Gemeinde Rain
...mit Weitsicht

stadtlandplan

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT BEILAGE 3



HERLEITUNG GESTALTUNGSPLÄNE

Öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2026

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	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
VRP	Verkehrsrichtplan

1. EINLEITUNG

Ausgangslage

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

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

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.

Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne (GP)

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

Ziel

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

2. HANDLUNGSOPTIONEN

Zwei Handlungsoptionen

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»

Kriterien Aufhebung

- 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.

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

Kriterien Anpassung durch Gemeinde

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

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 23 rechtskräftige Gestaltungspläne:

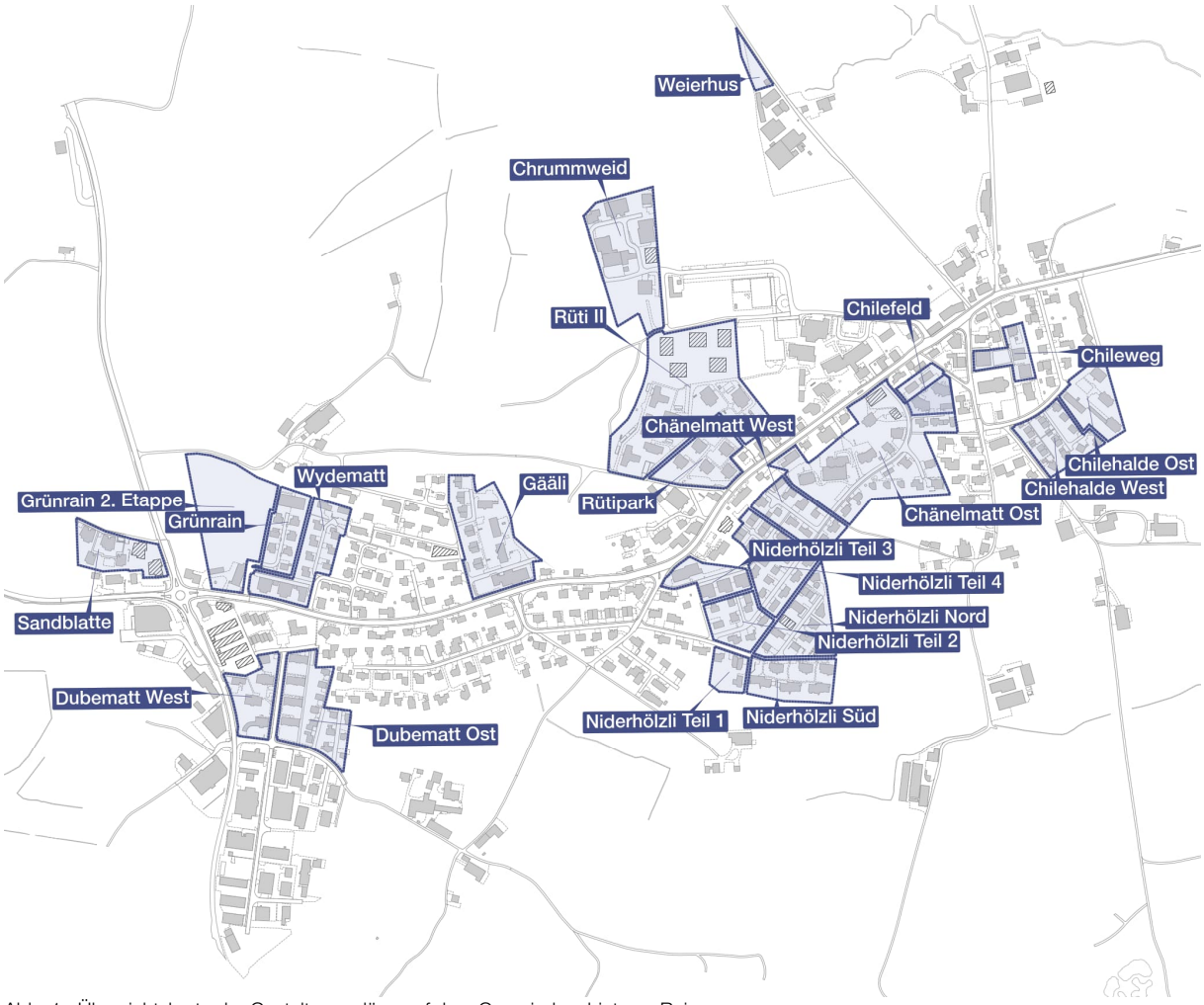
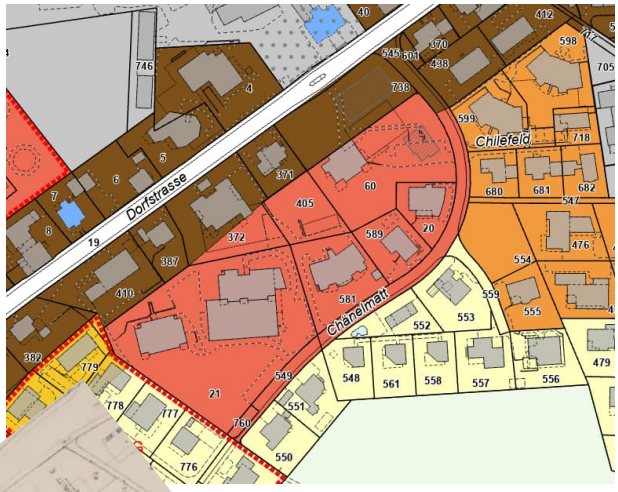


Abb. 1: Übersichtskarte der Gestaltungspläne auf dem Gemeindegebiet von Rain

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 m^2 (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 Gartenaustritte 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	-


