

Anpassung Gestaltungsplan im Gestaltungsplanverfahren gem. § 77 PBG,  
parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2022.

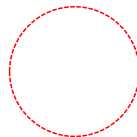
Gemeinderat Udligenswil

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

Florian Ulrich

Reto Schöpfer



tgsarchitekten

EMGANG

28. März 2019

Gemeindekanzlei  
6044 Udligenswil

## Gestaltungsplan Bühl matt Udligenswil

Grundstücke Nr. 49, 502 und 516, Grundbuch Udligenswil  
Sonderbauvorschriften

Stand Eingabe 13.11.2018 / Rev. 27.03.2019



GEMEINDE  
UDLIGENSWIL

BEWILLIGT

16. April 2019

Gemeinderat



### Gesuchsteller:

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich  
c/o Peter Schilliger  
Lowmattweg 8  
6044 Udligenswil

### Planverfasser:

TGS Architekten AG  
Zentralstrasse 38A  
6003 Luzern

tgsarchitekten

Zentralstrasse 38A CH-6003 Luzern  
Tel. 041 226 36 66 Fax 041 226 36 67

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>4</b>
§1	ZIEL UND ZWECK.....	4
§2	UMFANG UND GELTUNGSBEREICH.....	4
<b>2.</b>	<b>BAUBEREICHE WOHNZONE W2-V.....</b>	<b>4</b>
§3	RICHTPROJEKT WOHNZONE W2-V.....	4
§4	BAUBEREICHE FÜR HOCHBAUTEN .....	4
§5	GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE .....	4
§6	ZULÄSSIGES BAUVOLUMEN UND HÖHEN .....	5
§7	DACHAUSSTIEGE .....	5
§8	DACHGESTALTUNG .....	5
§9	NUTZUNGEN .....	5
§10	AN- UND KLEINBAUTEN.....	5
§11	BAUBEREICH EINSTELLHALLE .....	5
§12	ETAPPIERUNG .....	5
§13	ENERGIE.....	6
<b>3.</b>	<b>BAUBEREICH DORFKERNZONE DK .....</b>	<b>6</b>
§14	RICHTPROJEKT DORFKERNZONE DK .....	6
§15	BAUBEREICH FÜR HOCHBAUTEN.....	6
§16	NÄHERBAURECHT .....	6
§17	ZULÄSSIGES BAUVOLUMEN UND FIRSHÖHE.....	6
§18	DACHGESCHOSS UND DACHGESTALTUNG.....	7
§19	NUTZUNGEN .....	7
§20	BAUBEREICHE AN- UND KLEINBAUTEN .....	7
§21	ETAPPIERUNG .....	7
§22	ENERGIE.....	7
<b>4.</b>	<b>UMGEBUNG .....</b>	<b>7</b>
§23	RICHTPROJEKT UMGEBUNG .....	7
§24	SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN .....	8
§25	BÄUME UND BEPFLANZUNGEN .....	8
<b>5.</b>	<b>ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG .....</b>	<b>8</b>
§26	VERKEHRSFLÄCHEN .....	8
§27	VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN MOTORISIERTEN VERKEHR.....	8
§28	FUSSWEGE.....	8
§29	NOTFALLZUFAHRT UND STELLFLÄCHEN FEUERWEHR.....	9
§30	ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER UND KINDERWAGEN .....	9
§31	PARKIERUNG .....	9
§32	ENTSORGUNG .....	9

**6. UMWELT UND SICHERHEIT ..... 9**

§33 LÄRMSCHUTZ .....9

§34 ENTWÄSSERUNG .....10

§35 SCHUTZRAUMBAU .....10

**7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....10**

§36 ABWEICHUNGEN .....10

§37 INKRAFTTRETEN .....10

**8. ANHANG (ORIENTIEREND).....10**

## 1. Allgemeine Grundsätze

### §1 Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan wird das aus der vorausgegangenen Machbarkeitsstudie vom 14. März 2017 erstellte Richtprojekt planungsrechtlich gesichert.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplans wird in einem Gesamtkonzept die hohe architektonische Qualität und die städtebaulich hochstehende Bebauung und Umgebungsgestaltung gesichert sowie eine effiziente Energienutzung und zweckmässige Erschliessung festgelegt.

### §2 Umfang und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Verbindliche Elemente des Gestaltungsplans sind:

- Situation und Schnitte Gestaltungsplan 1:500
- Kanalisationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

<sup>2</sup> Wegleitende Elemente des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt 1:500
- Modell 1:500

<sup>3</sup> Der Geltungsbereich (Gestaltungsplanperimeter) ist im Situationsplan festgelegt.

## 2. Baubereiche Wohnzone ~~W2-V~~

### §3 Richtprojekt Wohnzone ~~W2-V~~

<sup>1</sup> Im Situationsplan werden folgende verbindlichen Konzeptinhalte festgelegt:

- Baubereiche für Hochbauten mit Höhenangaben
- Baubereich für die Einstellhalle

<sup>2</sup> Die im Situationsplan dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

<sup>3</sup> Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter.

