GP aufheben. Regelung im Rahmen der Kernzonen-Vorschriften.		



2.8. Golfplatz (1994)

Standort:	Golfplatz	Zone:	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golfanlage), genereller Baubereich (Golfanlage), Arch. Fundstelle, Wald, Freihaltebereich (Fr)
Parteien:	Golf Sempachersee AG, vertreten durch Herrn Weber Urs, Hildisrieden		
Verfasser:	Rossknecht Kurt, Golfarchitekt, Lindau, Wolf Hunziker AG, Grünplanung, Basel		
Eigentümer:	Gemeinderschaft Eichenfels, Kneubühler-Schumacher Ruedi, Schmid Armin, Steffen-Furrer August, Troxler-Zumbühl Walter, Disler – Fleischlin Josef, Amrein-Estermann Josef		
Umfang:	604'609 m ² , Golfanlage mit Infrastrukturbauten		
Vorschriften:	- Anteil Ökoflächen von 1/3 der Sport- und Freizeitzone - Bewirtschaftung der freibleibenden landwirtschaftlichen Flächen gemäss Bewirtschaftungsplan; Pflegepläne für Pflege und Unterhalt der Anlage - «Nichtspielbereich» (Puffer) von 25 m zu Bauzone; Freihaltebereich um Wald - Künstlich angelegte Weiher mit zehn Meter Pufferbereich - Hochbauten sind innerhalb des generellen Baubereiches zu erstellen, ausserhalb gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone - Baumasse: «Die bisherigen Gebäudeprofile (Länge, äussere Abmessungen, kubische Gestaltung, Charakter der Fassaden und Dächer) sind grundsätzlich beizubehalten. Bei Ersatzneubauten ist das bestehende Volumen massgebend. Anbauten in kleinem Ausmass sind gestattet.» Neubauten dürfen nur innerhalb des im Plan bezeichneten Gebietes erstellt werden. Diese Baubereiche sind örtlich abschliessend festgelegt. - zulässige Nutzungen: dem Golfsport dienende Räume (Maschinen-, Werkstatt, Sportladen, Garderoben, Duschen, Sanitär- und Lagerräume, Restaurant, Clublokal) - Betriebsbedingtes Wohnen, sofern notwendig und betrieblich ausgewiesen - gestalterische Einordnung der Neu-, Um- und Ersatzbauten - Hauptzufahrt über «Lenzenhof-Einfahrt» (von Norden bzw. Nordosten) - für Öffentlichkeit: Wanderwege durch Golfplatz, Ruhe- und Aussichtsplätze		
Baumasse:	Volumenerhaltung und Eingliederung (s. oben)		
Wirkung:	Klare Nutzungsordnung in der Golfplatzzone		
Weiter sichern:	- Gestaltungsplan als notwendige Voraussetzung für Golfplatz		
Massnahmen:	- Beibehaltung GP		



(2004 Erweiterung Golfplatz auf Gemeindegebiet von Beromünster nicht auf dem Plan enthalten)

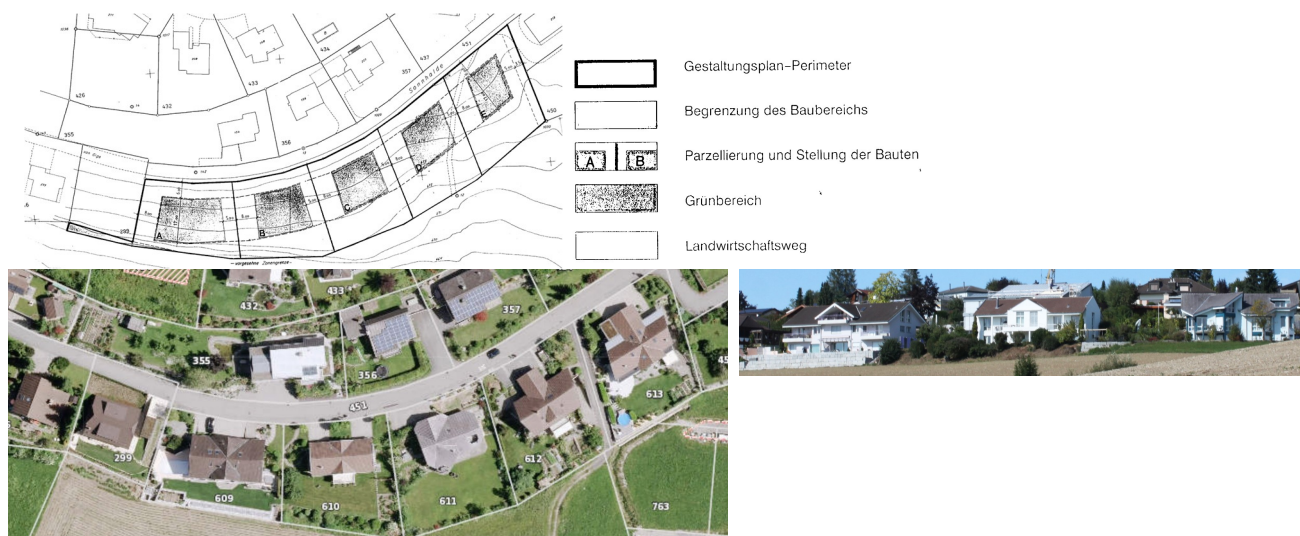
2.9. Grossacher (1980, 2006)

Standort:	Grossacher	Zone:	Landhauszone (La), W2
Parteien:	Einwohnergemeinde Hildisrieden vertreten durch den Gemeinderat Hildisrieden, (Überführung des «Richtplanes Grossacher» in einen Gestaltungsplan)		
Verfasser:	Toni Bühlmann und Simon R. Müller, Architekten, 6024 Hildisrieden		
Eigentümer:	Diverse Private		
Umfang:	15'873 m², 15 EFH/DEFH		
Vorschriften:	- AZ: gemäss BZR (W2: 0.35, LA: 0.25, mit Einliegerwohnung: 0.30) - max. Firstkoten gem. Plan - Dach: geneigtes Dach von mind. 15°, maximal 35° und beidseitig ähnlich, in Ziegel oder Eternitschiefer; Flachdächer nur für Garagen, Pergola und eingeschossige Anbauten zulässig - Materialisierung: Bedachung: dunkle Ziegel oder dunkler Eternitschiefer; Fassaden: Holztäfelung, Eternitschiefer, Sichtbeton, Sichtbacksteinmauerwerk oder verputztes Mauerwerk - Hecken: Höhen auf 1.80 m beschränkt		
Baumasse:	- Firsthöhen: 6.0 – 8.3 m - Mehrheitlich tiefe $\ddot{U}Z_{HB}$ (0.14 – 0.18), 3 Ausreisser mit 0.22, 0.27 und 0.28		
Änderungen:	2006: GP als Ersatz für den Richtplan «Grossacher» von 1980. Orientierungsversammlung am 27. Juni 2005.		
Wirkung:	- klassische Landhauszone mit eingeschossigen Wohnbauten aus EG und DG. - Grosse Parzellen mit geringer Dichte und hohem Grünanteil, von Hecken umgeben. - Lage: Die Häuser liegen in der oberen Parzellenhälfte und haben dadurch Weitblick. - Ziegel-Schrägdächer in unterschiedlicher Form und Ausrichtung (hangparallele Satteldächer dominieren).		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 8.0 m, FH = 6.0 m). - Dachformen und Materialisierung: Schrägdach in Ziegel (Neigung > 15°)		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht - Anpassung einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - Evtl. grosser Grenzabstand talseitig (z.B. 10.0 m) - Höhenbeschränkung Bepflanzung in BZR (Höhe künstl. Hecken max. 1.80 m)		



2.10. Länganny / Sonnhalde (1991)

Standort:	Länganny, Sonnhalde	Zone:	Landhauszone (La)
Parteien:	Robert Estermann, Sonnhalde 26, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Planteam S AG, Bahnhofstrasse 17, 6203 Sempach-Station		
Eigentümer:	div.		
Umfang:	6'000 m², 5 Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorschriften:	- AZ: gem. BZR: bei Erstellung: 0.20, mit Bonus 0.05, Total: 0.25. Heute (LA): 0.25, mit Einliegerwohnung: 0.30. - Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet, Einliegerwohnung zulässig. - Baubereich Hochbauten durch Grenzbaulinie begrenzt; Ausserhalb davon sind nur Pergolen, Kleintierställe, Unterstände und dgl. gestattet. - Stellung der Bauten jeweils parallel zur Sonnhaldenstrasse. - max. Gebäudelänge: 20 m; ab 15 m Gebäudelänge ist die Fassade zu staffeln. - Min. seitlicher Gebäudeabstand = 13 m (total); - Min. seitlicher Grenzabstand: Westseite = 8 m, Ostseite 5 m. - Max. Höhenkoten: EG: Strassenkote minus 2.75 m (kann tiefer liegen) 1. OG: Strassenkote Firstkote: Strassenkote plus 5.00 m EG-Boden darf talseitig gemessen nicht mehr als 1 m unter Terrain liegen - Dachform: Sattel oder Walmdächer, mit Dachneigung 30-35°, beidseitig gleich geneigt. Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge; Dachfarbe: gebrannte Ziegel. - Fassade: ist bei Doppelhäusern in der Länge zu gliedern; Fassadenmaterial: Holztäferung, Sichtbeton ungestrichen, verputztes Mauerwerk, Sichtbacksteinmauerwerk, Eternitschiefer; Fassadenfarbe: nicht grellfarbig, vorzugsweise pastellfarbig. - Stützmauern längs der südlichen Grundstücksgrenze dürfen max. eine Höhe von 50 cm ab gewachsenem Terrain aufweisen. Sie sind zu bepflanzen. => nicht eingehalten! - Hecken Höhe max. 1.80 m; Hochstammbäume dürfen die Sicht von der Strasse in Richtung Süden nicht verhindern		
Baumasse:	Firsthöhen: 7.4 – 8.6 m; $\ddot{U}_{HB} = 0.16 - 0.22$		
Wirkung:	- Ein- bis zweigeschossige EFH mit hangparallelen Satteldächern; - Talseitig zu mächtige Stützmauer.		
Weiter sichern:	- First- und Traufhöhen; Dachform, Materialisierung und Ausrichtung; - Grüner Siedlungsrand: Höhe von Stützmauern begrenzen; Begrünung durchsetzen.		
Massnahmen:	- GP beibehalten, sofern Baubereiche und parzellenscharfe Höhenkoten beibehalten werden sollen. Ansonsten Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht (GH = 8.0 m, FH = 6.0 m). - Sicherung Fusswegverbindung Sonnhalde-Sonnhaldehof in Erschliessungsrichtplan - Evtl. grosser Grenzabstand talseitig (z.B. 10.0 m) - Evtl. überlagerte Grünzone zur Sicherung der talseitigen Baubegrenzungslinie od. Linien-element "Zonenrandbepflanzung".		



