

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
PLANUNGSBERICHT BEILAGE 3



HERLEITUNG GESTALTUNGSPLÄNE

6. August 2025 – Mitwirkung und Vorprüfung

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Rain
Dorfstrasse 22
6026 Rain
www.rain.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 91925
Bearbeitet durch: Lukas Fischer, Elena Wiss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
2.	HANDLUNGSOPTIONEN	6
2.1.	Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde	6
2.2.	Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde	6
3.	KRITERIEN UND ANWENDUNGSFÄLLE	7
3.1.	Option «Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung»	7
3.2.	Option «Anpassung im GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision»	7
4.	ÜBERTRAGUNG VON BESTIMMUNGEN	8
4.1.	Regelungen im Zonenplan	8
4.2.	Regelungen im BZR	8
4.3.	Regelungen im Verkehrsrichtplan	8
5.	ÜBERSICHT DER GESTALTUNGSPLÄNE	9
5.1.	GP Chänelmatt (Ost) (1984)	10
5.2.	GP Chänelmatt (West) (2006)	12
5.3.	GP Chilefeld (2002)	14
5.4.	GP Chilehalde (Ost) (1993)	16
5.5.	GP Chilehalde (West) (2001)	18
5.6.	GP Chileweg (2015)	20
5.7.	GP Chrummweid (2015)	22
5.8.	GP Dubematt (West) (1986)	24
5.9.	GP Dubematt (Ost) (1996)	26
5.10.	GP Gääli (1998, Änderung 1999)	28
5.11.	GP Grünrain (2013)	30
5.12.	GP Grünrain - 2. Etappe (2023)	33
5.13.	GP Niderhölzli Nord (2013, Änderung 2014)	36
5.14.	GP Niderhölzli Süd (2015)	38
5.15.	GP Niderhölzli Teil 1 (2005)	40
5.16.	GP Niderhölzli Teil 2 (2006)	42
5.17.	GP Niderhölzli Teil 3 (2006)	44
5.18.	GP Niderhölzli Teil 4 (2010)	46
5.19.	GP Rüti II (2015, Änderungen 2015, 2017 und 2021)	48
5.20.	GP Rütipark (Rüti I, 2007)	50
5.21.	GP Sandblatte (2013)	52
5.22.	GP Weierhus (2022)	54
5.23.	GP Wydematt (2006, Änderung 2009)	56

ABKÜRZUNGEN

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

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) und die zulässige Geschosshöhe, sondern als Kombination von Überbauungsziffer (ÜZ) und zulässiger Gebäudehöhe (GH) festgelegt.

Ausgangslage

Die Gemeinde überarbeitet zurzeit ihre Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und BZR. Die öffentliche Auflage ist für 2027 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt müssen Baugesuche auch die neuen Bestimmungen erfüllen. Die definitive Ablösung der alten Zonenbestimmungen erfolgt mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung sowie anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat, voraussichtlich 2027.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

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

Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne (GP)

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

Ziel

2. HANDLUNGSOPTIONEN

Zwei Handlungs-
optionen

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

2.1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Aufhebung

Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Wichtige übergeordnete Regelungen können im Zonenplan und BZR weiterhin übernommen werden (vgl. Kapitel 4 «Übertragung von Bestimmungen»).

2.2. Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Anpassung durch
Gemeinde

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

3. KRITERIEN UND ANWENDUNGSFÄLLE

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

Kriterien der Handlungsoptionen

3.1. Option «Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung»

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt.
- Die Grundeigentümer:innen wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandsschutz.
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden.

Kriterien Aufhebung

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

- Die Bebauung gemäss GP ist nicht fertiggestellt.
- Die Streichung der mit dem neuen Recht nicht kompatiblen Inhalte ist einfach möglich.

Kriterien Anpassung durch Gemeinde

4. ÜBERTRAGUNG VON BESTIMMUNGEN

Möglichkeiten zur Übertragung von Bestimmungen

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

4.1. Regelungen im Zonenplan

Zonierung

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

Erhaltungszone

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

Grünzone Freiraum

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

Grünzone Platz

Im Bereich des Dorfkerns hat es Plätze, welche eine öffentliche Funktion übernehmen. Auch sie werden im Rahmen der Revision mit einer überlagerten Grünzone langfristig gesichert. Im Gegensatz zur Grünzone Freiraum, steht hier die Nutzung und nicht Grünfläche im Vordergrund. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden.

Naturobjekte

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

Verkehrszone

Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.

4.2. Regelungen im BZR

Baumasse

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

4.3. Regelungen im Verkehrsrichtplan

Öffentliche Fusswege

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

Weitere Informationen

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

5. ÜBERSICHT DER GESTALTUNGSPLÄNE

Auf dem Gemeindegebiet von Rain bestehen folgende 22 rechtskräftige Gestaltungspläne:

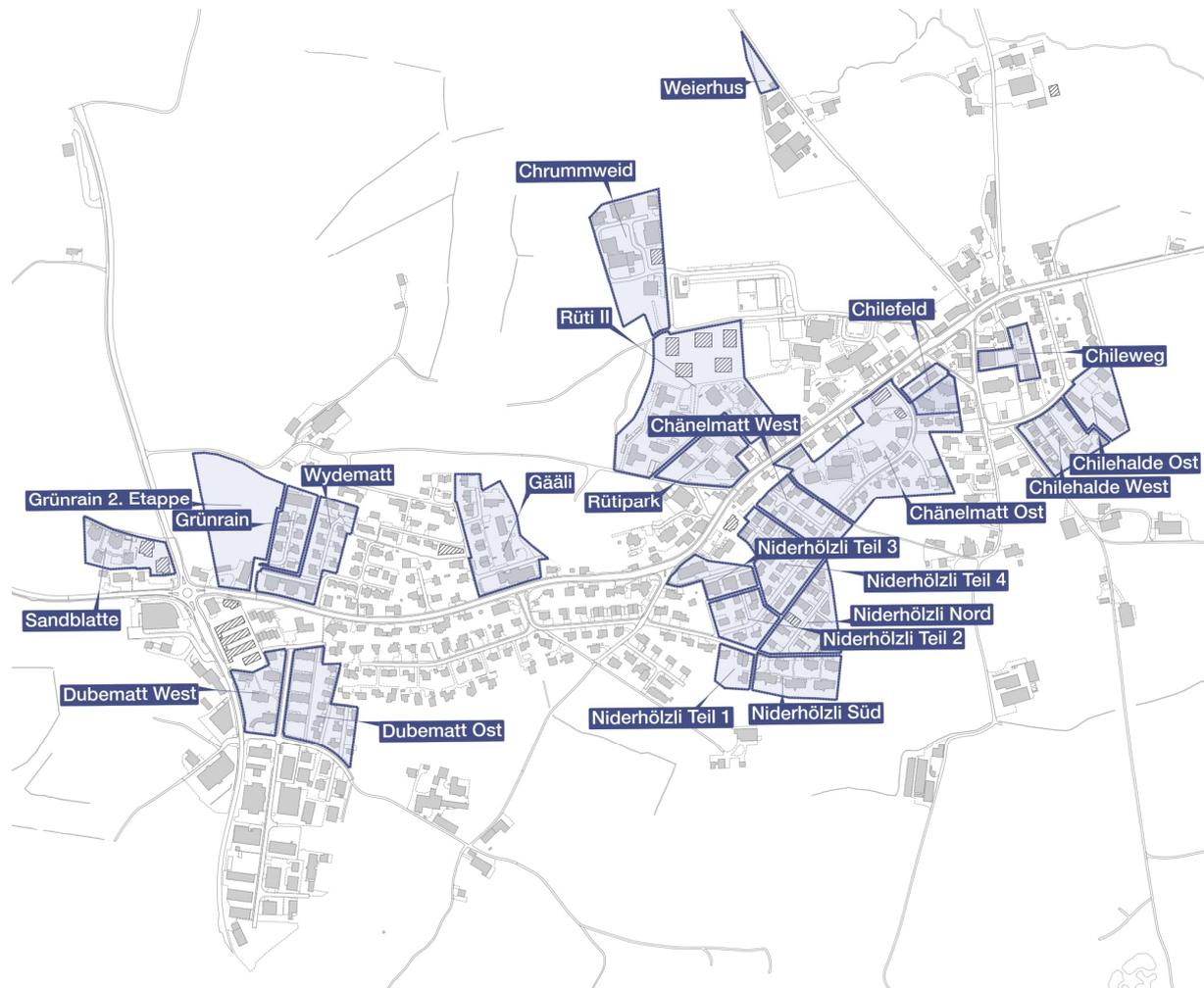
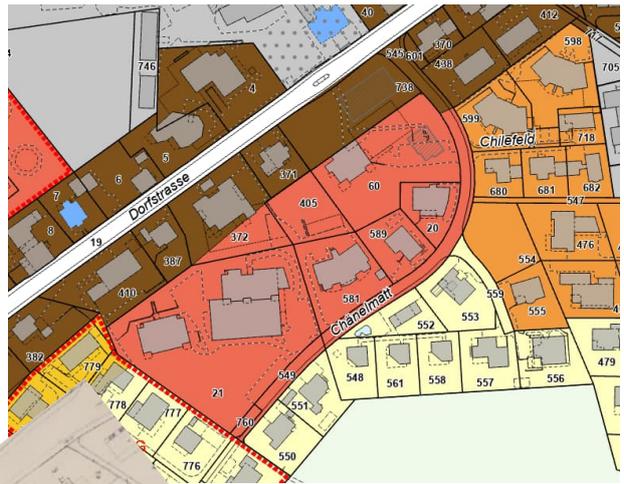


Abb. 1: Übersichtskarte der Gestaltungspläne auf dem Gemeindegebiet von Rain

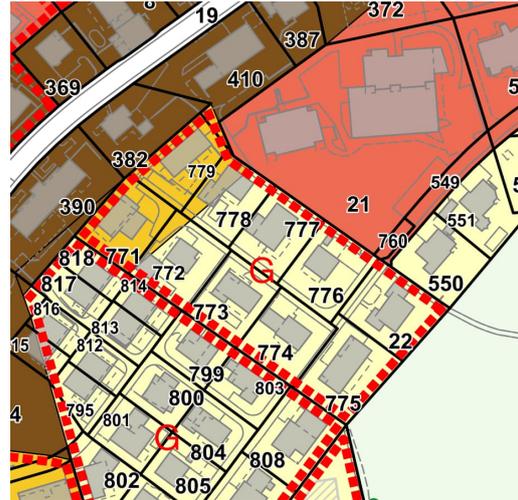
5.1. GP Chänelmatt (Ost) (1984)

Themen	Erläuterung
Standort	Chänelmatt Ost
Zone Grundnutzung	Dorfzone D, 2-geschossige Wohnzone b, 3-geschossige Wohnzone a und b, einst Dorfzone D3, dreigeschossige Wohnzone W3
Entscheid Gderat	17.07.1984
Umfang	31'765 m ² , 10 MFH (davon war 1984 1 best. MFH) +12 EFH- und DEFH
Gesamthöhen	8.1 – 17.0 m
Überbauungsziffer	0.12 – 0.41
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	+ 15 % Gestaltungsplanbonus Teilparzelle 3 und 410 + 10 % Gestaltungsplanbonus Teilparzelle 12 und 13
Näher- und Grenzbaurechte	Keine Aussagen
Baubereiche und Baulinien	- Baulinie jeweils 5.0 m entfernt von Strasse bzw. Trottoir. - Balkontiefen mind. 1.80 m
Höhen	- In südliche Richtung mässig abfallendes Gelände. Die Terrainhöhen sind den fixierten max. Erdgeschosskoten angepasst. - Erdgeschosskoten: zwischen 583.80 m.ü.M. – 592.16 m.ü.M., max. Erdgeschosshöhe 589.50 m.ü.M. bei Objekt A5.
Baumasse	Ausnützungsziffer 0.5 = 14'189.5 m² (nutzbare Parzellenfläche beträgt 28'379 m ²)
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Neue Quartierstr. Chänelmatt: 5.0 m breit, talseitiges Trottoir: 2.0 m breit., Stichstr.: 5.0 m breit für Feinerschliessung der Teilparzelle 6, 7, 9-11. - Gut ausgebautes Netz von Fuss- und Fahrwegen erschliesst die einzelnen Gebäude und verbindet die Überbauung mit den angrenzenden Gebieten. - Anzahl überdeckten und offenen Autoabstellplätze erfolgt in den Baubewilligungen für die MFH (im GP wird von 72 Abstellplätze. in zwei Einstellhallen und mehreren Garagetrakten und 65 Abstellplätze. im Freien ausgegangen) - Die offenen Abstellplätze sollen mit Büschen abgedeckt und mit Bäumen beschattet werden. - Besucherparkplätze dürfe nicht vermietet werden. - In den unterirdischen Autoeinstellhallen sind je ein Waschplatz vorzusehen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- Ziegel/Eternit als Bedachungsmaterial verwenden und gruppenweise einheitlich halten. - Die Farben der Fassadenflächen sollen in leichter Abtönung und in Abstimmung zu den benachbarten Gebäuden (Pfarrkirche) gewählt werden. - Keine Aussagen zu Flachdächern.
Aussenraum und Bepflanzung	- Bei Wohnungen im EG nach Möglichkeit direkte Gartenausritte erstellen. - Hundeversäuberungsanlage ist im Bereich der Trafo-Station zu erstellen. - Umgebungsgestaltungsplan fehlt in den Unterlagen.
Spiel- und Freizeitflächen	- Die Spielplätze sind dezentralisiert über die MFH-Überbauung verteilt. Es sind Spielplätze und Spielwiesen vorgesehen.
Wirkung	Heterogene Bauweisen, welche nur teilweise gemäss Gestaltungsplan gebaut wurden
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzung abgedeckt werden
Massnahmen	-