### §4 Baubereiche für Hochbauten

<sup>1</sup> Hochbauten sind nur in den im Situationsplan festgelegten Baubereichen zulässig.

~~<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer über die beiden Baubereiche in der Wohnzone W2-V beträgt max. 0.40.~~

~~<sup>3</sup> Die Berechnung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche wird im Anhang A1 aufgeführt. Der Nachweis ist mit der Bauingabe einzureichen.~~

<sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 112a Abs. 2h PBG dürfen 1.5 Meter über den Baubereich hinausragen, wenn sie 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (ausgenommen Dachvorsprünge).

### §5 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Für die Hochbauten innerhalb der Baubereiche sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss PBG einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Abstand zwischen den Baubereichen A und B beträgt 8.00 Meter.

## §6 Zulässiges Bauvolumen und Höhen

~~<sup>1</sup> Das zulässige Bauvolumen wird bestimmt durch die Baubereiche unter Berücksichtigung der Ausnutzungsziffer und der festgelegten Höhen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftüberbauten, Sonnenenergieanlagen und dergleichen.~~

~~<sup>2</sup> Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Der Geschossigkeitsnachweis liegt den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (SBV) als separates Dokument bei (Anhang A2).~~

<sup>3</sup> Die talseitig sichtbare Fassadenhöhe beträgt maximal 12.00 Meter.

## §7 Dachausstiege

<sup>1</sup> Dachausstiege sind nur zu Erschliessungszwecken der Dachfläche zulässig.

<sup>2</sup> Die Lage und Dimension der Dachausstiege richten sich nach dem Treppenhaus.

<sup>3</sup> Die maximalen Höhen der Dachausstiege sind in den Schnitten zum Situationsplan verbindlich festgelegt.

<sup>4</sup> Die Absturzsicherung darf eine Ebene nicht überschreiten, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel von 45° ansteigt (Gemäss Dachnorm Art. 35 PBV).

## §8 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachflächen können mit Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen belegt werden oder als gemeinschaftliche Terrassen gemäss §7 SBV begehbar gestaltet werden.

<sup>2</sup> Flachdächer, die nicht gemäss §8 Abs. 1 SBV gestaltet werden, sind extensiv zu begrünen.

## §9 Nutzungen

<sup>1</sup> Hauptnutzung ist das Wohnen.

<sup>2</sup> Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind ~~gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR~~ gestattet.

## ~~§10 An- und Kleinbauten~~

~~<sup>1</sup> An- und Kleinbauten, die der Gemeinschaft dienen, sind ohne Darstellung im Gestaltungsplan zulässig.~~

~~<sup>2</sup> An- und Kleinbauten müssen so ausgebildet werden, dass sie nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt werden.~~

## §11 Baubereich Einstellhalle

<sup>1</sup> Die Einstellhalle ist nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sowie unter Hochbauten zulässig und unterirdisch zu errichten. Innerhalb der im Situationsplan markierten Linie darf die Einstellhalle sichtbar aus dem Terrain ragen.

<sup>2</sup> Weitere Unterniveaubauten, wie Räume zur Erschliessung der Einstellhalle, sowie Fahrrad- und Hobbyräume, sind ohne Darstellung im Situationsplan zulässig.

## §12 Etappierung

<sup>1</sup> Eine etappierte Realisierung des Gestaltungsplans und der Baubereiche ist zulässig.

§13 Energie

<sup>1</sup> Die Bauten haben bezüglich Energiekennwerten und ökologischen Anforderungen den gesetzlichen Anforderungen für Neu- bzw. Umbauten zu entsprechen.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist für die Wärmeerzeugung ein Mindestanteil von 75% erneuerbarer Energie nachzuweisen. Dabei werden gemäss Art. A1-10 Abs. 2 PBV 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.

**3. Baubereich ~~Dorfkernzone DK~~ **Zentrumszone****

§14 Richtprojekt ~~Dorfkernzone DK~~ **Zentrumszone**

<sup>1</sup> Im Situationsplan werden folgende verbindlichen Konzeptinhalte festgelegt:

- Baubereich für Hochbauten

<sup>2</sup> Die im Situationsplan dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

<sup>3</sup> Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter.

§15 Baubereich für Hochbauten

<sup>1</sup> Hochbauten sind im Situationsplan festgelegten Baubereich möglich.

<sup>2</sup> Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen und Balkone dürfen bis maximal 1 Meter über den Strassenabstand ~~gemäss Art. 22 Abs. 4 BZP~~ hinausragen. Wo kein Strassenabstand eingehalten werden muss, dürfen vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 112a Abs. 2h PBG 1.5 Meter über den Baubereich hinausragen, wenn sie 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (ausgenommen Dachvorsprünge).