Chilefeld
Dorfstrasse
Feldrüti
Chänelmatt


Dorfstrasse
Chilefeld
Chänelmatt





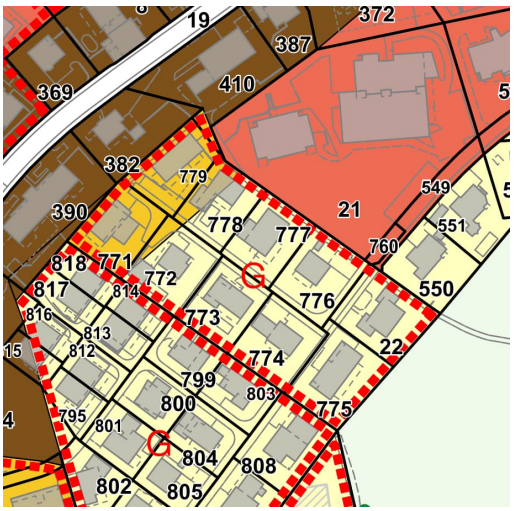


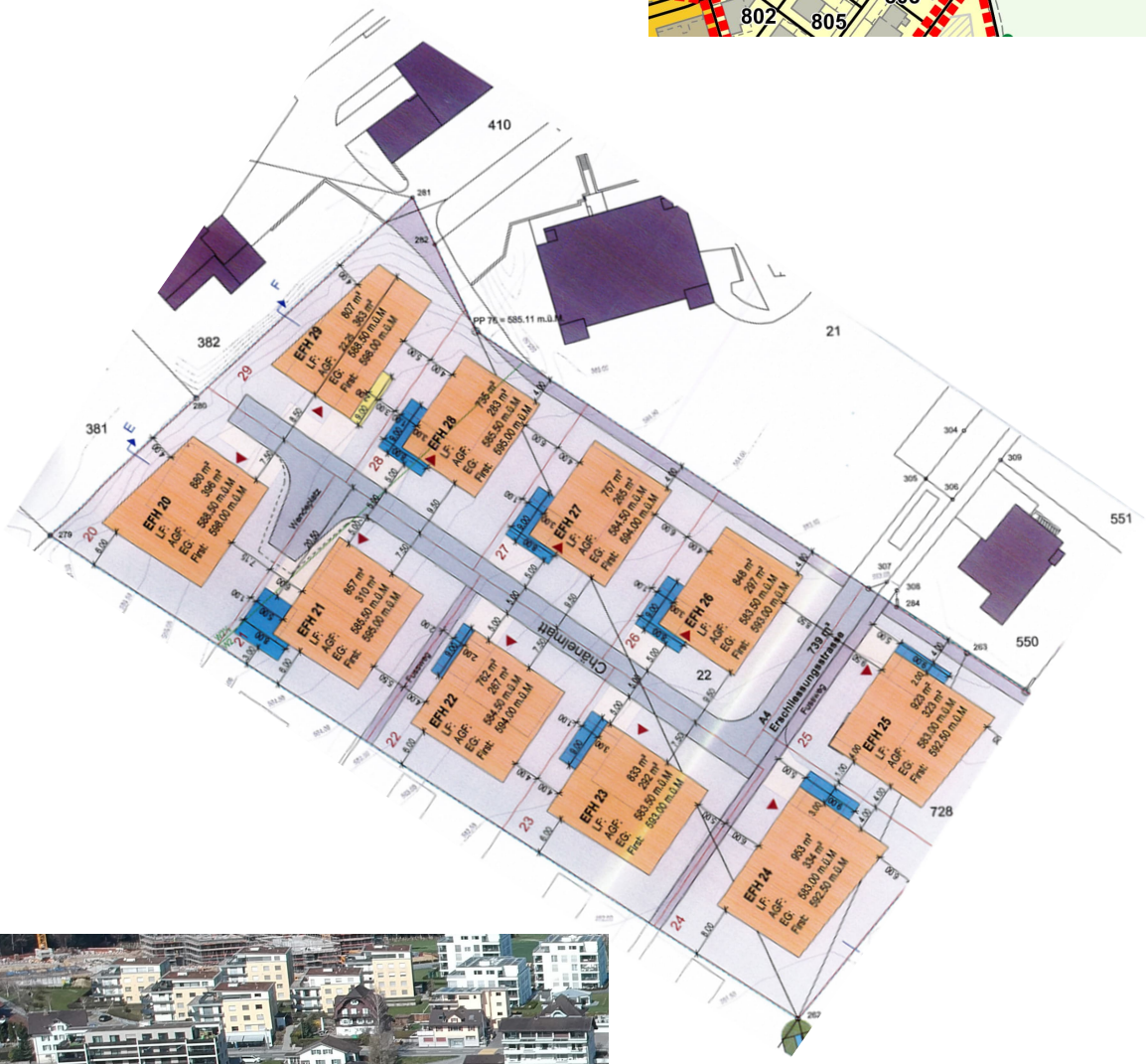


5.2. GP Chänelmatt (West) (2006)

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	- 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	- 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	- 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.)	- 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	- Die **Spielplätze** werden in den **privaten Gartenbereichen** erstellt. - Der **MIV** muss sich **langsam abwickeln**.
Wirkung	Lockeres EFH-Quartier mit viel Grün
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzung abgedeckt werden
Massnahmen	- Sicherung aller drei Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan - Sicherung Wendehammer durch Verkehrszone




19
372
387
369
410
382
779
549
390
21
778
777
551
760
818
771
772
817
814
776
550
816
773
813
812
774
22
799
803
800
775
795
801
804
808
802
805


410
382
21
381
551
550
728
Chanelmatt
EFH 29
EFH 28
EFH 27
EFH 26
EFH 25
EFH 24
EFH 23
EFH 22
EFH 21
EFH 20

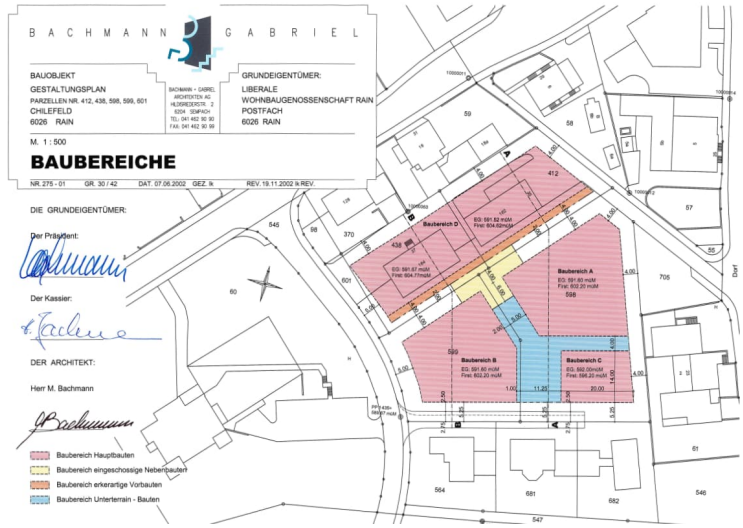




5.3. GP Chilefeld (2002)

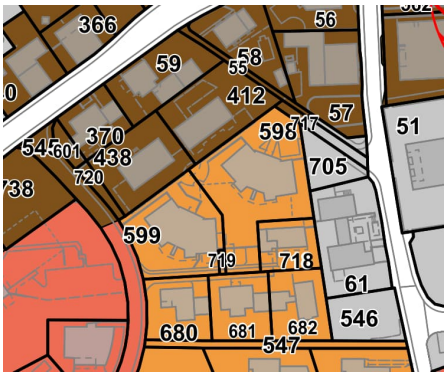
Themen	Erläuterung
Standort	Chilefeld
Zone Grundnutzung	Dorfzone und 3-geschossige Wohnzone b (einst W3-A und W3-B)
Entscheid Gderat	23.12.2002
Umfang	4'898 m^2, 4 MFH und 1 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	MFH 12.2 – 14 m, EFH 5.6 m
Überbauungsziffer	0.24 – 0.41
Nutzungsübertrag	Es findet keine Ausnützungsübertragung von der Zone W3A auf die W3B statt.
Bonus	+ 15 % Gestaltungsplanzugschlag
Näher- und Grenzbaurechte	Baubereiche im Unterabstand zu den Nachbarn (4 m)
Baubereiche und Baulinien	- 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	- **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	- **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 m^2 – 802.90 m^2 = **2'098.74 m²**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- 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.)	- **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. - **Hochstämmer** 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 m^2**
Wirkung	Grossvolumige MFH mit grosszügiger Grünfläche als Verbindung der Häuser
Vorgehen	Aufheben: Bestandesgarantie für grosses Gebäude links an Chänelmatt, EFH im Südosten hat grosses Entwicklungspotenzial
Massnahmen	Sicherung Langsamverkehrsverbindung 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 m^2
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 Grundstückgrenze 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


505
586
571
587
585
574
584
D
C
B
A
NORD
WEST
OST
SÜD

502
466
505
571
586
587
585
574
689
685
690
584
687
609
570



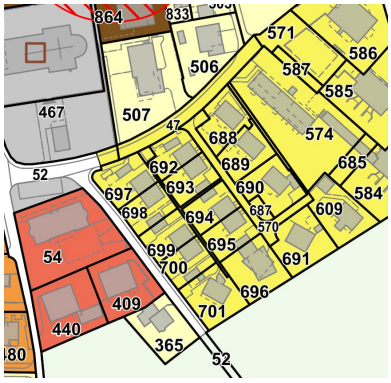

Chilehalde

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	- Mit den Eigentümern der Grundstücke sind Näherbaurechte vereinbart worden. - Die übrigen Grenzabstände sind eingehalten. - Die Gebäudeabstände werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Baubereiche und Baulinien	- **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	- 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	- 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.)	- 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 Materialen 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	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzung abgedeckt werden
Massnahmen	- Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan

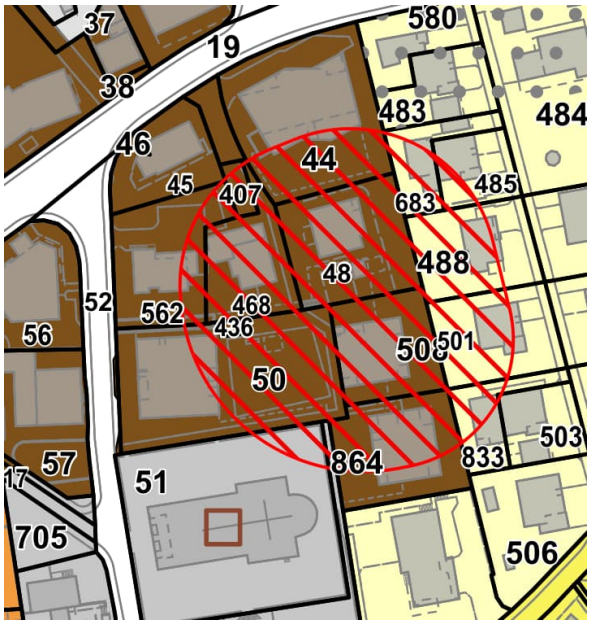




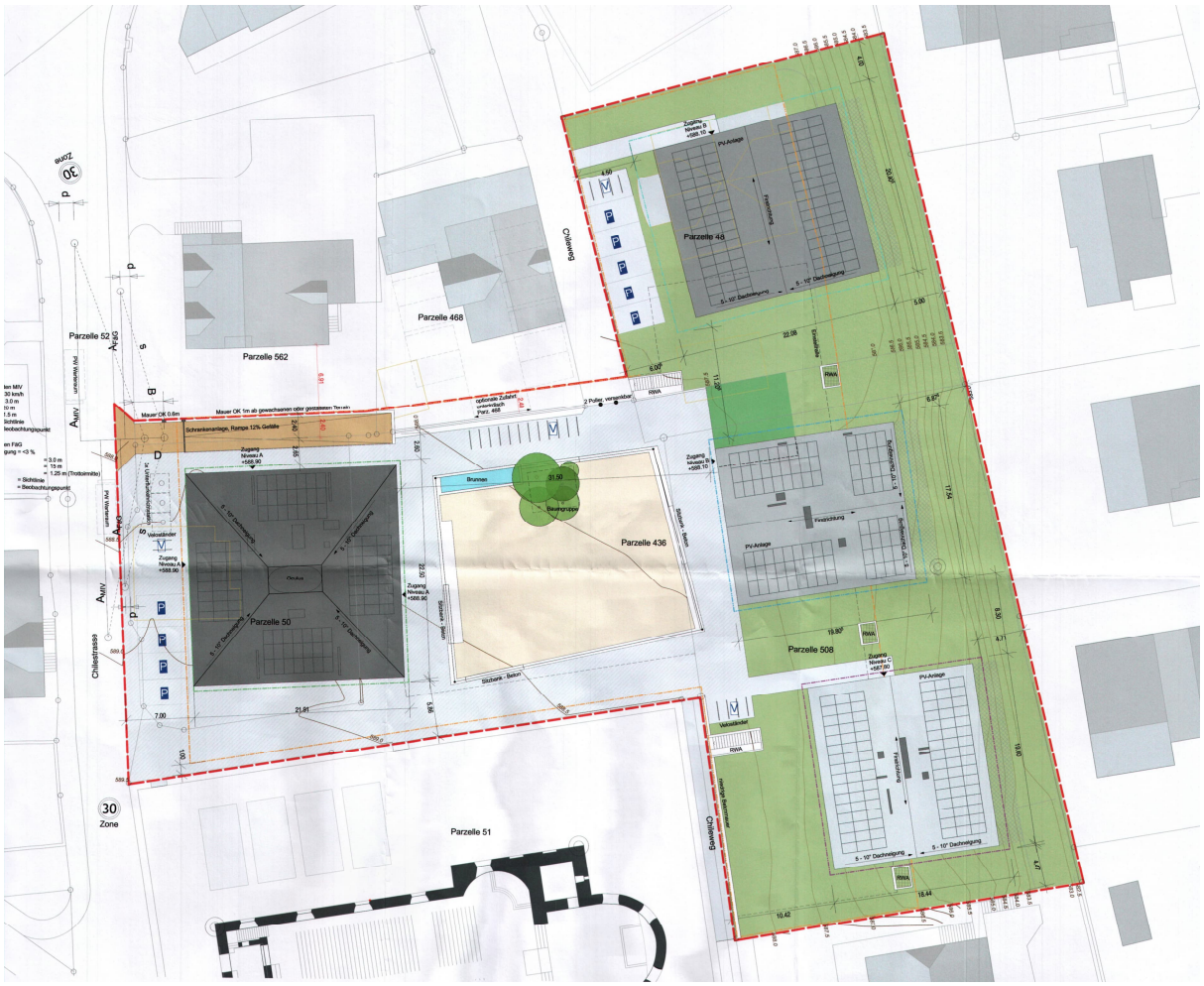


5.6. GP Chileweg (2015)

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	- **Hochbauten nur innerhalb der Baufelder** erlaubt, Gebäudeteile dürfen max. 1.0 m über Baubereich ragen - **Ausserhalb der Baufelder** sind **keine Nebenbauten** zulässig
Höhen	- **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	- **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	- **Parkierung** in Tiefgarage, nur einzelne Besucherparkplätze oberirdisch (können auch unterirdisch angeordnet werden) - **Verkehrsfreier** öffentlicher Platz
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- **Dachformen**: Baubereich A: **Flaches Zeltdach**, 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 Aufständerung 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	- Sicherung öffentlicher Platz durch überlagerte Grünzone - Sicherung Baum - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan


37
19
38
580
483
484
46
44
45
407
485
683
48
488
52
562
468
436
56
501
50
503
57
51
864
833
705
506




Parzelle 52
Parzelle 562
Parzelle 468
Parzelle 48
Parzelle 436
Parzelle 50
Parzelle 508
Parzelle 51
Chilestrasse
Chilewäg
Zone

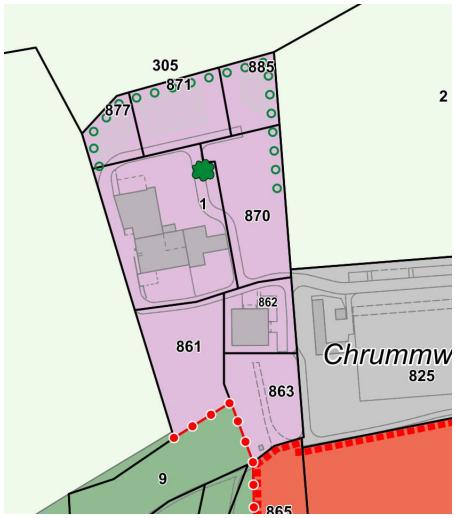
5.7. GP Chrummweid (2015)

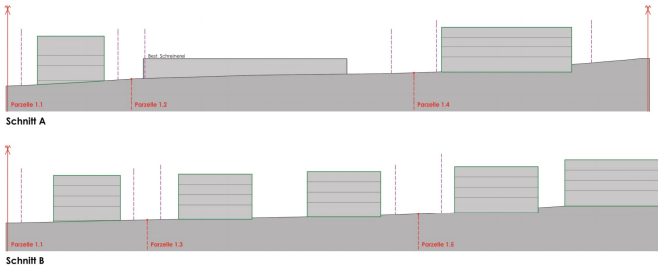
Themen	Erläuterung
Standort	Chrummweid
Zone Grundnutzung	Arbeitszone, Zone mit Randbepflanzung und Einzelbaum
Entscheid Gderat	22.10.2015
Umfang	18'104 m², 8 Baubereiche für Gewerbebauten, davon 4 Baubereiche bebaut
Gesamthöhen	8.3 – 10.3 m
Überbauungsziffer	0.31 – 0.36
Nutzungsübertrag	Übertragung von 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	- **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	- **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	- 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	- **Hochstammbäume** entlang der Erschliessungsstrassen - **Grünflächenziffer von 0.15 (15 %)**
Spiel- und Freizeitflächen	Keine
Wirkung	Grosse Gebäudevolumen am Siedlungsrand
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	- Sicherung strassenbegleitende Baumreihen (Hochstammbäume) im Zonenplan - Erschliessung als Verkehrszone im Zonenplan - Ergänzung BZR mit Erhöhungsmöglichkeit der Gesamthöhe um 2.0 m, falls betriebsbedingt notwendig - Sicherung Langsamverkehrsverbindung über Gebiet Rüti II