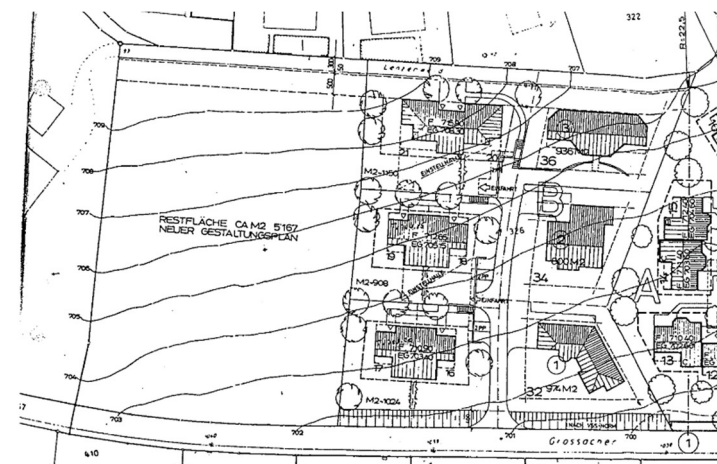
2.11. Länzeweid, Etappe A (1987)

Standort:	Länzeweid, Aargauerstrasse	Zone:	2-geschossige WZ dicht (W2d)
Parteien:	Einfache Gesellschaft, Länzenweid, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Josef Furrer, Architekt HTL, Im Stadthaus, 6204 Sempach		
Eigentümer:	Einfache Gesellschaft, Länzenweid, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	6'500 m ² , 15 MFH, mit Einstellhalle		
Vorschriften:	- Wohnbauten, nicht störendes Gewerbe - Geschossigkeit: max. 2 VG, EG und Dachgeschoss gelten als VG - Parzellenweise Höhenkoten: EG-First = 7.8 m bzw. 8.3 m; Toleranz +/- 60 cm - AZ: 0.30, mit Bonus von +0.10 wenn verdichtete Siedlungsform in gruppenweise geschlossener Bauweise realisiert werden soll (2'600 m² BGF) - Fassadenlänge max. 15 m - Dach: Satteldächer mit 30-35° Neigung, Firstrichtung ist verbindlich - Materialisierung: Dach: gebrannte Ziegel, Fassade: warme, natürliche, helle Farbtöne (kein weiss), Verputz gestrichen, Sichtmauerwerk, Naturstein, naturbehandeltes Holz		
Baumasse:	Firsthöhen: 7.5 – 8.9 m $\dot{U}_{HB} = 0.25 - 0.51$		
Wirkung:	Zusammenhängendes Ensemble mit einheitlicher Gestaltung und guter Dichte. Gemeinschaftlicher Freiraum/Innenhof. Grosse Streuung der parzellenweisen $\dot{U}_Z$ -Werte.		
Weiter sichern:	- Bauliches Ensemble ist als Einheit zu betrachten. Die Sicherung ist nur über GP möglich.		
Massnahmen:	- GP beibehalten zur Sicherung des Ensembles und der internen Nutzungsverteilung - In ZP Gesamtbestand mit $\emptyset$-$\dot{U}_Z$ abbilden		



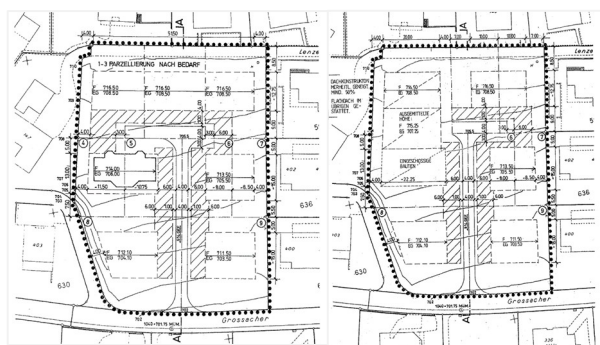
2.12. Länzeweid, Etappe B (1991)

Standort:	Länzeweid, Aargauerstrasse	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	Alois Schmid, Länzehof, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Josef Furrer, Architekt HTL, Im Stadthaus, 6204 Sempach		
Eigentümer:	Alois Schmid, Länzehof, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	3'082 m ² , 6 MFH, mit Einstellhallen		
Vorschriften:	- Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe - Geschossigkeit: max. 2 VG, EG und DG gelten als Vollgeschoss - AZ: 0.345 (0.30 + 15% Bonus) - Baubereiche gem. Plan - Max. Höhenkoten gem. Plan: EG-First = 7.50 m; Toleranz EG: +/-60 cm - Dachform: Schrägdächer mit 30° – 37°, beidseitig ähnlich - Materialisierung: Dach: gebrannte Ziegel z.B. Naturton, Fassade: warme, natürliche, helle Farbtöne (kein Weiss), Verputz gestrichen, Sichtmauerwerk, Naturstein, naturbehandeltes Holz - 2 Abstellplätze pro Wohnung, 6 Besucher-PP oberirdisch, Rest in unterirdischer Einstellhalle		
Baumasse:	Firsthöhen: 7.2 – 9.2 m	ÜZ _{HB} = 0.2 – 0.3 (Ausreisser = 0.38, 0.41)	
Wirkung:	- Grossflächige «Landhausbauten» mit teilweise hohen ÜZ-Werten, gute Einpassung in Dachlandschaft, grosszügige Aussenräume		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 9.5 m, FH = 7.5 m) - Sicherung Dachlandschaft (Dachform: Schrägdächer mit 30° – 37°, beidseitig ähnlich) - Materialisierung: Ziegel - Fusswegverbindung Grossacherstrasse-Länzeweidstrasse		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht. - Sicherung Fussweg in Erschliessungsrichtplan - Kontrolle Näherbaurechte		



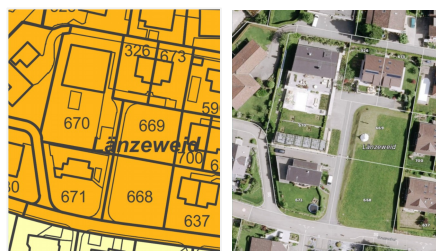
2.13. Länzeweid, Etappe C (2000, 2018)

Standort:	Länzeweid, Aargauerstrasse	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	- Lydia Bieri, Gadenmatt, 6017 Littau - Otmar Schmid, Länzeweid 33b, 6024 Hildisrieden - Irma Schmid, Sandgrube, 6027 Römerswil		
Verfasser:	Josef Furrer, Im Stadthaus, 6204 Sempach		
Eigentümer:	- Lydia Bieri, Gadenmatt, 6017 Littau - Otmar Schmid, Länzeweid 33b, 6024 Hildisrieden - Irma Schmid, Sandgrube, 6027 Römerswil		
Umfang:	5'186 m², 7 EFH oder DFH		
Vorschriften:	- Einfamilienhäuser, freistehend oder zusammengebaut - AZ: 0.35 (inkl. Gestaltungsplanbonus) - Baubereiche für Hochbauten gemäss Situationsplan ▪ Für die oberen 3 Parzellen 1-3 ist, gemäss Vorschlag 1, nebst dem Bau von 3 einzelnen Häusern auch ein Zusammenbau von 2 Häusern möglich, wenn die Gesamtlänge der 2 zusammengebauten Häuser 20.00 m nicht übersteigt und der Grenzabstand min. 4.00 m, bzw. der Abstand zwischen 2 Bauten 8.00 m betragen. ▪ Vordächer und Balkone dürfen Baubereich bis 1 m überragen ▪ Baubereiche für eingeschossige Bauten max. 3 m (wie Garagen und Unterstände), Vorplatzlänge bei Garagen min. 5.5 m ▪ Ausserhalb der Baubereiche nur Nebenbauten bis max. 10 m² - Max. Höhenkoten gem. Plan: EG-First = 8.0 m; Toleranz EG: +/-50 cm - Die eingezeichneten Hauptfirstrichtungen und Gebäudestellungen sind gemäss Baubereichsplan einzuhalten. - Für Dachaufbauten gilt eine Maximallänge von 1/3 der dazugehörenden Fassadenlänge. - Garagen und Unterstände: max. 3 m Höhe. - Materialisierung: Dach: naturtonfarbige Tonziegel. Nicht zugelassen: farbig engobierte (graue, rote, gelbe, grüne etc.) Ziegel. - Fassade: Holz, verputztes Mauerwerk oder Sichtmauerwerk. Andere Materialien sind zugelassen, wenn sie 10% der dazugehörenden Fassade nicht übersteigen. Für die Aussenanstriche sind keine grellen Farben zu verwenden. - Pro Wohneinheit sind 2 Parkplätze zu erstellen, wovon 1 Platz als Garage und 1 Platz als Besucherparkplatz zu planen ist. Aussenplätze sind mit durchlässigem Material zu erstellen. - Für die Bepflanzung der Gärten sind einheimische Laubhölzer zu verwenden, deren Höhe die Firsthöhen der Häuser nicht übersteigen soll. Die eingezeichnete Bepflanzung hat orientierenden Charakter. - Gemeinderat kann kleinere Abweichungen bewilligen.		
Baumasse:	- Gesamthöhe: 9 - 10.5 m ÜZ _{HB} : 0.22 - 0.24 (Ausreisser = 0.13)		
Änderungen	- 2018: Streichung Varianten, Baufelder A, B und C werden angepasst.		
Wirkung:	- Einheitliche Ausrichtung; Schrägdächer mit einheitlicher Hauptfirstrichtung		
Weiter sichern:	- Firsthöhen		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Höhenkoten verzichtet werden kann. - Sicherung Dachform und evtl. Hauptfirstrichtung in BZR		



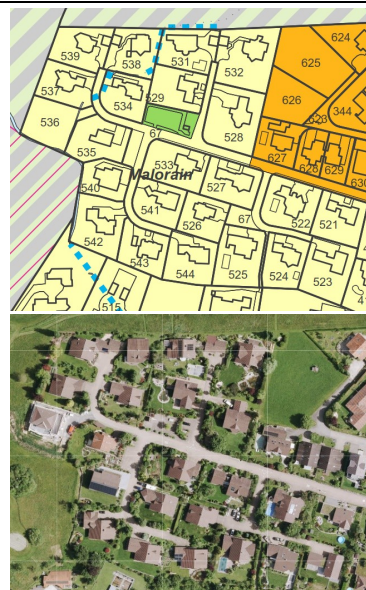
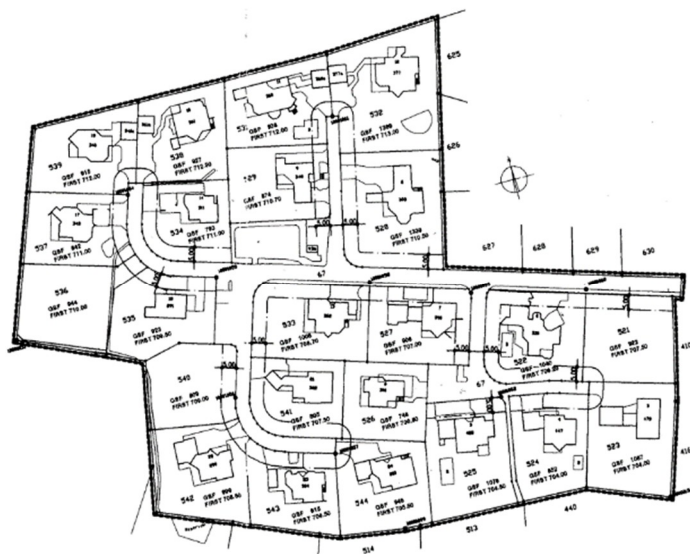
GP Vorschlag 1

GP Vorschlag 2



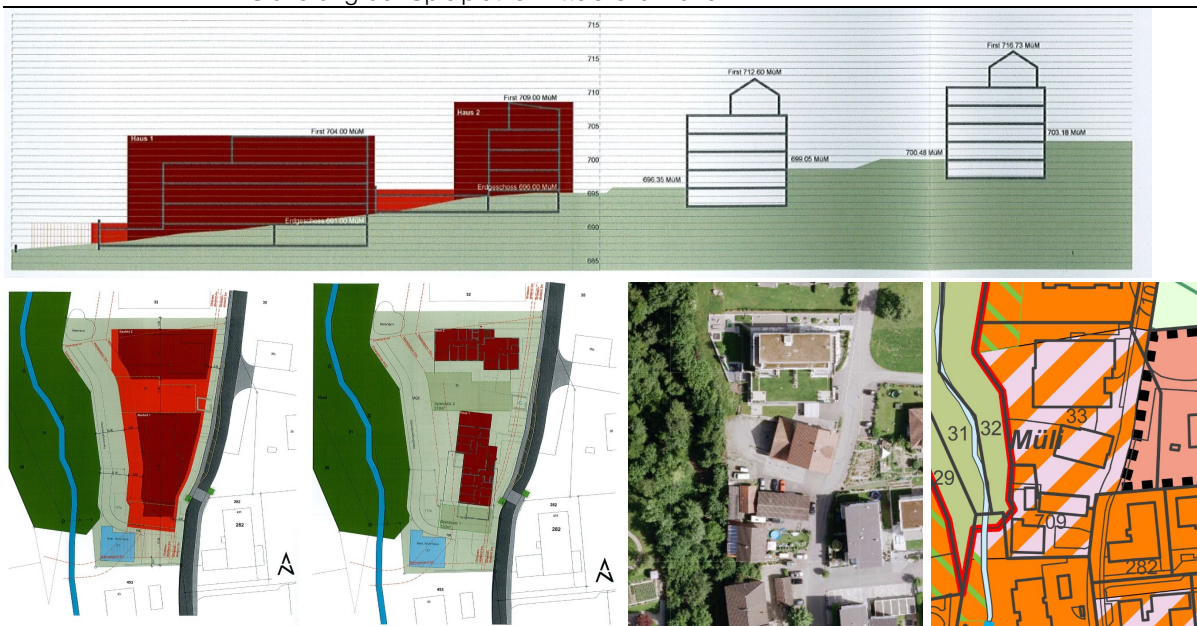
2.14. Malorain (1982, 2006)