§16 Näherbaurecht

<sup>1</sup> Gegenüber der Parzelle Nr. 515 gilt gemäss beiliegendem Dienstbarkeitsvertrag ein gegenseitiges Näherbaurecht von 3.50 Meter.

§17 Zulässiges Bauvolumen und Firsthöhe

~~<sup>1</sup> Gemäss Teilzonenplan Dorfkernezone DK sind zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudegrundfläche von 220 m<sup>2</sup> zulässig.~~

~~<sup>2</sup> Bei einem Umbau oder Erweiterung des Bestands ist die zusätzliche Aussenisolation nach Art. A1-18 Abs. 2f PBV nicht zur Gebäudegrundfläche anzurechnen.~~

<sup>3</sup> Die maximale Firsthöhe ist auf 640.87 m ü.M. begrenzt.

<sup>4</sup> Das Bauvorhaben hat sich gemäss Art. 140 Absatz 1 PBG in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.

## §18 ~~Dachgeschoss und Dachgestaltung~~

~~<sup>1</sup> Das Dachgeschoss ergibt sich aus den Bestimmungen zur Dachgestaltung. Dabei ist es irrelevant, ob aufgrund der nutzbaren Fläche das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu betrachten ist oder nicht.~~

~~<sup>2</sup> Ein zweites Dachgeschoss innerhalb des Dachaufbaues darf erstellt werden, wenn seine nutzbare Fläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses (Dachgeschoss gemäss Art. 18 Abs. 1) beträgt. Luftleere Räume sind bei der Berechnung zu berücksichtigen.~~

~~<sup>3</sup> Die Dachneigung hat im Minimum 35°, jedoch maximal 45° zu betragen.~~

~~<sup>4</sup> Die maximale Dachfirsthöhe beträgt 6.00 Meter.~~

~~<sup>5</sup> Die Kniestockhöhe darf gemäss Art. 23 Abs. 2 BZR maximal 1 Meter betragen.~~

~~<sup>6</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens die Hälfte der zugeordneten Fassadenlänge betragen.~~

## §19 Nutzungen

Es

~~<sup>1</sup> Gemäss Art. 5 Abs. 1 BZR sind folgende Nutzungen gestattet: Wohnungen, Büros, Ateliers, höchstens mässig störendes Kleingewerbe und Läden von max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Geschäft sowie öffentliche Bauten und Anlagen.~~

## §20 Baubereiche An- und Kleinbauten

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen aus §10 SBV.

## §21 Etappierung

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen aus §12 SBV.

## §22 Energie

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen aus §13 Abs. 1 SBV.

## 4. Umgebung

### §23 Richtprojekt Umgebung

<sup>1</sup> Im Situationsplan werden folgende Aussenflächen festgelegt:

- Verkehrsflächen gemäss §26 SBV
- Spielplatzflächen gemäss §24 SBV
- Grünflächen

<sup>2</sup> Die im Situationsplan dargestellten Aussenflächen sind wegleitend und können bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

<sup>3</sup> Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter.

<sup>4</sup> Details zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

## §24 Spielplätze und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Spielplätze und Freizeitanlagen sind gemäss Art. 158 PBG zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Berechnung der erforderlichen Spielplatzfläche wird im Anhang A3 aufgeführt.

<sup>3</sup> Wird auf die Erstellung der Spielplatzflächen gemäss §24 Abs. 1 SBV verzichtet, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde in einer Vereinbarung die Benützung des öffentlichen Spielplatzes Bühlmatt zu regeln.

<sup>4</sup> Eine optionale Wegverbindung zum Spielplatz Bühlmatt ist im Situationsplan wegleitend dargestellt. Die Lage des Weganschlusses kann vom Plan abweichen.

## §25 Bäume und Bepflanzungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

<sup>2</sup> Neue Bäume sind in Grösse und Anzahl im Situationsplan dargestellt.

<sup>3</sup> Bepflanzungen innerhalb der Sichtzonen sind in der Weise zurückzuschneiden, dass die freie Sicht im Höhenbereich zwischen 0.60 Meter und 3.00 Meter dauerhaft gewährleistet ist.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### §26 Verkehrsflächen

<sup>1</sup> Im Situationsplan werden folgende Verkehrsflächen festgelegt:

- Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr
- Bereiche für Besucherparkplätze
- Fusswege
- Notfallzufahrt und Stellflächen Feuerwehr

<sup>2</sup> Die im Situationsplan dargestellten Verkehrsflächen können bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

### §27 Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr

<sup>1</sup> Die Zufahrt zur Siedlung und zur Einstellhalle erfolgt über die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse von der Meierskappelstrasse her.

<sup>2</sup> Die Sichtweiten gemäss VSS SN 640 273a sind einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Zufahrt zur Kantonsstrasse darf im Einmündungsbereich auf mindestens 5.00 Meter die Längsneigung von 5 % nicht übersteigen (VSS SN 640 050).