305
Parzelle 1.1
3'950 m²
Baufeld 1
2
1
Parzelle 1.2
5'353 m²
Parzelle 1.3
2'660 m²
Baufeld 3
Baufeld 2
neue Erschliessung
Parzelle 1.4
2'750 m²
Parzelle 1.5
3'391 m²
Baufeld 4
825
297
9
376
10
831
826


305
885
871
877
Chrummweid
1
870
862
861
863
9




305
871
885
877
2
1
870
862
861
Chrummw
825
863
9
865


Schnitt A
Schnitt B

5.8. GP Dubematt (West) (1986)

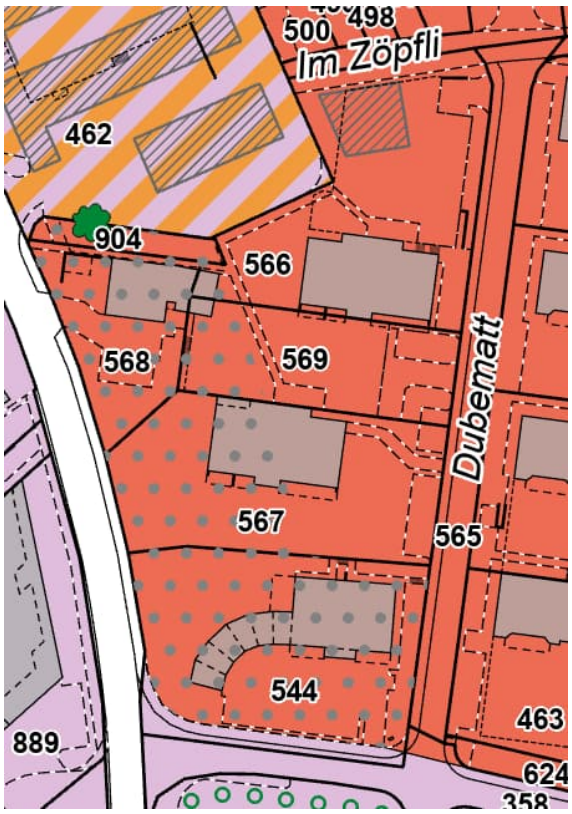
Themen	Erläuterung
Standort	Dubematt West
Zone Grundnutzung	Wohnzone W3b (einst Wohn- und Gewerbezone)
Entscheid Gderat	09.04.1986
Umfang	7'138 m^2 nutzbare Parzellenfläche, best. MFH, best. Bauernhaus, neue MFH A + B
Gesamthöhen	10.8 – 15.3 m
Überbauungsziffer	0.16 – 0.24
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
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	- 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.)	- 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	- 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 Gartenaustritte 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










498
500
Im Zöpfli
462
904
566
568
569
Dubematt
567
565
544
463
889
624

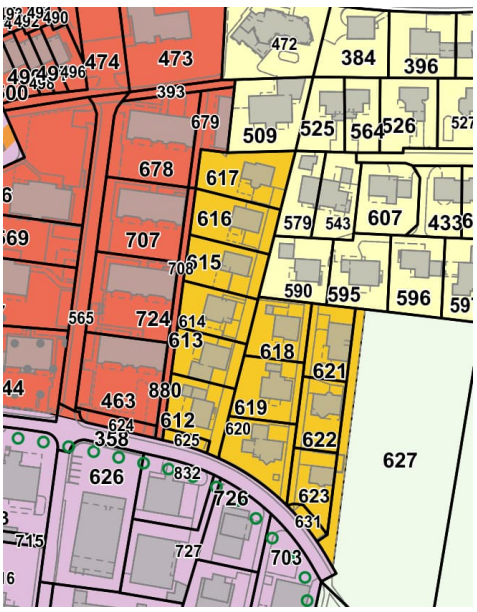
5.9. GP Dubematt (Ost) (1996)

Themen	Erläuterung
Standort	Dubematt Ost
Zone Grundnutzung	2 ½-geschossige Wohnzone und 3-geschossige Wohnzone a
Entscheid Gderat	25.04.1996
Umfang	13'354 m^2, 4 MFH, 12 EHF – 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	- 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	- **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	- **W2½: 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	- 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.)	- 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

	- Offene Überdachungen und Dachuntersichten sind weiss, grau oder allenfalls im Naturton zu gestalten. - Fenster sind in Weiss-, Grau- oder gedämpften Bunttöne zu gestallten. 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	- **Zonenrandbepflanzung** entlang der Bauzonengrenze (in Absprache mit Gemeinde) - Die Bepflanzungen müssen sich nach **Naturschutzleitplan** der Gemeinde **Rain** richten.
Spiel- und Freizeitflächen	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





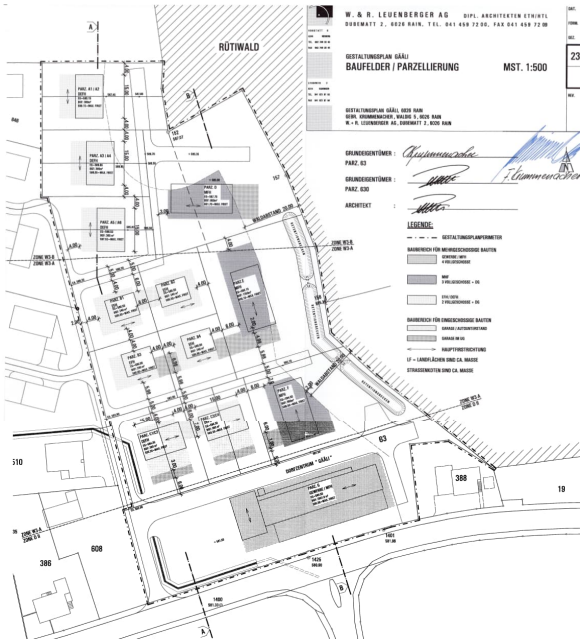


5.10. GP Gääli (1998, Änderung 1999)

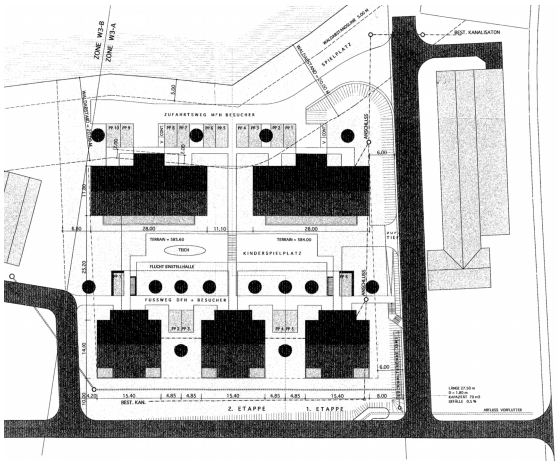
Themen	Erläuterung
Standort	Gääli
Zone Grundnutzung	3-geschossige Wohnzone a, 3-geschossige Wohnzone b und Dorfzone
Entscheid Gderat	03.09.1998, Änderung 12.03.1999
Umfang	15'343 m^2, 1 MFH/Gewerbe, 6 MFH, 3 DEFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Dorfzone: 12.7 – 14.2 m, MFH: 14.1 – 16.1 m, DEFH: 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	- Grenz- und Näherbaurechte bei DEFH - Die Strassenabstände wurden teilweise auf 6 m bzw. 10 m erhöht.
Baubereiche und Baulinien	- 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	- **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	- **AZ D** (3'664 m^2, davon 316 m^2 Freihaltezone) Wohnen Bauzone AZ 0.55 (Bonus 15 %) = AZ 0.6325 = 2'317.48 m^2 Wohnen Freihaltezone AZ 0.25 (Bonus 15 %) = AZ 0.2875= 439.3 m^2 Gewerbe Bauzone AZ 0.15 (Bonus 15 %) = AZ 0.1725 = 577.5 m^2 Gewerbe Freihaltezone AZ 0.025 (Bonus 15 %) = AZ 0.0862 = 27.2 m^2 - **AZ W3-A** (6'916 m^2, davon 1'528 m^2 Freihaltezone) Wohnen Bauzone AZ 0.5 (Bonus 15 %) = AZ 0.575 = 3'146.4 m^2 Wohnen Freihaltezone AZ 0.25 (Bonus 15 %) = AZ 0.2875= 439.3 m^2 - **AZ W3-B** (4'763 m^2, davon 2'175 m^2 Freihaltezone) Wohnen Bauzone AZ 0.45 (Bonus 15 %) = AZ 0.5175= 44.5 m^2 Wohnen Freihaltezone AZ 0.225 (Bonus 15 %) = AZ 0.25875 = 49.4 m^2 - **Total zulässige Geschossfläche 6'436.38 m^2 (Wohnen), 604.7 m^2 (Gewerbe)**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- 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.)	- 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 Freizeitflächen	- **Autofreie** Gestaltung des Aussenraumes - **Gemeinsamer Spielplatz** am Waldrand - **Spielflächen** im Umfang von **21 % der Ausnützungsflächen**
Wirkung	Einheitliches Quartier mit viel Grünraum trotz dichter Bebauung
Vorgehen	Aufheben: Bebauung kann mit Grundnutzungen abgedeckt werden
Massnahmen	- Sicherung Bäume - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan - Sicherung Gewässerraum Bach durch überlagerte Grünzone Gewässerraum