Standort:	Malorain	Zone:	Landhauszone (La)
Parteien:	Einwohnergemeinde Hildisrieden, vertreten durch den Gemeinderat Hildisrieden		
Verfasser:	Toni Bühlmann und Simon R. Müller, Architekten, 6024 Hildisrieden		
Eigentümer:	Strassengenossenschaft Malorain und diverse Private		
Umfang:	25'254 m ² , 23 EFH und DFH, mit Garagen		
Vorschriften:	- AZ gem. BZR (0.25) - Max. parzellenscharfe Firstkoten gem. Plan: 704 – 713.5 m ü. M. - Dach: Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung (min. 28°, max. 35°), Flachdach und leicht geneigte Dächer sind nur bei Garagen, Pergolen und eingeschossigen Anbauten zulässig - Materialisierung: Bedachung: nur braun engobierter Tonziegel. Fassade: Holztäfelung, Mauerwerk verputzt, Sichtbackstein, Mauerwerk, Sichtbeton. Die Fassadenfarben sind der baulichen Umgebung anzupassen. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. - Umgebung: Nach Möglichkeit sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Betonstützmauer sind auf ein Minimum zu beschränken, max. 1.5 m ab gewachsenem Terrain. Niveaudifferenzen sind nach Möglichkeit mit natürlichen Böschungen zu überwinden. Tote Zäune sind zu vermeiden, notfalls möglichst unauffällig. - Für die Garagenzufahrten und Parkplätze sind Steinbeläge zu verwenden die dem Farbton des Strassenbelages entsprechen.		
Baumasse:	Gesamthöhe: 4.5 – 9.1 m		ÜZ _{HB} : 0.09 – 0.24 (Ausreisser = 0.31)
Änderungen:	2006: GP als Ersatz für den Richtplan «Malorain» von 1982.		
Wirkung:	- klassische Landhauszone mit eingeschossigen Wohnbauten aus EG und DG. - Grosse Parzellen mit geringer Dichte und hohem Grünanteil, von Hecken umgeben. - Lage: Die Häuser liegen in der oberen Parzellenhälfte und haben dadurch Weitblick. - Grösstenteils einheitliche Ziegel-Schrägdächer (hangparallele Satteldächer dominieren).		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 8.0 m, FH = 6.0 m) - Sicherung Dachformen und Materialisierung: Schrägdach in Ziegel; Ausnahme: Begrünte Flachdächer für einstöckige, nicht bewohnte Anbauten - Gemeinsamer Spielplatz auf Parz. 67 ist bereits mit Grünzone gesichert		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen, grosszügige ÜZ und Satteldachpflicht - Evtl. grosser Grenzabstand talseitig (z.B. 10.0 m) - Begrenzung Stützmauern in BZR überführen - Prüfen Sicherung Grünanteil mittels Grünflächenziffer		



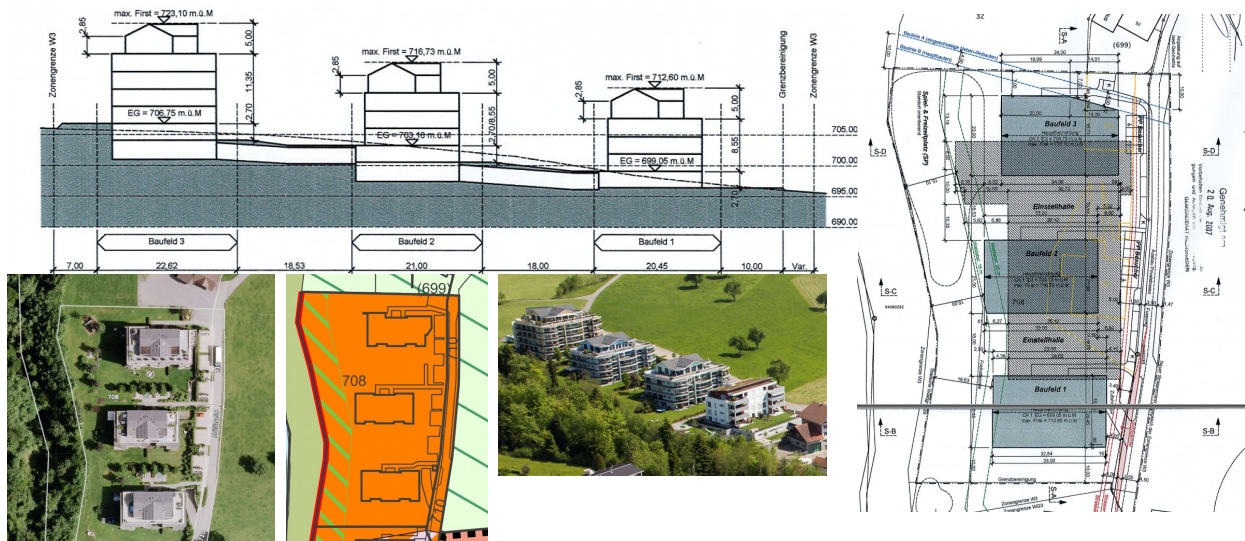
2.15. Müli (2009)

Standort:	Müli	Zone:	Wohn- und Arbeitszone (WG) 3-geschossige Wohnzone (W3)
Parteien:	Bernhard Hüsler-Bucheli, Alpenblick 2, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	W. & R. Leuenberger AG, Centralstrasse 43, 6210 Sursee		
Eigentümer:	Bernhard Hüsler-Bucheli, Alpenblick 2, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	4'009 m ² , 2 MFH		
Vorschriften:	- AZ: ▪ W3: max. 0.45, mind. 0.35, GP Bonus von 15 % ▪ WG3: max. 0.60, mind. 0.45, GP Bonus von 15 % - Übertrag AGF: 201 m² AGF werden von GP Müliweid an GP Müli abgetreten (Parz. 33) - Geschossigkeit: max. 3 VG + Dachgeschoss/ Attika, keine Einfamilienhäuser, 1 oder 2 VG nur als Ausnahme an Zonenrändern erlaubt - Baufeld gemäss Baufeldplan (Plan 3) Baufeld 1-geschossig (vgl. helleres rot in Plan unten) ▪ Balkone und Vordächer max. 1 m über die ein- und mehrgeschossigen Baubereiche hinaus ▪ eingeschossige Nebenbauten auch ausserhalb der Baubereiche - Firstkoten gem. Schnitt: EG-First = 13 m gem. Schnitt; Toleranz EG +/- 0.5 m - Dachformen: nur Pultdächer mit minimaler Neigung von 10°, bei Anbauten Flachdächer zulässig - Materialisierung Dächer: Schrägdächer: Ziegel oder Eternit, Flachdächer: begrünt oder extensiv begrünt - Materialisierung Fassaden: Verputz, Sichtbeton- und Eternitelemente bis max. 10 % der Gesamtfassade, Farbe angepasst an umgebende Siedlung - Abstellplätze: 1.5 PP pro Wohnung (gem. BZR)		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 12.1 – 14.7	ÜZ _{HB} :	0.2 – 0.23
Wirkung:	- Erst ein Gebäude gem. GP fertiggestellt, orientiert sich an den grossvolumigen Bauten des GP Müliweid (nördlich).		
Weiter sichern:	- Sicherung der Dachformen (nur Pultdächer mit minimaler Neigung von 10°, bei Anbauten Flachdächer zulässig)		
Massnahmen:	- GP aufheben: Gesamtheitliche Planung über Parz. 33, 709 und 742 in Planung. Neue GP-Pflicht für das ganze Gebiet festlegen. - ÜZ_{NB} für Tiefgarage festlegen. - Sicherung der Spielplätze mittels Grünzone		



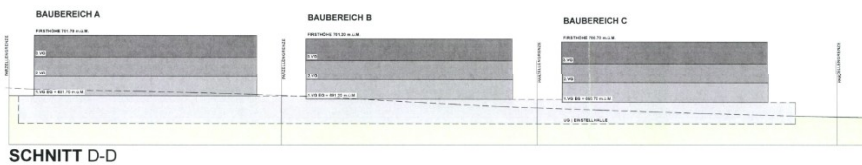
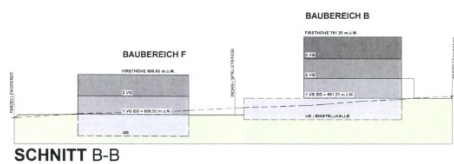
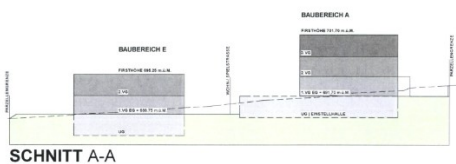
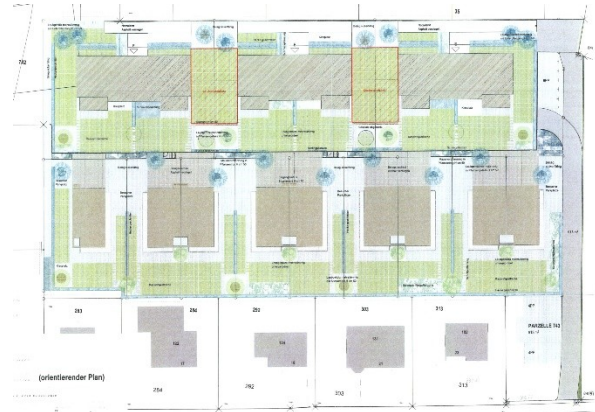
2.16. Müliweid (2007)

Standort:	Müliweid	Zone:	3-geschossige Wohnzone (W3) Freihaltebereich (überlagert)
Parteien:	Stalder Generalunternehmungen GmbH, Habsburgerstrasse 22, 6003 Luzern		
Verfasser:	Plan & Haus design GmbH, Leopoldweg 1a, 6210 Sursee		
Eigentümer:	Stalder Generalunternehmungen GmbH, Habsburgerstrasse 22, 6003 Luzern		
Umfang:	8'402 m ² , 3 MFH mit Einstellhalle		
Vorschriften:	- AZ: ▪ W3: 0.45 + 15% (0.0675) = 0.5175 ▪ Freihaltebereich: 0.225 + 15% (0.03375) = 0.2578 ▪ WG3: 0.60 + 15% (0.09) = 0.69 (wovon für Wohnen max. 0.5175) - Übertrag AGF: 201.00 m² werden von GP Müliweid an die Parzelle Nr. 33 abgetreten (GP Müli) - Baufelder für Hauptbauten und Einstellhallen gemäss Plan (eng definiert) ▪ Baufelder für Freizeit- / Spielplätze sind orientierend (min. 20 % von 5716.91 m² = 743.4 m²) ▪ Balkone und Veranden max. 1 m über die mehrgeschossigen Baubereiche hinaus ▪ 1-geschossige Nebenbauten können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden - 4 VG + Attika oder ausgebautes Dachgeschoss, maximale Geschosshöhe von 2.70 m Baufeld 1 + 2: das 4. Geschoss muss als voll ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden - Firstkoten gem. Plan: EG – First = 13.55 - 16.35 m; Toleranz EG +/- 0.5 m - Dach: Hauptfirstrichtung durch GP vorgegeben (West-Ost, gruppenweise Änderung möglich) - «harmonische» und einheitliche Dachgestaltung, Satteldächer mit Neben- oder Querfirst, Neigungswinkel zw. 15° bis 40°, Dachterrassen bei Attika können begrünt werden - Materialisierung Dach: Ziegel, hell- bis dunkelbraun, Flachdächer (Einstellh.) nur begrünt. - Fassaden: heller Verputz, leichte Einfärbung möglich, Attika dürfen sich farblich absetzen - Stützmauern dürfen 1.50 m nicht überschreiten, zu mind. 50% zu begrünen - Lärmschutzmassnahmen aufgrund angrenzender Schiessanlage - Erschliessung: Gemeinsame Tiefgarage		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 15.5 – 19 m ÜZ_{HB}: 0.22		
Wirkung:	- Einheitliches Bild der Bauten in Ausrichtung, Form und Gestaltung. - Grossvolumige MFH-Bauten mit «Einfamilienhaus auf dem Dach»		
Weiter sichern:	- Bestand sichern; GP beibehalten.		
Massnahmen:	- GP beibehalten und anpassen - Durchschnitts-Nutzungsfläche in ZP übernehmen, so dass mit 10%-Bonus Bestand abgedeckt werden kann. - Strasse als Tempo-30-Zone im ERP aufnehmen		