<sup>4</sup> Die Erschliessungsstrasse ist so zu gestalten und zu unterhalten, dass kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn und die übrigen Bestandteile der Kantonsstrasse fliesst.

<sup>5</sup> Die Flächenanteile der Erschliessungsstrasse mit Nutzungsrechten, Erstellungskosten und Unterhaltungspflichten ist in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern zu sichern.

### §28 Fusswege

<sup>1</sup> Die Fusswege sind für Fussgänger und Velofahrer als autofreie Erschliessungsflächen zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Fusswege gewährleisten die oberirdischen Zugänge zu den Häusern. Alle Hauseingänge sind hindernisfrei zu erschliessen.



§29 Notfallzufahrt und Stellflächen Feuerwehr

- <sup>1</sup> Die Notfallzufahrt erfolgt über die Grundstückerschliessung von der Meierskappelstrasse.
- <sup>2</sup> Die Notfallzufahrt und die Stellflächen sind im Situationsplan begleitend dargestellt.

§30 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

- <sup>1</sup> Für Fahrräder und Kinderwagen sind mindestens gemäss gesetzlichem Mindestmass nach BZR Abstellplätze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Ein Teil der Abstellplätze kann ohne Darstellung im Gestaltungsplan in freistehenden Velounterständen realisiert werden.
- ~~<sup>3</sup> Eine Berechnung der Abstellflächen findet sich im Anhang A4.~~

§31 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Parkierung für den gesamten Gestaltungsplan ist in der im Situationsplan eingezeichneten Einstellhalle unterirdisch zu realisieren.
- <sup>2</sup> Besucherparkplätze sind im Freien in den dafür bezeichneten Bereichen oder in der Einstellhalle zu erstellen.
- ~~<sup>3</sup> Eine Berechnung der Parkfelderanzahl findet sich im Anhang A5.~~
- <sup>4</sup> Der definitive Parkplatznachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind grundbuchlich zu sichern.

§32 Entsorgung

- <sup>1</sup> Für die Entsorgung ist am im Situationsplan festgelegten Ort eine gemeinsame Sammelstelle zu erstellen.
- <sup>2</sup> Bei Änderung des Sammelsystems oder anderen begründeten Fällen kann die Bewilligungsbehörde die Veränderung der Lage und Dimension der Sammelanlage bewilligen.
- <sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge wird über einen zentralen Wendepplatz gesichert.

## 6. Umwelt und Sicherheit

§33 Lärmschutz

- <sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für das Gestaltungsplanareal Bühlmatt richten sich nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufen (ES) II und III.
- <sup>2</sup> Ein Lärmschutz-Nachweis wurde von der Planteam GHS AG erarbeitet und ist integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes. Der Lärmschutz-Nachweis liegt den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (SBV) als separates Dokument bei (Anhang A6).
- <sup>3</sup> Erfolgen in einer Gestaltungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutz-Nachweis geprüften Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltungen der Planungswerte) erfüllt sind.

§34 Entwässerung

- <sup>1</sup> Die Sammlung sowie die Ableitung des Abwassers bei Neubauten hat im Trennsystem zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Das Meteorwasser ist gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Mit der Baueingabe sind geeignete Retentionsmassnahmen aufzuzeigen.
- <sup>3</sup> Die Einleitung von Meteorwasser von Privatgrundstücken in die Strassenentwässerung der Kantonsstrasse ist nicht erlaubt.

§35 Schutzraumbau

- <sup>1</sup> Die Bauvorhaben sind schutzraumbaupflichtig.
- <sup>2</sup> Mit der Entrichtung eines Ersatzbeitrages kann auf den Schutzraumbau verzichtet werden.

## 7. Schlussbestimmungen

§36 Abweichungen

- <sup>1</sup> Abweichungen zum Gestaltungsplan sind zulässig, wenn eine ortsbauliche, architektonische und betrieblich bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde kann diese Abweichungen beurteilen und bewilligen, sofern dadurch Zweck und Ziel des Gestaltungsplans nicht beeinträchtigt werden.

§37 Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan wird öffentlich aufgelegt.
- <sup>2</sup> Er tritt nach der Bereinigung allfälliger Einsprachen mit der Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde in Kraft.