5.2. GP Chänelmatt (West) (2006)

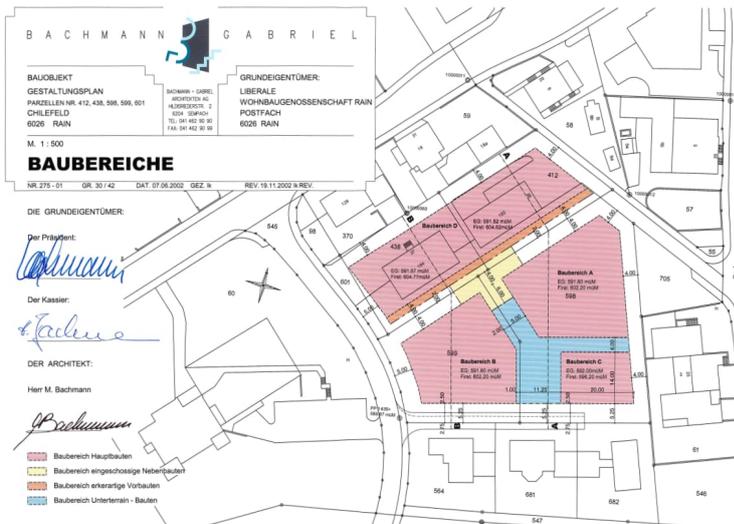
Themen	Erläuterung
Standort	Chänelmatt West
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b, 2 ½-geschossige Wohnzone und GP-Pflicht
Entscheid Gderat	22.09.2006
Umfang	8'355 m ² , 10 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	6.1 – 9.3 m
Überbauungsziffer	0.14 – 0.27
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind möglich.
Bonus	Es wird kein Gestaltungsplanbonus gegeben.
Näher- und Grenzbaurechte	Baubereiche Nebenbauten bis zu 1.0 m an Grenze möglich (Unterabstand)
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind für die Baufelder für eingeschossige Bauten, Garagen und Autounterstände separat ausgewiesen. - Bei einer Verschiebung der Parzellengrenzen werden die betroffenen Baufelder angepasst, so dass ein Abstand von 4.0 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenze gewährleistet bleibt. - Balkone und Vordächer dürfen max. 2.0 m über die ein- und mehrgeschossigen Baubereiche hinauskragen. - Eingeschossige Nebenbauten können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Firstkoten dürfen nicht überschritten werden. - Erdgeschosskoten: zwischen 583.00 m ü.M. – 588.50 m ü.M. - Firstkoten: zwischen 592.50 m ü.M. – 598.00 m ü.M. - Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten EG-Koten können tiefer gesetzt oder um max. 0.5 m erhöht werden.
Baumasse	Ausnützungsziffer gemäss BZR (W2b = 0.35 und W21/2 = 0.45)
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung erfolgt auf unausparzellierter Stichstrasse. - Bei allen Häusern sind oberirdische Garagen vorgesehen (pro Parzelle 2). Die Standorte der Hauszugänge sind wegleitend. - Für Erschliessungsstrassen, Trottoirs, Fusswege und Besucher-PP gelten innerhalb des GP-Gebietes gegenseitige Nutzungsrechte (Kostenbeteiligung und Unterhalt in Kaufverträgen für jede Parzelle gleich abgehandelt).
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Dachform und die Dachneigung sind freigestellt. - Schrägdächer sind mit Ziegeln (grau und anthrazit) oder Blech (nicht belendend) einzudecken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. - Verputz, Sichtbeton, Holz, Eternit. Andere Materialien sind nur in Absprache mit dem Gemeinderat möglich. - Containerstandort definiert
Aussenraum und Bepflanzung	Es sind ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Spielplätze werden in den privaten Gartenbereichen erstellt. - Der MIV muss sich langsam abwickeln.
Wirkung	Lockerer EFH-Quartier mit viel Grün
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzung abgedeckt werden
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung aller drei Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan - Sicherung Wendehammer durch Verkehrszone



5.3. GP Chilefeld (2002)

Themen	Erläuterung
Standort	Chilefeld
Zone Grundnutzung	Dorfzone und 3-geschossige Wohnzone b (einst W3-A und W3-B)
Entscheid Gderat	23.12.2002
Umfang	4'898 m ² , 4 MFH und 1 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	MFH 12.2 – 14 m, EFH 5.6 m
Überbauungsziffer	0.24 – 0.41
Nutzungsübertrag	Es findet keine Ausnutzungsübertragung von der Zone W3A auf die W3B statt.
Bonus	+ 15 % Gestaltungsplanzuschlag
Näher- und Grenzbaurechte	Baubereiche im Unterabstand zu den Nachbarn (4 m)
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche für Hochbauten werden durch die Baubereichsfelder im Plan begrenzt. Die Baubereichsfelder sind verbindlich festgelegt. - Ausserhalb der Baubereiche sind nur kleinere Nebenbauten wie Pergolas, Kleintierställe und dergleichen gestattet. - Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. - Grösse und Lage der geplanten Wohnbauten mit unterschiedlicher Toleranz festgehalten, woraus Grösse und Lage der einzelnen Baufelder resultieren. Die dargestellten Gebäude- und Dachformen haben lediglich orientierenden Charakter und können sich bei der Projektierung leicht ändern. Müssen sich allerdings in dem vorgebenden Baubereich bewegen. - Die MFH im Baubereich D sind bereits bestehend und bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden GP.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Vorspringende, über die Baubereiche hinausragende Gebäudeteile (Balkon/Dächer) sind bis zu 1.0 m gestattet. - Die EG- und Firstkoten sämtlicher Bauten sind im Baubereichsplan verbindlich festgelegt. Es kann um + / - 0.50 m abgewichen werden. - Die Firsthöhen der Baubereiche entsprechen dem BZR Art. 26 c. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird jedoch die Kniestockhöhe neu mit 3.0 m festgelegt.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - AZ W3-A (Parzellen 412, 438, 601) 0.50 m, Strassenanteil + 10 %, Gestaltungsplanzuschlag max. + 15 %; gesamt max. mögliche AZ 0.6325 - AZ W3-B (Parzellen 598, 599) 0.45 m, Strassenanteil + 10 %, Gestaltungsplanzuschlag max. + 15 %; gesamt max. mögliche AZ 0.569 - Verbleibende AGF: 2'901.64 m² – 802.90 m² = 2'098.74 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Im Erschliessungsplan sind Weg- und Strassenführungen, Einstellhalle samt Ein- und Ausfahrt, Standorte der Besucher-PP und Container sowie Hauszugänge orientierend festgelegt. - Strassen, soweit noch nötig, sind in bituminösem, Vorplätze und PP in sickerfähigem Belag auszuführen. - Energieversorgung wird mit der Baueingabe des ersten Projektes festgelegt.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Dachformen gemäss BZR Rain Art. 27 - Dachaufbauten sind unter Einhaltung der Vorschriften BZR gestattet. - Zulässig ist eine ruhige einheitliche Dachgestaltung gemäss Schnittplänen. - Dachneigungen sind orientierend. Neigungswinkel beträgt zwischen 6 Grad und 25 Grad. - Nebenbauten können mit Steil- oder Flachdach gedeckt werden. - Flachdächer sind als extensiv- resp. Intensiv begrünte Flächen vorgesehen. - Hauptdächer können mit folgenden Materialien (Ziegel, Eternit oder Blech, Farbton hellgrau – anthrazit) eingedeckt werden.

	- Für Haupt- und Nebenbauten bestehen keine Materialvorschriften . Farbgebung der umliegenden Siedlung anpassen .
Aussenraum und Bepflanzung	- Die Bepflanzung sollte grossmehrheitlich mit einheimischen Gewächsen erfolgen. - Hochstämme müssen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände und dürfen nur vereinzelt platziert werden.
Spiel- und Freizeitflächen	- Kleinkinderspielplatz (150 m ²), Spielwiese (340 m ²), Spielstrasse (147 m ²) und Hartflächen (270 m ²) = effektiv vorhanden 907 m²
Wirkung	Grossvolumige MFH mit grosszügiger Grünfläche als Verbindung der Häuser
Vorgehen	Aufheben: Bestandegarantie für grosses Gebäude links an Chänelmatt, EFH im Südosten hat grosses Entwicklungspotenzial
Massnahmen	Sicherung Langsamverkehrsverbinding in Verkehrsrichtplan



5.4. GP Chilehalde (Ost) (1993)

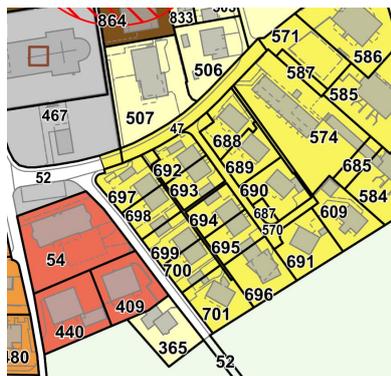
Themen	Erläuterung
Standort	Chilehalde Ost
Zone Grundnutzung	Wohnzone 2a (einst W2b)
Entscheid Gderat	10.03.1993
Umfang	7'910 m ² anrechenbare Grundstücksfläche, 4 MFH (Häuser A+B waren bei Bewilligung GP bereits erstellt)
Gesamthöhen	8.4 – 14.5 m
Überbauungsziffer	0.2 – 0.24
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	+ 15 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Nach Rechtskraft des GP sind zwischen Parzellen Nrn. 574 und 571 bzw. 505 und 571, bzw. 466 und 571 Grenzregulierungen vorgesehen. Diese haben auf den GP keine Konsequenzen.
Baubereiche und Baulinien	Die Objektgrundrisse über das Haus D sind verbindlich aufgezeigt, bei Haus C werden sie im Baugesuch deklariert.
Höhen	- Die Höhenkoten der Gebäude und der Umgebung sind verbindlich festgelegt. - EG-Koten zwischen 576.80 m.ü.M. - 582.24 m.ü.M.
Baumasse	AZ = 0.36 + 15 % Bonus = 0.414 = max. BGF 3'274.74 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Erschliessung erfolgt ab best. Quartierstr. direkt in die Autoeinstellhalle. - Ausgewiesene Autoabstellplätze: 34 in Autoeinstellhalle, 12 offene und 2 Kurzzeit
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Die Gebäude, Fassaden und Firsthöhen sind gemäss BZR eingehalten.
Aussenraum und Bepflanzung	- Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf Terrain der Bauherrschaft und zu deren Lasten eine geschlossene Hecke zu erstellen und zu unterhalten.
Spiel- und Freizeitflächen	- Der gemeinsame Spielplatz weist eine Fläche von 460 m ² auf. - Die allgemein zugängliche Spielhalle weist eine Fläche von 125 m ² auf.
Umgebung/ Nachbarschaft	Die aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes Nr. 123 herrührenden Immissionen (Lärm, Geruch, etc.) sind zu dulden, soweit sie sich aus einer ortsüblichen Nutzung ergeben.
Wirkung	Gleich ausgerichtete MFH am Siedlungsrand mit grosszügigen Grünflächen
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzung abgedeckt werden
Massnahmen	- Sicherung Hecke (Randbepflanzung) - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone Freiraum



5.5. GP Chilehalde (West) (2001)

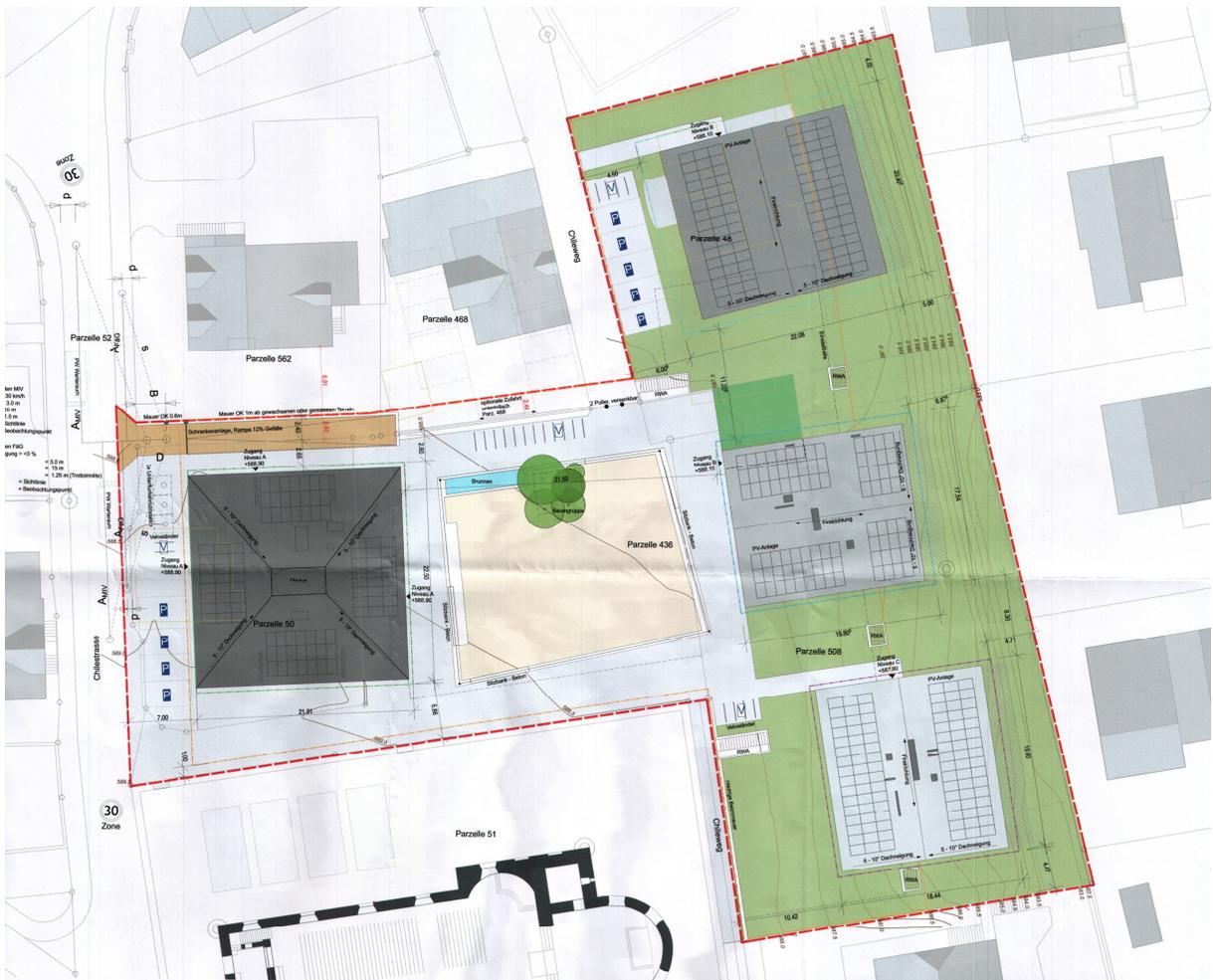
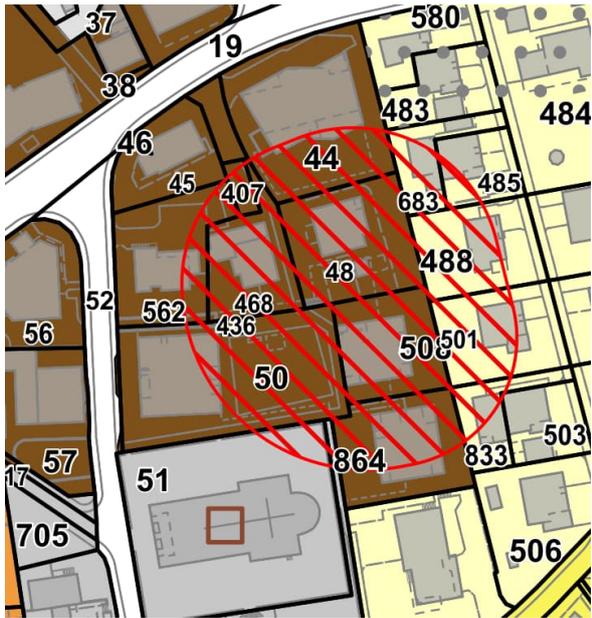
Themen	Erläuterung
Standort	Chilehalde West
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone a (einst W2-b)
Entscheid Gderat	10.05.2001
Umfang	8'377 m ² , 4 DEFH, 7 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	5.9 – 10.2 m
Überbauungsziffer	0.15 – 0.22
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	+ 15 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	<ul style="list-style-type: none"> - Mit den Eigentümern der Grundstücke sind Näherbaurechte vereinbart worden. - Die übrigen Grenzabstände sind eingehalten. - Die Gebäudeabstände werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche sind für die mehrgeschossigen Hauptbauten bestimmt. Gebäudeumrisse haben lediglich Schemacharakter, können sich bei der Projektierung in der Grösse, Form und Lage ändern. Müssen sich allerdings im gerasterten Bereich der Baufelder bewegen. - Eingeschossige Nebenbauten (Garage, Auto- und Velounterstände, Vordächer, Windfänge, Erker, Balkone, Pergola, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen etc.) können unter Einhaltung des BZR auch ausserhalb dieser Baubereiche befinden. - Wobei die Baulinie entlang der Chilehaldestrasse mit 3.00 m Abstand zur Strasse für Hochbauten definitiv festgelegt ist. Darf mit keinem Gebäudeteil unterschritten werden. - Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. - Im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen können einzelne EFH auch zu DEFH zusammengebaut werden.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die EG-Koten sind im Baufelderplan verbindlich festgelegt. Es kann um + / - 0.50 m abgewichen werden. - Die Ausführungsplanung wird für die definitive Bestimmung der EG- bzw. UG-Koten mitbestimmend sein.
Baumasse	AZ = 0.36 + Bonus = 0.414 = BGF verfügbar 3'468 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Im Erschliessungsplan sind Weg- und Strassenführung, Standorte der Besucher-PP, mögliche Lage der Garagenbauten, sowie Hauszugänge orientierend festgehalten. - Strassen sind bituminösen, Vorplätze in sickerfähigem Belag auszuführen. - Für jedes EFH sind 2 Autoabstellplätze zu erstellen. - Energievorschriften wird auf die kantonale Energieverordnung verwiesen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Im Interesse des Ortsbildschutzes im Nahbereich der Kirche sind die Hochbauten in einer zurückhaltenden und einheitlichen Architektur zu planen. - Es sind einfache Baukörper und Dachformen mit zurückhaltenden Farbgebungen, angepassten Materialien und möglichst geringen Terrainveränderungen vorzusehen.
Aussenraum und Bepflanzung	Keine Aussagen
Spiel- und Freizeitflächen	Als Spielflächen stehen der gemeinsame Platz und die Wohnstrasse zur Verfügung. Bei den einzelnen Wohnhäusern werden die restlichen Flächen angerechten.
Wirkung	Einheitlich gebautes Quartier, welches sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt

Vorgehen	Aufgaben: Bebauung kann mit Grundnutzung abgedeckt werden
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan



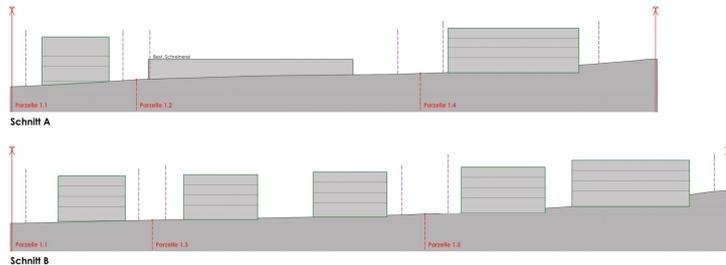
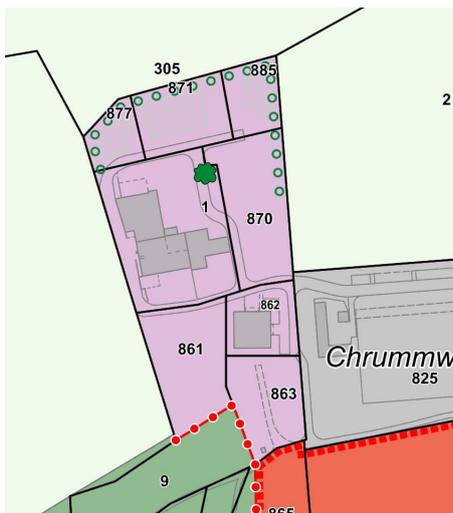
5.6. GP Chileweg (2015)

Themen	Erläuterung
Standort	Dorf
Zone Grundnutzung	Dorfzone
Entscheid Gderat	02.07.2015
Umfang	4'640 m ² , 3 MFH, 1 öffentliches Gebäude (2 MFH und öffentliches Gebäude umgesetzt, Baubereich D durch ältere Baute noch besetzt), zentrale Spielfläche, unterirdische Parkierung (privat und öffentlich/Besucher)
Gesamthöhen	10.6 – 12.7 m
Überbauungsziffer	0.18 – 0.4
Nutzungsübertrag	Im Umfang von maximal 20 % erlaubt
Bonus	+ 15 % auf Ausnützungsziffer
Näher- und Grenzbaurechte	Gegenüber Nachbargrundstücken gelten ordentliche Grenz- und Gebäudeabstände
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten nur innerhalb der Baufelder erlaubt, Gebäudeteile dürfen max. 1.0 m über Baubereich ragen - Ausserhalb der Baufelder sind keine Nebenbauten zulässig
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhen gemäss Plan; nur Stockwerkhöhen, ohne Dach: Baufeld A: 16 m, Baufeld B: 11.7 m, Baufeld C: 12.1 m, Baufeld D: 11.7 m - Erdgeschosskoten gemäss Plan, darf max. 0.50 m überschritten werden (Unterschreitung ohne Begrenzung möglich) - Gegenüber dem BZR darf das Untergeschoss 0.80 m mehr über das gewachsene Terrain hinausragen (3.50 m statt 2.70 m)
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - AZ Wohnen 0.60, zusätzliche Ausnützung für Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Aufgaben von AZ 0.10, Ausnützungsbonus über alles von 15 %; gesamt AZ 0.805 (AZ Wohnen kann auch für Gewerbe, Dienstleistungen, Erfüllung öffentliche Auflagen genutzt werden). - Nutzung gemäss Vorgaben BZR für Dorfzone (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Erfüllung öffentlicher Aufgaben) - Behindertengerechtes Bauen nach SIA 500
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Parkierung in Tiefgarage, nur einzelne Besucherparkplätze oberirdisch (können auch unterirdisch angeordnet werden) - Verkehrsfreier öffentlicher Platz
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Dachformen: Baubereich A: Flaches Zelt Dach, Baubereiche B, C und D: Flach geneigtes Satteldach - Flachdächer sind extensiv zu begrünen (sofern sie nicht für Platzgestaltung, Zufahrt oder Zugang dienen). Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren (keine Aufständigung erlaubt)
Aussenraum und Bepflanzung	Öffentlicher Platz, Begegnungsplatz
Spiel- und Freizeitflächen	Zentraler Spielplatz auf öffentlichem Platz, Begegnungsplatz
Wirkung	Einheitliche Bebauung mit gemeinsamer Erschliessung und Aussenflächen
Vorgehen	Anpassen und belassen
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung öffentlicher Platz durch überlagerte Grünzone - Sicherung Baum - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan



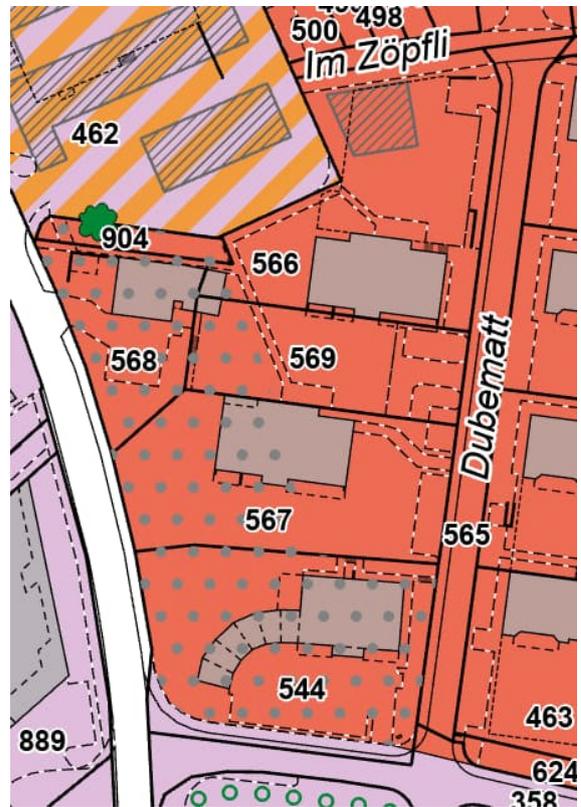
5.7. GP Chrummweid (2015)

Themen	Erläuterung
Standort	Chrummweid
Zone Grundnutzung	Arbeitszone, Zone mit Randbepflanzung und Einzelbaum
Entscheid Gderat	22.10.2015
Umfang	18'104 m ² , 8 Baubereiche für Gewerbebauten, davon 4 Baubereiche bebaut
Gesamthöhen	8.3 – 10.3 m
Überbauungsziffer	0.31 – 0.36
Nutzungsübertrag	Übertragung von nicht konsumierter ÜZ ist nicht möglich
Bonus	+ 5 % auf Überbauungsziffer + 5 % pro Baufeld (Energiebonus)
Näher- und Grenzbaurecht	Es müssen keine Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge gegen interne und externe Grenzen berücksichtigt werden
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche legen bebaubare Fläche fest. Sie können weiter unterteilt oder zusammengelegt werden. Ausserhalb sind keine Hochbauten erlaubt (Ausnahme: Trafo und Bestandesbauten) - Balkone, Vordächer o.ä. dürfen Baubereich um max. 1.0 m überragen
Höhen	- Gebäudehöhen max. 14.0 m , betriebsbedingt Erhöhung um max. 2.5 m auf 16.5 m möglich (Bemessung Gebäudehöhe gem. Art. 2.3 SBV: «ab dem ausgemittelten gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion»)
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - ÜZ: 0.40 + GP Bonus 5 %; Total ÜZ 0.42 (Zusätzlich 5 % pro Baufeld, wenn ein Gebäude im Baufeld mind. 75 % des Energiebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbarer Energie deckt) - Technische Aufbauten dürfen max. 10 % der Dachflächen einnehmen
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Besucherparkplätze mit sickerbaren Belägen - Parkierung gemäss Gesetz, Parkierung gemäss Nutzung
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Dächer: Flachdächer , extensiv begrünt oder Schrägdächer gemäss BZR
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Hochstammbäume entlang der Erschliessungsstrassen - Grünflächenziffer von 0.15 (15 %)
Spiel- und Freizeitflächen	Keine
Wirkung	Grosse Gebäudevolumen am Siedlungsrand
Vorgehen	Belassen; Alternativ aufheben
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung strassenbegleitende Baumreihen (Hochstammbäume) im Zonenplan - Erschliessung als Verkehrszone im Zonenplan - Sicherung Langsamverkehrsverbindung über Gebiet Rüti II



5.8. GP Dubematt (West) (1986)

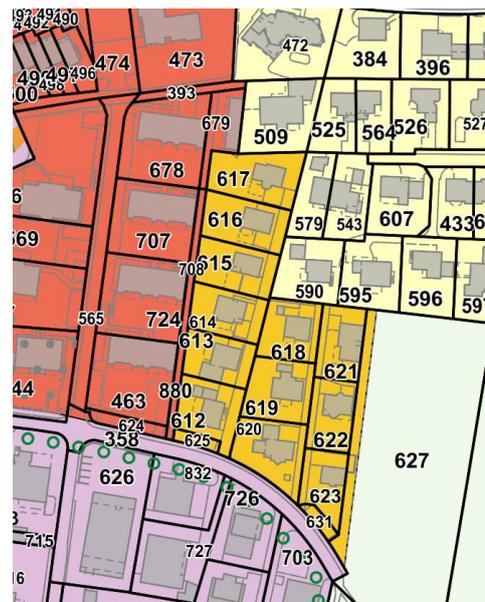
Themen	Erläuterung
Standort	Dubematt West
Zone Grundnutzung	Wohnzone W3b (einst Wohn- und Gewerbezone)
Entscheid Gderat	09.04.1986
Umfang	7'138 m ² nutzbare Parzellenfläche, best. MFH, best. Bauernhaus, neue MFH A + B
Gesamthöhen	10.8 – 15.3 m
Überbauungsziffer	0.16 – 0.24
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	+ 10 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Keine Aussagen
Baubereiche und Baulinien	Keine Aussagen, da kein Plan vorhanden
Höhen	Keine Aussagen, da kein Plan vorhanden
Baumasse	Objekt A + B: AZ 0.45 + 10 % = 0.495
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Quartierstrasse muss verlängert werden mit 5.00 m Breite und zusätzlichem westseitigem Trottoir (2.00 m) - 42 Abstellplätze: 22 in Einstellhalle, 20 im Freien
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind Wald- und Satteldächer zulässig. - Als Bedachungsmaterial sind Ziegel/Eternit zu verwenden. - Die versch. Farben der Fassadenflächen sind in leichter Abtönung und in Abstimmung zu den benachbarten Gebäude zu wählen.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Vor Abschluss der Rohbauarbeiten des 1. Gebäudes ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan mit definiertem Inhalt zur Genehmigung einzureichen. - Innerhalb der Gesamtüberbauung dürfen keine Einfriedungen zur Trennung von einzelnen Grundstücken errichtet werden. - Bei Wohnungen im EG sind nach Möglichkeit direkte Gartenausritte zu erstellen. - Die offenen Parkplätze sind mit Büschen abzudecken und mit Bäumen zu beschatten.
Spiel- und Freizeitflächen	Ein gemeinsamer Kinderspielplatz (260 m ²) sowie eine Spielwiese (400 m ²) sind vorgesehen.
Umgebung/ Nachbarschaft	Die Immissionen aus dem Garagenbetrieb müssen geduldet werden.
Wirkung	Grosswirkende MFH mit Einstellhalle/Garagen und ein gut erhaltenes renoviertes Wohnhaus via Sandblatte erschlossen
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzungen abgedeckt werden
Massnahmen	Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone



5.9. GP Dubematt (Ost) (1996)

Themen	Erläuterung
Standort	Dubematt Ost
Zone Grundnutzung	2 1/2-geschossige Wohnzone und 3-geschossige Wohnzone a
Entscheid Gderat	25.04.1996
Umfang	13'354 m ² , 4 MFH, 12 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	MFH: 13.5 – 14.6 m, EFH: 4.4 m – 10.7 m
Überbauungsziffer	MFH: 0.29 – 0.33, EFH: 0.14 – 0.31
Nutzungsübertrag	Keine Nutzungsübertragung
Bonus	+ 10 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Grenz- und Näherbaurechte bei diversen Grundstücken
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Die 2 x 6 Baubereiche für EFH und 4 Baubereiche für MFH und die EG-Koten sind im Baubereichsplan festgelegt: MFH C1-C6 (3 Vollgeschosse + ausgebautes DG) MFH B1-B6 (2 Vollgeschosse + ausgebautes DG) MFH A1-A6 (2 Vollgeschosse + ausgebautes DG) Baubereiche für Einstellhalle, Besucherparkplätze - Baubereiche sind für Hochbauten bestimmt. Die Bauten sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen erlaubt. Im Rahmen privat-rechtlicher Vereinbarungen können einzelne EFH zu DEFH zusammengebaut werden (jeweils an Grundstücksgrenze mit Grenzbaurecht) - Eingeschossige Nebenbauten (Garage, Auto- und Velounterstände, Vordächer, Windfänge, Erker, Balkone, Pergola, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, etc.) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. - Nebenbauten werden als Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, definiert - Die Baulinie zwischen der Gebäudegruppen A und B ist zwingen einzuhalten
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - MFH: 3 VG + ausgebautes DG, EFH: 2 VG + ausgebautes DG - Höhenlagen gemäss Plan variabel +/- 0.5 m, kein Schnittplan vorhanden - Festlegung über EG-Koten, Firstkoten und Anzahl VG - Die Erdgeschoss-Koten (EG) sämtlicher Hauptbaukörper sind im Baufelderplan festgelegt. Sie dürfen max. 50 cm überschritten bzw. unterschritten werden. - Die maximalen Bauhöhen ergeben sich aus dem Plan Gebäudeschnitte (nicht vorliegend).
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - W2 1/2: 0.40 mit Faktor 0.8 = 3'248 m² BGF - W3-a: 0.50 + 10 % Bonus und mit Faktor 0.8 = 4'715 m² BGF - Reserve (nach «alter Berechnungsweise») vorhanden: 1'353 m² BGF
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Unterirdisch für MFH (mind. 35), oberirdisch bei EFH (ca. 35), oberirdische Besucherparkplätze (0.2 pro Wohnung) - Einstellhalle mit separatem Waschplatz - Es gelten die Vorschriften der kantonalen Energieversorgung, insbesondere die speziellen Energievorschriften für Hochbauten sind zu beachten.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Eine künstliche Entlüftung der Autoeinstellhalle ist über das Dach der Hochbauten zu führen - Die Dachgestaltung ist ruhig und einheitlich. Die Dachneigungen sind orientierend. - Der Neigungswinkel beträgt 25° - 40° - Die Pultdächer verfügen über eine graue Blecheindeckung - Es wird Sichtbeton verwendet, allenfalls mit Lasur. - Die Metallteile sind weiss, grau oder gedämpft bunt, oder feuerverzinkt

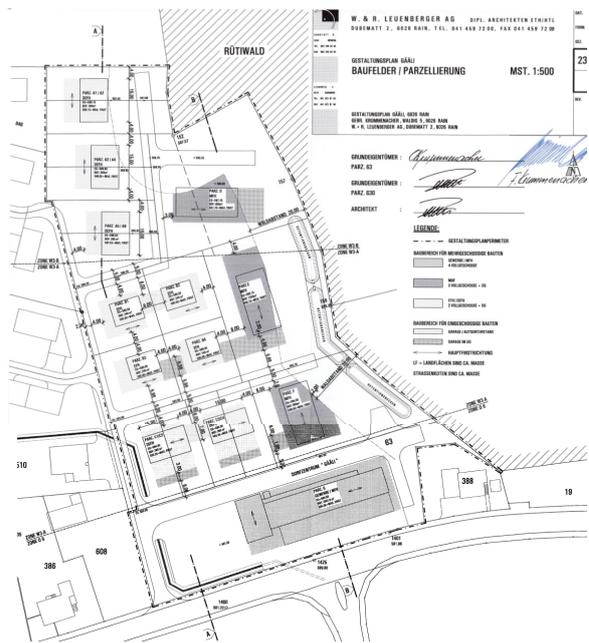
	<ul style="list-style-type: none"> - Offene Überdachungen und Dachuntersichten sind weiss, grau oder allenfalls im Naturton zu gestalten. - Fenster sind in Weiss-, Grau- oder gedämpften Bunttöne zu gestalten. Allenfalls darf der Naturton Holz bei einer Vordachsituation verwendet werden. - Bei der Farbgebung der Fassade darf neben Weiss- und Grautönen auch gedämpfte Buntfarben verwendet werden.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Zonenrandbepflanzung entlang der Bauzonengrenze (in Absprache mit Gemeinde) - Die Bepflanzungen müssen sich nach Naturschutzleitplan der Gemeinde Rain richten.
Spiel- und Freizeittflächen	Zwischen den MFH und den EFH entstehen Spielflächen . Zusätzlich übernehmen die Strassen die Funktion von Wohn- und Spielstrassen .
Wirkung	Aufgrund der drei Stichstrassen werden drei Quartiere wahrgenommen, welche aber je als Einheit wahrgenommen werden können.
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzungen abgedeckt werden
Massnahmen	Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan



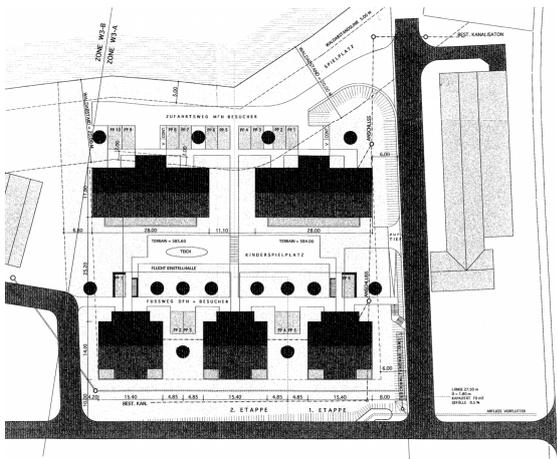
5.10. GP Gääli (1998, Änderung 1999)

Themen	Erläuterung
Standort	Gääli
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone a, 3-geschossige Wohnzone b und Dorfzone
Entscheid Gderat	03.09.1998, Änderung 12.03.1999
Umfang	15'343 m ² , 1 MFH/Gewerbe, 6 MFH, 3 DEFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Dorfzone: 12.7 – 14.2 m, MFH: 14.1 – 16.1 m, DEFH: 6.7 – 11.6 m
Überbauungsziffer	Dorfzone: 0.22, MFH: 0 – 0.49, DEFH: 0.16 – 0.31
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	AZ 0.70 (D), 0.50 (W3-a), 0.45 (W3-b), jeweils + 15 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	<ul style="list-style-type: none"> - Grenz- und Näherbaurechte bei DEFH - Die Strassenabstände wurden teilweise auf 6 m bzw. 10 m erhöht.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Die 3 Baubereiche für DEFH und 7 Baubereiche für MFH sind im Baufelderplan festgelegt. - Eingeschossige Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. - Die EG-Koten sämtlicher Bauten sind im Baufelderplan verbindlich festgelegt. Es kann um +/-0.50m abgewichen werden. - Die Gebäudeumrisse haben Schemacharakter und sind leicht veränderbar. - Waldabstände teilweise bis zu 2.0 m unterschritten (< 20m bei MFH D, MFH E, MFH F, DEFH A3/A4)
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - MFH: 14 m (3 VG + ausgebautes DG) - DEFH: 9 m (2 VG + ausgebautes DG) - Die EG-Höhenlagen entsprechen dem genehmigten Gestaltungsplan Gääli, ebenso die Geschosszahlen.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - AZ D (3'664 m² davon 316 m² Freihaltezone) Wohnen Bauzone AZ 0.55 (Bonus 15 %) = AZ 0.6325 = 2'317.48 m² Wohnen Freihaltezone AZ 0.25 (Bonus 15 %) = AZ 0.2875= 439.3 m² Gewerbe Bauzone AZ 0.15 (Bonus 15 %) = AZ 0.1725 = 577.5 m² Gewerbe Freihaltezone AZ 0.025 (Bonus 15 %) = AZ 0.0862 = 27.2 m² - AZ W3-A (6'916 m² davon 1'528 m² Freihaltezone) Wohnen Bauzone AZ 0.5 (Bonus 15 %) = AZ 0.575 = 3'146.4 m² Wohnen Freihaltezone AZ 0.25 (Bonus 15 %) = AZ 0.2875= 439.3 m² - AZ W3-B (4'763 m² davon 2'175 m² Freihaltezone) Wohnen Bauzone AZ 0.45 (Bonus 15 %) = AZ 0.5175= 44.5 m² Wohnen Freihaltezone AZ 0.225 (Bonus 15 %) = AZ 0.25875 = 49.4 m² - Total zulässige Geschossfläche 6'436.38 m² (Wohnen), 604.7 m² (Gewerbe)
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden 50 Autoabstellplätze realisiert (36 gedeckte in einer Einstellhalle und 14 offene) + 45 beim Wohn- und Geschäftshaus - Oberirdisch befinden sich nur Besucherparkplätze und Wege in sickerungsfähiger Ausführung. Sie dienen zusätzlich der Noterschliessung für Feuerwehr, Krankenwagen usw. - Eine künstliche Belüftung der Autoeinstellhalle ist aus Energiespargründen untersagt. - Die Energieversorgung der Wohnhäuser wird einzeln gelöst
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellung der Bauten ist parallel zur Quartierstrasse gerichtet, mit einer kontinuierlichen Höhenentwicklung gegen den Waldrand. - Die Firsthöhen werden um 0.10 m bis 0.50 m angehoben, entsprechen aber den gesetzlichen Bestimmungen. - Reduktion der vorgegeben Dachneigung beim Wohn- und Geschäftshaus

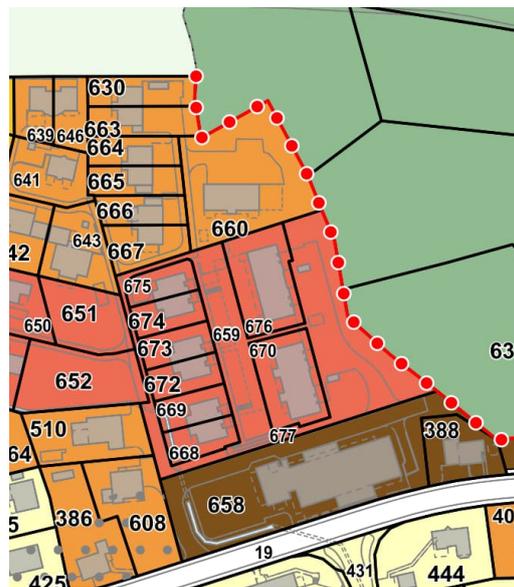
Aussenraum und Bepflanzung	Bei der Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Spiel- und Freizeiflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Autofreie Gestaltung des Aussenraumes - Gemeinsamer Spielplatz am Waldrand - Spielflächen im Umfang von 21 % der Ausnutzungsflächen
Wirkung	Einheitliches Quartier mit viel Grünraum trotz dichter Bebauung
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzungen abgedeckt werden
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Bäume - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan - Sicherung Gewässerraum Bach durch überlagerte Grünzone Gewässerraum



GP 1998



Änderung 1999



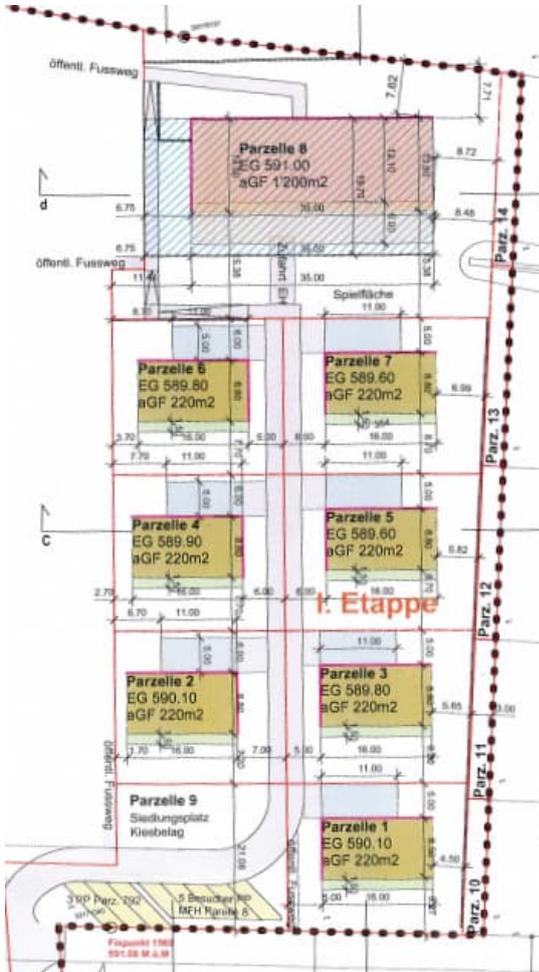
5.11. GP Grünrain (2013)

Themen	Erläuterung
Standort	Grünrain
Zone Grundnutzung	2½-geschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	07.11.2013
Umfang	Umfang: 7'400 m ² , 7 EFH, 1 MFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	MFH: 11.0 m und EFH: 6.0 – 9.0 m
Überbauungsziffer	MFH: 0.36 und EFH: 0.18 – 0.23
Nutzungsübertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Ausnützungsziffer bei 2 ½-geschossigen Wohnzonen beträgt 0.45. - Sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die AZ höchstens 0.50. - Ausnützungsübertragungen von max. 10 % sind erlaubt.
Bonus	+ 5 % für Minergie
Näher- und Grenzbaurechte	<ul style="list-style-type: none"> - Die Baukörper des entsprechenden Baubereiches dürfen die ordentlichen Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen unterschreiten. Notwendige Näherbaurechte müssen im Grundbuch eingetragen werden. - Nebenbauten im Unterabstand zur Grenze oder auf Grenze
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Die 6 Baubereiche der Bauten und die EG-Koten sind im Baubereichsplan festgelegt: Hauptbauten I (3 Vollgeschosse) Hauptbauten II (zwei Vollgeschosse, Attika max. ⅔ der darunter liegenden Fläche) Vorgestellte Balkone bei MFH (max. Höhe wie Hauptbauten I) Zone für Balkone bei EFH (max. Höhe 2 Vollgeschosse + notwendige Geländehöhe) Nebenbauten für Garagen und/oder Carporte (max. Gebäudehöhe gem. PBG) Baubereich Einstellhalle - Baubereiche sind für Hochbauten bestimmt. Die Bauten sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen erlaubt. Baulinie sind verbindlich einzuhalten. Terrassen und Unterniveaubauten gelten nicht als Hauptbauten. - Ausserhalb der Baubereiche dürfen folgenden Bauteile und Nebenbauten erstellt werden: Sitzplatzüberdeckung und Windfänge (max. 1.00 m über Baubereiche, Wintergärten bis max 3.00 m an Grenze) Pergolen, Schöpfe, Gartenhäuschen mit max. 15 m² Dachfläche. Schwimmbäder, Schwimmteiche Vordächer und Erker etc. dürfen 1.00 m über Baubereich bzw. Baulinie hinausragen. Unterniveaubauten (grösstenteils überdeckt und nicht sichtbar – z.B. Garagen) dürfen ausserhalb der Baubereiche nur da erstellt werden, wo sie die Aussenraumgestaltung nicht tangieren. sichtbare Einfahrt zur Einstellhalle darf ausserhalb der Baubereich erfolgen. Unterschreitung der Gebäudeabstände erfordert die Zustimmung der Eigentümer der Nachbarparzellen. - Für die Gebäudelänge gilt das BZR Rain.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erdgeschoss-Koten (EG) sämtlicher Hauptbaukörper sind im Baubereichsplan festgelegt. Sie dürfen max. 30 cm überschritten bzw. unterschritten werden. - Die maximalen Bauhöhen ergeben sich aus dem Plan Gebäudeschnitte. - Die Höhenmasse dürfen nicht überschritten werden. Abweichungen zu den Höhenmassen nach unten sind zulässig.