2.17. Rigiblick (2013)

Standort:	Alpenblick/Müliweid, Hochdorferstrasse	Zone:	Wohnzone Müliweid/Hinterdorf (W-MH)
Parteien:	Hüsler Immobilien AG, Alpenblick 2, 6024 Hildisrieden, vertreten durch German Hüsler, Bergstrasse 102, 6010 Kriens <u>Bernhard Hüsler, Alpenblick 2, 6024 Hildisrieden</u>		
Verfasser:	<u>Bachmann & Gabriel Architekten AG, Hildisriederstrasse 2, 6204 Sempach</u>		
Eigentümer:	- Hüsler Immobilien AG, Alpenblick 2, 6024 Hildisrieden - GEKARAMA AG, Bergstrasse 102, 6010 Kriens; Hüsler-Schmidiger Pirmin und Doris Hermetsmatt, 6024 Hildisrieden - Neuhaus Immobilien AG, Spillgössli 4, 6205 Eich		
Umfang:	10'435 m², 3 MFH, 4 DEFH, 1 EFH		
Vorschriften:	- Keine Abweichungen vom BZR - BZR; Vorschriften für W-MH: ¹ ... [Betrifft westlichen Zonenbereich] ² Im östlichen Bereich der Wohnzone Müliweid/Hinterdorf sind mit Erschliessung ab Hochdorferstrasse in 2 Zeilen Gebäude mit zentraler Erschliessung zu realisieren. ³ Es sind folgende Masse maximal zulässig: - Baubereiche gemäss Plan (eng definiert) ▪ Balkone max. 1 m über mehrgeschossigen Baubereiche hinaus ▪ Parz.:754 – 756: 1-geschossige Nebenbauten können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden ▪ Parz.:745 – 753: Pergolen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Hundehäuschen, und Schwimmbäder können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden - AGF: 4'545 m²: Nutzungsverteilung zugunsten der Baubereiche A-C - Max. Firstkoten gem. Plan: EG - First = 6.5 m (Baubereiche D-H) bzw. 10 m (Baubereiche A-C; Toleranz EG +/- 0.5 m - Geschossigkeit: ▪ Baubereiche D-H: 2 Vollgeschosse ▪ Baubereiche A-C: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 3 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen - Präzisierung in den SBV: für die Parzellen 745 bis 753: zulässig sind nur EFH oder DEFH, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, bis max. 2 Vollgeschosse - Näher- und Grenzbaurecht ggü. Parz. 745 – 753 - Dachformen: ausschliesslich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen - Erschliessung: gemeinsame Tiefgarage, > ½ über Terrain => ÜZ notwendig		
Baumasse:	Gebäudehöhe: ca. 12 m (Baubereiche A-C) ca. 6.5 m (Baubereiche D-H)	ÜZ _{H-B} :	0.25 - 0.4
Wirkung:	Einheitliches Bild der Bauten in Ausrichtung, Form und Gestaltung. Grossvolumige Bauten in hinterer Bautiefe. Sockelgeschoss mit Einstellhalle in hinterer Reihe.		
Weiter sichern:	- Die ungleiche Nutzungsverteilung auf die Parz. kann nur über den GP gesichert werden - Öffentliche Fusswege zwischen Quartier Alpenblick und Rigiblick (inkl. Durchgang zur Hochdorferstrasse) sichern.		
Massnahmen:	- GP beibehalten/anpassen, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. - Durchschnitts-Nutzungsfläche in ZP übernehmen, so dass mit 10%-Bonus Bestand abgedeckt werden kann. Erschliessungsstrasse als Verkehrszone berücksichtigen. - ÜZ_{NB} für Tiefgarage festlegen. - Öffentliche Fusswege im Erschliessungsrichtplan eintragen. - Möglichkeit Einführung einer Tempo-30-Zone auf der Querstrasse prüfen		



Die Grundeigentümer Parzelle Nr. 743-756:

Häuser Immobilien AG / Alpenblick 2 / 6024 Hildersrieden
Gernot Häuser / Bergstrasse 102 / 6010 Kriem

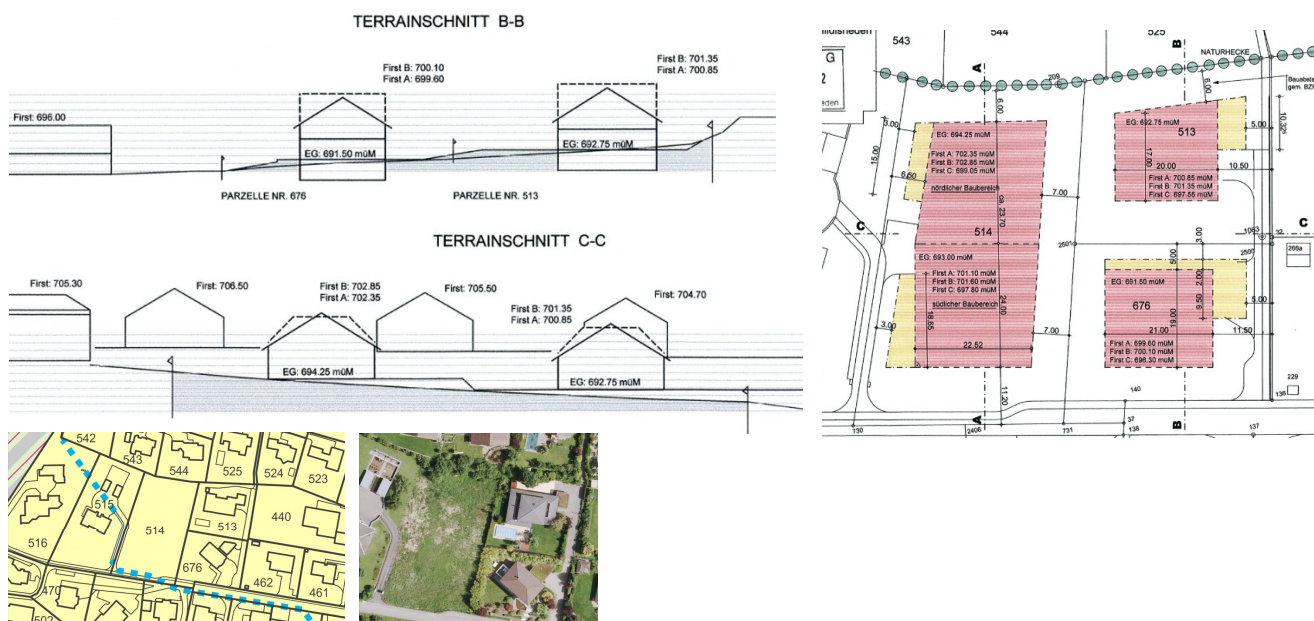
B. Häuser
Häuser Immobilien AG / Alpenblick 2 / 6024 Hildersrieden
Bernhard Häuser / Alpenblick 2 / 6024 Hildersrieden

Der Projektverfasser:

M. Bachmann
Bachmann + Gebel Architekten AG
Markus Bachmann / Hildersriedenstrasse 2 / 6204 Sempach

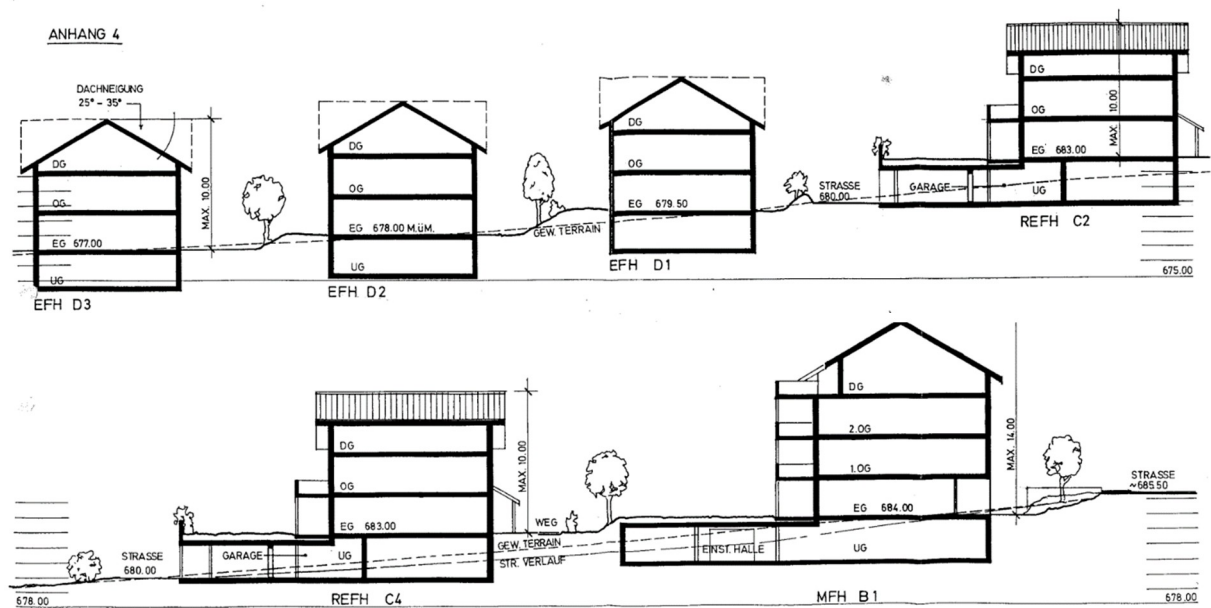
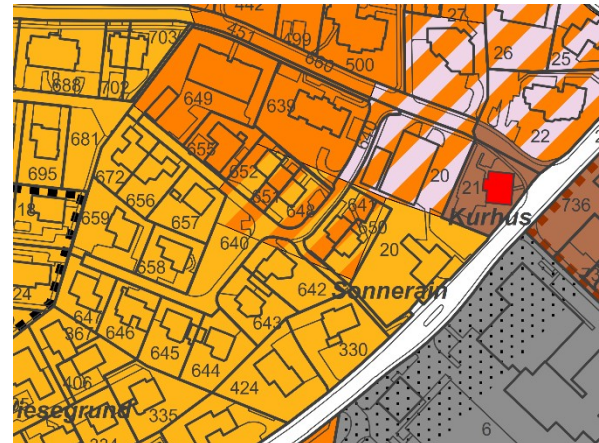
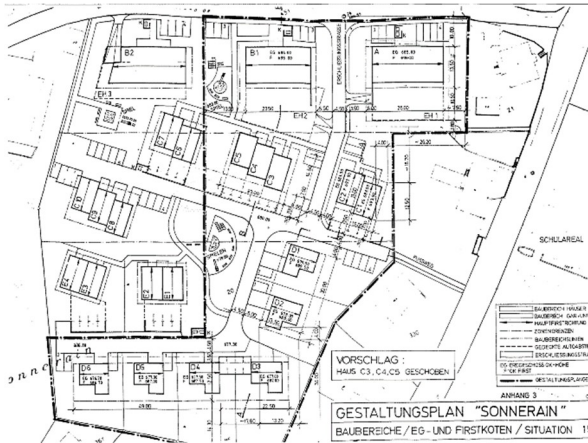
2.18. Sonnbüel (2002)

Standort:	Sonnbüel	Zone:	Landhauszone (La)
Parteien:	Dr. Franz Weber-Suter, Felsenegg 17, 6204 Sempach Helen Weber, Gfeld 157 h, 9043 Trogen Stefan und Elisabeth Schulz, Birkeweg 8, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Bachmann + Gabriel Architekten AG, Hildisriederstrasse 2, 6204 Hildisrieden		
Eigentümer:	Dr. Franz Weber-Suter, Felsenegg 17, 6204 Sempach Helen Weber, Gfeld 157 h, 9043 Trogen Stefan und Elisabeth Schulz, Birkeweg 8, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	5'019 m², 4 EFH (oder ZFM bzw. DEFH)		
Vorschriften:	- AZ: 0.25 + 0.15 % Bonus (0.0375) = 0.2875 - Baubereiche gemäss Plan ▪ Balkone und Dächer dürfen 1 m über den Baubereich hinausragen ▪ ausserhalb der Baubereiche sind nur kleinere Nebenbauten gestattet - Gebäudelänge in Ost-West Ausrichtung max. 20 m - Max. Höhenkoten gem. Plan, abhängig von Dachform: EG-First = 8.10 m bzw. 8.60 m; Toleranz EG: +/- 90 cm (nördlich) bzw. +/- 50 cm (südlich) - Dach: Firstrichtung: Ost-West oder Nord-Süd, Sattel- oder Walmdächer, Dachneigungen: 15° - 35, Nebenbauten mit Steil- oder Flachdach möglich - Materialisierung: Dächer: Ziegel, dunkel; Fassade: keine Materialisierungsvorgabe, farblich angepasst an umliegende Siedlung, es dürfen nur helle Farben verwendet werden (weiss-grau oder Pastelltöne) - Fussweg über Parzelle 676 und 513 (Nord-Süd)		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.1 – 7.4 m ÜZ _{HB} : 0.13 – 0.21		
Wirkung:	Bisher erst 50 % des GP-Gebiets überbaut. Die beiden bebauten Parzellen ordnen sich mit ihren Walmdächern in die Bebauung östlich davon (gem. GP Sonnhalde) ein.		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 8.0 m, FH = 6.0 m). - Sicherung Dachformen und Materialisierung: Schrägdach in Ziegel; Ausnahme: Begrünte Flachdächer für einstöckige, nicht bewohnte Anbauten - Fusswegverbindung Malorain-Sonnbüelstrasse		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht - Anpassung einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - Sicherung öffentlicher Fussweg in Erschliessungsrichtplan		



