



BEWILLIGT

17. Okt. 2017

Gemeinderat

EINGANG

18. Dez. 2017

Gemeindekanzlei
6004 Udligenswil



A E N D E R U N G vom 17.07.2017 / 03-11-2017

ATTGESTALTUNGSPLANHUEBMATTGESTALTUNGSPLAN
HUEBMATTHUEBMATTHUEBMATTHUEB
UNTERDORFUNTERDORFUNTERDORFUNTERDORFUNTERDORFUNTERD
UDLIGENSWILUDLIGENSWILUDLIGENSWILUDLIGENSWILUDLI

Erläuterungsbericht mit

-Sonderbauvorschriften

-Berechnungen

-Pläne Nr. 005 – 011

-Pläne Nr. 001 – 004 und Plan 012 separat

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

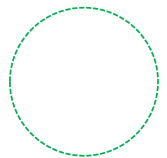
Gemeinderat Udligenswil

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....
Florian Ulrich

.....
Reto Schöpfer



Inhaltsverzeichnis:

Kapitel	Seite
0. Grundeigentümer	3
1. Grundstückverhältnisse	3
2. Grundlagen zum Gestaltungsplan	4
3. Vorgaben und Zielsetzungen zum Gestaltungsplan	5 - 6
4. Inhalt der Pläne	6 - 9
5. Sonderbauvorschriften	10 - 12
6. Allgemeine Erläuterungen der Planer	12 - 18
7. Dienstbarkeiten	19
8. Ausnahmebestimmungen	19
9. Plandossier	

Rev. 05.01.2012
26.01.2012
28.06.2012
17.07.2017
06.11.2017

Erläuterungsbericht

0. Grundeigentümer

Erbengemeinschaft Josef Niederöst, Huebmatt 6044 Udligenswil

~~1. Grundstücksverhältnisse~~

Eigentümer	Parzelle	Fläche	Zone
Erbengemeinschaft Josef Niederöst, Udligenswil	Nr. 1010	6'469.00 m ² Inkl. Anteil	W 3a Gr-A
	AZ.	Bonus Gst. Plan	Total AZ.
	0.45	10%	0.495
max. aGF	0.495 x 6'469.00 m ²	= 3'202.15 m ²	
AZ Transfer von Parzelle No 945	235 m ²		W 3a
max. aGF	0.45 x 235 m ²	= 105.75 m ²	
Total aGF inkl. Transfer		= 3'307.90 m²	
Erbengemeinschaft Josef Niederöst, Udligenswil	Nr. 1010	4'340 m ² Inkl. Anteil	Arb.Z. III Gr-A
	ÜZ	Bonus Gst. Plan	Total ÜZ.
	0.35	10%	0.385
max. Üb.Fl.	0.385 x 4'340 m ²	<u>= 1'670.90 m²</u>	
Erbengemeinschaft Josef Niederöst, Udligenswil	Nr. 1010	205 m ²	Gr-B
	ohne Ausnutzung		

2. Grundlagen zum Gestaltungsplan

~~2.1 Rechtsgrundlagen:~~

~~Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 07. März 1989 (PBG)~~

~~Planungs- und Bauverordnung vom 21. November 2001 (PVG)
Bau- und Zonenreglement Udligenswil (BZR Auflage 17.03.2008)~~

~~Grundbuchauszug~~

2.2 Pläne verbindlich

Gest-Plan mit geändertem Planungsp.	Msst. 1:500 Plan Nr. 485.001
Parkierung UG und Zufahrt	Msst. 1:500 Plan Nr. 485.002
Schnitte	Msst. 1:500 Plan Nr. 485.003
Umgebungsgestaltung	Msst. 1:500 Plan Nr. 485.004
Bauzonen	Plan Nr. 485.009
Aufteilung der Zonen	Msst. 1:500 Plan Nr. 485/012
Mutationsplan	Msst. 1:1000 Plan Nr. 485/013

2.4 Pläne orientierend

Grundriss AEH und Wohnungen	Msst. 1:500 Plan Nr. 485.005
Nachweis Untergeschoss	Plan Nr. 485.006
aCF-Berechnung	Plan Nr. 485.007
Werkleitungen	Msst. 1:1000 Plan Nr. 485.008
Gefahrenzonenplan	Plan Nr. 485.010
Generelles Kanalisationsprojekt Gemeinde	Plan Nr. 485.011

2.5 Modell Msst. 1:500

3. Vorgaben und Zielsetzungen zum Gestaltungsplan

~~3.1 Einteilung~~

~~Die Parzelle Nr. 1010 ist wie folgt aufgeteilt:
Flächen gemäss Seite 3 Abschnitt 1. Grundstücksverhältnisse~~

~~Nördlicher Grundstücksteil:~~

~~Wohnzone W 3a Landfläche 6'469.00 m² aGF 3'202.15 m²~~

~~Inkl. überlagerte Zone Gr-A~~

~~Inkl. AZ Transfer gemäss Aufstellung Seite 3 aGF 3'307.90 m² max~~

~~Südlicher Grundstücksteil:~~

~~Arbeitszone III Ar-III Landfläche 4'340.00 m² Üb.Fl. 1'670.90 m² max.~~

~~Inkl. überlagerte Zone Gr-A~~

~~3.2 Verhältnis zum übergeordneten Recht~~

~~Das bei der Eingabe gültige kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)
inkl. den entsprechenden Verordnungen (PBGV) und das Bau- und
Zonenreglement BZR der Gemeinde Udligenswil bilden die Grundlage dieses
Gestaltungsplanes.~~

3.3 Zweck des Gestaltungsplanes

Mit der Umsetzung des Gestaltungsplanes wird eine homogene, Bauzonen
übergreifende Gesamtwirkung angestrebt.

Der Gestaltungsplan hat folgende Ziele:

- a) Sicherstellung einer attraktiven Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und guter Integration in das heutige Landschafts- und Siedlungsbild.
- b) Erreichen einer angemessenen Volumetrie im Kontext zum Dorfbild mit primär Wohnbauten im nördlichen Planungsgebiet und den Gewerbebauten entlang der Luzernerstrasse.
- c) Festlegung optimal möglicher Gebäudevolumen und Situierung der Bauten unter strenger Beachtung grösstmöglicher Aussicht und Besonnung.
- d) Gestaltung einer Siedlung mit hoher Qualität und einem gut differenzierten Angebot für Mietwohnungen und Gewerbe.
Dies unter Beachtung aller Immissionen von Gewerbe und Verkehr.
- e) Sicherstellung einer qualitativ hoch stehenden Aussenraumgestaltung.

Regelung der Terrainverschiebungen und Gestaltung der Böschungen.
Der natürliche Hangverlauf soll im unbebauten Bereich möglichst erhalten bleiben.

f) Schaffung einer sicheren, ruhigen Verkehrsführung mit möglichst geringer Belastung der Wohnbauten und der Spielplätze.

g) In der Grünzone bleibt eine spätere Parzellierung freigestellt.

4. Inhalt der Pläne

4.1 Plan Nr. 485.001 Gestaltungplan(verbindlich):

Dieser Plan regelt:

Bauhauptbereich Wohnen: 4 geschossige Bauten
Näherbaurecht der unterschiedlichen Zonen.

Bauhauptbereich Gewerbe: Höhe im Schnitt definiert
Grenzbaurecht zu Parz. 557 (Flury)
Näherbaurecht der unterschiedlichen Zonen

4.2 Plan Nr. 485.002 Verkehr (verbindlich)

Dieser Plan regelt:

Die Zu- und Ausfahrten zur Luzernerstrasse.
Den Motorfahrzeugverkehr und den betrieblichen Verkehr der Ar-III Zone.

Lage und Erschliessung der unterirdischen Parkieranlage.

4.3 Plan Nr. 485.003 Schemaschnitte (verbindlich)

Dieser Plan regelt:

Die Höhenentwicklung der Bauten, die kubische Erscheinung sowie die jeweiligen Koten der Eingangsebenen (Erdgeschoss) mit Bezug auf die entsprechenden Strassenanschlüsse mit einer Toleranz von plus/minus 50 cm. (EG = 1/3 der Aussenflächen im gewachsenen oder tiefer gelegtem Terrain).
Maximal zulässige Kote des höchsten Punktes der Gebäude- resp. Firsthöhe der Bauten, immer unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Geschossigkeit und der in den Sonderbauvorschriften fest gelegten Toleranz.

4.4 Plan Nr. 485.004 Aussenraum/Erschliessung/Bepflanzung (verbindlich)

Dieser Plan regelt:

Konzept der verkehrsberuhigten Huebmatt
Den Motorfahrzeugverkehr und den betrieblichen Verkehr der ~~Ar-III Zone~~.
Besucherparkplätze.
Lage der öffentlichen Fusswege.
Siedlungsinterner Grünraum mit Wegnetz und Spielflächen gem. § 75 PBG.
Verlegung des bestehenden öffentlichen Fussweges.

Mindestzahl und provisorische Standortbestimmung für Bäume.
Detailliertes Bepflanzungskonzept erfolgt bei Baueingabe.
Lage der Entsorgungsstelle für Container.

4.5 Plan Nr. 485.005 Grundrisspläne (orientierend)

Der Plan zeigt auf:

Lage und Aufteilung der Einstellhalle.
Planerische Gestaltung der Wohnungen.

Wohnungsspiegel (orientierend)

Wohneinheiten MFH 1-3 *

Angebot:

	Pro Haus	Häuser 1-3 total
2 ½ Zimmer –Wohnungen	1 Einheit	3 Einheiten
3 ½ Zimmer-Wohnung	1 Einheit	3 Einheiten
4 ½ Zimmer-Wohnungen	8 Einheiten	24 Einheiten
Total Wohneinheiten		30 Einheiten
Arbeitszone		total

Gewerbe

Die Grösse, Aufteilung und Zuteilung der Gewerbeflächen können erst später festgelegt werden. Jegliche Mieter/Käufer haben den Nachweis für immissionsarmes arbeiten ihres Betriebes oder die dazu führenden baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen nachzuweisen.