	<ul style="list-style-type: none"> - Kamine, Dunstrohre, Liftüberfahrten etc. dürfen aufgrund ihrer technischen Notwendigkeit; Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen gemäss optimaler Positionierung und Wirkungsgrad über die definierten Höhenmasse hinausragen.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Ausnutzungsziffer bei 2 ½-geschossigen Wohnzonen beträgt 0.45. - Sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die AZ höchstens 0.50.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungskonzept definiert die Standorte von Retentionsanlage, Kandelabern, Hydranten, Elektroverteilung und Robidog. Die Höhenkoten des Strassenprojekts sind eingetragen. Detailangaben wird auf Projekt der Fa. Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG Schenkön verwiesen. - Festgelegtes Wegnetz ist verbindlich. Fusswegverbindungen sind öffentliche Wege. - Sämtliche PP der Wohnhäuser sind auf den jeweiligen Parzellen zu erstellen (nach Art. 25 BZR, Rain) - Erschliessung für die zusammenhängende Einstellhalle erfolgt an zentraler Stelle nördlich der bestehenden Scheune. - Einfahrt zur Einstellhalle der künftigen MFH an der Hildisriedenstrasse kann sowohl über die Dorfstrasse wie auch über eine neu zu erstellende Einfahrt erfolgen. - Besucher-PP werden beim Siedlungsplatz angeordnet. - Die Tiefgarageneinfahrt beim MFH 1. Etappe ist nur für max. zwei MFH bestimmt.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Hauptbauten I und II sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung, extensiv begrünt, mind. 10 cm Substrat/Humus zulässig. - Bei Nebengebäuden für Garagen ist ein Flachdach, extensiv begrünt zulässig. - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht spiegeln und sind in die Dachflächen oder in die Gebäudehülle zu integrieren. Die Aufständigung darf in der Höhe nicht mehr als 0.5 m ab Dachrand betragen. - Auffällige Fassadenmaterialien sind nicht erlaubt. - Stützmauern sollen einheitlich und ruhige Wirkung haben. Erlaubt ist grauer Blockwurf, plattig und kantig, sauber horizontal verlegt, Steinkörbe (graue Steine), Sichtbetonmauern, Betonelemente wie Winkelplatten etc. - Hauptfassadenfarben müssen dezent wirken und sich gut ins Quartier einfügen.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Hausvorplätze und Besucher-PP sind mit versicherungsfähigen Belägen auszuführen - Überall Tempo-30-Zone - Stützmauern und Böschungen: max. Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Terrain. - Stützmauern und Böschungen: Strassenabstand im min. von 0.6 m einzuhalten. - Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen Gewächsen zu erfolgen. - Die im Aussenraumplan festgelegten Hochstämme sind verbindlich festgelegt. Spitzahorn und Säulenhainbuchen o.ä. vorgeschlagen. - Bei privaten Parzellen ist generell auf Hoch- und Mittelstämme mit einer Höhe über 7.5 m sowie auf Hecken über 2.5 m zu verzichten. Diese Vorschrift ist verbindlich.
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsplatz und Gemeinschaftsbereich Süd (220 m²), Spielplatz und Gemeinschaftsbereich MFH (190 m²) = Total geplante Fläche zum Spielen: 410 m² - Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt in der Erschliessungsplanung bzw. im Rahmen des Baugesuchs.
Wirkung	Grosszügiges EFH-Quartier mit einheitlicher Gestaltung
Vorgehen	Aufheben

Massnahmen

- Sicherung öffentliche Fusswege in Verkehrsrichtplan
- Sicherung Tempo-30-Zone in Verkehrsrichtplan
- Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone
- Sicherung Hochstämme

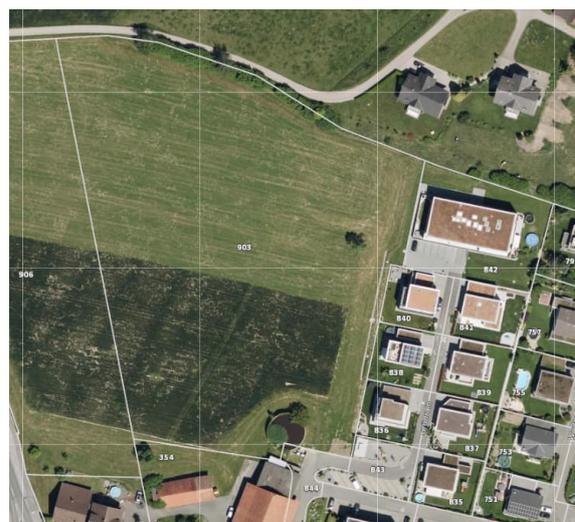


5.12. GP Grünrain - 2. Etappe (2023)

Themen	Erläuterung
Standort	Grünrain
Zone Grundnutzung	2½-geschossige Wohnzone und 2½-geschossige Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplan
Entscheid Gderat	21.09.2023
Umfang	Umfang: 18'725 m ²
Gesamthöhen	Die Gesamthöhe hängt von der max. First Kote und der EG-Kote ab.
Überbauungsziffer	Wohnzone = 0.34, Wohn- und Gewerbezone = 0.44
Nutzungsübertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Ausnützungsziffer bei 2 ½-geschossigen Wohnzonen beträgt 0.45. - Sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die AZ höchstens 0.50. Ausnützungsübertragungen von max. 10 % sind erlaubt.
Bonus	<ul style="list-style-type: none"> + 10 % für die übertragene anrechenbare Geschossfläche + 5 % für Minergie
Näher- und Grenzbaurechte	Unterabstand zu den Parzellen Nrn. 903/906 und Grenzbaurecht Parzelle Nr. 905
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Die 10 Baubereiche der Bauten und die EG-Koten sind im Baubereichsplan festgelegt: Hauptbauten (zwei Vollgeschosse, ein Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain) Für die Hauptbauten der Baubereiche I+K gelten max. zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gem. PBG und BZR. Vorgestellte Balkone bei MFH (max. Höhe wie Hauptbauten I) Zone für Balkone bei MFH (nur innerhalb der Baubereiche) - Baubereiche sind für Hochbauten bestimmt. Die Bauten sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen erlaubt. Baulinie sind verbindlich einzuhalten. Balkone, Terrassen und Vordächer dürfen nur innerhalb der Bauzone erstellt werden. - Ausserhalb der Baubereiche dürfen folgenden Bauteile und Nebenbauten erstellt werden: Kleinbauten, welche die Freiräume beleben und gestalten, sofern sie keine anrechenbare Nutzung enthalten und nicht als Abstellräume für Autos dienen. Untergeschosse und Einstellhallen, sowie deren Zufahren und Rampen inkl. Überdachungen. Nebenbauten/Nebenanlagen für den ökologischen Bereich wie für Solarnutzung, Wasser, Abwasser, Energie, etc.
Höhen	- Die Höhen sind mit der max. First-Kote und der EG-Kote definiert.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Ausnützungsziffer bei 2 ½-geschossigen Wohnzonen beträgt 0.50 (ohne Gestaltungsplan-Bonus). - Die nicht beanspruchte Ausnützung der 1. Etappe Grünrain wird auf die 2. Etappe übertragen.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gestaltungsplangebiet Grünrain wird über die bestehende Erschliessungsstrasse auf Grundstück Nr. 844 ab Kantonsstrasse erschlossen. Diese Erschliessungsstrasse dient sowohl den Gestaltungsplanarealen Grünrain 1. Etappe und 2. Etappe als auch den beiden Mehrfamilienhäuser Dorfstrasse 66 und 68. Die im Richtprojekt Umgebung dargestellte Autoverkehrsfläche ist wegleitend, Abweichungen sind im Rahmen der Baugesuche zulässig. - Oberirdisch werden Besucher-, Nutzer- und Kundenparkplätze für die Baubereiche I+K sowie des hindernisfreien Besucherparkplatzes für die Baubereiche A-H angeordnet. Alle übrigen Parkplätze sind in einer unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen. - Die Wohnbauten müssen genügend grosse Abstellfläche für Velos und Kinderwagen aufweisen.

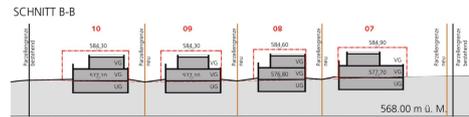
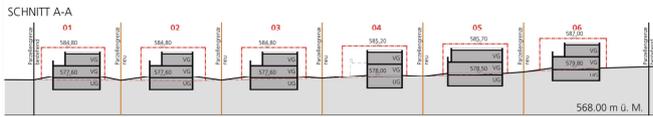
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet ist mittels eines öffentlichen Fusswegs an das öffentliche Fusswegnetz anzuschliessen. Das festgelegte Wegnetz ist wegleitend, es wird ein einheitliches Konzept für den Langsamverkehr ausgearbeitet welches für das gesamte Gestaltungsplangebiet festgelegt wird. - Nachhaltige Energienutzung, Minergie- Standard, Nutzung von Alternativenergien, Regenwassernutzung, Versickerungs- und Retentionsanlagen sind definiert. Im Hinblick darauf, dass für Bauten im Minergie Label P oder A ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 5 % gewährt wird, besteht kein Handlungsbedarf für weitergehende Anforderungen an die Energienutzung.
<p>Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Auffällige Fassadenmaterialien sind nicht erlaubt. Die Farbgebung der Hauptfassaden muss dezent wirken und sich gut ins Quartier einfügen. - Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet. Sie dürfen keine störenden Reflexionen auslösen. - Aussenantennen sind nicht gestattet. Eventuelle Parabolspiegel müssen ins Gebäude integriert werden und sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen. - Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept für Fassaden, Dach, Beschattung und Verdunkelung einzureichen. - Es sind folgende Dachformen und Kombinationen von diesen zulässig: Baubereiche A-H: Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung. Wo Flachdächer nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen; Substrat/ Humus oder im Bereich von Solar- Anlagen mit Kies. Baubereiche I-K: Schrägdach. Im Bereich der Dachschräge liegende Balkone, Laubengänge, Veranden, Treppenhäuser und Liftanlagen sind zulässig. - Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Bei Flachdächern darf die Aufständigung den Dachrand um nicht mehr als 0.5 m überragen.
<p>Umgebung und Bepflanzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grünraum: Der Grünraum dient der gemeinschaftlichen Nutzung und ist als extensive Wiesenfläche mit eingestreuten Feldgehölzen auszugestalten und zu pflegen. Einfriedungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind nicht zulässig, zulässig sind jedoch naturnah gestaltete Grünhecken zwischen den Aussenbereichen der Wohnungen. Einfriedungen gegenüber Liegenschaften, die nicht Teil des Gestaltungsplangebietes sind, sind gestattet. - Externe Erschliessung: Die Quartierstrasse ist durch einen Materialwechsel oder ein gestalterisches Element (Intarsie, Fries, etc.) optisch von der Zufahrt zur Einstellhalle zu differenzieren. Die Autoabstellplätze für Besucher sind sickerfähig zu gestalten. - Interne Erschliessung: Die interne Erschliessung dient als Notzufahrt und Zugangsweg für den Langsamverkehr zu den Wohngebäuden. - Die Begrünung der Umgebung hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualität und Eigenheiten aufnehmen. Die Gehölze bilden Gestaltungselemente und dienen der räumlichen Differenzierung sowie als Schattenspende. Als Grundlage für die Auswahl der Gehölze dient das Richtprojekt Umgebung.
<p>Spiel- und Aufenthalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG § 158) gilt die Erstellungspflicht von Spielplätzen und Freizeitanlagen. Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt gemäss BZR Art. 24 Abs. 2 lit. e mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Die in den Plänen dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zur Gestaltung und Ausstattung. Es sind Spielangebote für Kinder aller Altersgruppen mit ausreichend Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen zu erstellen.
<p>Wirkung</p>	<p>Aussagekräftiges Fazit kann erst nach Abschluss Realisierung gemacht werden</p>

Vorgehen	Anpassen und belassen
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Grünflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Zonenrandbepflanzung - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan



5.13. GP Niderhölzli Nord (2013, Änderung 2014)

Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	25.09.2014
Umfang	9'809 m ² , 11 Baufelder mit 1 MFH, 2 DEFH und 8 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Ca. 7.0 m
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Überbauungsziffer	0.15 – 0.36
Bonus	+ 10 % auf Ausnützungsziffer
Näher- und Grenzbaurechte	DEFH auf Parzellengrenze (Grenzbaurecht)
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche regelt bebaubarer Bereich für Hochbauten. - Ausserhalb sind eingeschossige Kleinbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gerätehäuschen, Containerplätze, Schwimmbäder, Spielanlagen und dergleichen zulässig. - Balkone und andere vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.0 m über Baubereich hinausragen.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhen gemäss Plan in m. ü. M. - Erdgeschosshöhen gemäss Plan, für Baubereiche 04-11 Abweichungen max. +/- 0.5 m, für Baubereiche 01-03 keine Abweichung und Erdgeschosshöhe fix bei 577.0 m. ü. M. - Erdgeschosshöhe: gewachsenes Terrain, Abweichungen für alle max. +/- 0.5 m (Höhen ~7.2 m)
Änderungen	Revision April 2014 (nach Auflage der 1. Version); Festlegung des «gewachsenen Terrains» auf 577 m. ü. M für gesamte Baubereiche 01-03. Gebäudehöhen gemäss Plan (vormals gemäss BZR). Oberstes VG kann nicht mehr als Attikageschoss ausgebildet werden. Festlegung einer zentralen Entsorgungsstelle.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - AZ 0.35 + Bonus 10 %; Total AZ 0.385 (wobei anrechenbare Grundstückfläche = Grundstückfläche ohne Abzüge wie z.B. für Strassenflächen), Werden auf einem Baubereich mind. 2 Wohnungen erstellt, dann AZ 0.40 + Bonus 10 %; Total AZ 0.44 - Max. 1 UG und max. 2 VG
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze gemäss Baubewilligungsverfahren, als Carports oder geschlossene Garage - Minergiepflicht für alle Gebäude
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Nur Flachdächer erlaubt, extensiv begrünt, sofern nicht als Terrasse genutzt
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bäume nicht über 7.5 m, Hecken nicht über 2.0 m, übrige Einfriedungen und Zäune nicht höher als 2.0 m - Entsorgung über zentrale Entsorgungsstelle
Spiel- und Freizeitflächen	Keine separaten Spielplätze. Erschliessungsstrasse dient als Wohn- und Spielstrasse (Teil einer Tempo-30-Zone)
Wirkung	Lockerer Einfamilienhausquartier
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen:	-