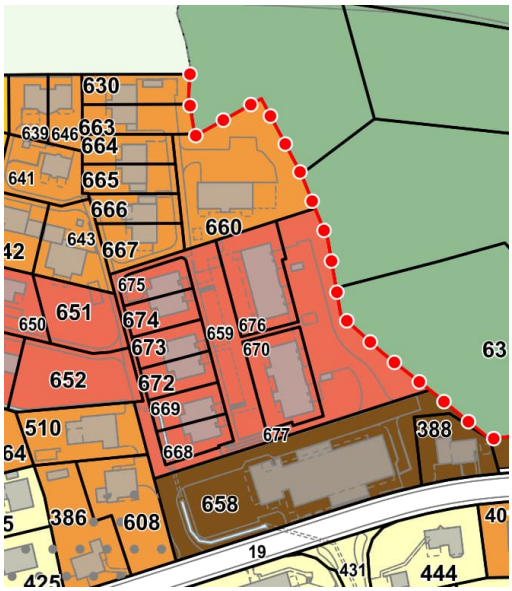




GP 1998



Änderung 1999

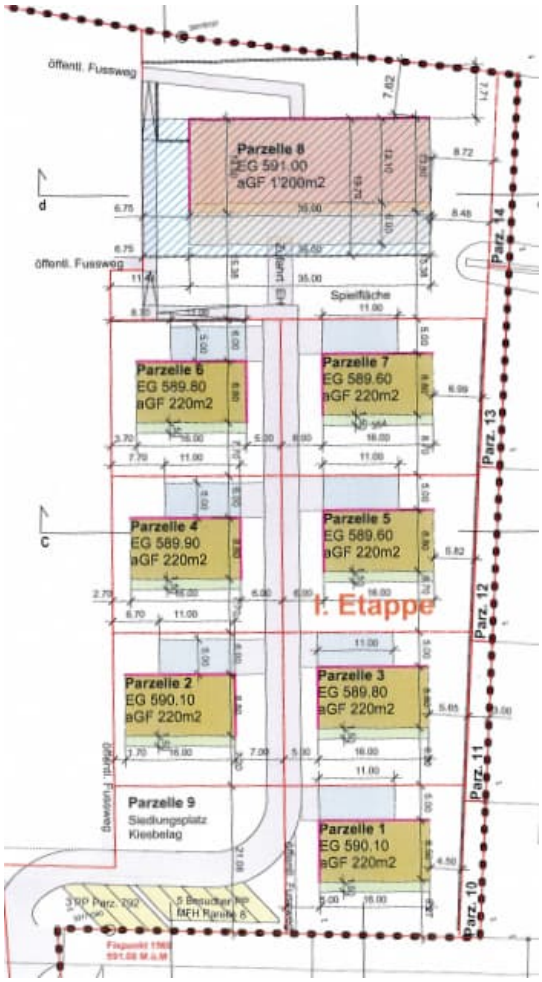


5.11. GP Grünrain (2013)

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	- 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	- 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	- 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 m^2 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	- 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 untern sind zulässig.

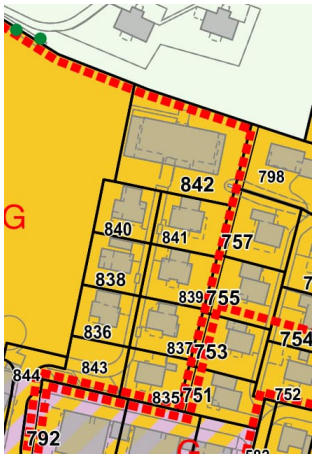
	- Kamine, Dunstrohre, Liftüberfahrten etc. dürfen aufgrund ihrer technischen Notwendigkeit; Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen gemäss optimaler Positionierung und Wirkungsgrad über die definierten Höhenmasse hinausragen.
Baumasse	- Die maximale **Ausnützungsziffer** bei **2 ½-geschossigen** Wohnzonen beträgt **0.45**. - Sofern das Gebäude **mindestens 2 Wohnungen** aufweist, beträgt die **AZ** höchstens **0.50**.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- **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 Schenkon 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.)	- Bei **Hauptbauten I und II** sind **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** bis max. **5° Neigung**, extensiv begrünt, mind. **10 cm** Substrat/Humus zulässig. - Bei **Nebenbauten** 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 **Aufständerung** 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	- 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 **Hochstämmer** 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	- **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 Hochstämmer









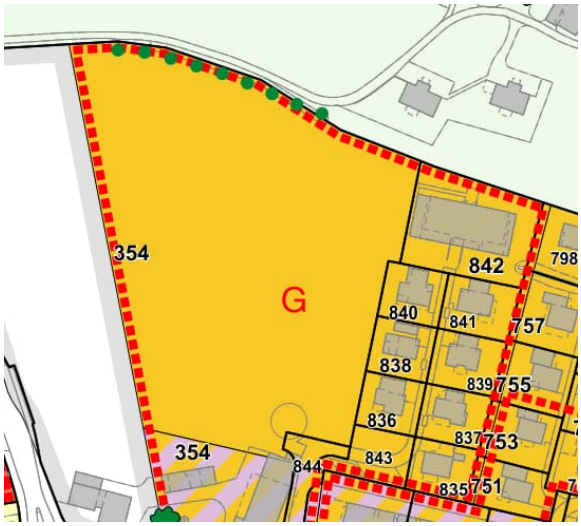
5.12. GP Grünrain - 2. Etappe (2023)

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	- 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	+ 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	- 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	- 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	- 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.

	- 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.
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- 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 Aufständerung den Dachrand um nicht mehr als 0.5 m überragen.
Umgebung und Bepflanzung	- **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 Schattenspender. Als Grundlage für die Auswahl der Gehölze dient das Richtprojekt Umgebung.
Spiel- und Aufenthalt	- 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.
Wirkung	Aussagekräftiges Fazit kann erst nach Abschluss Realisierung gemacht werden

Vorgehen	Anpassen und belassen
Massnahmen	- Sicherung Grünflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Zonenrandbepflanzung - Sicherung Langsamverkehrsverbindungen in Verkehrsrichtplan





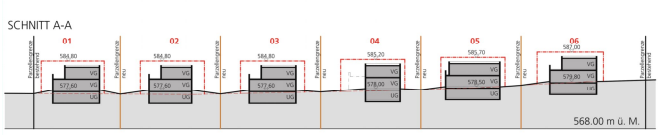


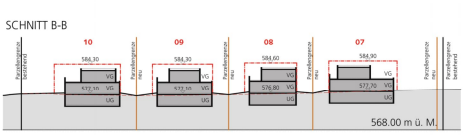
5.13. GP Niderhölzli Nord (2013, Änderung 2014)