## 8. Anhang (orientierend)

~~A1 – Berechnung Ausnutzungsziffer und anrechenbare Geschossfläche W2-V~~

A2 Geschossigkeitsnachweis

A3 Berechnung Spielplatzflächen

~~A4 – Berechnung Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen~~

~~A5 – Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge~~

A6 Lärmschutz-Nachweis

**~~A1 Ausnutzungsziffer und anrechenbare Geschossfläche Wohnzone W2-V~~**

<del>Total Grundstücksfläche Pz.-Nr. 49 und 502:</del>	<del>3'841.1 m<sup>2</sup></del>
<del>Max. zulässige Ausnutzungsziffer AZ in der Wohnzone W2-V nach BZR:</del>	<del>0.40</del>
<del>Max. zulässige Ausnutzung pro Geschoss:</del>	<del>0.25</del>

**~~Anrechenbare Geschossfläche (aGF) mit Abzug gem. Art. A1-10 Abs.2 PBV~~**

<del>Anrechenbare Geschossfläche nach AZ-Berechnung:</del>	<del>1'536.4 m<sup>2</sup></del>
<del>5% Abzug gem. Art. A1-10 Abs. 2 PBV:</del>	<del>0.05 x 1'536.4 m<sup>2</sup> = 76.8 m<sup>2</sup></del>
<del>Total aGF mit Abzug:</del>	<del>1'613.2 m<sup>2</sup></del>

~~Schemapläne liegen als separate Dokumente im Anhang zum Richtprojekt bei.~~

**~~Anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Geschoss~~**

<del>Anrechenbare Geschosse pro Baukörper:</del>	<del>3</del>
<del>aGF pro Geschoss:</del>	<del>1'613.2 / 3 Geschosse = 537.7 m<sup>2</sup></del>
<del>Ausnutzung pro Geschoss:</del>	<del>537.7 m<sup>2</sup> / 3'841.1 m<sup>2</sup> = 0.14</del>

**A2 Geschossigkeitsnachweis**

Die Geschossigkeitsnachweise zu den Häusern A und B liegen als separate Dokumente im Anhang zum Richtprojekt bei.

**A3 Berechnung Spielplatzflächen gem. PBG**

Gem. Art. 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

	Anzahl Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern	Spielplatzfläche
Haus A	7	105 m <sup>2</sup>
Haus B	7	105 m <sup>2</sup>
Haus C*	2	30 m <sup>2</sup>
Total	16	240 m <sup>2</sup>

\* Die Wohnungsanzahl im Haus C liegt bei maximal 7 Kleinwohnungen. Zwei Wohnungen pro Geschoss können als grosse Geschosswohnungen konzipiert werden.

~~**A4 Berechnung Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen gem. BZR**~~

~~Gem. Art. 32 BZR sind in Mehrfamilienhäusern in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen zugängliche Einstellräume von mindestens 5 m<sup>2</sup> pro Wohnung für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Ein Teil der Abstellplätze kann in einem freistehenden Velounterstand realisiert werden.~~

	Anzahl Wohnungen	Abstellfläche
Haus A	7	35 m <sup>2</sup>
Haus B	7	35 m <sup>2</sup>
Haus C*	4 - 7	20 - 35 m <sup>2</sup>

~~**A5 Berechnung Abstellflächen für Fahrzeuge gem. BZR**~~

~~Gem. Art. 20 BZR sind bei Wohnbauten 1.5 Abstellplätze pro Wohnung sowie 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohneinheiten zu erstellen.~~

	Anzahl Wohnungen	Abstellplätze	Besucherparkplätze
Haus A + B	14	21	5
Haus C*	4 - 7	6 - 10	2
Total	18 - 21	27 - 31	7

~~\* Die Wohnungsanzahl im Haus C beträgt maximal 7 Kleinwohnungen. Zwei Wohnungen pro Geschoss können als grosse Geschosswohnungen konzipiert werden.~~

**A6 Lärmschutz-Nachweis**

Der Lärmschutz-Nachweis von Planteam GHS AG, 5. Dezember 2017, liegt als separates Dokument bei.

# Bühlmatt Udligenswil

## 1385\_33.1 Situation und Schnitte 1:500



**BEWILLIGT**

16. April 2019

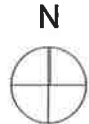
Gemeinderat

Exemplar  
Gemeinde



## Gestaltungsplan

Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich c/o Peter Schilliger, Lowmattweg 8, 6044 Udligenswil



Datum: 13.11.2018 / Rev. 27.03.2019

Grundeigentümer/in:

Bauherrschaft:

Architekt:

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

TGS Architekten AG



*Handwritten signatures in blue ink.*

### Verbindlicher Inhalt

	Gestaltungsplanperimeter	SBV §2		Baubereich Einstellhalle	SBV §11
	Baubereich Hochbauten <b>W2-V</b>	SBV §4		Baubereich Hochbauten <b>DK</b>	SBV §15
	Maximale Gebäudehöhe <b>Wohnzone</b>	SBV §6		Maximale Firsthöhe <b>Zentrumszone</b>	SBV §17