2.19. Sonnerain, 1. Etappe (1995, 1996)

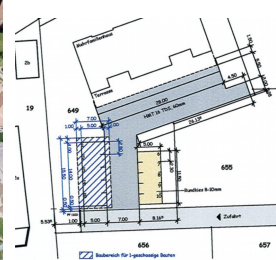
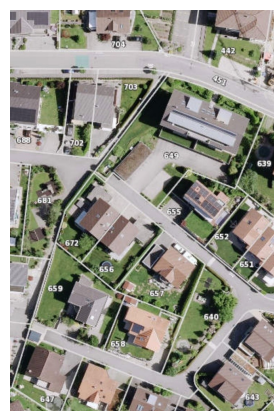
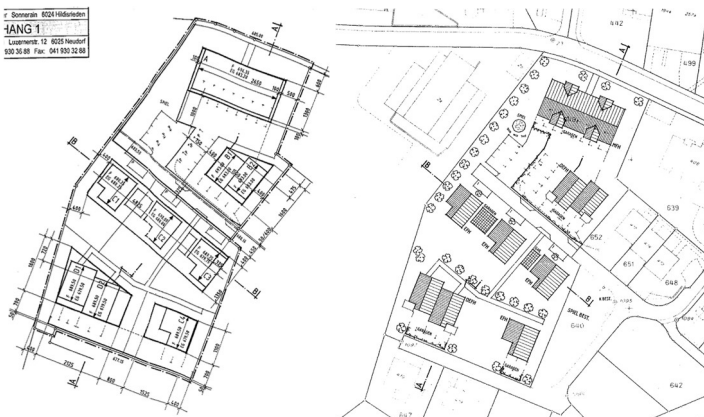
Standort:	Sonnerain	Zone:	W2, W2d, W3, WA3
Parteien:	Herr Wolf-Müller Hermann, Sempacherstrasse 6, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19 a, 6203 Sempach-Station		
Eigentümer:	Herr Wolf-Müller Hermann, Sempacherstrasse 6, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	9'787 m², 11 EFH, 2 MFH		
Vorschriften:	- AZ: Gemäss Beschluss 1996 AZ-Bonus von 15 % anstelle DG-Bonus ▪ W2: $0.3 + 0.095$ (Bonus) = 0.395 ▪ W2-D: $0.45 = 0.45$ ▪ W3: $0.4 + 0.11$ (Bonus) = 0.51 ▪ WG3: $0.65 + 0.14$ (Bonus) = 0.7p ▪ WG3 Wohnanteil: $0.50 + 0.075$ (Bonus) = 0.575 - Baubereiche durch Grenzbaulinie im Plan begrenzt ▪ Nicht verglaste Balkone und Vordächer dürfen den Baubereich bis 2 m überragen ▪ Baubereich für Garagen und Unterstände ist nur für 1-geschossige Bauten vorgesehen ▪ Ausserhalb der Baubereiche nur kleinere Nebenbauten bis 19 m² - Höhenkoten gem. Plan. EG-Koten, Firstkote dürfen bis zu 25 cm abweichen - Bauweise: A: Wohnungen und stilles Gewerbe, B: Mehrfamilienhaus, C: REFH, D: EFH oder ZFH, DEFH - Dach: Sattel- oder Walmdächer, Dachneigungen zwischen 25° - 35°, beidseitig gleich geneigt, Hauptfirstrichtung gemäss Plan verbindlich (D1-6: Kreuzfirste möglich) - Dachaufbauten: max. 1/3 der Fassadenlänge - Materialisierung: Dach: gebrannte Ziegel, naturbraun, antik oder braun; Fassade: keine Vorgaben, bei zusammenhängenden Hausgruppen einheitliche Gestaltung, keine grellen Farben (vorzugsweise pastellfarbig) - pro Wohnung mind. ein PP, für Baubereiche A und B1 (Mehrfamilienhäuser) mind. 1.5 PP pro Wohnung oder 1 PP pro 80 m² Gewerbe in Tiefgarage - öffentliche Fusswegverbindung zwischen interner Erschliessungsstrasse und Sempacherstrasse entlang Parzelle 330 - Strassensäumende Baumreihe entlang der Erschliessungsstrasse		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.3 – 12.8 m $\ddot{U}_{HB}$: 0.17 – 0.22 (Ausreisser = 0.38)		
Änderungen:	1996: Dachgeschossbonus wird ersetzt durch GP-Bonus von 15% ersetzt. In den Baubereichen A und B darf das Dachgeschoss mehr als zu 2/3 genutzt werden, wenn die Firstkote und alle übrigen GP-Bestimmungen eingehalten werden.		
Wirkung:	Typische EFH bzw. DEFH -Gebäude, Satteldachpflicht umgesetzt, MFH an der Sonnerhalde als Übergang zum eher dichteren Zentrum (Gebiet Birkeweg).		
Weiter sichern:	- Dachformen: Sattel- oder Walmdächer, Dachneigungen zwischen 25° - 35°, beidseitig gleich geneigt - öffentliche Fusswegverbindung zwischen interner Erschliessungsstrasse und Sempacherstrasse entlang Parzelle 330		
Massnahmen:	- GP aufheben. Bestand in Grundordnung überführen (ordentliche Wohnzone 2). Vereinzelte Entwicklungsreserven vorhanden. - Satteldachpflicht - Kontrolle Näherbaurechte - Sicherung öffentlicher Fussweg in Erschliessungsrichtplan		



2.20. Sonnerain, 2. Etappe (1999, 2005)

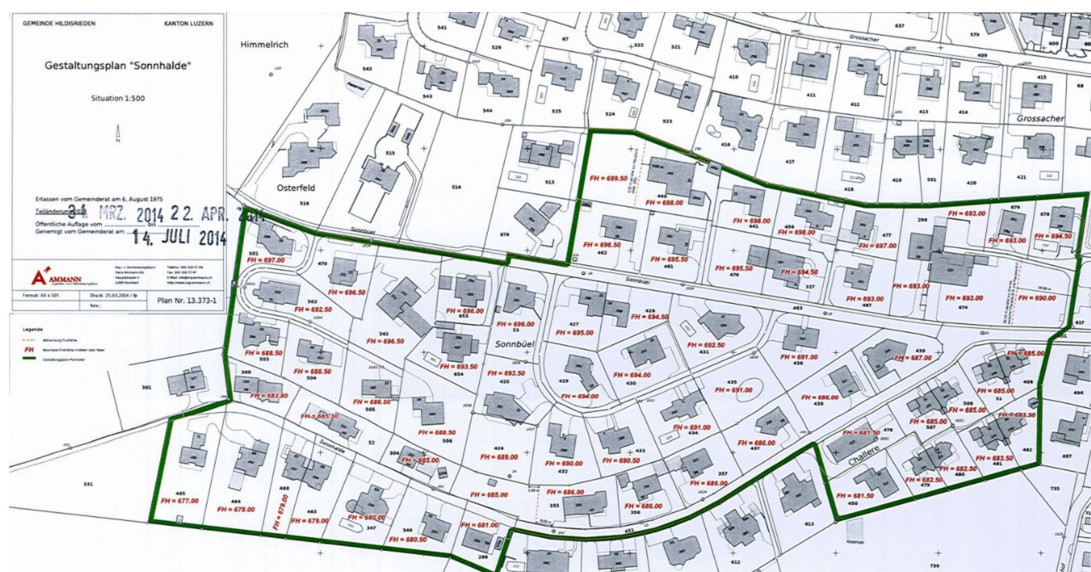
Standort:	Sonnerain/Sonnhalde	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2) 3-geschossige Wohnzone (W3)
Parteien:	Herr Wolf-Müller Hermann, Sempacherstrasse 6, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Planung & Bauleitung GmbH, Herr Risi Paul, Luzernerstrasse 12, 6025 Neudorf		
Eigentümer:	Herr Wolf-Müller Hermann, Sempacherstrasse 6, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	5'335 m², 8 EFH bzw. DEFH, 1 MFH		
Vorschriften:	- AZ: ▪ W3: $0.45 + 0.0675$ (Bonus von 15%) = 0.5175 ▪ W2: $0.35 + 0.0525$ (Bonus von 15%) = 0.4025 - Baubereiche durch Grenzbaulinie im Plan begrenzt (Anhang 4) ▪ Nicht verglaste Balkone und Vordächer dürfen den Baubereich bis 1.5 m überragen ▪ Baubereich für Garagen und Unterstände nur für 1-geschossige Bauten ▪ Ausserhalb des Baubereichs nur kleinere Nebenbauten bis 10 m² - Max. Höhenkoten gem. Plan: EG-First = 13.5 m (Baubereich A) bzw. 10.0 m (übrige); Toleranz EG: +/-50 cm - Dach: Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen zw. 25 und 35°, beidseitig gleich, für Anbauten und Garagen sind Flachdächer möglich, sie sind zu begrünen, Firstrichtungen sind generell einzuhalten - Materialisierung: Dach: mittel- bis dunkelbraune Ziegel, antik- oder naturrote Ziegel; Fassade: Holztaferlung, verputztes Mauerwerk, Sichtbackstein-Mauerwerk, nicht grellfarbig, vorzugsweise pastellfarbig - Hochstammbäume gem. GP Sonnerain 1. Etappe		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.8 – 14.7 m		ÜZ _{HB} : 0.15 – 0.23
Änderungen:	2005: Zusätzlicher Baubereich für eingeschossige Bauten mit Abmessungen von 15.50 x 7.00 m auf Parz. Nr. 649.		
Wirkung:	Typische EFH bzw. DEFH/MFH-Gebäude, gute Einpassung in die Dachlandschaft, MFH an der Sonnhalde als Übergang zum eher dichteren Zentrum (Gebiet Birkeweg)		
Weiter sichern:	- Dachformen: Sattel- oder Walmdächer, Dachneigungen zwischen 25°-35°, beidseitig gleich geneigt - Diverse Fusswege		
Massnahmen:	- GP aufheben. Bestand in Grundordnung überführen (ordentliche Wohnzone 2). Vereinzelte Entwicklungsreserven vorhanden. - Satteldachpflicht - Kontrolle Näherbaurechte - Sicherung öffentlicher Fussweg in Erschliessungsrichtplan		

2. Sonnerain, 6024 Hildisrieden
ANLAGE 1
 Lössment: 12, 6025 Neudorf
 900 20 88 Fax: 941 930 32 88



2.21. Sonnhalde (1975, 2014)

Standort:	Sonnhalde, Sonnbüel, Osterfeld	Zone:	Landhauszone (La)
Parteien:	Diverse Private		
Verfasser:	Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Ammann AG, Hochdorf		
Eigentümer:	Diverse Private		
Umfang:	60 EFH oder DEFH (bestehend, ca. 5 Parzelle noch nicht bebaut)		
Vorschriften:	- Ziel: individueller Bau, einheitliche Gestaltungskriterien - Ausnützung gemäss BZR => kompatibel mit neuem Recht - Baufelder sind bestimmt durch die im PBG festgelegte Grenzabstände - Max. Firstkoten gem. Plan: 677-699 m ü. M. - Dach: Sattel- oder Walmdach, zw. 15-35°, beidseitig des Firstes ähnlich, Firstrichtung grundsätzlich vorgegeben, bei Abweichung dürfen Aussichtsverhältnisse nicht verschlechtert werden. - Materialisierung Dach: dunkel (der baulichen Umgebung angepasst), keine grellen Farbtöne		
(Gem. GP-Änderung 2014)			
Baumasse:	Gebäudehöhe: 6.3 – 9.0 m (Ausreisser = 10.1 m, 9.3 m)		
Änderungen:	ÜZ _{HB} : 0.12 – 0.22 (Ausreisser = 0.07, 0.09, 0.10, 0.24, 0.27) - 1998: Erhöhung AZ in Anpassung an die Ortsplanungsrevision - 2001: Neudefinition der Baufelder auf den Parz. 298-2 bis 5. Firstrichtung bei EFH frei wählbar, bei DEFH N-S. Baumhöhen = max. Firsthöhe. - 2006: Festlegung Firstkote für Parz. 300 auf 685.81 m ü. M. - 2014: Anpassung an geändertes BZR. Orientierungsveranstaltung für alle Grundeigentümer am 30.10.2013 + Fragebogen.		
Wirkung:	- klassische Landhauszone mit grösstenteils eingeschossigen Wohnbauten aus EG und DG. Ein Ausreisser mit 10 m Höhe in W2. - Schrägdächer (Sattel- und Walmdächer), Ausrichtung teilweise abgestimmt; individuelle Bauweise.		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 8.0 m, FH = 6.0 m). - Dachformen (Sattel- und Walmdach)		
Massnahmen:	- Kompatibel: Bestehende Regelung mit Firstkoten genügt neuem Recht (Ausnützung gem. BZR, Firstkote gem. GP), keine Anpassung an GP nötig. - Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht; eher niedrige ÜZ (0.21 oder kleiner). - Alternativ Strategie Entwicklung: GP beibehalten, Reserven in GH und ÜZ - Sicherung Fusswegverbindung Sonnhalde-Sonnhaldehof in Erschliessungsrichtplan		