Die Ermittlungen über mögliche Ansiedlung von Gewerbe sind im Gange.

4.6 Plan Nr. 485.006 Geschossigkeit (orientierend)

Mit diesem Plan wird die Geschossigkeit der Gebäude nachgewiesen.

~~4.7 Plan Nr. 485.007 aGF-Berechnung (orientierend)~~

~~Nutzungsberechnung~~

~~Wohnzone W3a~~

~~Art. 6 BZR.~~

~~Max. zulässige anrechenbare Fläche~~

~~gemäss Berechnung Seite 3~~

~~Die max. anrechenbare Geschossfläche aGF wird gemäss den Vorgaben des PBG berechnet. Es wird von einem Ausnützungsbonus von 10 % gemäss PBG § 75 ausgegangen.~~

Zone	AZ	10% AZ	Arealfläche	zul. aGF
W3a	0.495		6'469.00m²	3'202.15 m²
		Inkl. AZ Transfer gemäss Aufstellung Seite 3		aGF 3'307.90 m² max

~~Berechnung der aGF der projektierten MFH 1 – 3 (orientierend)~~

~~Haus 1 - 3 4-geschossig~~

~~z.B. Haus 1~~

~~a) nicht anrechenbar:~~

~~Erdgeschoss~~

~~1/3 der Fassadenflächen im gewachsenen oder tiefer gelegten Erdreich.~~

~~*110 % von 275.65 m² = 303.20 m²~~

~~120% von 275.65 m² 330.78 m²~~

*Korrektur vom 19.03.2013: liegt Fehler vor

b) anrechenbar:		
1. – 4. Obergeschoss	4 x 275.65 m ²	1'102.63 m ²
3 Häuser	3 x 1'102.63 m ²	3'307.90 m ²
Total anrechenbare Geschossfläche MFH 1 – 3		3'307.90m²

Die Differenz zur zulässigen aGF ist in der Baueingabe zu bereinigen.
Die Überbauung ist behindertengerecht geplant und lässt deshalb bei der späteren Baueingabe zusätzlich nach § 11 PBV zu.

Verschiebung von aGF innerhalb der Baubereiche ist zulässig.

~~Arbeitszone III~~

~~Art. 10 BZR.~~

Max. zulässige Überbauungsfläche gemäss Berechnung Seite 3

Die max. zulässige Überbauungsfläche Üb.FL. wird gemäss den Vorgaben des PBG berechnet. Es wird von einem Ausnützungsbonus von 10 % gemäss PBG § 75 ausgegangen.

Zone	ÜZ	10% —	Arealfläche	zul. Üb.FL.
Arb.III	0.35	0.385	4'340 m ²	1'670.90 m ²
Fassadenhöhe		max. 9.00 m		
Firsthöhe		max. 11.00 m		

5. Sonderbauvorschriften

Abweichungen gegen über der Grundordnung im Rahmen des § 75 PBG

~~5.0 Nutzungsbonus~~

~~Der Bonus von 10 % kann gemäss Berechnung Art. 4.7 dieses Berichtes beansprucht werden.~~

5.1 Geschossigkeit / Volumetrie

Baubereich Wohnen:

Bei den Häusern 1 - 3 ist ein zusätzliches Geschoss gegenüber der Zonenvorschrift nach Art. 6 BZR. gestattet.

d. h. ein sichtbares, nicht anrechenbares Untergeschoss und 4 Vollgeschosse

Durch die Baubereichslinien erhalten die projektierten Gebäude eine Toleranz von maximal plus/minus 2.00- 3.00 m.

Bei den in den Plänen eingetragenen Erdgeschoss- und Dachkoten ist eine Toleranz von maximal plus/minus 50 cm zulässig.

Baubereich Gewerbe:

Die Fassaden- und Firsthöhe nach Art. 10 Abs. 3 BZR darf durch den Gewerbebau (inkl. Attikawohnungen) überschritten werden. Das Ausmass der zulässigen Überschreitung ergibt sich verbindlich aus Plan Nr. 003/485 vom 28. Juli 2012 Und ist auch im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten.

Die nach Art. 10 BZR. vorgeschriebene Gebäude- / Firsthöhe von 9.00/11.00 m für das Gewerbegebäude ist einzuhalten.

↳ steht im Widerspruch zum obem Abschnitt & ist falsch!
Attikawohnungen auf Gewerbe:

Als Ausnahme von der Regelbauweise sind über dem Gewerbegebäude Attikawohnungen im Rahmen von max. 40 % Bruttogeschossfläche der zulässigen Überbauungsfläche gestattet.

Die Aufteilung der 40 % BGF hat in drei einzelne Bauten zu erfolgen. Die Lage der einzelnen Bauten ist frei gestellt.

Diese dürfen ab OK. des Attikageschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches entweder ein

- Flachdach mit max. Höhe OK. Dachrand von 3.00 oder ein

- Pultdach mit einer maximalen Höhe OK. höchstem Punkt des Daches von 3.80 m aufweisen.

Die Fronten der Attikawohnungen sind dreiseitig um mindestens 2.50 m von der Fassade des Gewerbes zurück zu versetzen, d.h. sie dürfen nur auf der Nordwestseite mit dem Gewerbe fassadenbündig hochgezogen werden.

5.2 Gebäudeabstände / Grenzabstände

Im Gestaltungsplanbereich können interne Gebäudeabstände das gesetzliche Mass unterschreiten.

~~Das gleiche gilt für die Gebäudeabstände zwischen den Gebäuden der Zone W3a und Ar-III.~~

Zu Nachbargrundstücken sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

~~5.3 Gebäudelänge~~

~~Die Gebäudelänge kann das Mass von 25 m nach Art.6 BZR. im Rahmen der Baufelder überschreiten.~~

5.4 Diverse Vorschriften

5.41 Die Dächer der Hauptbauten der drei MFH sind als Flachdächer zu planen. Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen nach den Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

5.42 Balkone und Vordächer dürfen bis max. 1.0 m über die Baufelder hinaus ragen.

5.43 Innerhalb der Baubereiche sind technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungen, Liftaufbauten über der maximalen Gebäude- oder Firstkote zulässig.

~~In der Grünzone Gr-B sind Kleintierställe für landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen von Kleinbauten möglich.~~

5.44 Ausserhalb der Baubereiche sind in der Wohnzone ~~W3a~~ eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Veloüberdachungen, Kleintierställe, Grillplatz, Gemeinschaftsräume, Robinson- und Kleinkinderspielanlagen, überdeckte Containerstandplätze unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

5.45 Im Quelleneinzugsbereich sind keine Nebenbauten gestattet.

5.46 Der nach Osten umprojektierte öffentliche Fussweg kommt neu westlich

vom Würzenbach zu liegen und für die Allgemeinheit begehbar. Der Unterhalt des Weges ist Sache der Gemeinde Udligenswil.

~~5.47 Die Grösse des Kinderspielplatzes in der Fläche von mindestens 20% der aGF Wohnen inkl. Attika auf Gewerbe ist zu erfüllen.~~

5.48 Die Umgebungsbepflanzung hat mit einheimischen, standorttypischen Arten zu erfolgen.

Nicht als Privatgarten und Spielwiesen genutzte Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten. Empfohlen wird die Einsaat z.B. mit UFA Wildblumenwiese Original CH.

5.49 Retentionsmulden sind naturnah zu gestalten.

5.50 Im Baubewilligungsverfahren muss mit einem Lärmgutachten aufgezeigt werden, dass die massgebenden Planungswerte ES III gemäss Art. 29 LSV bei den Attikawohnungen auf dem Gewerbegebäude eingehalten werden.

6. Allgemeine Erläuterungen der Planer

Mit Aufzeichnung des Mehrwerts des Gestaltungsplans gegenüber einer ordentlichen Baueingabe.

Gesamtkonzept des Gestaltungsplan

6.1 Ortsbild, Architektur und Materialisierung

~~Das Planungsgebiet befindet sich ausserhalb der Dorfzone, in bereits tieferer Lage und deshalb bei der Ausarbeitung des Zonenreglementes wohl bewusst als 3-geschossige Zone ausgedehnt mit Übergang zur Arbeitszone.~~

Das bestehende Ortsbild weist überwiegend Gebäude mit Schrägdach mittlerer Dachneigung auf. Zudem sind durchwegs Einzelbauten vorhanden. Wir sind der Auffassung, hier einen Übergang zum Gewerbegebiet an der Luzernerstrasse zusammen mit dem Gewerbebetriebe mit eigenständiger Struktur zu schaffen. Wir gehen deshalb von Flachdachbauten aus.

Die Ausrichtung der Bauten erfolgt unter Wahrung bestmöglicher Besonnung und Fernsicht. Damit folgen wir auch der Ausrichtung der nördlich und östlich gelegenen bestehenden Bauten.

Grundsätzlich sehen wir Massivbauweise vor mit verputzten Fassaden, jedoch bei der Hauptfassade Süd zeitgemässe grossflächigere Fensterpartien in Holz-Metall. Die seitlichen Terrassenpartien auf der Südseite und der Treppenhaus Vorbau auf der Nordseite sollen als eigenständige Gestaltungselemente wirken und die Proportionalität der übrigen Hauptfassadenflächen betonen.

Wir setzen mit diesem Konzept auf eine zeitgemäss moderne und nachhaltige Lösung der Aufgabe. Dies betrifft im Besonderen auch Ökologie und Aussenhaut.

Gestaltung/ Topografie/ Geologie

Die vorgegebene Zoneneinteilung impliziert zwangsläufig entlang der stark befahrenen Luzernerstrasse einen kompletten Riegel als Schallbarriere in Form des Gebäudetrakts des Gewerbes zu erstellen. Gleichzeitig gibt dies auch Anlass, die Mehrfamilienhäuser 1-3 um ein Stockwerk im Rahmen des Gestaltungsplans über die zonenmässig erlaubten 3 Stockwerke höher zu gestalten.