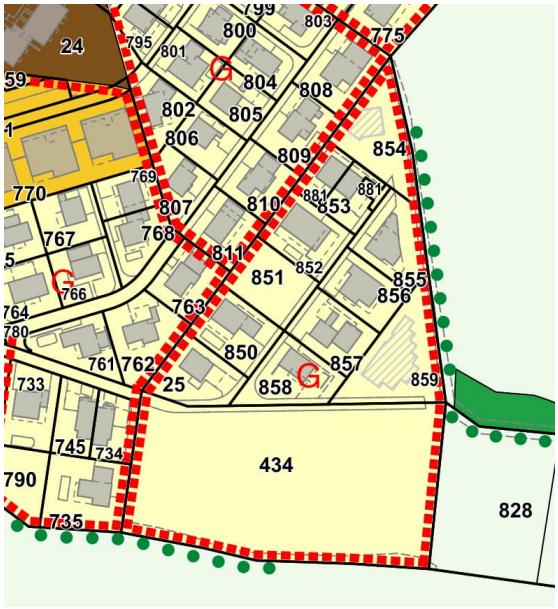
Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	25.09.2014
Umfang	9'809 m^2, 11 Baufelder mit 1 MFH, 2 DEFH und 8 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Ca. 7.0 m
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Überbauungsziffer	0.15 – 0.36
Bonus	+ 10 % auf Ausnützungsziffer
Näher- und Grenzbaurechte	DEFH auf Parzellengrenze (Grenzbaurecht)
Baubereiche und Baulinien	- **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	- **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	- **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	- 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	- **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	Lockeres Einfamilienhausquartier
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen:	-


Niderhölzli
SCHNITT A-A
SCHNITT B-B
SCHNITT C-C
801
804
808
775
802
805
806
809
769
810
807
811
768
763
762
25
98
434


801
804
808
802
805
806
809
854
769
881
881
853
810
807
768
811
852
851
855
856
763
850
762
857
859
25
858


SCHNITT A-A
01
02
03
04
05
06
568.00 m ü. M.


SCHNITT B-B
10
09
08
07
568.00 m ü. M.


24
795
801
800
803
775
804
808
802
805
806
809
854
769
770
807
810
881
881
853
767
768
811
852
851
855
856
766
763
764
780
761
762
25
850
858
857
859
733
745
734
434
790
735
828



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	- **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 m^2, Schwimmbäder, Spiel- und Freizeitanlagen, Entsorgungsanlagen, Kleintierställe bis 5 m^2 - Zwischen den Bereichen B / D und D / F nur Kleinbauten und Nebenbauten auf Höhe des UG
Höhen	- **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	- **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	- **Erschliessung ab bestehender Quartierstrasse**, welche **ins GP-Gebiet verlängert wird**, Wohn- und Spielstrasse, Aufenthalts- und Spielraum (450 m^2), **Tempo 30 km/h** - **Parkierung**: **Einstellhalle**, Ausnahme: für EFH, Besucherparkplätze
Gestaltung (Dach, Fassade, etc.)	- **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	- **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 Übertrager 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	- Sicherung Begrünung im Süden - Sicherung Spielfläche durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Bebauung durch Erhaltungszone





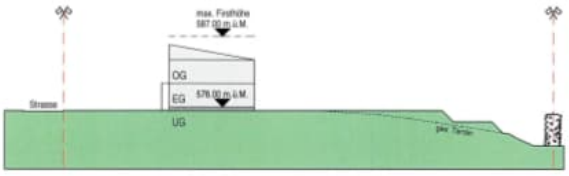


5.15. GP Niderhölzli Teil 1 (2005)

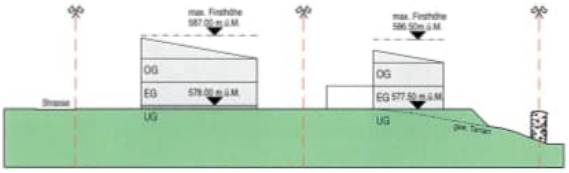
Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzi
Zone Grundnutzung	2-geschossige Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	29.04.2005
Umfang	4'033 m^2, 3 EFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	5.5 – 8.0 m
Überbauungsziffer	0.11 – 0.2
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind möglich.
Bonus	Es wird kein Gestaltungsplanbonus beansprucht.
Näher- und Grenzbaurechte	DEFH auf Grenze gebaut. Übrige Abstände werden eingehalten.
Baubereiche und Baulinien	- 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. - 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 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.
Höhen	- 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	- 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 m^2 x 0.35) **1'411.00 m^2**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Für die **Erschliessungstrasse Niderhölzi**, gelten innerhalb des **GP-Gebietes gegenseitige Nutzungsrechte**. - Erschliessung gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt. - Die bestehende **Erschliessungstrasse** Niderhölzi wird **bis** an die neue **Zonengrenze verlängert**. Dient auch für spätere Erschliessung von Parzellen. Die Strasse wird ausparzelliert und verbliebt 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.)	- Die **Dachform** und die **Dachneigung** sind **freigestellt**. - **Schrägdächer** sind mit **Ziegeln** (grau und Anthrazit) oder **Blech** (nicht blendend) einzudecken. **Flachdächer** sind extensiv zu **begrünen**. - Verputz, Sichtbeton, Holz, Eternit. Farbgebung im Sinne von Art. 2 des GP-Reglements.
Aussenraum und Bepflanzung	- 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

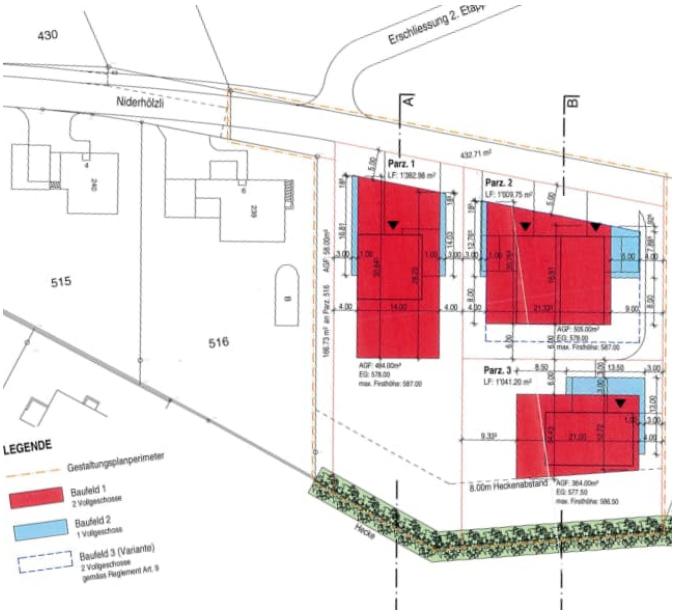




SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



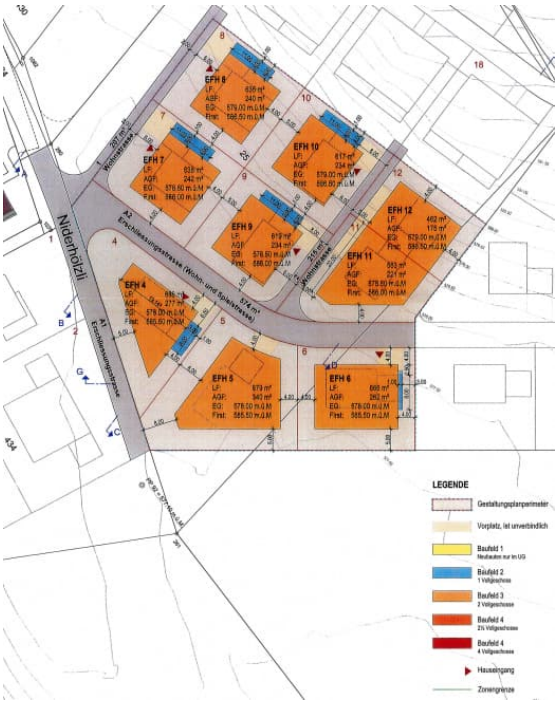




5.16. GP Niderhölzli Teil 2 (2006)

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	- 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 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	- 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	- 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 m^2 x 0.35) **2'225.00 m²**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- **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 Hauszugänge 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.)	- 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	Es sind **ortstypische** Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Spiel- und Freizeitflächen	- 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	Lockeres EFH-Quartier
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	-