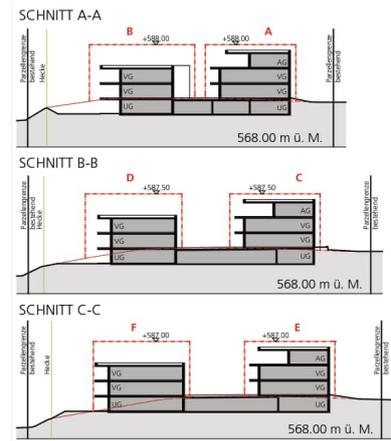


5.14. GP Niderhölzli Süd (2015)

Themen	Erläuterung
Standort	Fang, Niderhölzli
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	23.04.2015
Umfang	8'318 m ² , 6 MFH, Erschliessung, Einstellhalle, Spiel- und Freizeitfläche, Grünflächen, Entsorgung – in Bau
Gesamthöhen	-
Überbauungsziffer	Über ganze Bebauung im Schnitt: 0.23
Nutzungsübertrag	Nutzungsübertragungen bis zu 20 % sind erlaubt
Bonus	+ 10 % auf Ausnützungsziffer + 5 % Minergie-Bonus
Näher- und Grenzbaurecht	Einzelne Gebäude sind im Unterabstand zur Grenze.
Baubereich und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauten in den vorgesehenen Baubereichen; In den Bereichen A, C und E dürfen vorspringende Gebäudeteile um 1 m über den Baubereich hinausragen, in den Bereichen B, D und F im UG Terrassen, Sitzplätze, Sitzplatzüberdachungen und Pergolen in südlicher Richtung 5 m, in die übrigen 3 m über den Baubereich hinausragen - Im EG und OG dürfen Balkone, Vordächer etc. in südlicher Richtung 2 m, in die übrigen 1 m über den Baubereich hinausragen - Ausserhalb der Baubereiche: Keller, Nebenräume, Einstellhallen, eingeschossige Nebenbauten bis 10 m², Schwimmbäder, Spiel- und Freizeitanlagen, Entsorgungsanlagen, Kleintierställe bis 5 m² - Zwischen den Bereichen B / D und D / F nur Kleinbauten und Nebenbauten auf Höhe des UG
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: Ca. 10.0 m gemäss Querschnitten, technische Aufbauten erlaubt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ebenfalls erlaubt (Gesamthöhe darf nicht mehr als 1.0 m über Dachrand hinausragen) - Gesamthöhe: Ca. 10.0 m gemäss Querschnitten (wobei Geschosszahl durch BZR Rain vorgegeben; bis zu 3 VG; entspricht ca. 9 m)
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.30 (Baute für 1 Wohnung) resp. 0.40 (Baute mit 2 und mehr Wohnungen) + 10 % GP-Bonus + 5 % Minergie-Bonus (individuell für jedes Gebäude) - Gebäudelänge: in den Bereichen B, D und F max. 32.0 m
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung ab bestehender Quartierstrasse, welche ins GP-Gebiet verlängert wird, Wohn- und Spielstrasse, Aufenthalts- und Spielraum (450 m²), Tempo 30 km/h - Parkierung: Einstellhalle, Ausnahme: für EFH, Besucherparkplätze
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Dach: extensiv begrünte Flachdächer soweit nicht als Terrasse genutzt - Gestaltung: Hauptfassaden müssen dezent wirken und sich gut ins Quartier einfügen, knallige Farben und grossflächige, glänzende Materialien nicht gestattet
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Umgebung: Orientierung am Plan, Erschliessungsstrasse asphaltiert, alle weiteren befestigten Flächen sind sicherfähig zu erstellen oder über die Schulter in die angrenzende Grünfläche zu entwässern - Zentrale Entsorgungsstelle - Einfriedungen und Zäune: Umgebungsmauern nur aus Blockwurf (gespalten mit einheitlicher Schichthöhe, nicht formwild), Natursteinmauer (nicht formwild), graue Steinkörbe, Sichtbetonmauern, Betonelemente wie Winkelplatten, bepflanzbare Böschungssteine, auf Umgebungsmauern zwischen B / D und D / F sowie auf Dachterrassen B, D und F nur transparente Absturzsicherungen oder leichte, offene Staketengeländer

- **Einfriedungen und Zäune max. 2 m hoch**, Strassenabstand 0.5 m, Hecken 0.6 m von der Strasse zurückgesetzt, zwischen B / D und D / F keine Hecken,
- **Hecke entlang der südliche Parzellengrenze**
- **Bäume und Sträucher: standortheimische** Bäume und Sträucher, anfällige Wirtspflanzen von Feuerbrand, Invasive Neophyten und Überträger von Birnengitterrost sind verboten, **keine Hoch- und Mittelstämme mit Höhe von über 7.5 m und Hecken über 2 m**
- Ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nutzung von **erneuerbaren Energien**
- **Aussenantennen nicht gestattet**, Parabolspiegel ins Gebäude integrieren und farblich dem Hintergrund anpassen

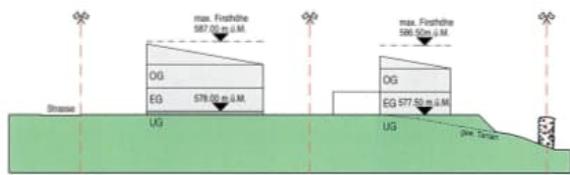
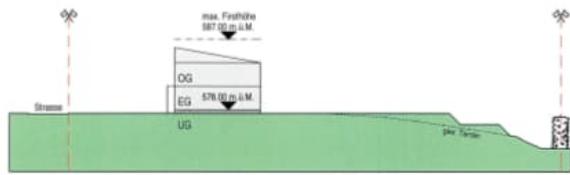
Spiel- und Freizeitflächen	Mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche für Spiel- und Freizeitanlagen
Wirkung	Einheitliches, dreigeschossiges Mehrfamilienhausquartier mit gemeinsamer unterirdischer Erschliessung
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Begrünung im Süden - Sicherung Bepflanzung entlang Erschliessungsstrasse - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone



5.15. GP Niderhölzli Teil 1 (2005)

Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	29.04.2005
Umfang	4'033 m ² , 3 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	5.5 – 8.0 m
Überbauungsziffer	0.11 – 0.2
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind möglich.
Bonus	Es wird kein Gestaltungsplanbonus beansprucht.
Näher- und Grenzbaurechte	DEFH auf Grenze gebaut. Übrige Abstände werden eingehalten.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind die Baufelder für ingeschossige Bauten, Garagen und Autounterstände separat aufgewiesen. - Bei Parzellengrenzen-Verschiebung muss ein Abstand von 4.00 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenze gewährleistet sein. - Werden Parzellen zusammengelegt, kann an Stelle von zwei Gebäuden in dem dafür vorgesehenen, flächenmässig reduzierten Baufeld auch nur ein einziges Gebäude erstellt werden. - Balkone und Vordächer dürfen max. 1.00 m über die ein- und mehrgeschossigen Baubereiche hinausaustragen. - Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. - Eingeschossige Nebenbauten (Keller- und Abstellräume, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder und Stützmauern) können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die festgelegten EG-Koten können tiefer gesetzt oder um max. 0.50 m erhöht werden (sofern PBG und BZR nicht verletzt werden). - Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Firstkoten dürfen nicht überschritten werden.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die max. zulässige Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0.35. Weist ein Gebäude mindestens zwei Wohnungen auf, beträgt die zulässige AZ höchstens 0.40. - Folgenden anrechenbare Geschossflächen für die einzelnen Parzellen: Total AGF = (4'033 m² x 0.35) 1'411.00 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Erschliessungstrasse Niderhölzli, gelten innerhalb des GP-Gebietes gegenseitige Nutzungsrechte. - Erschliessung gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt. - Die bestehende Erschliessungstrasse Niderhölzli wird bis an die neue Zonengrenze verlängert. Dient auch für spätere Erschliessung von Parzellen. Die Strasse wird ausparzelliert und verbleibt im Besitz der heutigen Grundeigentümer, welche auch die Erstellungskosten übernehmen. - Bei allen Häuser sind oberirdische Garagen vorgesehen. Die Standorte der Hauszugänge sind wegleitend. - Gemäss BZR sind pro Wohnung mind. 2 Abstellplätze vorzusehen. Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche. - Die Wahl des Heizsystems bleibt frei. Sonnenkollektoren in Dachflächen sind gestattet, sie sollten sich jedoch in die Dachfläche integrieren und keine störenden Reflexionen auslösen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Dachform und die Dachneigung sind freigestellt.

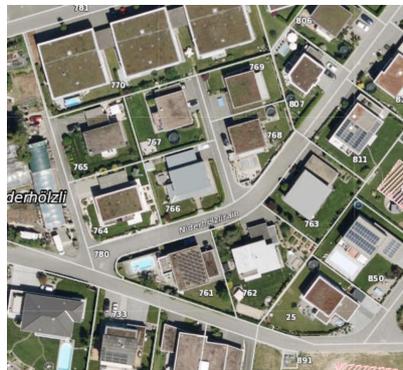
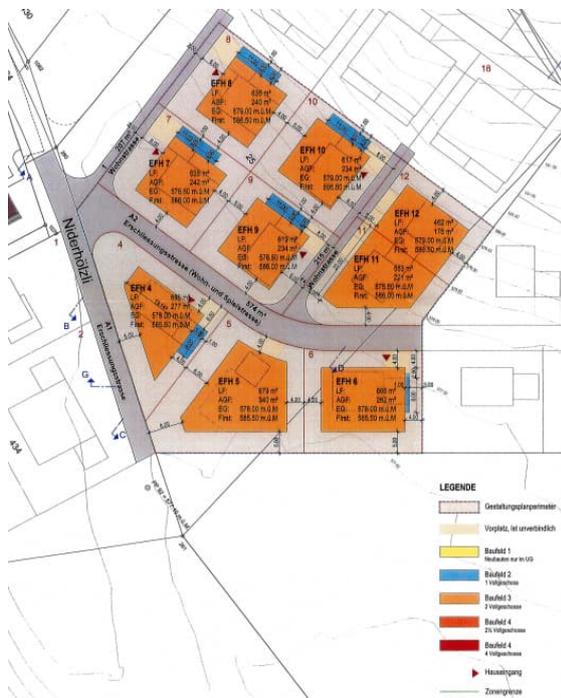
	<ul style="list-style-type: none"> - Schrägdächer sind mit Ziegeln (grau und Anthrazit) oder Blech (nicht blendend) einzudecken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. - Verputzt, Sichtbeton, Holz, Eternit. Farbgebung im Sinne von Art. 2 des GP-Reglements.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen. - Von der bestehenden Hecke ist ein Abstand von 4.00 m für Abgrabungen, Aufschüttungen und Verkehrsanlagen und 8.00 m für Hochbauten einzuhalten.
Spiel- und Freizeitflächen	Die Spielplätze werden in den jeweiligen privaten Gartenbereichen erstellt.
Wirkung	Heterogenes EFH-Quartier mit drei Gebäude
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	Sicherung Begrünung im Süden



5.16. GP Niderhölzli Teil 2 (2006)

Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b
Entscheid Gderat	01.03.2006
Umfang	6'359 m ² , 9 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	5.4 – 7.1 m
Überbauungsziffer	0.12 – 0.24
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen sind möglich.
Bonus	Es wird kein Gestaltungsbonus beansprucht.
Näher- und Grenzbaurechte	Nebenbauten im Unterabstand zur Grenze.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind die Baufelder für ingeschossige Bauten, Garagen und Autounterstände separat aufgewiesen. - Bei Parzellengrenzen-Verschiebung muss ein Abstand von 4.00 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenze gewährleistet sein. - Balkone und Vordächer dürfen max. 2.00 m über die ein- und mehrgeschossigen Baubereiche hinausauskragen. - Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. - Eingeschossige Nebenbauten (Keller- und Abstellräume, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder und Stützmauern) können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. - Für die Erschliessungsstrassen, Trottoirs, Fusswege und Besucher-PP gelten innerhalb des GP-gebietes gegenseitige Nutzungsrechte.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die festgelegten EG-Koten können tiefer gesetzt oder um max. 0.50 m erhöht werden (sofern PBG und BZR nicht verletzt werden). - Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Firstkoten dürfen nicht überschritten werden. - Erdgeschosskoten: zwischen 578.00 m ü.M. – 579.00 m ü.M. - Firstkoten: zwischen 585.50 m ü.M. – 586.50 m ü.M.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximal zulässige Ausnützungsziffer (AZ) 0.35, sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ 0.40. - Folgenden anrechenbare Geschossflächen für die einzelnen Parzellen: Total AGF = (6'359 m² x 0.35) 2'225.00 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt. - Die Wohn- und Spielstrasse dient auch der Erschliessung des unteren Teils des übrigen Gebietes zwischen Niderhölzli und Chänelmatt. - Erschliessungsstrasse Niderhölzli wird bis Zonengrenze verlängert (wird ausparzelliert und bleibt im Besitz der heutigen Grundeigentümer). - Bei allen Häusern sind oberirdische Garagen vorgesehen. Standorte der Hauszüge sind wegleitend. - Mind. 2 Autoabstellplätze pro Wohnung (gemäss BZR). Garagenvorplätze zählt nicht als Abstellfläche. - Die Wahl des Heizsystems bleibt frei. Sonnenkollektoren in Dachflächen sind gestattet, sie sollten sich jedoch in die Dachfläche integrieren und keine störenden Reflexionen auslösen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Im Sinne einer ruhigen und einheitlichen Dachgestaltung sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer gestattet. Bei den Pultdächern darf der Dachneigungswinkel höchstens 6° betragen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Schrägdächer sind mit Blech einzudecken (nicht blendend). - Verputzt, Sichtbeton, Holz, Eternit. Farbgebung im Sinne von Art. 2 des Gestaltungsplan-Reglements. Andere Materialien sind nur in Absprache mit dem Gemeinderat möglich.
Aussenraum und Bepflanzung	Es sind ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Spiel- und Freizeiflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Da EFH-Überbauung, kein gemeinsamer Spielplatz vorgesehen. Spielplätze werden jeweils in den privaten Gartenbereichen erstellt. - Der MIV muss sich langsam abwickeln. Strassen müssen sich so ausbilden, dass das Befahren mit Kindervelos und Rollschuhen, das Spielen von Federball etc. eignet.
Wirkung	Lockerer EFH-Quartier
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	-



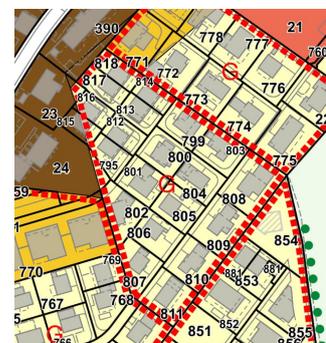
5.17. GP Niderhölzli Teil 3 (2006)

Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	Dorfzone und 2 ½-geschossige Wohnzone mit teilweise Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	01.03.2006
Umfang	5'687 m ² , 4 MFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Dorfzone: 13.9 m, MFH: 8.6 – 8.7 m
Überbauungsziffer	Dorfzone: 0.18, MFH: 0.47
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen sind möglich.
Bonus	Es wird kein Gestaltungsplanbonus beansprucht.
Näher- und Grenzbaurechte	Gebäude in Dorfzone im Unterabstand zur Grenze.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind die Baufelder für ingeschossige Bauten, Garagen und Autounterstände separat aufgewiesen. - Bei Parzellengrenzen-Verschiebung muss ein Abstand von 4.00 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenze gewährleistet sein. - Balkone und Vordächer dürfen max. 2.00 m über die ein- und mehrgeschossigen Baubereiche hinausauskragen. - Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. - Eingeschossige Nebenbauten (Keller- und Abstellräume, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder und Stützmauern) können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. - Für die Erschliessungsstrassen, Trottoirs, Fusswege und Besucher-PP gelten innerhalb des GP-gebietes gegenseitige Nutzungsrechte.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die festgelegten EG-Koten können tiefer gesetzt oder um max. 0.50 m erhöht werden (sofern PBG und BZR nicht verletzt werden). - Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Firstkoten dürfen nicht überschritten werden. - Erdgeschosskoten: zwischen 583.30 m ü.M. – 586.00 m ü.M. - Firstkoten: zwischen 590.80 m ü.M. – 599.00 m ü.M. - Firsthöhe in der Dorfkernzone 14.00 m
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximal zulässige Ausnützungsziffer (AZ) in der Dorfkernzone beträgt 0.70, davon Wohnen 0.60. - Die maximal zulässige Ausnützungsziffer (AZ) in der W2½ beträgt 0.45, sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ 0.50. - Die anrechenbare Grundstückfläche entspricht der Fläche des GP-gebietes: Dorfkernzone (D): 1'685 m² x 0.60 = 1'011.00 m² / W2½: 4'002 m² x 0.45 = 1'801.00 m² = Total AGF zulässig: 2'812.00 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt. - Die Wohn- und Spielstrasse dient auch der Erschliessung des unteren Teils des übrigen Gebietes zwischen Niderhölzli und Chänelmatt. - Erschliessungsstrasse Niderhölzli wird bis Zonengrenze verlängert (wird ausparzelliert und bleibt im Besitz der heutigen Grundeigentümer). - Bei allen Häusern sind oberirdische Garagen vorgesehen. Standorte der Hauszüge sind wegleitend. - Mind. 2 Autoabstellplätze pro Wohnung (gemäss BZR). Garagenvorplätze zählt nicht als Abstellfläche.