Diese zusätzlichen Stockwerke der MFH 1-3 erlauben es, mit nur 3 Gebäuden die mögliche Nutzung auszuschöpfen und damit eine Verdichtung mit entsprechend grösserem Aussenraum und grossem Freiraum zwischen den Häusern zu schaffen.

Dies begünstigt die Gestaltung eines grosszügigen Hofraums zwischen allen Häusern. Den Abschluss des Hofes gegen Süden übernimmt dann der Gewerbebau.

Damit kann auch die Fernsicht für zusätzliche Wohnungen optimal gestaltet werden.

Das nach Nord und teilweise auch nach West ansteigende Terrain begünstigt diese Konzeption.

Mit diesem Konzept werden auf dem ganzen Gelände auch keine wesentlichen Terrainveränderungen notwendig. Der leicht wellige und so gewachsene Terrainverlauf bleibt weitgehend erhalten.

Die drei Mehrfamilienhäuser 1 - 3 sind als Einheit in jeder Beziehung autonom. Sie können zeitlich und baulich mit Ausnahme der Erschliessung, der Autoeinstellhalle und des Verkehrs unabhängig realisiert werden.

Der lange Gewerbetrakt ist in seiner Ausgestaltung grundsätzlich in 3 Längs-Abschnitte aufgeteilt. Diese Gliedrigkeit soll bei der Baueingabe durch die Fassadengestaltung deutlich zum Ausdruck kommen womit die örtliche Massstäblichkeit gewährleistet wird.

Mit dem Gestaltungsplan wurde eine im Gesamtkonzept optimale Lösung erarbeitet, die selbstverständlich im Stadium der Weiterbearbeitung zum Bauprojekt und zur Baueingabe noch in einigen Bereichen weiter konkretisiert oder auch angepasst werden kann. Dies natürlich im Rahmen der Gesetzmässigkeit und der gültigen Sonderbauvorschriften.

Grundrissgestaltung

Als Leitfaden für die Bemessung der Räume und die Gestaltung der Grundrisse war ausschlaggebend

- eine ökonomische Bauweise für die Erstellung kostengünstiger Wohneinheiten im mittleren Segment.
- Optimale Besonnung und Fernsicht aller Wohn- und Schlafräume, Terrassen

Die Häuser 1 - 3 sollen deshalb im Grundriss weitgehend identisch sein. Das statisch problemlose Konzept wird entscheidend die Kostenseite beeinflussen.

Farbgebung

Ziel ist es, die neue Siedlung farblich in das bestehende Umfeld einzubinden. Das generelle Farbkonzept könnte in vorgezeichneten individuellen Farbtönen für jedes Haus differenziert erfolgen.

Das Gewerbe sollte in einer eigenständigen Farbe gehalten werden. Mit der Baueingabe sind die Farbkonzepte einzureichen.

Im Zusammenhang mit dem Farbkonzept wird die Gewerbebeschriftung festgelegt. Beschriftung im Mass, Schrift und Lichtgestaltung nach Konzept. Architekt wird bei der Baueingabe eingereicht.

6.2 Erschliessung und Parkierung

Fahrverkehr

Die Erschliessung erfolgt ab Luzernerstrasse. Die Einfahrt liegt am Nordostrand der Zone Arb.III. und ist als Hauptzufahrt für die Bauten beider Zonen vorgesehen. Es ist für die Hauptachse der Autoeinstellhalle und die Erschliessung des Gewerbes längs der Luzernerstrasse Einbahnverkehr vorgesehen. Unmittelbar an die Einfahrt zweigt rechterhand die Zufahrt zur Autoeinstellhalle beider Bauzonen ab. Die Rampe ist im Gewerbetrakt integriert und erschliesst direkt die unterirdische Autoeinstellhalle für Wohnen und Gewerbe.

Im Anschluss an die Einfahrt erfolgt auch die Erschliessung des Gewerbes. Die Zufahrt für Kunden und Lieferanten des Gewerbes ist als Einbahnverkehr Ost-West über die Vorzone entlang der Luzernerstrasse vor dem Gewerbegebäude geplant. An dieser Vorzone liegen auch die Parkplätze für die Besucher des Gewerbes und der Wohnungen im Gewerbetrakt.

Die Ausfahrt für das Gewerbe und die Autoeinstellhalle mit Einmündung in die Luzernerstrasse erfolgt für alle Fahrzeuge am Süd-Westende der Zone Arb.III. Planerisch ist vorgesorgt, dass LKW's in beide Fahrtrichtungen das Areal verlassen können. Der Einmündungsradius ist gewährleistet.

Durch diese Führung werden die Wohnbauten der Zone W3 weitgehend mit Immissionen verschont.

Für die Besucher der Wohnhäuser und für Notfahrzeuge ist vorgesehen, die Strasse hinter dem bestehenden Gewerbebau der Fa. Flury nach Osten weiterzuführen längs der Nord-Westseite des geplanten neuen Gewerbebaus.

Nur in Ausnahme- und Notfällen wie bei Wohnungsumzügen, für die Feuerwehr und für die Sanität sind LKW durchfahrtsberechtigt.

Ein Kreisverkehr um den Gewerbetrakt ist explizit auszuschliessen. Deshalb ist am Ende der Strasse ein Wendeplatz vorgesehen.

Nachweis Strassenflächenanteil gemäss Gestaltungsplan No 485-001
(max. 10% der Landfläche)

Strasse für das Gewerbe	509.00 m ²
Strasse für den Wohnbereich	736.00 m ²
Total Strassenfläche	1'245.00 m ² entspricht 10 % der Landfläche
Landfläche	12'479.00 m ²

Gemäss Bestätigung Geoinformation und Vermessung Kanton Luzern.

Fussgänger

Auch der Fussgänger kommt grundsätzlich von der Luzernerstrasse aber auch von den Besucherparkplätzen her.
Er soll jedoch die Möglichkeit haben, durch das vorgesehene Fusswegnetz im gesamten Areal auch vom Dorfzentrum her auf kurzem Weg sein Domizil zu erreichen. Die Fusswege sind so geplant, dass auch die Verbindung zu den Bushaltestellen im Dorf von allen Häusern auf kurzem Weg gewährleistet wird.

Parkierung Wohnen

Pro Wohnung sind 1.5 Parkplätze in der unterirdischen Autoeinstellhalle geplant. Bei voraussichtlich 33 Wohnungen der 3 MFH und der Attikawohnungen auf dem Gewerbe entspricht dies mindestens 50 Parkplätzen. In Zugangsbereich zu jedem Haus ist ein behindertengerechter Platz eingeplant.

Von der Halle ist zu jedem Haus ein direkter Zugang zum Lift und dem internen Treppenhaus via Schleuse mit max. 6 % Steigung resp. Gefälle gewährleistet.

Im Aussenbereich sind 13 Plätze als Besucherparkplätze projektiert. Die erforderlichen Besucherparkplätze dürfen nicht fest vermietet werden und sind als Besucher zu kennzeichnen.

Die gesetzlichen Mindestanforderungen gemäss BZR, an Parkplätzen sind in jedem Fall zu erfüllen.

Für Velos sind bei jedem Zugang zu den Mehrfamilienhäusern ab Autoeinstellhalle separate Räume vorgesehen.

Parkierung Gewerbe

Für das Gewerbe und die 3 Attikawohnungen sind im Autoeinstellhallenkomplex Parkplätze vorgesehen.

Die spätere definitive Anzahl Parkplätze sind noch je nach Betrieb und dessen Gewerbeflächen gemäss Reglement zu definieren und im Untergeschoss nachzuweisen d.h. je 30 m² Gewerbefläche = 1 Parkplatz.

Entlang der Luzernerstrasse sind Parkplätze, angeordnet, als Besucherparkplätze des Gewebetrakts.

Das Gewerbe erhält einen eigenen Veloraum.

6.3 Umgebungsgestaltung

Natürliche Kieswege gemäss Umgebungsplan.

Leitidee ist die Schaffung eines geschützten grossen Innenhofes zwischen den Häusern als Begegnungszone der Erwachsenen und Spielplatz für die Kinder.

Er soll visuell Raum, Natur und offenes Blickfeld vor den Hauptfassaden der Häuser und Terrassen ermöglichen. In diesem Sinne erhält auch Haus 1 einen freien Raum bis zu den bestehenden Häusern.

Die Grünzone entlang des Würzenbachs bleibt unverändert.

Der öffentliche Fussweg durch das Planungsgebiet wurde bereits mit den GP-Unterlagen vom 19.03.2013 östlich umverlegt und neu nun westlich vom Würzenbach umprojektiert.

Zwischen den Baubereichen soll der Hang seinen natürlichen Terrainverlauf beibehalten. Geländemodulierungen sind mit einer maximalen Neigung 1 : 2 auszuführen.

Der Aussenraum soll eine möglichst zusammenhängende Fläche ergeben. Stützmauern sind minimal zu halten.

Die Einfahrt von der Luzernerstrasse her übergreift nur um wenig in die Zone Gr-A ohne dass das bestehende Terrain stark verändert werden muss.

Die Bepflanzung soll die Freiräume auf landschaftliche Art strukturieren und gleichzeitig als zusammenhängende Grünfläche sowie durchlaufenden Wiesenhang erlebbar machen. In den EG-Wohnungen soll ein Sichtschutz erreicht werden ohne den Wohnungen die Sicht einzuschränken.

Bepflanzung:

Aussenräume sollen eine pflegeleichte einheimische Bepflanzung aufweisen nach einem noch zu erstellenden Konzept eines Gartengestalters.

Bei Spielplätzen ist auf eine gute Schattenwirkung mit der Bepflanzung zu achten.

Sichtschutzbepflanzungen haben eine Höhenbeschränkung von max. 1.80 m einzuhalten.