5.17. GP Niderhölzli Teil 3 (2006)

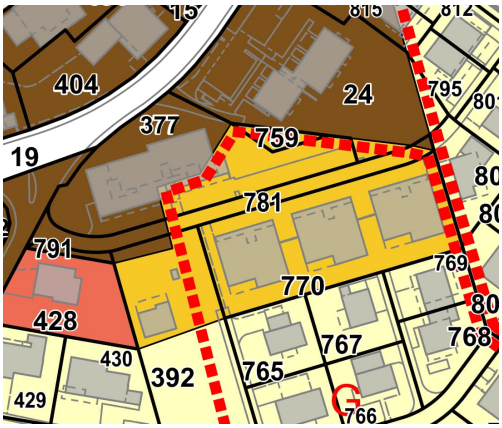
Themen	Erläuterung
Standort	Niderhölzli
Zone Grundnutzung	Dorfzone und 2 ½-geschossige Wohnzone mit teilweise Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	01.03.2006
Umfang	5'687 m^2, 4 MFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	Dorfzone: 13.9 m, MFH: 8.6 – 8.7 m
Überbauungsziffer	Dorfzone: 0.18, MFH: 0.47
Nutzungsübertrag	Ausnützungsübertragungen sind möglich.
Bonus	Es wird kein Gestaltungsplanbonus beansprucht.
Näher- und Grenzbaurechte	Gebäude in Dorfzone im Unterabstand zur Grenze.
Baubereiche und Baulinien	- 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 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	- 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	- 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 m^2 x 0.60 = 1'011.00 m^2 / W2½: 4'002 m^2 x 0.45 = 1'801.00 m^2 = **Total AGF** zulässig: **2'812.00 m²**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- **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 Hauszugänge 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.)	- 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	- Die **Standorte** der entlang der Wohn- und Spielstrasse vorgesehenen Bäume sind **orientierend**. - Es sind **ortstypische** Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Spiel- und Freizeitflächen	- Grösse der **Spielplätze** bei 6 oder mehr Wohnungen **mind. 15 % der BGF**. - Der **MIV** muss sich **langsam abwickeln**. Strassen müssen sich so ausbilden, dass das Befahren mit Kindervelos und Rollschuhen, das Spielen von Federball etc. eignet. - Die Spielplatzflächen werden zu 100 %, die Flächen der Wohn- und Spielstrassen zu 50 % angerechnet. - **Total Spiel- und Freizeitflächen: 688.00 m²**
Wirkung	Dichtes MFH Quartier
Vorgehen	Aufheben
Massnahmen	- Sicherung Baumreihe - Sicherung einheitliche Bebauung durch Dorfzone und Erhaltungszone









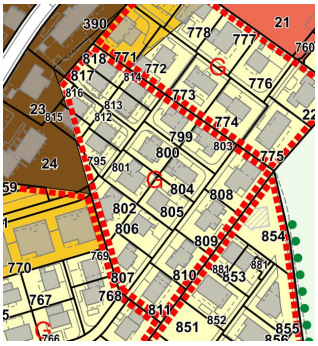
5.18. GP Niderhölzli Teil 4 (2010)

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	- 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	- 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 hinausauskragen**. - In den **Baufelder 1+ 2** sind **keine Dach**- und **Balkonvorsprünge** gestattet, die **über** das **Baufeld** hinauskragen. - **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	- 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	- 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 m^2 x 0.385) = **4'169 m²**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- Gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt. - **Verkehrserschliessung** 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 Heizkostenabrechungs-Systemen** ausrüsten.

	- 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.)	- 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	- 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	- 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	-





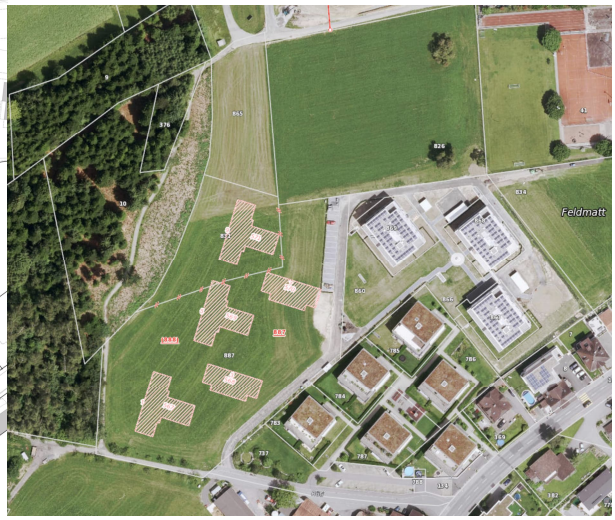




5.19. GP Rüti II (2015, Änderungen 2015, 2017 und 2021)

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	- **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	**2015**: Verschiebung der Baubereiche im Baufeld E **2017**: Änderungen an den Baufeldern A und B **2019:** Änderungen an den Baubereichen C und D
Höhen	- **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	- **Anrechenbare Geschossfläche**: 17'154 m^2 + 10 % GP-Bonus = **18'869 m^2** + 5 % Minergie-Bonus (individuell für jedes Gebäude) - **Gebäudelänge**: **bis 39 m**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- **Zufahrtstrasse** innerhalb des GP nur für Not-, Zügel- und Anlieferungstransporte, Abfallentsorgung und Besucher des Baufeldes E - **Parkierung;** oberirdische Besucherparkplätze gemäss Plan, alle weiter 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	- **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:	- Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung Bäume - Sicherung Fusswegverbindung im Verkehrsrichtplan - Sicherung einheitliche Gestaltung durch drei Erhaltungszonen


Feldmatt
Dorfstrasse
Rüti


Feldmatt


Baufeld C+D
Total ca. 53 Whg
Total aGF = 6975 m²
D1
3 Vollgeschosse
1 Attikageschoss
aGF ca. 1420 m²
OK Dach Attika:
max. 609.45
C2
3 Vollgeschosse
1 Attikageschoss
aGF ca. 1395 m²
OK Dach Attika:
max. 608.05
D2
3 Vollgeschosse
1 Attikageschoss
aGF ca. 1420 m²
OK Dach Attika:
max. 607.80
C1
3 Vollgeschosse
1 Attikageschoss
aGF ca. 1370 m²
OK Dach Attika:
max. 609.05
C3
3 Vollgeschosse
1 Attikageschoss
aGF ca. 1370 m²
OK Dach Attika:
max. 608.45


Baufeld E


863
9
376
865
41
826
10
834
746
831
869
876
869
875
866
869
872
867
874
873
5
6
7
887
785
786
8
19
784
387
783
G
410
737
787
369
788
134
382
779
3
390
778
777



5.20. GP Rütipark (Rüti I, 2007)

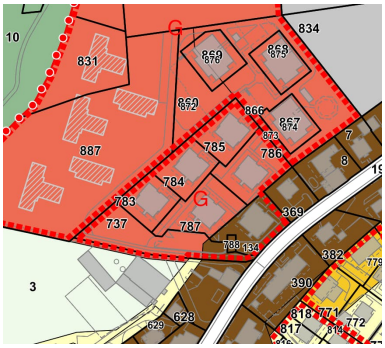
Themen	Erläuterung
Standort	Rüti
Zone Grundnutzung	Dorfzone, 3-geschossige Wohnzone a mit Gestaltungsplanpflicht
Entscheid Gderat	05.01.2007
Umfang	6 MFH – vollständig realisiert
Gesamthöhen	11.8 – 15.1
Überbauungsziffer	0.24 – 0.36, über ganze Bebauung im Schnitt: 0.21
Nutzungsübertrag	- Parzelle 134: 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	- Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen davon sind Kleinbauten. - Attikageschosse sind südwestseitig mind. 2.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzten. 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	- 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	- Parzelle 134 (Fläche: 1'503 m^2) AZ 0.805 + 15 % Gestaltungsplan, wovon Wohnen AZ 0.69 max. AGF für Wohnen = 1'037 m^2 - Parzelle 737 (Fläche: 7'253 m^2) AZ 0.6325, massgebende AGF = 4'588 m^2 - Geringfügige Umlagerungen der AGF innerhalb der Baubereich bis max. 5 % sind zulässig, wobei die max. AGF von 5'798 m^2 eingehalten werden muss.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- 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.)	- In den Baubereichen sind nur **Flachdächer** und flach geneigte **Pultdächer** zulässig. - Alle **Hauptdachflächen** sind extensiv zu **begrünen**.
Aussenraum und Bepflanzung	- 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 wir im Baubewilligungsverfahren definiert). - Die Grünflächen zwischen den Bauten können individuell als gärten, Spielflächen oder Plätze gestaltet werden. - Gestaltung und Nutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Spiel- und Freizeitflächen	- **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	- Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Gestaltung durch Dorfzone und Erhaltungszone - Sicherung Fusswegverbindung mit Anschluss an GP Rüti II in Verkehrsrichtplan - Sicherung Bäume