### Wegleitender Inhalt

	Sichtbarer Bereich Einstellhalle	SBV §11		Verkehrsflächen für mot. Verkehr	SBV §27
	Grünflächen	SBV §23		Fusswege	SBV §28
	Spielplatzflächen	SBV §24		Stellflächen Feuerwehr	SBV §29
	Opt. Verbindung Spielplatz Bühlmatt	SBV §24		Notfallzufahrt	SBV §29
	Bäume Bestand	SBV §25		Bereich für Besucherparkplätze	SBV §31
	Bäume Neu	SBV §25		Entsorgungsstelle	SBV §32
	Hochbauten und Balkone gem. Richtprojekt			Erschliessung der Gebäude gem. Richtprojekt	
	Einstellhalle gem. Richtprojekt			Gebäudezugänge gem. Richtprojekt	
	Voraussichtliche Terraintoten gem. Richtprojekt			Zufahrt / Zugang ESH gem. Richtprojekt	

### Orientierender Inhalt

	Parzellengrenzen		Heute bestehende Höhenkurven
	Zonengrenze		502
	Strassenabstand und Grenzabstände		Best. oder projektierte Bäume ausserhalb Perimeter
	Abbruch		

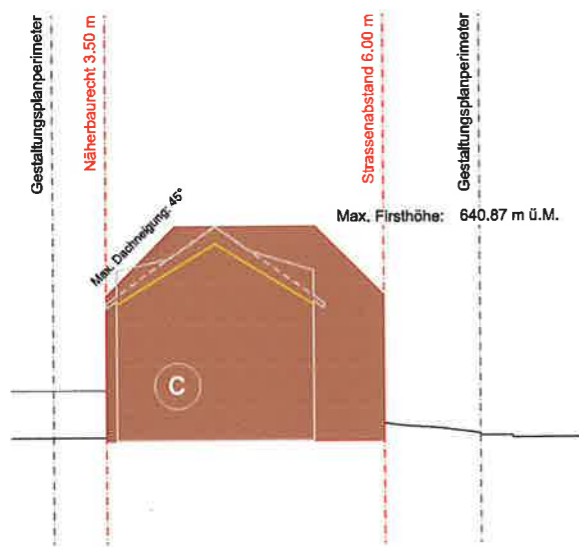


**Sichtweiten MIV**

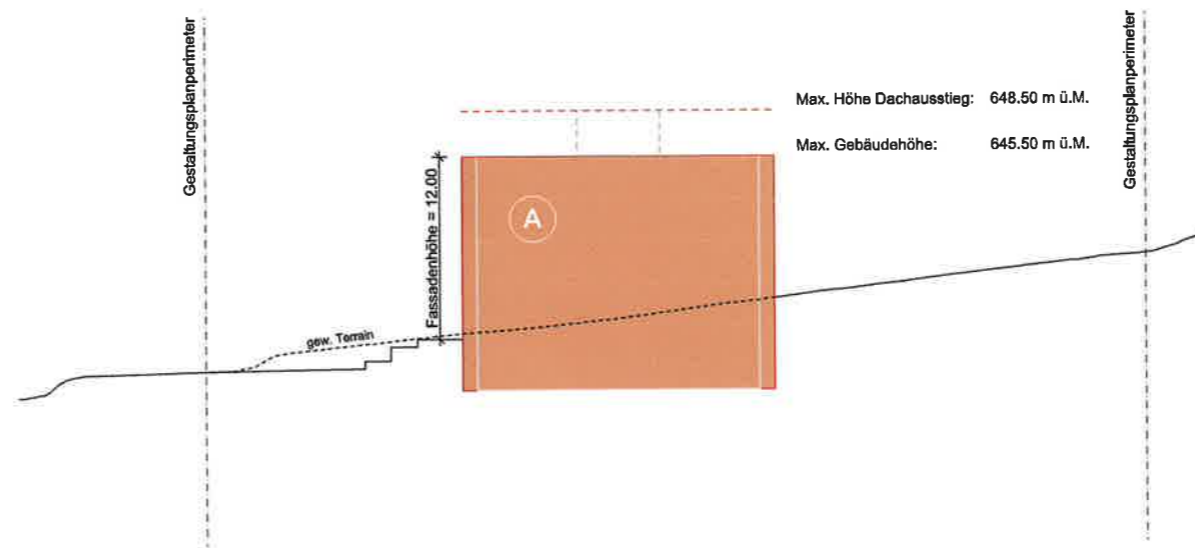
v	= 50 km/h
B	= 3.0 m
A <sub>MIV</sub>	= 50 m
d	= 1.5 m
s	= Sichtlinie
D	= Beobachtungspunkt

**Sichtweiten fäG**

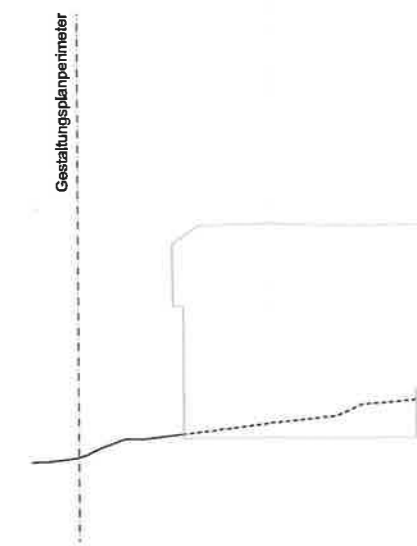
Längsneig.	= > 8%
B	= 3.0 m
A1 <sub>fäG</sub>	= 15 m
A2 <sub>fäG</sub>	= 50 m
d	= 0.5 m
s	= Sichtlinie
D	= Beobachtungspunkt