5.18. GP Niderhölzli Teil 4 (2010)

Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	04.03.2010
Umfang	10'828 m ² , 4 DEFH, 13 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	4.8 – 7.4 m
Überbauungsziffer	EFH: 0.16 – 0.32, DEFH: 0.27 – 0.43
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen sind möglich.
Bonus	Es wird ein Gestaltungsplanbonus von 10 % beansprucht.
Näher- und Grenzbaurechte	<ul style="list-style-type: none"> - Der seitliche Grenzabstand beträgt im Minimum 1.00 m. - Bei eingeschossigen Nebenbauten für Garagen, Autounterstände usw. beträgt der minimale Grenzabstand 1.00 m resp. 3.00 m im GP-Grundstück. - Nebenbauten im Unterabstand. DEFH auf Grenze gebaut.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind die Baufelder für eingeschossige Bauten, Garagen und Autounterstände separat aufgewiesen. - Bei Parzellengrenzen-Verschiebung muss ein Abstand von 4.00 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenze gewährleistet sein. - Balkone und Vordächer dürfen max. 2.00 m über die mehrgeschossigen Baubereiche hinausaustragen. - In den Baufelder 1+ 2 sind keine Dach- und Balkonvorsprünge gestattet, die über das Baufeld hinausragen. - Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. - Eingeschossige Nebenbauten (Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder und Stützmauern) können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. - Für die Erschliessungsstrassen, Trottoirs, Fusswege und Besucher-PP gelten innerhalb des GP-gebietes gegenseitige Nutzungsrechte.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die eingetragenen Erdgeschoss- und Dachfirstkoten sind Maximalhöhen. Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden. - Die EG-Koten können bei allen GP-Grundstücken tiefer gesetzt werden.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximal zulässige Ausnützungsziffer bei W2-b beträgt 0.35. Sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ 0.40. - + 10 % Gestaltungsplanzuschlag - Zulässige AGF bei W2-b: Fläche x AZ (10'828 m² x 0.385) = 4'169 m²
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt. - Verkehrerschliessung erfolgt gesamtheitlich über Pilatusstrasse. Die nach Norden führende Strasse dient einer späteren Erschliessung. - Die Standorte der Hauszugänge sind wegleitend. Die Garagen sind teilweise ober- und unterirdisch vorgesehen. - Mind. 2 Autoabstellplätze pro Wohnung (gemäss BZR). Garagenvorplätze zählt nicht als Abstellfläche (mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen). Sichtfelder der Zufahrten nicht beeinträchtigen durch bauliche Massnahmen. - Werden an Stelle von offenen Unterständen geschlossene Garagen erstellt, müssen die Garagentore mind. 6.00 m vom Rand der Erschliessungsstrasse entfernt liegen. - Wärmeerzeugung mit fossilen Brennstoffen sind nicht gestattet. - Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen: mit verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnungssystemen ausrüsten.

	<ul style="list-style-type: none"> - Wo Möglichkeit besteht (Zusammenbau, gemeinsame Realisierungsetappen usw.) ist grundsätzlich eine gemeinsame Energieversorgung anzustreben. - Sonnenkollektoren sind gut in Dach- und Fassadenflächen zu integrieren, damit sie keine störenden Reflexionen auslösen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Im Sinne einer ruhigen und einheitlichen Dachgestaltung sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer gestattet. Bei den Pultdächern darf der Dachneigungswinkel höchstens 6° betragen. - Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Schrägdächer sind mit Blech einzudecken (nicht blendend). - Verputz, Sichtbeton, Holz, Eternit. Farbgebung im Sinne von Art. 2 des Gestaltungsplan-Reglements. Andere Materialien sind nur in Absprache mit dem Gemeinderat möglich.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Erschliessungsstrassen sind Hochstamm-Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte der Bäume gemäss Situationsplan sind nicht verbindlich. Bei der Pflanzung kann vom Plan abgewichen werden (Grundsatz: pro Gebäude ein Baum) - Die grundstücksinterne Bepflanzung ist mit den einzelnen Baugesuchen aufzuzeigen.
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Da es sich um eine EFH-Überbauung handelt, kein gemeinsamer Spielplatz vorgesehen. Spielplätze in privaten Gartenbereich erstellen. - Der MIV muss sich langsam abwickeln. Strassen müssen sich so ausbilden, dass das Befahren mit Kindervelos und Rollschuhen, das Spielen von Federball etc. eignet.
Wirkung	Einheitliches EFH- und DEFH-Quartier
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	-



5.19. GP Rüti II (2015, Änderungen 2015, 2017 und 2021)

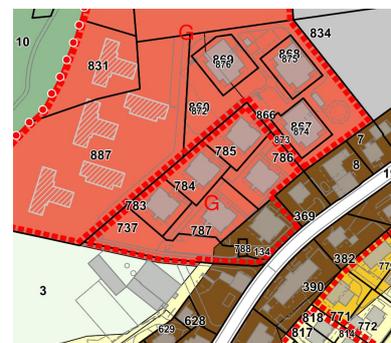
Themen	Erläuterung
Standort	Rüti
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone a und Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	29.01.2015, Änderungen 17.08.2015, 14.09.2017
Umfang	31'189 m ² , 12 MFH, davon 8 gebaut, Baufelder C und D noch nicht bebaut, Erschliessung, Einstellhalle, Parkplätze, Spielflächen, Grünflächen, Entsorgungsstelle
Gesamthöhen	-
Überbauungsziffer	0 – 0.63, über Bebauung Nord im Schnitt: 0.23, Westen: 0.17, Osten: 0.19
Nutzungsübertrag	Abweichungen bis zu 5 % erlaubt
Bonus	+ 10 % auf Ausnützungsziffer + 5 % Minergie-Bonus
Näher- und Grenzbaurechte	Abstände werden eingehalten
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche gemäss Plan, ausserhalb der Baubereiche nur eingeschossige Nebenbauten (keine Garagen), Untergeschosse, Einstellhallen und deren Zufahrt - Baumantelinie: rechtliche Möglichkeit, auf oder bis an diese Baulinie zu bauen - Gestaltungsbaulinie: rechtliche Pflicht, auf diese Baulinie zu bauen
Änderung	<p>2015: Verschiebung der Baubereiche im Baufeld E</p> <p>2017: Änderungen an den Baufeldern A und B</p> <p>2019: Änderungen an den Baubereichen C und D</p>
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - EG-Kote: 595.0 – 598.5 m ü. M., +/- 0.5 m (zum Teil +/-1 m) - Abgrabungen nicht erlaubt, das projektierte Terrain darf max. + / - 0.5 m von OK fertiger EG-Kote abweichen - Gebäudehöhen (gemäss SBV, EG-Koten und Plan Baufelder): bis 17 m
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Anrechenbare Geschossfläche: 17'154 m² + 10 % GP-Bonus = 18'869 m² + 5 % Minergie-Bonus (individuell für jedes Gebäude) - Gebäuelänge: bis 39 m
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Zufahrtstrasse innerhalb des GP nur für Not-, Zügel- und Anlieferungstransporte, Abfallentsorgung und Besucher des Baufeldes E - Parkierung; oberirdische Besucherparkplätze gemäss Plan, alle weitere Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen (Zufahrten gemäss Plan), genügend Velo- und Kinderwagenabstellplätze - Die Neubauten müssen den Minergie Standard erfüllen - Zentrale Containersammelstelle für Baufelder C, D und E
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	Dach: extensiv begrüntes Flachdach
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Umgebung: Fuss- und Velowege nicht versiegelt, gesamteinheitlicher Charakter der Grünflächen - Umgebungskoten gemäss Plan (+ / - 0.5 m) - Zentrale Containersammelstelle
Spiel- und Freizeitflächen	Spielflächen dürfen von allen Bewohnern des Rüti II benutzt werden
Wirkung	Grosses MFH-Quartier unterteilt in drei Etappen/Bebauungen/unterirdischen Erschliessungen, grosszügige Aussenräume
Vorgehen	Aufheben (Erhaltungszone)
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Bäume - Sicherung Fusswegverbindung im Verkehrsrichtplan - Sicherung einheitliche Gestaltung durch drei Erhaltungszonen



5.20. GP Rütipark (Rüti I, 2007)

Themen	Erläuterung
Standort	Rüti
Zone Grundnutzung	Dorfzone, 3-geschossige Wohnzone a mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	05.01.2007
Umfang	6 MFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	11.8 – 15.1
Überbauungsziffer	0.24 – 0.36, über ganze Bebauung im Schnitt: 0.21
Nutzungsübertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Parzelle 134: Ausnützungsziffer von 0.805, wovon max. AZ 0.69 für Wohnzwecke realisiert werden kann. - Übertragung Parzelle 134 auf Parzelle 737 ist im Rahmen von max. 20 % der massgebenden AGF der Parzelle Nr. 134 möglich. AZ = 0.6325
Bonus	+ 15 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Unterabstand beim Baufeld in der Dorfzone
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen davon sind Kleinbauten. - Attikageschosse sind südwestseitig mind. 2.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind bautechnisch notwendige Aufbauten (z.B. Geländer, Geräteschränke, etc.) - Baubereich A1 und A2 sind Hochbauten mit vier Vollgeschossen und Attikageschoss zulässig. - Baubereich B1, B2, B3 und B4 sind Hochbauten mit drei Vollgeschossen und Attikageschoss zulässig. - Baubereich C sind eingeschossige Bauten (erfüllen Kriterien eines UG nach PBG). - Sichtbare Fassade: max. 4.20 m ab gewachsenem oder tiefem gelegtem Terrain.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Erdgeschosskoten max. 50 cm (A1 und A2) - Gebäudehöhe A1 und A2: max. 11.00 m / Attikageschoss max. 3.50 m mit Dachrand und Pulthöhe. - Erhöhung der Erdgeschosskoten max. 50 cm (B1, B2, B3 und B4) - Gebäudehöhe B1, B2, B3 und B4: max. 8.25 m / Attikageschoss max. 3.50 m mit Dachrand und Pulthöhe.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Parzelle 134 (Fläche: 1'503 m²) AZ 0.805 + 15 % Gestaltungsplan, wovon Wohnen AZ 0.69 max. AGF für Wohnen = 1'037 m² - Parzelle 737 (Fläche: 7'253 m²) AZ 0.6325, massgebende AGF = 4'588 m² - Geringfügige Umlagerungen der AGF innerhalb der Baubereich bis max. 5 % sind zulässig, wobei die max. AGF von 5'798 m² eingehalten werden muss.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung ab erneuerter Erschliessungsstrasse ab Kantonsstrasse. - Ausmass: Fahrbahnbreite: 4.50 m, Trottoirbreite 2.00 m - Unterirdische PP sind als Sammelgarage zu erstellen. - Genaue Anordnung der oberirdischen PP werden im Baubewilligungsverfahren definiert. - 12 Plätze sind oberirdisch für Besucher-PP zu bezeichnen und freizuhalten. Sie dürfen nicht vermietet werden. - Die direkte Zufahrt auf dem Baubereich C ab Kantonsstrasse ist nicht zulässig. - Fussgängerverbindung ist öffentlich und somit von der Bauherrschaft zu übernehmen. Der Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft. - Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung darf nur mit erneuerbaren Energien (Wärmepumpe, Holz, Sonne etc.) bereitgestellt werden.