Das Pflanzen der Anzahl Bäume gemäss Plan 485.004 im Gestaltungsplanareal ist verbindlich. Die Standorte jedoch sind frei und müssen erst bei der Baueingabe definitiv fixiert werden.

Die bestehenden Bäume der Baumallee an der Luzernerstrasse werden versetzt oder durch 6 neue Bäume in der Ordnung nach Plan 485.004 ersetzt.

Die Uferbestockung am Würzenbach muss in Vegetation, Flora und Fauna erhalten bleiben.

Wege und Plätze

Der Strassenraum hinter dem Gewerbe wird mit Öko-Asphaltbelag ausgeführt. Übrige Plätze, Wege und äussere Autoabstellflächen sind in sickerfähigen Belägen zu erstellen.

Das Oberflächenwasser wird durch Rinnen und Schlammsammler gesammelt und versickert oder in den Würzenbach geführt.

Eine natürliche Retention ist im Bereich des Würzenbaches vorgesehen.
Plan Nr. 485.004

Die von der Feuerwehr verlangten Notfahrwege sind verbindlich gemäss Plan Nr. 485.001. Teile der Notfahrwege werden auf Abschnitten die im Plan eingetragen sind mit sickerfähigem Belag erstellt.

Kinderspielplätze

Mit einer natürlichen Raumgestaltung des Innenhofes wird eine Kinderfreundlichkeit der ganzen Anlage massgebend erreicht.

In diesem zentralen Innenhof sind die Hart-, Rasen- und Kleinkinderspielplätze geplant, abseits von jeglichem Verkehr und zudem von den Wohnungen her überblickbar.

~~Die Grösse des Kinderspielplatzes in der Fläche von mindestens 20% der aGF Wohnen inkl. Attika auf Gewerbe ist zu erfüllen.~~

6.4 Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Das Gestaltungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Meteorwasser wird versickert oder in den Würzenbach geführt.

Das Fäkalwasser wird dem öffentlichen Kanalisationsnetz zugeführt.

Abfallentsorgung

Im Bereich der Ausfahrt an der Grenze zu Grundstück 557 sind zentrale Containeranlagen in genügender Grösse für Haushaltabfall, Papier, Karton und Grünabfälle der Wohnhäuser vorgesehen. Ein zweiter Standplatz für den Abfall des Gewerbes ist hinter dem Gewerbegebäude geplant nach Plan 485.001

6.5 Behindertengerechtes Bauen

Die Erschliessung und die ganze Anlage erfüllen behindertengerechte Anforderungen.

Die Weisungen für behinderten- gerechtes Bauen müssen umfassend respektiert werden.

6.6 Zivilschutzräume

Der Gestaltungsplan Huebmatt sieht die Erstellung der geforderten Schutzplätze vor.

Diese werden in zwei Luftschutzkeller verteilt, die eine Grösse von 50 Plätzen nicht überschreiten.

Abklärungen beim Amt für Zivilschutz des Kantons Luzern erfolgen mit der Baueingabe.

6.7 Öffentlicher Fussweg

Der öffentliche Fussweg durch das Planungsgebiet wurde bereits mit den GP-Unterlagen vom 19.03.2013 östlich umverlegt und neu nun westlich vom Würzenbach umprojektiert.

Die Verlegung erfolgte in Vorabsprache mit dem Verein Schweizer Wanderwege, Luzern.

6.8 Umwelt, Energieerzeugung, Energieverbrauch

Durch die verdichtete Bauweise mit nur drei Häusern tragen wir bei zu passiver Energieeffizienz. Erdwärmennutzung ist im Projekt angedacht. Zukünftige effiziente technische Neuerungen bleiben als Option vorbehalten.

6.9 Immissionen

Das Problem der Verkehrsimmissionen der Luzernerstrasse lässt sich durch den komplett geschlossenen Gebäuderiegel des Gewerbes, der bis max. 9 m hoch sein darf, bestens neutralisieren. Die Attikawohnungen auf dem Gewerbebau können durch geeignete, transparente, aber schallabsorbierende Schutzgeländer längs und auch teilweise quer zum Gebäude geschützt werden.

6.10 Gefahrenzone Wassergefahren

Die aus dem Gefahrenplan hervorgehende Gefährdung der nordöstlichen Hauspartie des Gewerbetrakts wird mit dem Weglassen jeglicher Wanddurchdringung an der Nordwestfassade im Gefahrenbereich und einer Wasser abweisenden Verbauung in Form einer Stahlbetonmauer bei der Einfahrt zur Autoeinstellhalle bis zur Luzernerstrasse bis 30 cm über das Gefahrenniveau begegnet.

7. Dienstbarkeiten

Aufgrund des bewilligten Gestaltungsplanes werden alle notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

Gegenseitiges Grenzbaurecht:

Gewerbebaute: Parzelle No 557 Fluri und Parzelle No 1010 Erbegemeinschaft Nideröst wird im Grundbuch eingetragen.

Zufahrtsstrasse: Besucherparkplätze Wohnen.

Auszug aus dem Gemeinderat Udligenswil beiliegend.


8. Ausnahmebestimmungen


8.1 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Vom Gestaltungsplan kann abgewichen werden, wenn die Veränderung geringfügig ist, damit keine Mehrausnützung verbunden ist und die Änderung gegenüber dem vorliegendem Konzept zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führt. Abweichungen dürfen öffentliche und private schutzwürdige Interessen nicht verletzen.

Grundeigentümer:

Gertrud Rey – Berwert Hubmatt, 6044 Udligenswil; 

Eduard Gwerder Bächergässli 43, 8806 Bäch; 

Marie – Therese Gwerder Sonnenhof 19, 8808 Pfäffikon; 

Architekt:

Alex Burger Bahnhofstrasse 59, 6403 Küssnacht; 

Gestaltungsplan
Huebmat
6044 Udligenswil

Bauherrschaft
Erbgemeinschaft
Josef Nideröst
Huebmat
6044 Udligenswil

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

Aufteilung der Zonen

Situation

1:500

P. 1010

Index	Datum	Gez.
A	17.07.2017	pm
B	18.09.2017	pm
C	08.11.2017	

Format 60/42

Plan Nr. / Objekt Nr.
012 / 485

ALEX BURGER ARCHITEKT

Bahnhofstrasse 53
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 20
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@buerge-a.ch



BEWILLIGT

17. Okt. 2017

Gemeinderat

VERBINDLICH

Parzelle No 1010 vormals Parzellen No 24

- Zonergrenze
- Planungsperimeter alt
- Planungsperimeter neu

- A+ - III = 4'340,00 m2 Landfläche, ÜZ 10% = Total 1'670,90 m2 Ueberbauungsfläche
- W3a = 6'469,00 m2 Landfläche = Total aGF 0,495 x 6'469,00 = 3'202,15 + 1'05,75 = 3'307,90 m2
- Grünfläche Gr-B 205,00 m2
- Total Fläche 11'014,00 m2 gemäss Mutationsplan
- AZ Transfer von 235,00 m2 Landfläche = Total aGF 0,45 x 235,00 = 105,75 m2

Bauherrschaft

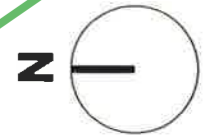
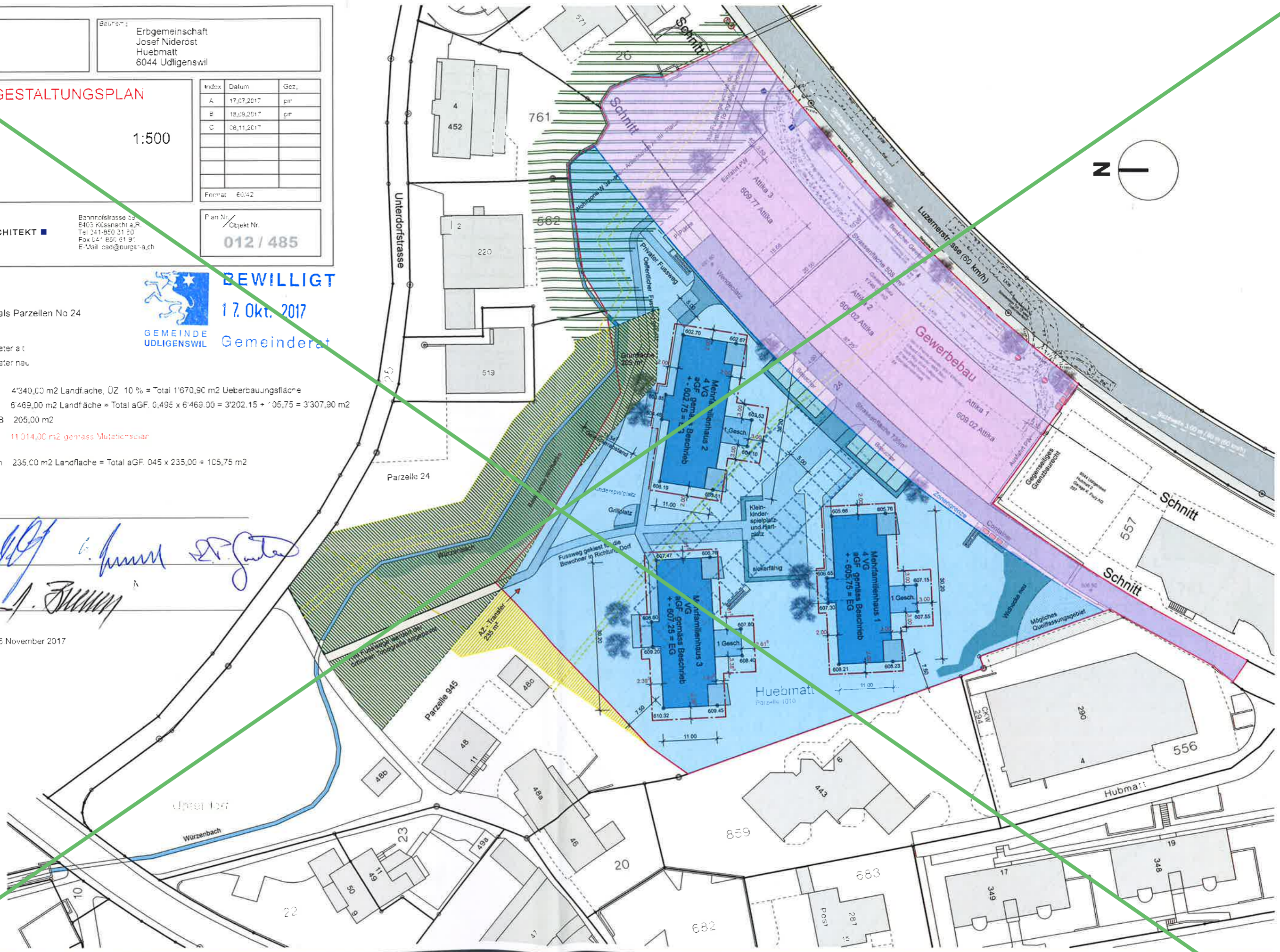
Grundeigentümer