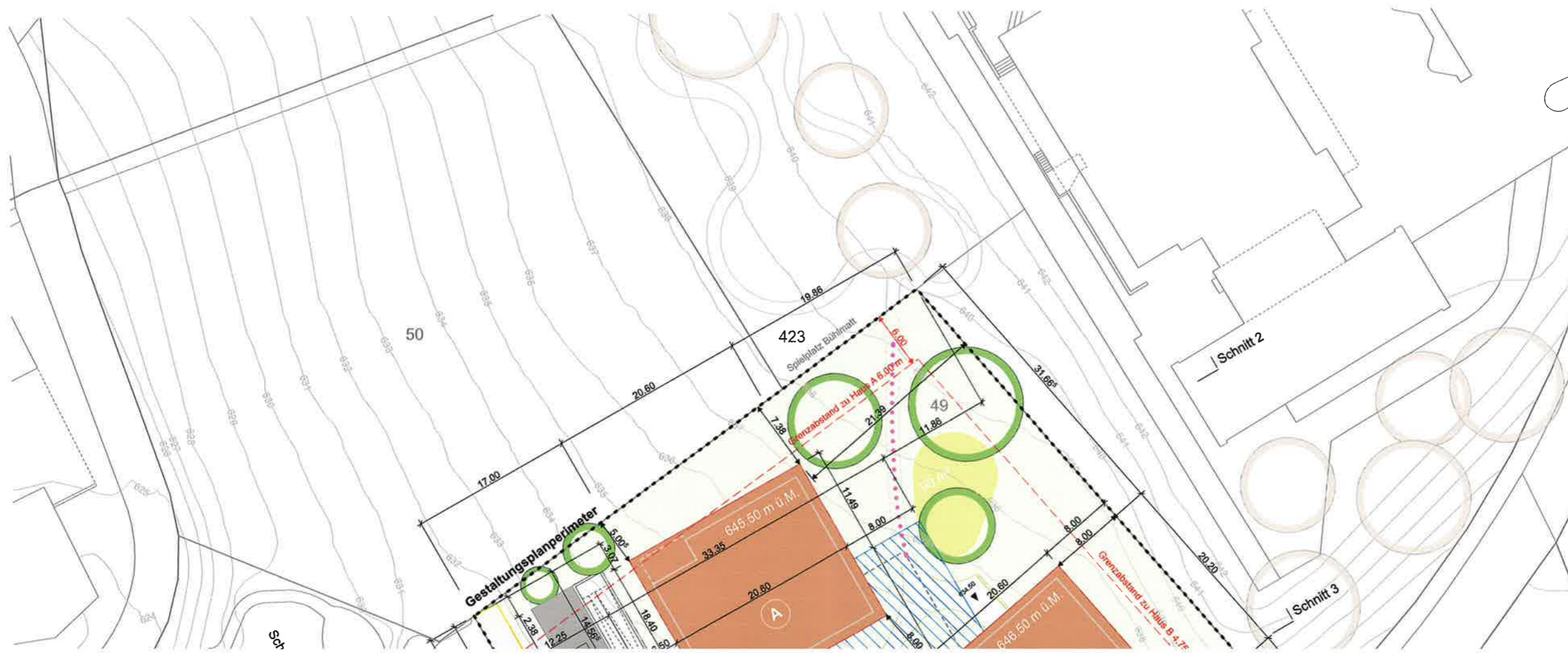
Schnitt 1 - Baubereich C

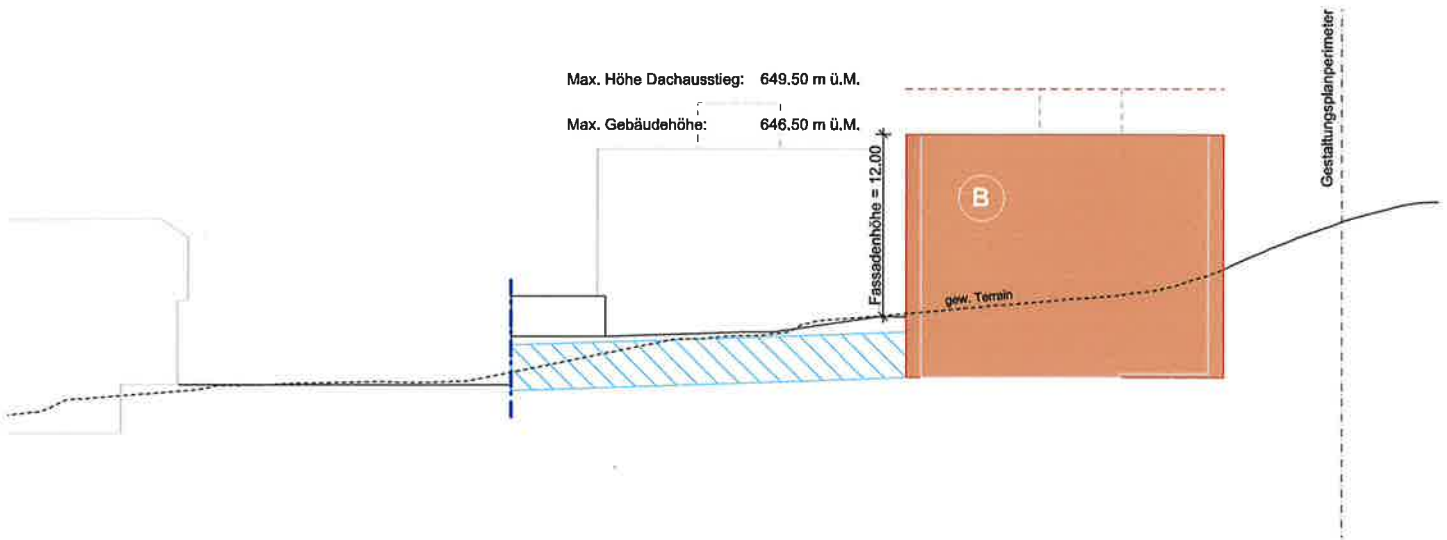


Schnitt 2 - Baubereich A



Schnitt 3 - Baubereich B





# Bühlmatt Udligenswil

## 1385\_33.1 Situation und Schnitte 1:500



**BEWILLIGT**

16. April 2019

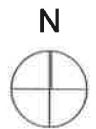
Gemeinderat

**Exemplar  
Gemeinde**

**EINGANG**  
28. März 2019  
Gemeindekanzlei  
6044 Udligenswil

## Gestaltungsplan

Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich c/o Peter Schilliger, Lowmattweg 8, 6044 Udligenswil



Datum: 13.11.2018 / Rev. 27.03.2019

Grundeigentümer/in:

Bauherrschaft:

Architekt:

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

TGS Architekten AG

*[Handwritten signatures in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

**tgsarchitekten**  
Zentraladresse 38A CH-6003 Luzern  
Tel. 041 228 36 66 Fax 041 228 36 67

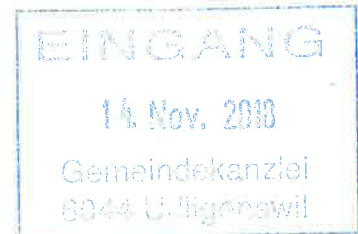
### Verbindlicher Inhalt

-----	Gestaltungsplanperimeter	SBV 52		Baubereich Einstellhalle	SBV 511
	Baubereich Hochbauten W2-V	SBV 54		Baubereich Hochbauten DK	SBV 516



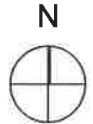
# Bühlmatt Udligenswil

## 1385\_33.2 Kanalisationsplan 1:500



### Gestaltungsplan

Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich c/o Peter Schilliger, Lowmattweg 8, 6044 Udligenswil