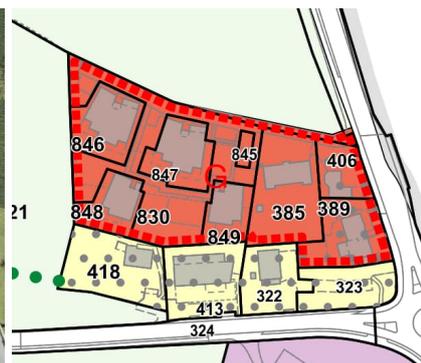
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - In den Baubereichen sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. - Alle Hauptdachflächen sind extensiv zu begrünen.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind generell einheimische Baum- und Straucharten zu pflanzen. - Die Beläge der offenen PP sind wasserdurchlässig zu erstellen und mit Hochstammbäumen zu beschatten. - Hochstammbäume sind zu erstellen (genaue Lage wie im Baubewilligungsverfahren definiert). - Die Grünflächen zwischen den Bauten können individuell als gärten, Spielflächen oder Plätze gestaltet werden. - Gestaltung und Nutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> - 2 Spielplätze sind im Situationsplan aufgewiesen und zu erstellen Spielfläche 1: 750 m² und Spielfläche 2: 450 m² - Die geringfügige Verschiebung der im Situationsplan ausgewiesenen Spielflächen und die Änderung in Grösse und Form ist zulässig. - Die beiden Spielflächen haben zusammen eine Mindestfläche von 1'150 m² auszuweisen (entspricht mind. 20 % der AGF für Wohnnutzung).
Wirkung	Einheitliches Quartier mit viel Grünfläche und gemeinsamer unterirdischer Erschliessung
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Gestaltung durch Dorfzone und Erhaltungszone - Sicherung Fusswegverbindung mit Anschluss an GP Rütli II in Verkehrsrichtplan - Sicherung Bäume



5.21. GP Sandblatte (2013)

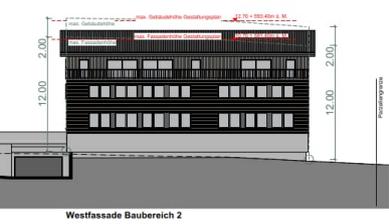
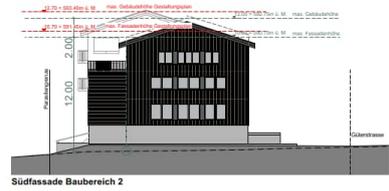
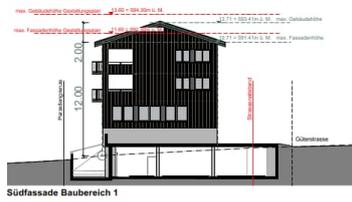
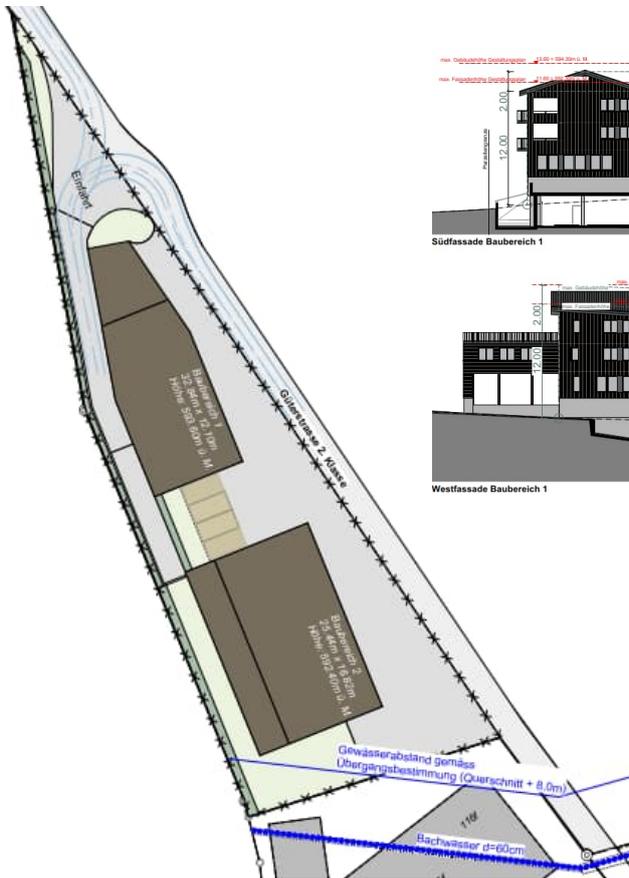
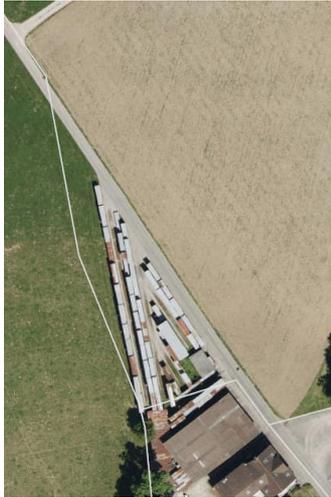
Themen	Erläuterung
Standort	Sandblatte
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone a mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	22.08.2013
Umfang	6 MFH, vier Gebäude realisiert, zwei Altbestandsgebäude
Gesamthöhen	Ca. 9.0 -13.0 m
Überbauungsziffer	0 – 0.56, über ganze Bebauung im Schnitt: 0.27
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Gestaltungsplan wird eine Überschreitung der Ausnutzungsziffer um 10 % ermöglicht. - Jedes Baufeld mit einer Baute im zertifizierten Minergie-Standard wird ein Bonus von 10 % auf 15 % erweitert. Der Entscheid für die zusätzlichen 5 % Bonus, kann jedes Baufeld für sich allein fällen.
Näher- und Grenzbaurechte	<ul style="list-style-type: none"> - Baufelder weisen den ordentlichen Grenzabstand von 4.00 m auf. Innerhalb der Überbauung können die Grenzabstände unterschritten werden. - Aufgrund des bewilligten GP werden alle notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleistungsrechte, Fuss- und Fahrradrecht sowie Grenz-, Näher- und Anbaurechte innerhalb des GP-Perimeters begründet.
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche A, B, E, F: Untergeschoss, 3 Vollgeschosse, darüber ein Attikageschoss zulässig. Attikageschoss nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der aGF des darunter liegenden Geschosses betragen. - Baubereiche C und D: Untergeschoss und 3 Vollgeschosse - Hochbauten dürfen unter Beachtung der Gebäudeabstände nur innerhalb der im GP festgelegten Baubereiche erstellt werden. - Ausserhalb sind folgende Bauten zulässig: Unterbauniveau (nicht mehr als 1.00 m über gewachsenes Terrain) Garagenbauten und Einstellhallen, sofern nur Zu- und Wegfahrten in Erscheinung treten. Kleinbauten, explizit für gemeinsame Nutzungen erforderlich (Spiel-, Freizeitfläche)
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone dürfen die Baubereich nur an den definierten Stellen um 1.00 m überschreiten. - Zulässige Höhenkoten pro Baubereich festgelegt. - Oberkante Dachrandblech der obersten Geschosse dürfen nur von technischen Aufbauten (Liftüberfahrten etc., sowie von Solaranlagen) 2.00 m überschritten werden. - Erdgeschosskoten dürfen um + / - 0.50 m höher oder tiefer gesetzt werden.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Bonus von 10 % = aGF 5'100.2 m², Bonus von 15 % = aGF 5'332.0 m² - Überschreitung der Ausnutzungsziffer um 10 % möglich: AZ 0.35 / AZ 0.50
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Fahrzeugabstellplätze befinden sich in Einstellhalle (Erschliessung zwischen den Baufeldern B und E). Ausnahme Besucher-PP (nördliche Erschliessungsstrasse). - Im Erschliessungsplan sind Weg- und Strassenführungen, Einstellhalle samt Ein- und Ausfahrt, Standorte der Besucher-PP, Container sowie Hauszugänge orientierend festgelegt. - Velos und Mofas in Tiefgarage vorgesehen. Über Rampe bzw. Treppenhaus erschlossen. Zudem ist in jedem Haus auf dem Erdgeschossniveau ein Aussenabstellraum für Kinderwagen und Kindervelos zu planen. - Mind. 3 Standflächen von 5.00 x 11.00 m für die Feuerwehr vorgesehen werden. Die Zufahrtstrasse muss eine Mindestbreite von 4.00 m aufweisen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Neubauten müssen in Bezug auf die Gebäudehülle im Minergie-Standard gebaut, nicht aber zertifiziert werden. Für die Energieerzeugung dürfen keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer sind zugelassen. Nicht begehbare Flachdächer sind gemäss Vorgaben des Merkblatts zur extensiven Flachdachbegrünung extensiv zu begrünen.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bepflanzung sollte grossmehrheitlich mit einheimischen Gewächsen erfolgen. Hochstämme (max. 9.00 m) müssen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände gepflanzt werden und dürfen nur vereinzelt platziert sein. - Innerhalb der Überbauung wird eine Pflanzhöhe von 6.00 m festgelegt. - Die Heckenanlagen werden mit einer max. Höhe von 1.50 m definiert.
Spiel- und Freizeitflächen	Es sind Kinderspielflächen und Freizeitanlagen im Ausmass von mind. 20 % der aGF der Wohnbauten zu erstellen. Der Flächennachweis muss in der Baueingabepläne ersichtlich sein. Als Grundlage für Anordnung und Gestaltung gilt der GP .
Wirkung	Einheitliches MFH-Quartier mit noch Bestandesbauten, für welche aber ein Baugesuch vorliegt
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Gestaltung durch Dorfzone und Erhaltungszone



5.22. GP Weierhus (2022)

Themen	Erläuterung
Standort	Weierhus
Zone Grundnutzung	Arbeitszone Ar
Entscheid Gderat	27.10.2022
Umfang	2 Baukörper, noch nicht realisiert
Gesamthöhen	- (noch nicht realisiert)
Überbauungsziffer	- (noch nicht realisiert)
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	Kein Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Die Grenz- und Gebäudeabstände werden gemäss PBG eingehalten.
Baubereiche und Baulinien	Eine mögliche Abparzellierung wird aufgezeigt.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamthöhe wird ab dem ausgemittelten gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. - Max. Gesamthöhe beträgt 14.0 m. - Bau. 1: max. Gebäudehöhe: 594.30 m.ü.M, max. Fassadenhöhe: 592.30 m.ü.M. - Bau. 2: max. Gebäudehöhe: 593.40 m.ü.M. max. Fassadenhöhe: 591.40 m.ü.M. - Technisch notwendige Installationen dürfen die max. Höhenkote max. 0.50 m überschreiten.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Geplant: ÜZ 0.4, Grünflächenziffer 0.15 - max. Gebäudegrundfläche: 838.82 m², min. Grünfläche: 314.56 m² - BGF Gewerbe gemäss Richtprojekt: 1'468.43 m². - BGF Wohnen gemäss Richtprojekt: 559.99 m².
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Norm 24 PP notwendig, im Richtprojekt 30 PP nachgewiesen (24 in Einstellhalle im UG, 6 oberirdisch) - Anteil erneuerbare Entergien mind. 30 % betragen (gemäss BZR) - Sichtweitennachweis
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Sattel- oder Flachdach - Baukörper werden optimal in Gelände eingegliedert wegen Staffelung der zwei Baukörper mit Bezug zur bestehenden Güterstrasse und wegen ruhigem Fassadenbild.
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Richtprojekt umfasst die Grünfläche 342.90 m². - Gemäss Umgebungsplan: einheimische Sträucher, Randbepflanzung z.B. mit Hecke
Spiel- und Freizeitflächen	Keine Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen, da weniger al 6 Whg aufweist.
Nutzung	Die zwei Baukörper dienen insbesondere der gewerblichen Nutzung sowie Dienstleistungsunternehmen, die nicht oder nur mässig stören. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
Wirkung	Bebauung noch nicht realisiert.
Vorgehen	GP funktioniert nach neuem Recht, belassen.
Massnahmen	-



Referenzbild nicht verbindlich

5.23. GP Wydematt (2006, Änderung 2009)

Themen	Erläuterung
Standort	Wydematt West
Zone Grundnutzung	2½-geschossige Wohn- und Gewerbezone, 2½-geschossige Wohnzone mit teilweise Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	27.04.2006, Änderung 24.09.2009
Umfang	9954 m ² , 3 MFH und 9 EHF – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Gemischt: 8.9 – 9.4 m, EFH: 4.5 – 7.7
Überbauungsziffer	Gemischt: 0.33 – 0.42, EFH: 0.12 – 0.16
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	+ 10 % Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Nebenbauten auf Grenzen oder im Unterabstand
Baubereiche und Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer etc. sind gemäss PBG bzw. BZR zulässig. - Mindestabstand von 4.00 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenzen (Verschiebung ist max. 4.00 m möglich) bleiben gewährleistet. Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen dürfen und nicht als Terrassen oder Balkone genutzt werden. - Eingeschossige Nebenbauten (Pergolen, Velounterstände, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder etc.) können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. - Für die Erschliessungsstrassen, Trottoirs, Fusswege und Besucher-PP gelten innerhalb des GP-gebietes gegenseitige Nutzungsrechte. - Unter Einhaltung sind un-/beheizte Wintergärten über die Baufelder möglich. - Änderungen in folgenden zwei Baubereichen: Baubereich E: Anstelle eines Objektes sollen neu zwei Gebäude realisiert werden. Die Baufelder werden dementsprechend angepasst. Die EG-Höhe wurde bei 591.70 m ü.M. belassen. Zufahrt zu den beiden Gebäuden ist mit dem Baugesuch Brugger aufgezeigt worden. Baubereich F: Ergänzung der Baubereiche durch eingeschossige Zwischenbauten (Auto- und Velounterstände). Objekte werden (Längen/ Breiten/ Höhe) belassen. Die Zustimmung der im GP-Areal befindlichen Grundeigentümer liegen vor.
Höhen	<ul style="list-style-type: none"> - Erdgeschosskoten dürfen unterschritten und um max. 30 cm überschritten werden. Die First- bzw. Dachhöhen sind verbindlich. Sie dürfen unterschritten jedoch nicht überschritten werden. - Baubereich A und B sind max. 2 Vollgeschossen-Bauten zugelassen. - Baubereich D sind Bauten mit max. 3 Vollgeschosse (Dachgeschoss) zugelassen.
Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausnützungsziffer (AZ) gemäss Zonenplan beträgt: Parz. 751 – 758 AZ 0.45 bzw. 0.50 falls Gebäude mind. 2 Wohnungen aufweist. Parz. 419, 420, 792 AZ 0.60 davon für Wohnen max. 0.45 - Die AZ darf die max. Ausnützung gemäss ZP um höchstens 10 % übersteigen. - Max. Ausnützung gemäss Parzellierungsvorschlag 5'832 m² - Ausnützungsbonus der Parz. 751 -758, 290 m², kann auf Parz. 419, 420 und 792 übertragen werden. Weitere Ausnützungsübertragungen sind lediglich auf diesen 3 Parzellen (419, 420, 792) zulässig.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke (Parz. 751 -758) werden über neu erstellende Erschliessungstrasse (A) ab dem bestehenden Wydemattweg erschlossen. - Grundstücke (Parz. 419, 420 und 792) werden über neu erstellende Erschliessungstrasse (B) ebenfalls ab bestehenden Wydemattweg erschlossen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Strassen A und B werden mit bituminösen Belägen ausgeführt, deren Oberflächen über Strassensammler entwässert werden. - Die Parkierung/Garagierung hat nach dem geltenden Parkplatzbestimmungen der Gemeinde Rain zu erfolgen.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Haupt-Firstrichtungen sind für sämtliche Baubereiche unverbindlich und frei wählbar. Für Hauptgebäude sind Satteldächer (Neigung von 27° – 45°) zulässig. - Dachaufbauten, Sonnenenergieanlagen, Flach- und Schrägdächer (extensive Dachbegrünung) sind ebenfalls zulässig. Tonnendächer sind nicht zulässig. - Nebenbauten können auch Flachdächer aufweisen (extensive Dachbegrünung). - Auf sämtliche Satteldächer sind Ziegel anzuwenden (Umgebung anpassend).
Aussenraum und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bäume gemäss Gestaltungsplan sind verbindlich. Die Baumhöhe darf max. 7.50 m betragen. - Stützmauern, Aufschüttungen und Böschungen sind nach dem BZR zu gestalten. Die im Situationsplan eingezeichneten Bäume (Hochstamm) sind verbindlich. - Abstell- und Garagenvorplätze sowie Zugangswege mit einem wasserdurchlässigen Belag ausführen.
Spiel- und Freizeitflächen	Der Kinderspielplatz ist pro Einzelparzelle auszuführen.
Wirkung	EFH- und MFH-Quartier entlang zwei Erschliessungsstrassen
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	Sicherung verbindliche Bäume