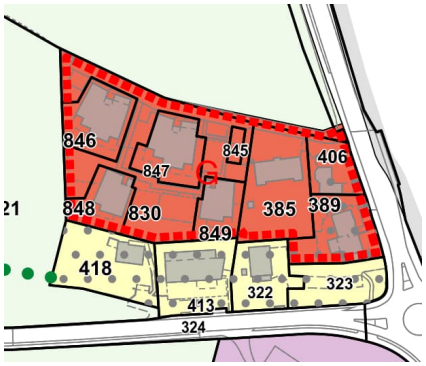
5.21. GP Sandblatte (2013)

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	- Mit dem Gestaltungsplan wir eine Überschreitung der Ausnützungsziffer um 10 % ermöglicht. - Jedes **Baufeld** mit einer Baute im zertifizierten **Minergie**-Standard wir ein **Bonus** von 10 % auf **15 %** erweitert. Der Entscheid für die **zusätzlichen 5 % Bonus**, kann jedes **Baufeld** für sich **allein** fällen.
Näher- und Grenzbaurechte	- 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	- Baubereiche A, B, E, F: **Untergeschoss**, **3 Vollgeschosse**, darüber ein **Attikageschoss** zulässig. Attikageschoss nicht mehr als ⅔ 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	- **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	- **Bonus von 10 % = aGF 5'100.2 m², Bonus von 15 % = aGF 5'332.0 m²** - **Überschreitung** der **Ausnützungsziffer** um **10 %** möglich: **AZ 0.35 / AZ 0.50**
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- **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.

	- 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.)	- **Flachdächer** sind **zugelassen**. Nicht begehbare Flachdächer sind gemäss Vorgaben des Merkblatts zur extensiven **Flachdachbegrünung** extensiv zu begrünen.
Aussenraum und Bepflanzung	- Die **Bepflanzung** sollte **grossmehrheitlich** mit **einheimischen** Gewächsen erfolgen. **Hochstämmer (max. 9.00 m)** müssen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände gepflanzt werden und dürfen nur vereinzelt platziert sein. - **Innerhalb** der Überbauung wird eine Pflanzenhöhe von **6.00 m** festgelegt. - Die **Heckenanlagen** werden mit einer max. Höhe von **1.50 m** definiert.
Spiel- und Freizeitflächen	Es sind **Kinderspielplätze** 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	- Sicherung Spielflächen durch überlagerte Grünzone - Sicherung einheitliche Gestaltung durch Dorfzone und Erhaltungszone



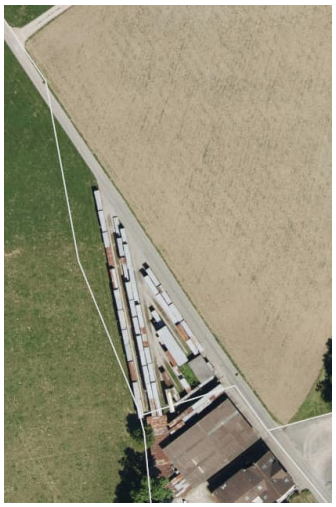


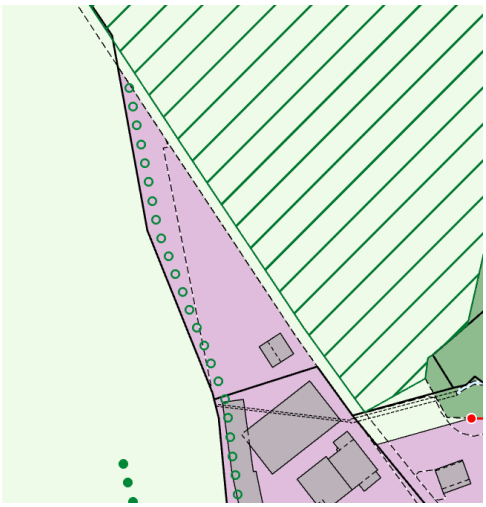


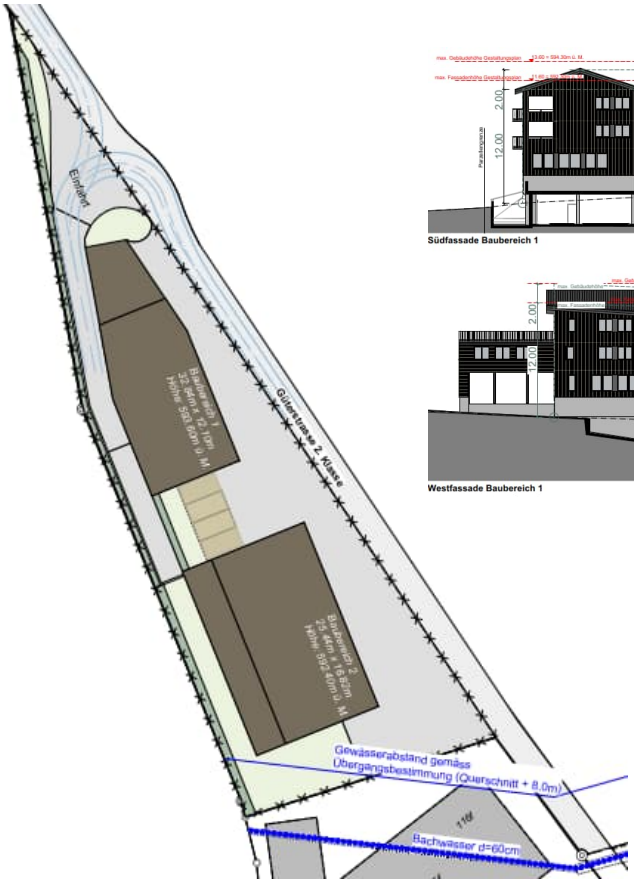


5.22. GP Weierhus (2022)

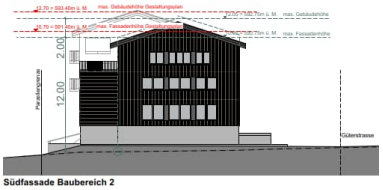
Themen	Erläuterung
Standort	Weierhus
Zone Grundnutzung	Arbeitszone Ar
Entscheid Gderat	27.10.2022
Umfang	2 Baukörper, noch nicht realisiert
Gesamthöhen	- (noch nicht realisiert)
Überbauungsziffer	- (noch nicht realisiert)
Nutzungsübertrag	Keine Aussagen
Bonus	Kein Gestaltungsplanbonus
Näher- und Grenzbaurechte	Die Grenz- und Gebäudeabstände werden gemäss PBG eingehalten.
Baubereiche und Baulinien	Eine mögliche Abparzellierung wird aufgezeigt.
Höhen	- 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	- Geplant: ÜZ 0.4, Grünflächenziffer 0.15 - max. Gebäudegrundfläche: 838.82 m^2, min. Grünfläche: 314.56 m^2 - BGF Gewerbe gemäss Richtprojekt: 1'468.43 m^2. - BGF Wohnen gemäss Richtprojekt: 559.99 m^2.
Erschliessung, Fahrwegrechte, Parkierung und Energie	- 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.)	- 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	- Gemäss Richtprojekt umfasst die Grünfläche 342.90 m^2. - 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	-







Südfassade Baubereich 1


Südfassade Baubereich 2


Westfassade Baubereich 1

Westfassade Baubereich 2


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 m², 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	- 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	- **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	- 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	- 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.

	- 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.)	- 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	- 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