Datum: 13.11.2018

Grundeigentümer/in:

Bauherrschaft:

Architekt:

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

TGS Architekten AG



- Gestaltungsplanperimeter
- Abbruch
- Reinabwasserkanal
- Schmutzabwasserkanal
- Mischwasserkanal



**BEWILLIGT**

16. April 2019

GEMEINDE  
UDLIGENSWIL

Gemeinderat

Mit Ergänzung gemäss  
Prüfbericht Emch+Berger WSB AG.

KONTROLLIERT:

Datum: 26.11.18

Visum:

Ingenieure und Geometer  
Emch+Berger WSB AG

→ Ergänzungen  
vgl. Prüfbericht

# Bühlmatt Udligenswil

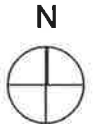
## 1385\_33.2 Kanalisationsplan 1:500

Exemplar  
Gemeinde



### Gestaltungsplan

Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich c/o Peter Schilliger, Lowmattweg 8, 6044 Udligenswil



Datum: 13.11.2018

Grundeigentümer/in:

Bauherrschaft:

Architekt:

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

Einfache Gesellschaft Schilliger + Wüthrich

TGS Architekten AG



----- Gestaltungsplanperimeter

— Abbruch

— Reinabwasserkanal

— Schmutzabwasserkanal

— Mischwasserkanal



**BEWILLIGT**

**16. April 2019**

GEMEINDE  
UDLIGENSWIL

**Gemeinderat**

Mit Ergänzungen gemäss  
Prüfbericht Emch+Boerjé WS&Ag.