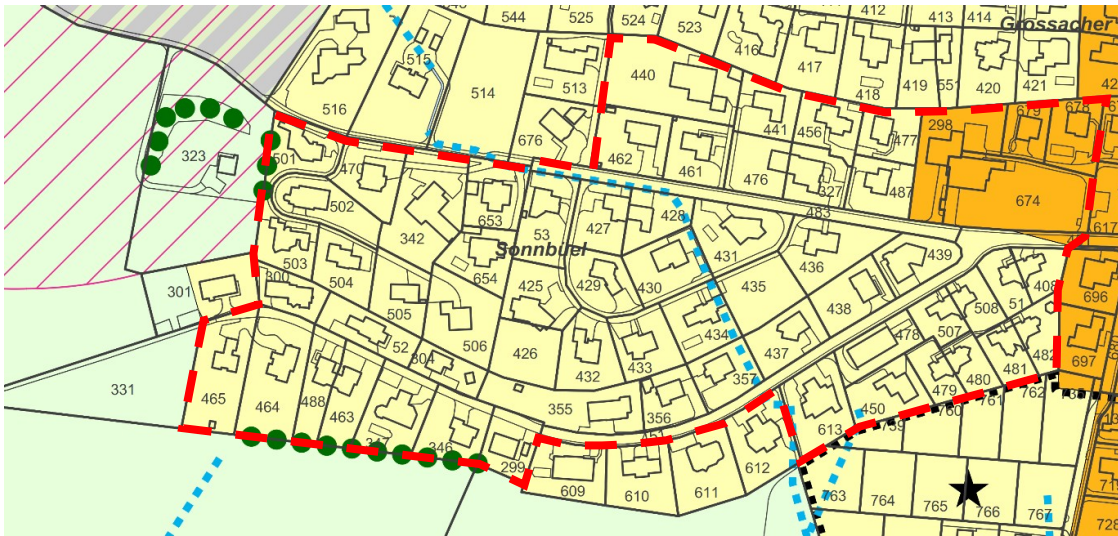
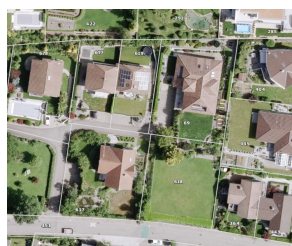
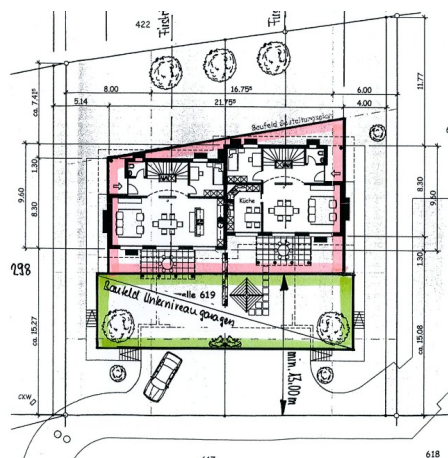
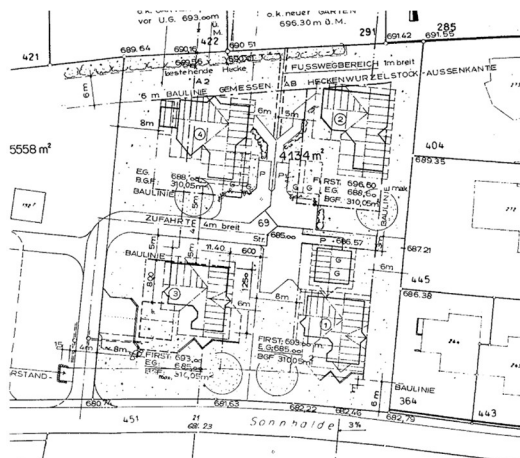


Abb.: Auszug Zonenplan mit Perimeter GP



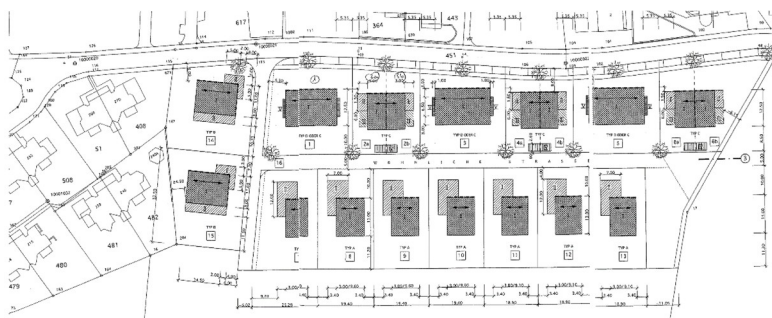
2.22. Sonnhalde 28 (1993, 2001)

Standort:	Sonnhalde	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	Familiengemeinderschaft Wangler-Steffen, Sonnhald 30, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Markus Brugger, Architekt HTL, Malorain 2, 6024 Hildisrieden		
Eigentümer:	Familiengemeinderschaft Wangler-Steffen, Sonnhald 30, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	4'134 m ² , 4 EFH oder DEFH		
Vorschriften:	- AZ: 0.3 + Bonus 0.05 = 0.35 total - Baufeld definiert durch Baulinien und Baubegrenzungslinien - Max. Höhenkoten gem. Plan: EG-First = 8.6 m (Feld 2, 4) bzw. 8 m (Feld 1, 3) - Geschossigkeit: 2 VG, mit UG - Dach: Satteldach, Neigung: 30-45° (Ausnahme Anbauten: ab 25°), Flachdächer nur für erdüberdeckte Garagen und Untergeschossbauteile, Hauptfirst: Nord-Süd, mit Querbau Ost-West - Materialisierung: Dach: Ton-Flachziegel, mittel-braun; Fassade: Beton und Stein, kombiniert mit Holz und Metall, helle Farbtöne - Umgebung: Aufgrund der Grösse (nur 4 EFH) keine zentrale Spielfläche; Spielflächen sind auf privatem Grund zu erstellen; Baumhöhen bis Firsthöhe - Fussweg zw. Grossacher und Sonnhalde (gem. Beschluss zum GP) wurde nicht erstellt - pro Parzelle je eine Doppelgarage, mind. 1 PP pro Wohnung		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.6 – 9.6 m ÜZ_{HB}: 0.13 – 0.21		
Änderungen:	2001: Anpassung an Vorschriften zu Parz. 619 (wird in zwei Teilparzellen unterteilt), Näher- und Grenzbaurechte, Änderung Grundstücksgrenze, Änderung Firstrichtung, Baubereich Unterniveau-Bauten		
Wirkung:	Typische EFH-Bebauung mit einheitlicher Hauptfirstrichtung und Satteldächern.		
Weiter sichern:	- Dachformen (Sattel- und Walmdach)		
Massnahmen:	- GP aufheben. Bestand in Grundordnung überführen (ordentliche Wohnzone 2). Vereinzelte Entwicklungsreserven vorhanden. - Satteldachpflicht - Kontrolle Näherbaurechte		



2.23. Sonnhaldehof, 1. Etappe (2000, 2014)

Standort:	Sonnhaldehof, Sonnhalde	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	Robert Estermann-Weber, Sonnhalde 26, 6024 Hildisrieden und div. Private aufgrund Änderungen		
Verfasser:	Jäger, Jäger, Egli AG, Gerliswilstrasse 26, 6020 Emmenbrücke und diverse aufgrund Änderungen		
Eigentümer:	Robert Estermann-Weber, Sonnhalde 26, 6024 H. und div. Private aufgrund Änderungen		
Umfang:	13'675 m ² , EFH, DEFH und MFH		
Vorschriften:	- AZ: 0.30 + 10% Bonus, Total: 0.3316; asymmetrische Nutzungsverteilung - Baubereiche gem. Plan (eng definiert) ▪ Hauptbaukörper müssen an die Zwangsbaulinien gebaut werden ▪ Wintergärten, Terrassen, Balkone und ähnliches dürfen nord- und südseitig max. 2.5 m über die Baubereiche hinaus gebaut werden ▪ Pergolen, Schöpfe und Schwimmbäder ausserhalb der Baubereiche zulässig ▪ Vorspringende Gebäudeteile (wie Vordächer) dürfen 1 m über den Baubereich hinausragen, exklusive Baubereich Nr. V ▪ Völlig verdeckte Unterniveaubauten (wie Einstellhallen) dürfen ausserhalb der Baubereich nur da erstellt werden, wo sie die verbindliche Aussenraumgestaltung nicht tangieren. Die sichtbare Einfahrt auch ausserh. des Bauber. möglich - Max. Höhenkoten gem. Plan. EG-First = 8.40 m bzw. 8.6 m; Toleranz EG: +/- 20 cm; Traufe variabel - Geschossigkeit: Bis zu 2 VG mit ausgebautem Sockelgeschoss (UG) möglich - Dach: Dachform Hauptbauten gem. Schnittplänen; Neben- oder Anbauten flach geneigte Dächer (max. 4°). Dachaufbauten nur bei Einfamilienhäusern zulässig; max. 2/5 der Fassadenlänge - Balkone, Wintergärten, etc. dürfen bis max. 2.5 m über Baufeld hinausragen - Materialisierung: Schrägdächer = dunkle Ziegel, Hauptbauten = verputzt, pastellfarbig - Unterniveaubauten: überdeckt (humusiert, Terrassen) - Spielflächen: Spielplatz, Wendeplatz, Wohnstrasse		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.8 – 11.3	ÜZ _{HB} :	0.16 – 0.34
Änderungen:	- 2003: Anpassung Vorschriften für Parz. 689 + 690. Max. Firstkote = 685.85 m, EG-Kote = 677.45 m (=> GH = 8.3 m), aGF; Eingangsdach mit 5.5 m ab Zwangsbaulinie. - 2004: Anpassung Baubereich, Lagerraum darf talseitig sichtbar sein. - 2005: Verschiebung Baulinie für Garagenanbau um 1.5 m auf Prz. 697. - 2009: Gartengestaltung im Süden; Stützmauern neu bis 1.5 m zulässig (statt nur 1.2 m).		
Wirkung:	Ähnliche Gestaltung der Bauten in Ausrichtung, Form und Dachgestaltung. Sowohl EFH/DEFH als auch MFH vorhanden.		
Weiter sichern:	- Die ungleiche Nutzungsverteilung auf die Parz. kann nur über den GP gesichert werden. - Dachform - Fussweg im Osten des GP-Perimeters, Spielfläche auf Parz. 681 - Ausrichtung der Baufelder an den festgelegten Zwangsbaulinien		
Massnahmen:	- GP beibehalten/anpassen, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. - Anpassung einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. Änderung durch Eigentümer vorzunehmen (da unterschiedliche ÜZ-Werte pro Bautiefe nötig) - Sicherung Fussweg (ERP) und Spielplatz (überlagerte Grünzone in ZP)		

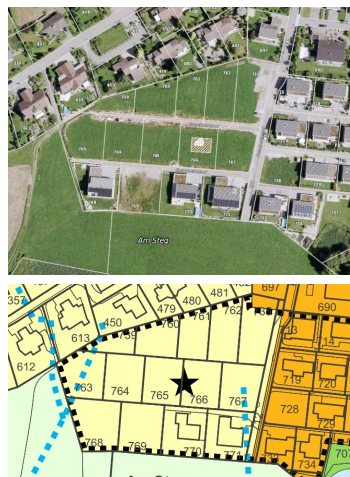
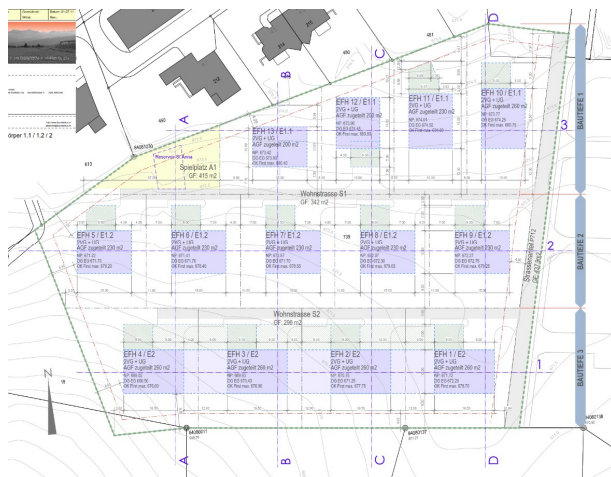


2.24. Sonnhaldehof, 2. Etappe (2008, 2012)

Standort:	Sonnhaldehof	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	Neuhus Immobilien AG, Spillgässli 4, 6205 Eich Weitere aufgrund Änderungen		
Verfasser:	L + B Architektur AG, Widenboch 5, 6246 Altishofen Weitere aufgrund Änderungen		
Eigentümer:	Neuhus Immobilien AG, Spillgässli 4, 6205 Eich Weitere aufgrund Änderungen		
Umfang:	14'102 m ² , 20 EFH und 1 DEFH		
Vorschriften:	- BZR: Zonenvorschriften der W2 (Wohnbauten, nicht störende Dienstleistung- und kleiner Gewerbebetriebe, max. 2 VG, AZ max. 0.35, Kniestock max. 0.60 m, Dachfirsthöhe (OK Dachboden bis höchster Punkt Dachkonstruktion max. 4.0 m, Dachkonstruktion: ruhige Gesamtwirkung) - AZ-Bonus 12 %: 0.042 (Total: 0.392) - Baubereiche gemäss Plan (eng definiert) ▪ Dach- und Balkonvorsprünge dürfen 1 m über den Baubereich hinausragen ▪ Kleintierställe, Pergolen, Spiel- und Freizeitanlagen, sowie Velounterstände dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden - Mindestabstände: Bautiefe 1: 11.0 m, Bautiefe 2 bis 4: 9.00 m (Bautiefe 2: zwischen den Baukörpern P7+P8 und P12+P13: 6.0 m); innerhalb dieser Abstände in der Bautiefe 2 bis 4 ist die Erstellung von Garagen zulässig - Grenzabstände: Ostseite 4 m, Westseite 7 m (Bautiefe 1) bzw. 5 m (Bautiefe 2-4) - Max. Höhenkoten gem. Plan. EG-First = 8.40 m - Geschossigkeit: max. 2 VG, Dachraum darf ausgebaut werden, UG muss mind. 1/3 im gewachsenen Terrain liegen - max. Gebäudelänge: 16.0 m (Bautiefe 2-4) bzw. bis 16.2 m (Bautiefe 1) bzw. 22.0 m (Bautiefe 2-4 für DEFH) - Dach: ▪ Kleinbauten/Garagen: Flachdächer, extensiv begrünt ▪ Hauptbauten: Schrägdächer, Firstrichtung gemäss GP (Ost-West), mit Ziegel oder begrünt ▪ Pult- oder Satteldächer mit Flachdachanteil von max. 1/3 der Grundfläche des Hauptdaches, minimale Dachneigung: 10° ▪ Dachaufbauten: max. 2/5 der Fassadenlänge - total Spiel- und Freizeitfläche: 1'110.0 m²; davon Kleinkinderspielplätze (im Garten EFH / DEFH), Quartiertreff mit Sitzbank und Tisch (A2; Bautiefe 4), Spielplatz (A3; Parzelle 707) und Wohnstrassen als Freizeitfläche - pro Wohnung mind. 2 Autoabstellplätze, davon mind. 50% gedeckt		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.10 - 10.5 m ÜZ _{HB} : 0.22 - 0.26 (Ausreisser = 0.32)		
Änderungen:	- 2011: Vergrösserung Baufeld für eingeschossige Garage auf Parz. 733 und 734 - 06.2012: Neues Baufeld auf Niveauuntergeschoss im Bereich Garagen/Nebenräume auf Parz. 713. - 09.2012: Vergrösserung Baubereich Carport/Garagen auf Parz. 732, Niveau Erdgeschoss		
Wirkung:	Sehr dichtes Einfamilienhausquartier, einheitliche Gestaltung der Bauten in Ausrichtung, Form und Dachgestaltung.		
Weiter sichern:	- Grenz- und Gebäudeabstände durch Beibehalten der Baubereiche gem. GP sichern - Spielflächen auf Parz. 707 (Bem.: Grünzone ist nicht Bestandteil des GP-Perimeters) - Dachform		
Massnahmen:	- GP beibehalten/anpassen, um eng gefasste Grenz- und Gebäudeabstände zu regeln. - Anpassung einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - Sicherung Fussweg (ERP) und Spielplatz (überlagerte Grünzone in ZP)		

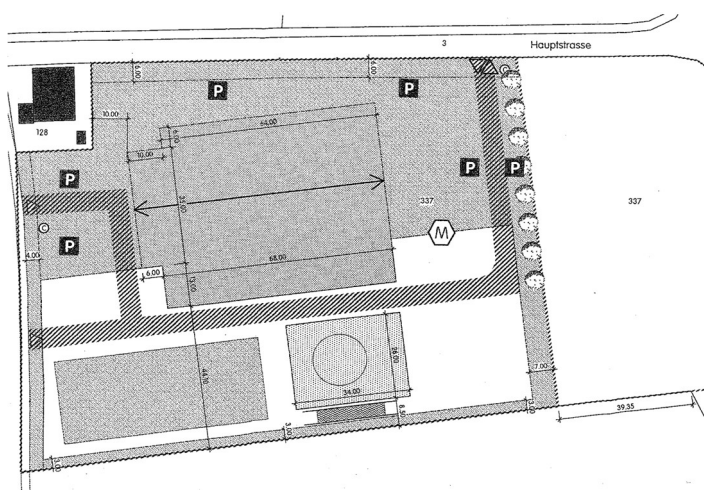
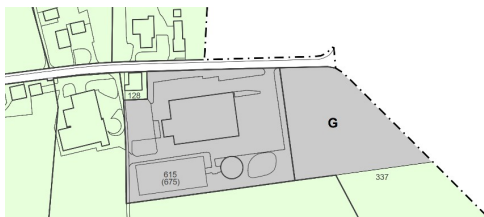
2.25. Sonnhaldehof, 3. Etappe (2012, 2014)

Standort:	Sonnhaldehof	Zone:	Landhauszone (La)
Parteien:	Neuhus Immobilien AG, Spielgässli 4, 6205		
Verfasser:	L+B Architektur AG, Eichbühlstrasse 11, 6246 Altishofen		
Eigentümer:	Neuhus Immobilien AG, Spielgässli 4, 6205		
Umfang:	11'523 m ² , 13 EFH		
Vorschriften:	- Bonus von 10% auf die AGF (AZ: 0.25 + 0.025 für Zone La, bzw. 0.35 für Zone W2) - Baubereiche sind gemäss Gestaltungsplan verbindlich ▪ Dachvorsprünge, Balkone, Wintergärten dürfen um 1 m über den Baubereich hinausragen ▪ Kleintierställe, Pergolen, Spiel- und Freizeitanlagen, sowie Velounterstände von max. 4 m² und 3 m Höhe dürfen ausserhalb erstellt werden - Firsthöhe gem. BZR (Art. 3) max. 7.0 m. Ausnahmsweise bei einzelnen Parzellen bis 8.0 m, wenn eine gute Einpassung und Durchsicht gewährleistet ist. - Firstkote in m ü. M. ist im Baubereichsplan je Baufeld verbindlich festgelegt. EG-First = ca. 6.5 m - Geschossigkeit: Max. 2 VG - Dach: Pult- oder Satteldächer, minimale Dachneigung: 10°, Pult- und Satteldächer mit einem Flachdachanteil von max. 1/3 der Grundfläche des Hauptdaches sind zugelassen - Flachdächer auf Carports und Garagen vorgeschrieben. Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. - Dachaufbauten: max. 2/5 der Fassadenlänge - Die Materialisierung und Farbgebung ist so zu wählen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht - Umgebung: Stützmauern o.ä. sind zu bepflanzen, Erschliessung als Begegnungszone - pro EFH mind. 2 Abstellplätze, davon mind. 50% überdeckt - Energie: Minergie-Bonus: 5% der AGF nicht anrechenbar		
Baumasse:	Gebäudehöhe: - $\ddot{U}_{HB}$: 0.16 – 0.27		
Änderungen:	2014: Vergrösserung Baufelder um 1m in Bautiefe 3, Änderung Vorgaben zur Dachgestaltung (genaue Änderung aufgrund der vorhandenen Unterlagen unklar) sowie zur Gewinnung von Warmwasser durch Solarenergie.		
Wirkung:	Erst wenige Bauten erstellt, dürfte in der Wirkung ähnlich wie der Sonnhaldehof 2 daher kommen (typisches Einfamilienhausquartier, enge Abstände zwischen den einzelnen Bauten).		
Weiter sichern:	- Nutzungsverteilung kann nur über GP gesichert werden. - Sicherung des Spielplatzes als Grünzone (Parzelle 739)		
Massnahmen:	- GP beibehalten, um interne Nutzungsverteilung zu regeln. Fertigstellen bis 2023. - Anpassung einfach möglich: Ausnützung + Geschossigkeit streichen; Bestehende Regelung mit Baubereichen und Firstkoten genügt neuem Recht. - Zonenabgrenzung auf Parzellengrenze anpassen (Parz. 735).		



2.26. Traselinge (2000)

Standort:	Traselinge	Zone:	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Gebiet G (Traselinge): Reitsportanlagen
Parteien:	Paul Estermann, Traselinge, 6024 Hildisrieden		
Verfasser:	Raum- und Umweltplanung B. Schwarzenbach und W. Müller, dip. Arch. ETH/SIA/BSP, Industriestr. 23, 8500 Frauenfeld		
Eigentümer:	Paul Estermann, Traselinge, 6024 Hildisrieden		
Umfang:	17'000 m ² , Pferdesportanlage (mit Halle und Aussenplätzen)		
Vorschriften:	- AGF: 600 m², davon 400 m² für Wohnnutzungen (max. 1 Wohnung, sowie Studios für Kursteilnehmer und betrieblich erforderliches Personal) - Baubereiche für Reitsporthalle, Föhranlage, Anlagen für Pferdesport (Freilauf, Sandvier-eck, Pferdeschwemme, Unterstände, Hindernisse, mobile Einrichtungen) - Ausserhalb Baubereich: Bauten und Anlagen für Zweiradparkierung, Mistgruben, vor-springende Bauteile und Dachvorsprünge gemäss PBG - Höhe Reitsporthalle: EG-Kote: 674 - 676 m ü. M., max. Firstkote: 687.00 m ü. M.; EG – First: 13.00 m ▪ Föhranlage: max. 7.5 m Höhe ▪ Aussenbereich: Anlagen mit Hindernissen bis 2.50 m Höhe - Dach: Firstrichtungen sind verbindlich festgelegt, geneigte Dächer - Materialisierung: eher dunkle Farbgebung, Lichtbänder bis max. 15 % der Gesamtdach-fläche (sofern nicht reflektierend) - Umgebung: durchgehende Hecke und einzelne Hochstämme im Osten, Pflanzbreite: 5.0 m, Pflege gem. Heckenschutzverordnung - Pro 4 Abstellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen		
Baumasse:	-		
Wirkung:	Grosse Reitsporthalle (ca. 54m x 64m), klassische Aussenanlagen (Reitplatz, Pferdebo-xen, Föhranlage), grosser Vorplatz/Parkierungsfläche		
Weiter sichern:	- Hecke am östlichen Perimeterrand - Evtl. Hochstammbaumstandorte im Zonenplan sichern		
Massnahmen:	- GP beibehalten (Sondernutzung) - GP-Pflicht für unbebaute Bauzonenreserve prüfen - Sonderbauzone «Pferdesport» o.ä. prüfen - Eintrag Hecke/Hochstammbäume in Zonenplan prüfen		



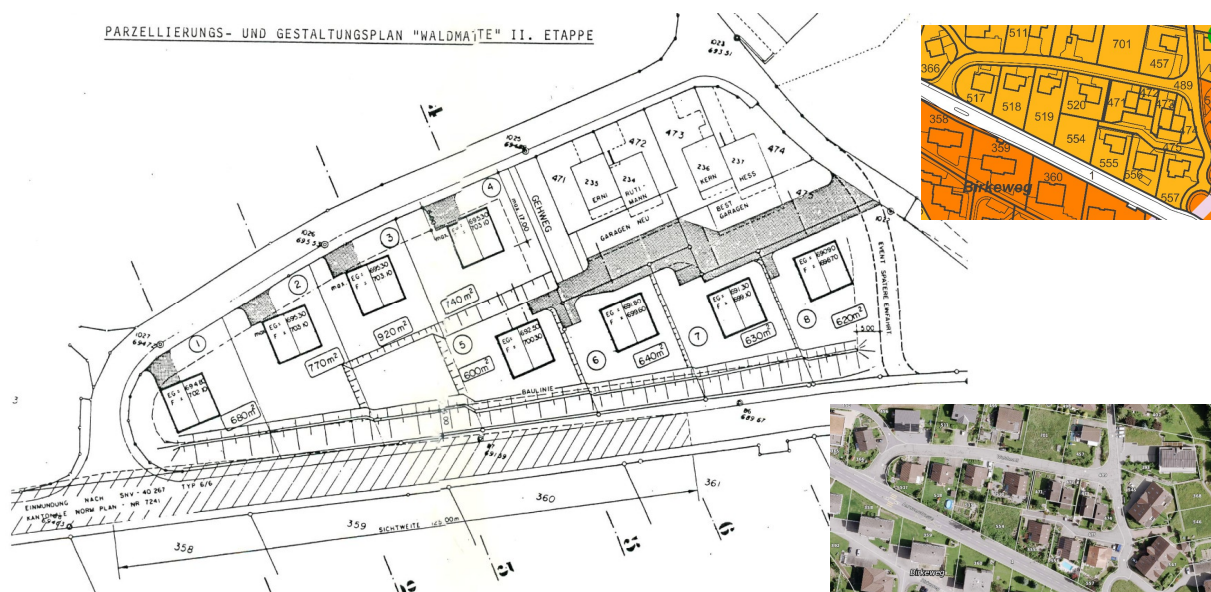
2.27. Waldmatt, 1. Etappe (1974, 1997)

Standort:	Waldmatte, Aarauerstrasse		Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	div. Private			
Verfasser:	Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station			
Eigentümer:	div. Private			
Umfang:	27'457 m², 14 EFH oder DEFH			
Vorschriften:	- AZ: 0.3 + Gestaltungsplanbonus von 10%: Total 0.33, zusätzlich 0.08 für An- oder Einbau einer Kleinwohnung - Geschossigkeit: max. 2 VG, Dach und Untergeschosse können ausgebaut werden - Max. Höhenkoten gem. Plan (Masse kaum lesbar): EG-First = 6.10 – 7.5 m; Toleranz EG hangseitig: +50 cm. Dachgeschoss max. 3.5 m (unter Einhaltung der max. Firstkote). - Dach: Schrägdächer (Sattel-, Pult- oder Walmdach) mit Hauptfirstrichtung parallel zum Hang, Material: dunkler Eternitschiefer, dunkle Betonziegel oder braune Tonziegel - Fassade: Sichtbeton, Fassadenverputz, Eternitschiefer, Holztäfer, Sichtbacksteinmauerwerk - Durchblick: Begrenzung Gebäudelänge parallel zum Hang auf max. 15.0 m.			
Baumasse:	Gebäudehöhe: 5.7 – 9 m		ÜZ _{HB} : 0.11- 0.22 (Ausreisser = 0.26/0.27)	
Änderungen:	- 1991: Entlassung Parz. Nrn. 493, 365, 366 aus dem GP-Perimeter - 1997: Höhere AZ gem. Grundnutzung (0.3 + Bonus von 10%) anstelle eines separaten AZ-Bonus (AZ = 0.25 + Bonus von 0.08) für den An- und Einbau von Kleinwohnungen (Ausnützungserleichterung im Rahmen der damaligen Teilrevision der Ortsplanung analog zu anderen Gebieten ohne Gestaltungsplan).			
Wirkung:	Einfamilienhausquartier mit klassischen, niedrigen Ein- und Doppel Einfamilienhäusern. Grosse Parzellen mit geringer Dichte und hohem Grünanteil.			
Weiter sichern:	- Dachgestaltung: Schrägdächer (Sattel-, Pult- oder Walmdach) mit Hauptfirstrichtung parallel zum Hang - Einschränkung der Gebäudelänge auf 15 m (Gewährleistung Durchblick) - Evtl. Hecken max. 1.8 m Höhe			
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht. - Einschränkung der Gebäudelänge auf 15 m (Gewährleistung Durchblick) - Höhenbeschränkung Bepflanzung in BZR (Höhe künstl. Hecken max. 1.80 m)			



2.28. Waldmatt, 2. Etappe (1983)

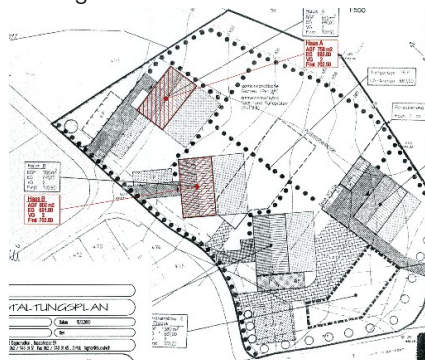
Standort:	Waldmatte, Aarauerstrasse	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	Josef Disler, Dorf, Hildisrieden		
Verfasser:	Tagmar AG, Stengelmattstr. 514, Dagmersellen		
Eigentümer:	Josef Disler, Dorf, Hildisrieden		
Umfang:	7'439 m², 10 EFH und DEFH		
Vorschriften:	- AZ: 0.30 - Max. Höhenkoten gem. Plan: EG – First = 7.3 m - 7.8 m, keine Schnitte oder Angaben zum gewachsenen Terrain; Toleranz EG: +/- 0.5 m abweichen - Baubereich: Bauten dürfen vergrössert, verkleinert oder verschoben werden sofern die gesetzlichen Grenzabstände, die maximal zulässige Bruttogeschossfläche und die maximale Firstkote eingehalten werden - Dach: Firstrichtung ist verbindlich, beidseits geneigte Satteldächer, mit 30-40° Neigung - Materialisierung Dach: Ton- oder Betonziegel - Fassade: Farben sollen nicht über mehrere Gebäude gleich sein, keine grellen Farbtöne, verputzt, andere Fassadenpartien in Holz (farblich auf Verputz abgestimmt) - Umgebung: Hunde-WC ist zu erstellen, wenn Hunde gehalten werden wollen (in Baueingabe nachweisen)		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 7.4 - 9.9 m	ÜZ _{HB} : 0.12 – 0.25 (Ausreisser = 0.33/0.37)	
Wirkung:	- EFH-Quartier mit hohem Grünanteil. Grösstenteils ähnliche Dachlandschaft.		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 9.5 m, FH = 7.5 m) - Dachformen und Materialisierung: Schrägdach in Ziegel		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht.		



2.29. Waldmatt, 3. Etappe (1983, 2008)

Standort:	Waldmatt	Zone:	3-geschossige Wohnzone (W3), 2-geschossige Wohnzone (W2), teilw. mit Freihaltebereich (Fr) Wohn- und Arbeitszone (WA3)
Parteien:	AWOGH, Alterswohnungsgenossenschaft Hildisrieden, Einfache Gesellschaft Disler, Hildisrieden, Tagmar AG, Baselstrasse 59, 6252 Dagmersellen		
Verfasser:	Toni Bühlmann, Sonnhalde 41, 6024 Hildisrieden Tagmar AG, Baselstrasse 59, 6252 Dagmersellen		
Eigentümer:	AWOGH, Alterswohnungsgenossenschaft Hildisrieden und Einfache Gesellschaft Disler, Hildisrieden, Tagmar AG, Baselstrasse 59, 6252 Dagmersellen		
Umfang:	10'157 m², 5 MFH, Alterswohnungen und Mischnutzungen (Wohnen, Cafe/Restaurant, nicht störendes Gewerbe, kleine Läden)		
Vorschriften:	- AZ: 0.35 (W2), 0.45 (W3) - Höhenkoten gem. Plan: (von den EG-Koten darf +/- 30 cm abgewichen werden) ▪ Haus A (Parz. 293) 2 VG 9.70 m (EG bis First) ▪ Haus B (Parz. 545) 2 VG 11.50 m (EG bis First) ▪ Haus C (Parz. 547): 2 VG 11.70 m (EG bis First) ▪ Haus D (Parzelle 548): 3 VG 14.20 m (EG bis First) ▪ Zentrumsbau E (Parz. 549): 3 VG 14.20 m (EG bis First) - Äussere Abmessungen der Häuser dürfen +/- 1 m vom Plan abweichen - Balkone etc. dürfen über die Abmessungen hinausragen - Ausbau des Dachgeschosses (über das kantonal zulässige Mass) ist gestattet - Balkonmindesttiefe: 2.0 m - Dach: Firstrichtung ist verbindlich, Satteldächer mit ca. 35° Neigung - Fassade: Materialisierung: Farben dürfen nicht über grosse Flächen oder mehrere Gebäude gleich sein, keine grellen oder weisse Farbtöne / Brüstungen, Fassadenverschalungen in Holz oder Metall - 50 % der Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 11.6 – 14.1 m ÜZ _{HB} : 0.21 – 0.35		
Änderungen:	- 2001: Änderung BGF in AGF, Parz. Nrn. 293 und 545 - 2005: Neuer Baubereich «Zentrumsbau» - 2008: Änderung Parz. Nr. 293: Näherbaurecht ggü. Parz. 368		
Wirkung:	Mittelgrosse MFH mit ähnlicher Gestaltung in Form und Dachgestaltung (mit Ausnahme des nördlichsten MFH).		
Weiter sichern:	- Sicherung Dachlandschaft: Satteldächer mit ca. 35° Neigung - Gartenanlage mittels Grünzone sichern (Einstellhalle muss in den Bestimmungen möglich sein)		
Massnahmen:	- GP bis 2023 fertigstellen. Aufhebung prüfen. - Bestand in Grundordnung überführen (ordentliche Wohnzonen 2 und 3). Entwicklung Parz. 549 mittels Umzonung in die Kernzone ermöglichen. - Satteldachpflicht - Kontrolle Näherbaurechte		

Änderung 2001



Änderung 2005



2.30. Widerain (1994, 2003)

Standort:	Widerain, Länzeweid	Zone:	2-geschossige Wohnzone (W2)
Parteien:	div. Private		
Verfasser:	Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, Sempach-Station		
Eigentümer:	div. Private		
Umfang:	7'837 m², 9 EFH und DEFH		
Vorschriften:	- Nutzung gemäss Zonenbestimmungen für W2 - AZ: 0.30 (nach Zonenplan 1993) für die Baubereiche A, B, C, D, F 0.30 bzw. 0.35 (nach Zonenplan 1994) für die Baubereiche E1, E2 und E3 0.30, wenn E1 und E2 mit einem einzigen Gebäude bebaut werden Es ist keine Nutzungsübertragung vorgesehen. - Baubereiche für Hochbauten sind durch Grenzbaulinie im Plan begrenzt ausserhalb der Baubereiche nur kleinere Nebenbauten (wie Pergolen, Kleintierstellet etc.) - Max. Höhenkoten gem. Plan: EG-First = ca. 8.80 m (keine Angaben zu gewachsenem Terrain oder Schnitte vorhanden) EG-Kote und Firstkote dürfen nicht überschritten werden - First- und Gebäudeausrichtung verbindlich festgelegt - Dach: Sattel- oder Walmdächer, Dachneigungen zw. 30-35°, beidseitig gleich - Materialisierung: Dach: mittelbraune bis dunkelbraune Tonziegel. Fassaden: Holztäfelung, verputztes Mauerwerk, Sichtbacksteinmauerwerk, nicht grellfarbig		
Baumasse:	Gebäudehöhe: 6.5 – 9.1 m	ÜZ _{HB} :	0.1 – 0.23 (Ausreisser = 0.32)
Änderungen:	- 2000: Baufelder für Garagenbauten auf Parz. Nrn. 626 und 627 - 2003: Wintergärten dürfen die Baulinie gem. GP um max. 4.0 m und max. 20.0 m² überschreiten (unter Einhaltung der Grenzabstände). Die Wintergärten dürfen max. 3.5 m hoch sein. Sie sind nicht an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen, sofern sie nicht mehr als 15 % der AGF ausmachen, nicht beheizt sind sowie ggü. der anrechenbaren Räume abgeschlossen sind.		
Wirkung:	Einheitliche Ausrichtung der Gebäude und Dachform. Dichte Bebauung mit hohen ÜZ-Werten im Süden des GP-Perimeters. Grosszügige Bauweise im Norden, inkl. zwei unbebauter Parzellen, welche von der Typologie her eher der Landhauszone zuzuweisen sind.		
Weiter sichern:	- First- und Fassadenhöhen (Bsp. Baumasse restriktiv: GH = 9.5 m, FH = 7.5 m) - Dachformen und Materialisierung: Schrägdach in Ziegel - Öff. Fusswegverbindung zwischen Länzeweidstr. und Malorain-/Grossacherstr.		
Massnahmen:	- Aufhebung optional, falls auf Firstkoten verzichtet werden kann. - Überführung in Grundordnung mit restriktiven Gebäudehöhen und Satteldachpflicht. - Sicherung Fussweg in Erschliessungsrichtplan		