Architekt

Datum

(Handwritten signatures)

06. November 2017



Objekt :
Gestaltungsplan
Hueb matt
6044 Udligenswil

Bauherr :
Erbgemeinschaft
Josef Nideröst
Hueb matt
6044 Udligenswil

MUTATIONSPLAN

Hueb matt
Situation
P. 1010



BEWILLIGT
17. Okt. 2017 1:1000
Gemeinderat

P. 1010

ALEX | BURGER | ARCHITEKT

Bahnhofstrasse 59
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 80
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@burger-a.ch

Index	Datum	Gez.
A	16.11.2017	pm

Format 42/30

Plan Nr. / Objekt Nr.
013 / 485

Bauherrschaft

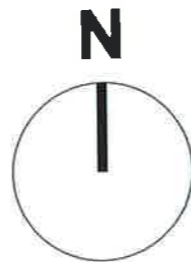
Grundeigentümer

Architekt

Datum

06. November 2017

J. Burger *J. Nideröst* *E. Nideröst*
J. Burger



Gemeinde Udligenswil
Grundbuch Udligenswil

Plan: 9
GBPER 216

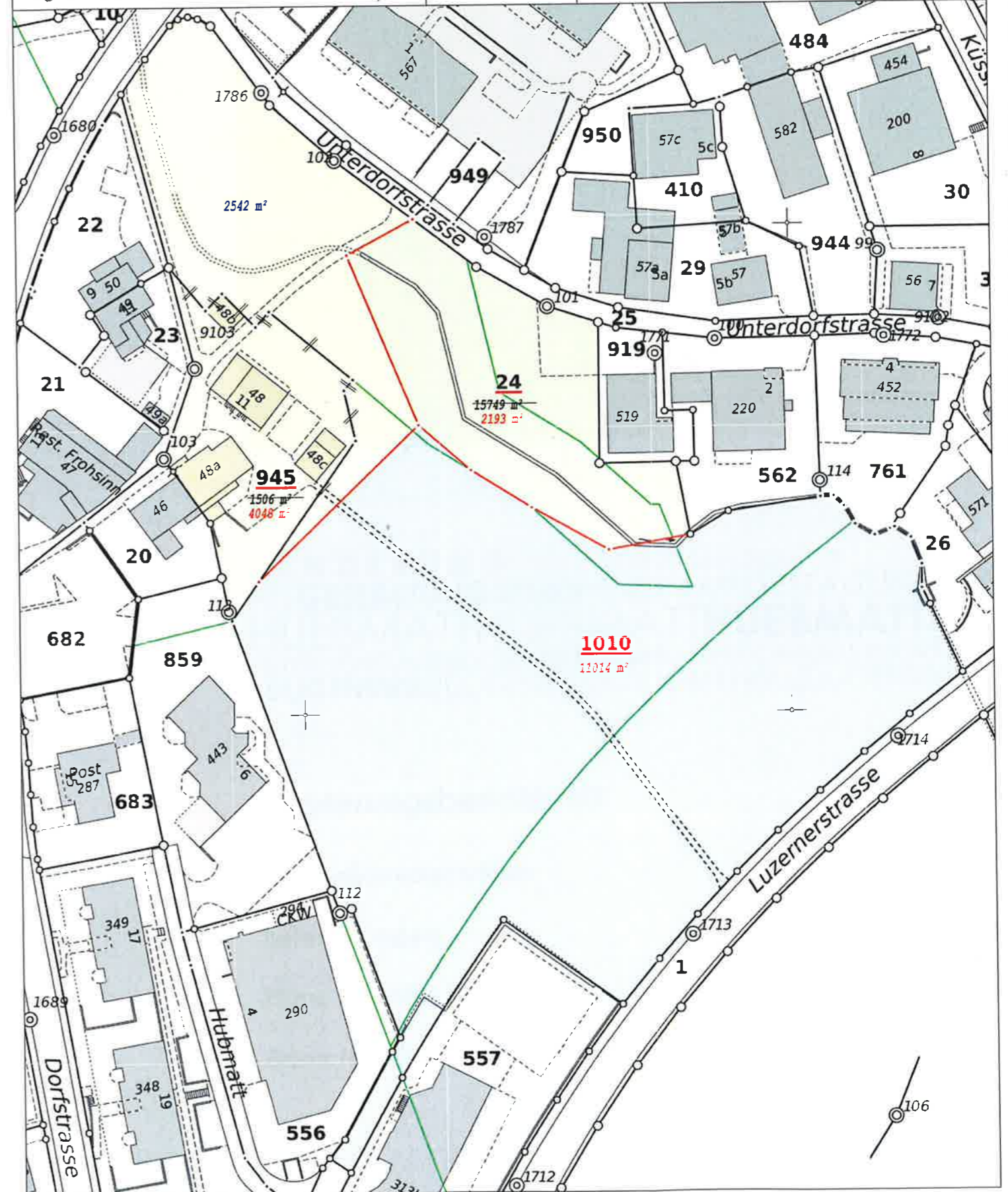
1:1000

Mutationsvorschlag: **Projektmutation**
Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innerhalb sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbüchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§ 24. SRI. 29)
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht im Grundbuch eingetragen.
Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer
Hans Ammann
Hauptstrasse 9
6280 Hochdorf

Hochdorf, 15.5.2017



G

Udligenswil

Objekt: Gestaltungsplan
Hueb matt
6044 Udligenswil

Bauherr: Erbgemeinschaft
Josef Nideröst
Hueb matt
6044 Udligenswil

EINGANG
22. Sep. 2017
Gemeindekanzlei
6044 Udligenswil

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

Hueb matt
Situation
P. 1010

BEWILLIGT
17. Okt. 2017
Gemeinderat

1:500

Index	Datum	Gez.
A	17.07.2017	pm
B	18.09.2017	pm

Format 60/42

Plan Nr. / Objekt Nr.
001 / 485

ALEX BURGER ARCHITEKT
Bahnhofstrasse 59
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 80
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@burger-a.ch

Bauherrschaft und Grundeigentümer vertreten durch:

Gertrud Rey - Berwert Hubmatt 6044 Udligenswil

Eduard Gwerder Bächergässli 43 8806 Bäch

Marie - Theres Gwerder Sonnenhof 19 8808 Pfäffikon

Architekt:

Alex Burger Seeplatz 4a 6403 Küssnacht am Rigi

Alex Burger Architekt:

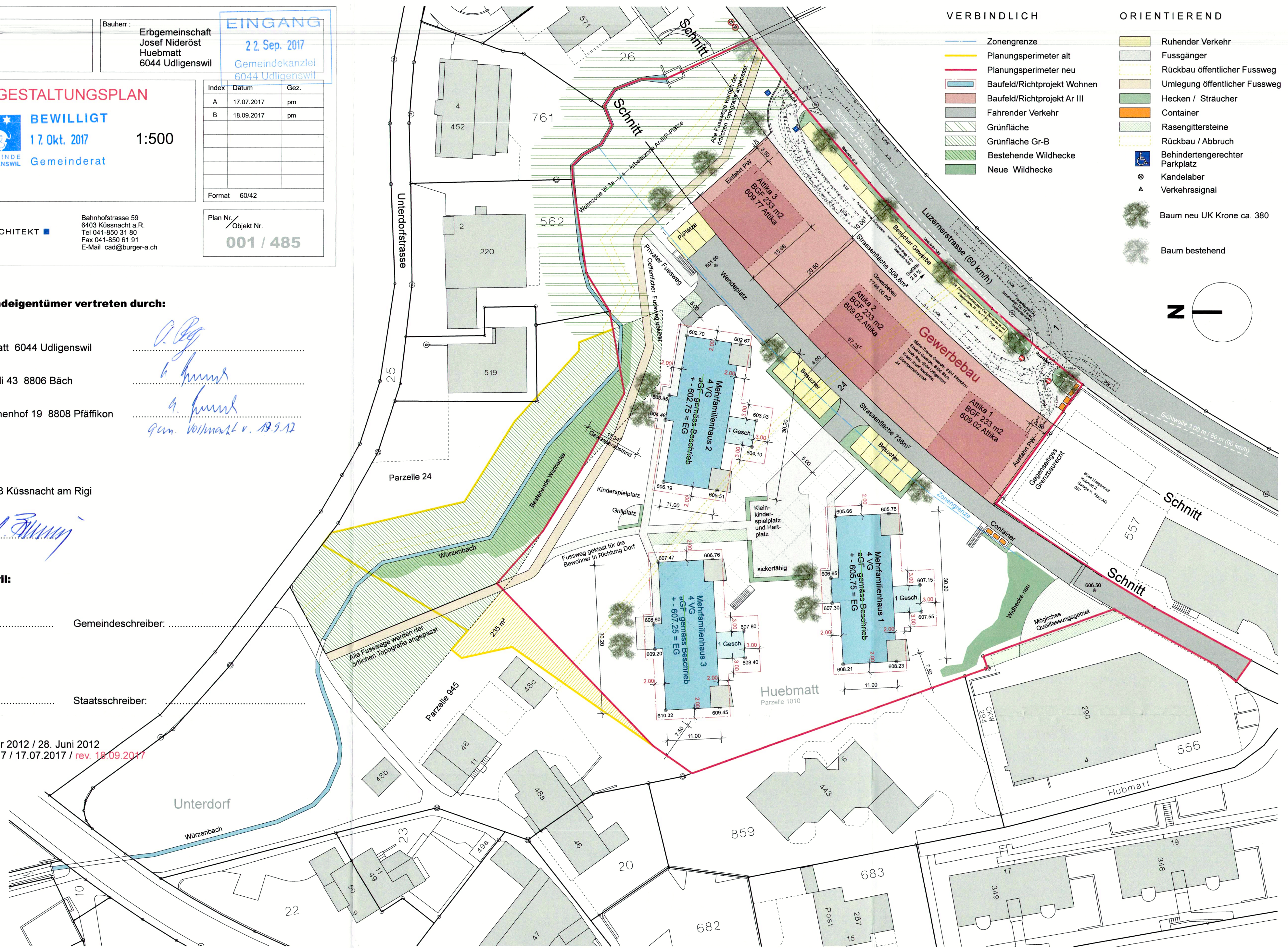
Gemeinderat Udligenswil:

Gemeindepräsident: Gemeindegeschreiber:

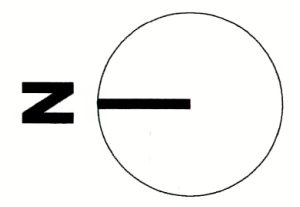
Regierungsrat:

Regierungsrat: Staatsschreiber:

Datum: 26. Januar 2012 / 28. Juni 2012
03.04.2017 / 17.07.2017 / rev. 18.09.2017



- VERBINDLICH**
- Zonengrenze
 - Planungsperimeter alt
 - Planungsperimeter neu
 - Baufeld/Richtprojekt Wohnen
 - Baufeld/Richtprojekt Ar III
 - Fahrender Verkehr
 - Grünfläche
 - Grünfläche Gr-B
 - Bestehende Wildhecke
 - Neue Wildhecke
- ORIENTIEREND**
- Ruhender Verkehr
 - Fussgänger
 - Rückbau öffentlicher Fussweg
 - Umlegung öffentlicher Fussweg
 - Hecken / Sträucher
 - Container
 - Rasengittersteine
 - Rückbau / Abbruch
 - Behindertengerechter Parkplatz
 - Kandelaber
 - Verkehrssignal
 - Baum neu UK Krone ca. 380
 - Baum bestehend



Objekt :

Gestaltungsplan
Hueb matt
6044 Udligenswil

Bauherr :

Erbengemeinschaft
Josef Nideröst
Hueb matt
6044 Udligenswil

Gestaltungsplan

HUEBMATT

Parkierung UG + Zufahrt 1: 500

Index	Datum	Gez.
A	26.01.2012	bu
B	28.06.2012	bu
C	08.01.2013	bu
Format		63/42



Seeplatz 4a
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 80
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@burger-a.ch

Plan Nr. /
Objekt Nr.

002 / 485

Bauherrschaft und Grundeigentümer vertreten durch:

Gertrud Rey - Berwert Hubmatt 6044 Udligenswil

Eduard Gwerder Bächergässli 43 8806 Bäch

Marie - Theres Gwerder Sonnenhof 19 8808 Pfäffikon



GEMEINDERAT UDLIGENSWIL

GENEHMIGT

Architekt:

19. März 2013

Alex Burger Seeplatz 4a 6403 Küssnacht am Rigi

GEMEINDERAT UDLIGENSWIL

Gemeindepräsident

Gemeindevizepräsident

Alex Burger Architekt:

Heinz Rihs Architekt:

Gemeinderat Udligenswil:

Gemeindepräsident:

Gemeindevizepräsident:

Regierungsrat:

Regierungsrat:

Staatsschreiber:

Datum:

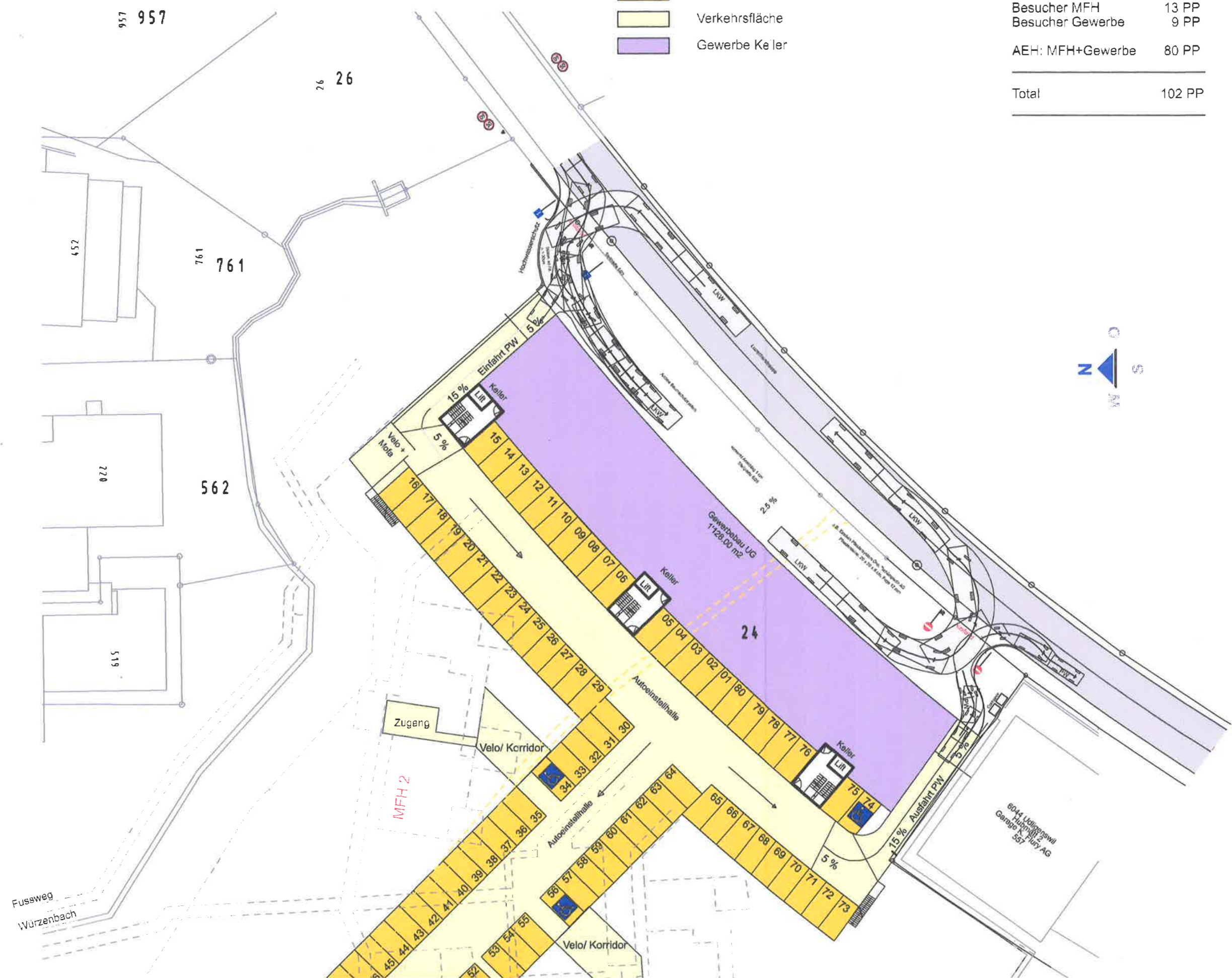
26. Januar 2012 / rev. 28. Juni 2012 /
rev. 08. Januar 2013

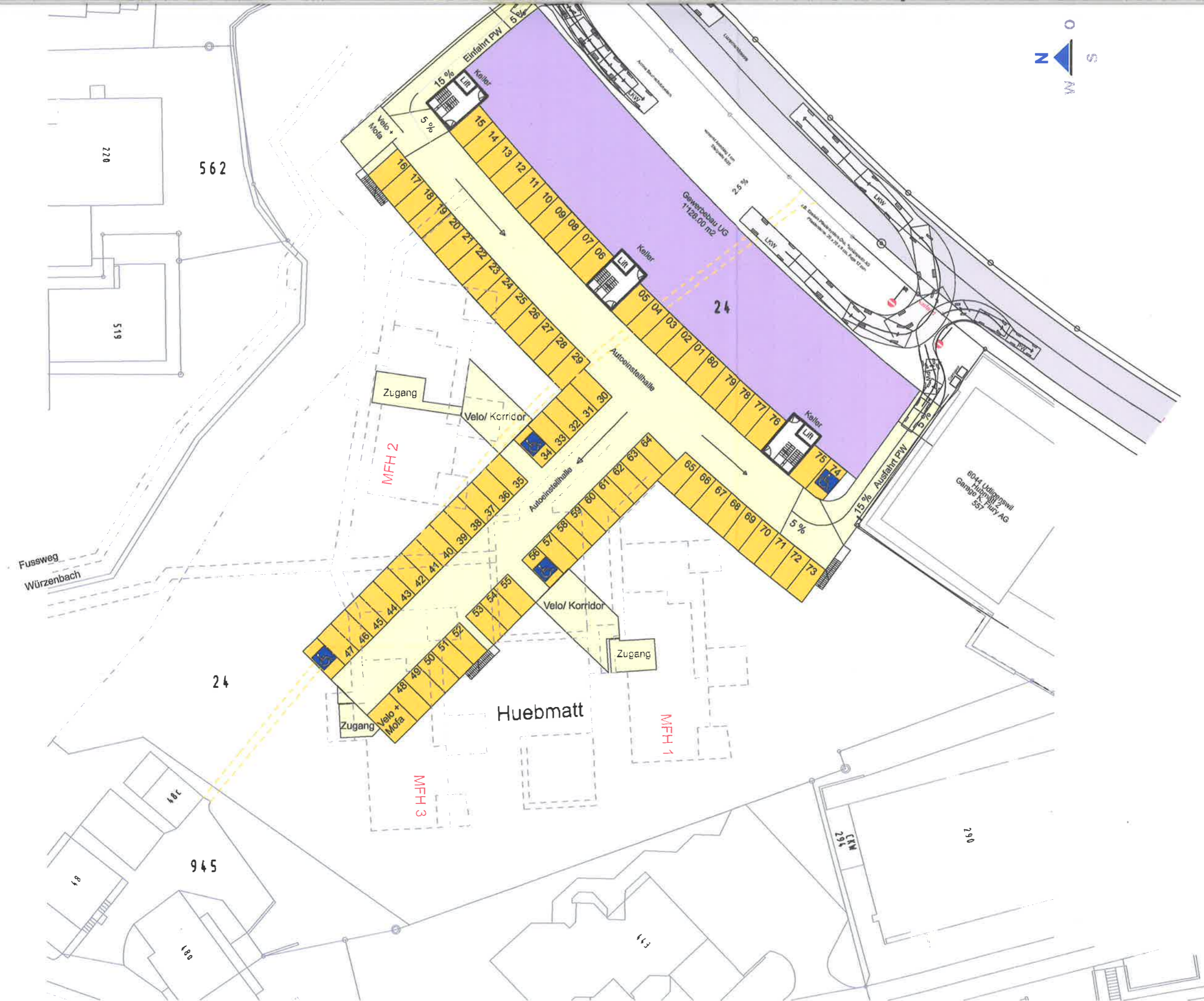
Parkierung:

- AEH Wohnen + Gewerbe unterirdisch
- Verkehrsfläche
- Gewerbe Keller

Zusammenstellung Parkplätze:

Besucher MFH	13 PP
Besucher Gewerbe	9 PP
AEH: MFH+Gewerbe	80 PP
Total	102 PP





HUEBMATT

VERKEHR + AEH 1:500

Objekt :
Gestaltungsplan
Hueb matt
6044 Udligenswil

Bauherr :
Erbengemeinschaft
Josef Nideröst
Hueb matt
6044 Udligenswil

Gestaltungsplan

HUEBMATT

Quer-Längsschnitt

EINGANG
09. Juli 2012
Gemeindekanzlei
6044 Udligenswil

1: 500

Index	Datum	Gez.
A	26.01.2012	bu
B	28.06.2012	bu

Format 63/42

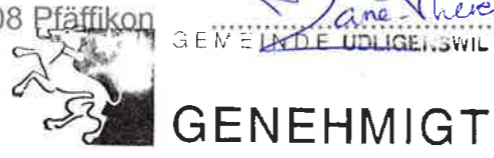
Plan Nr./
Objekt Nr.
003 / 485

ALEX BURGER ARCHITEKT

Seeplatz 4a
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 80
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@burger-a.ch

Bauherrschaft und Grundeigentümer vertreten durch:

Gertrud Rey - Berwert Hubmatt 6044 Udligenswil *[Signature]*
 Eduard Gwerder Bächergässli 43 8806 Bäch *[Signature]*
 Marie - Theres Gwerder Sonnenhof 19 8808 Prättikon *[Signature]*
 GEMEINDE UD LIGENS W I L



GENEHMIGT

19. März 2013

Architekt:

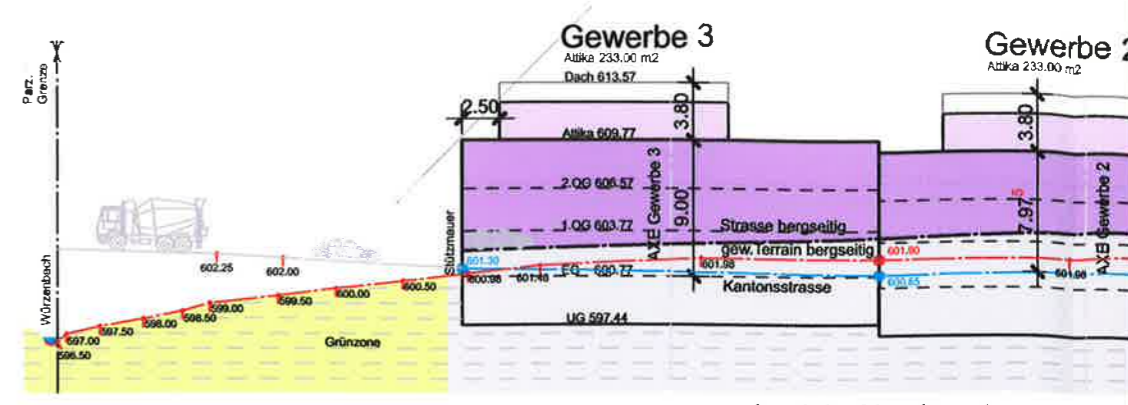
Alex Burger Seeplatz 4a 6403 Küssnacht am Rigi
 Alex Burger Architekt: *[Signature]*
 Gemeinderat Udligenswil
 Gemeindepräsident: *[Signature]*
 Gemeindeschreiber: *[Signature]*
 Heinz Rihs Architekt: *[Signature]*

Gemeinderat Udligenswil:

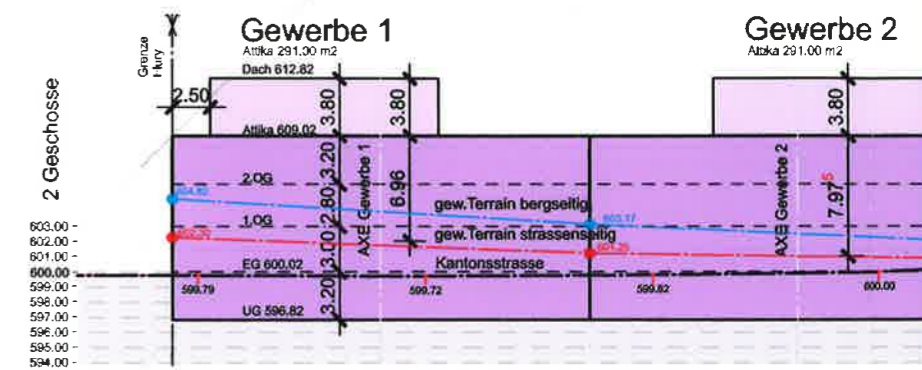
Gemeindepräsident: Gemeindeschreiber:

Regierungsrat:

Regierungsrat: Staatsschreiber:



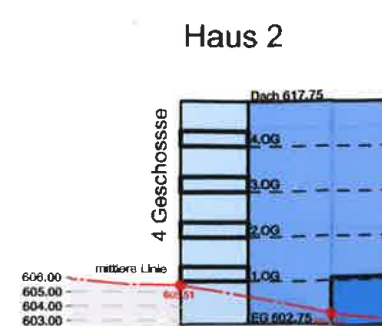
Ansicht Nordwest (bergseitig)



Ansicht Südost (Strassenseite)



Autoeinstellhalle



Haus 2

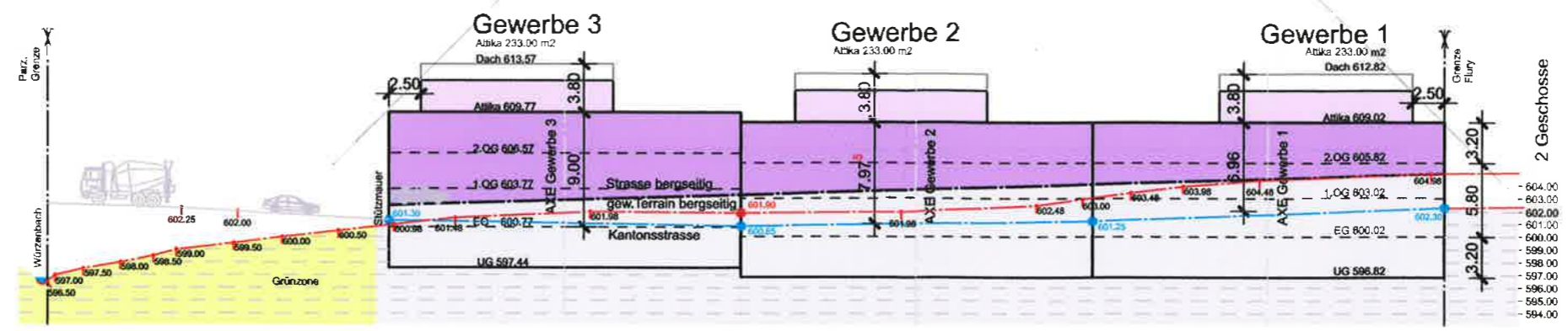
Gez.	
2	bu
2	bu

/ 485

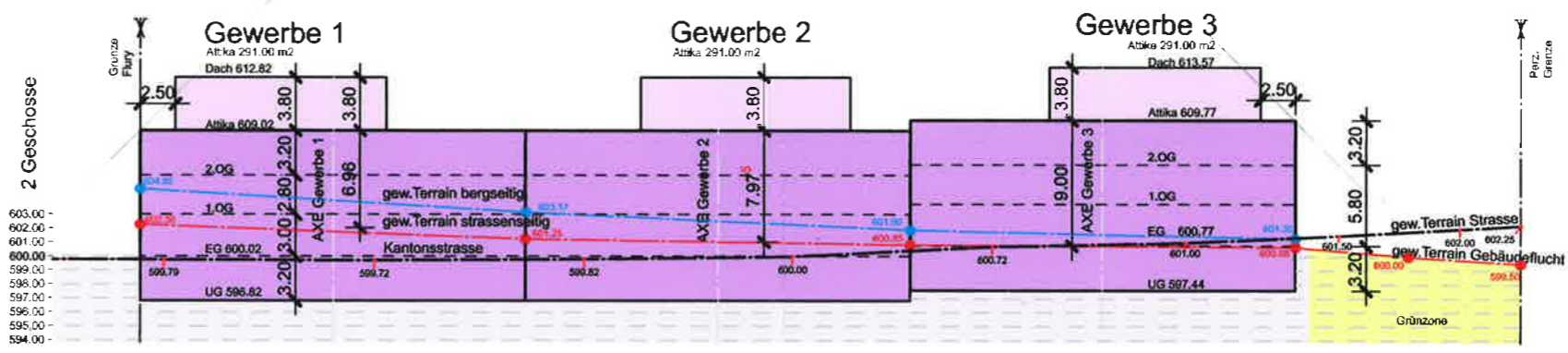
durch:

Handwritten signature

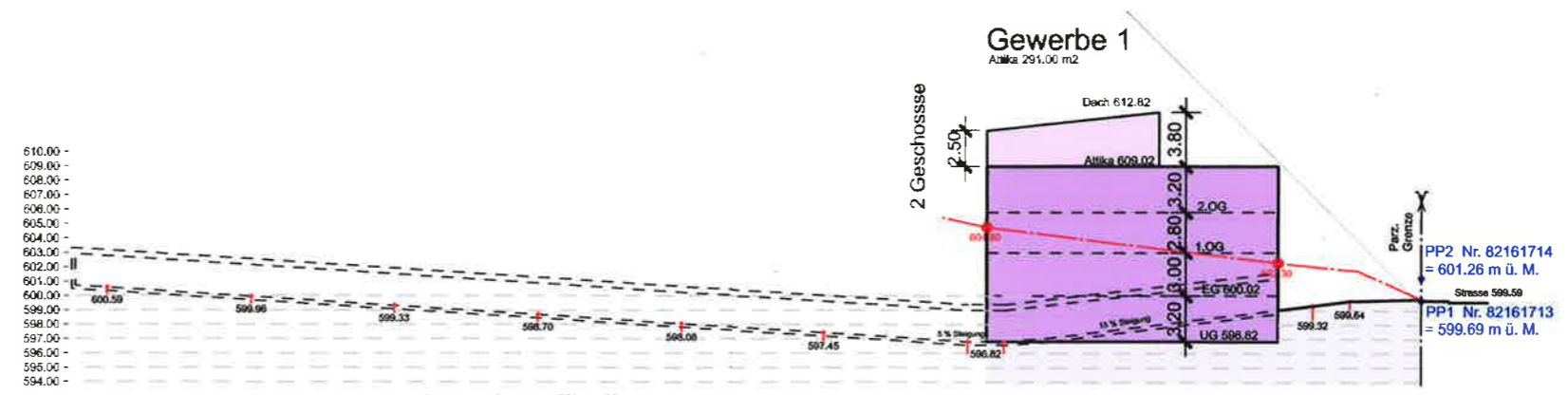
Handwritten initials



Ansicht Nordwest
(bergseitig)

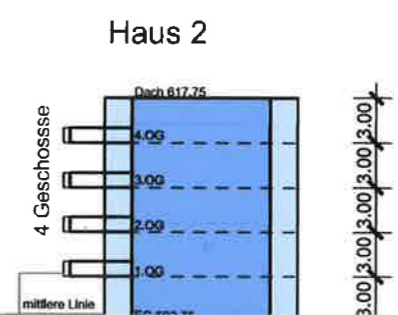
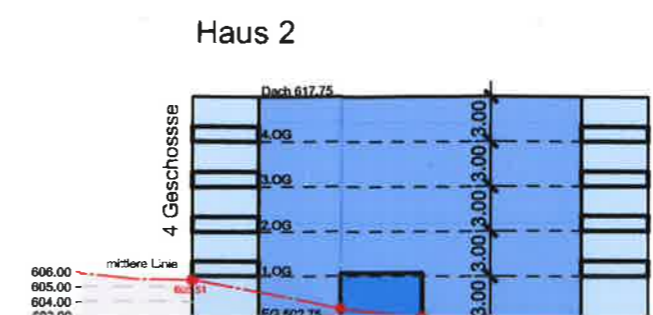


Ansicht Südost
(Strassenseite)



Autoeinstellhalle

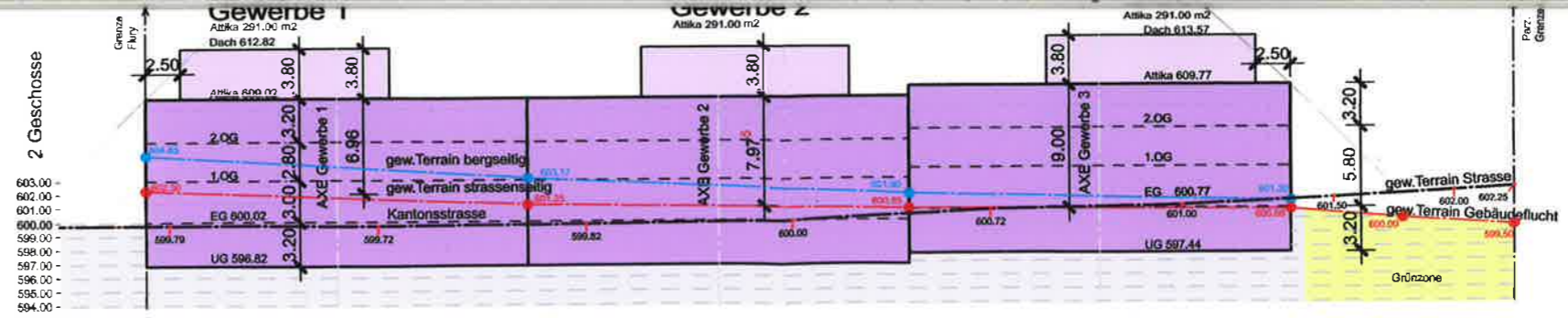
Südwest



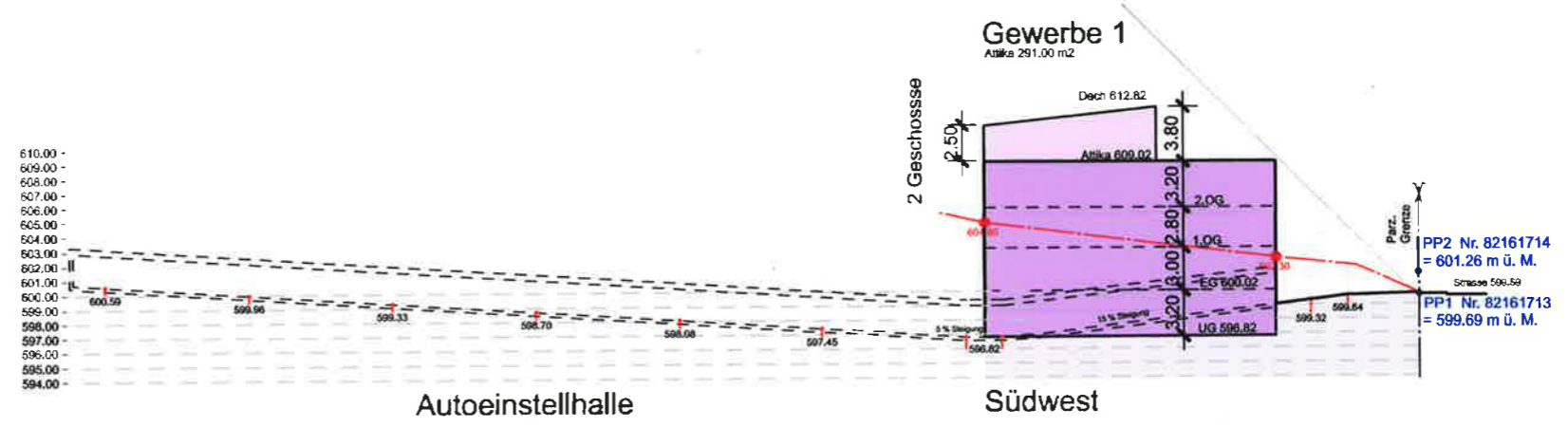
urch:

Handwritten signature

Handwritten notes



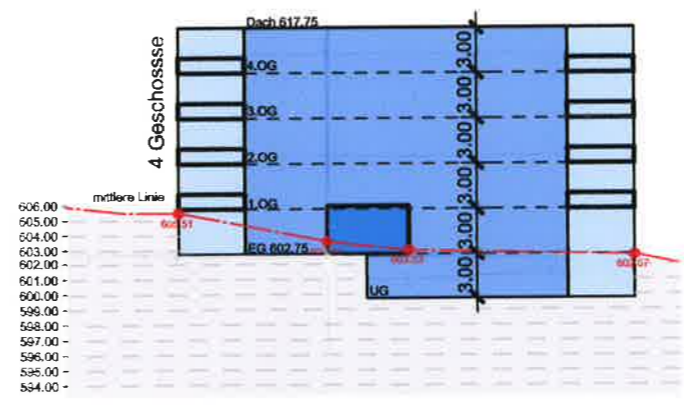
Ansicht Südost (Strassenseite)



Autoeinstellhalle

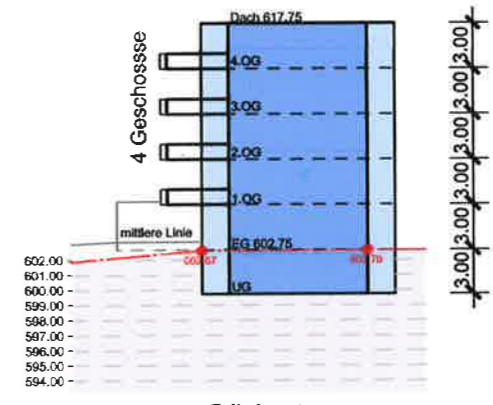
Südwest

Haus 2



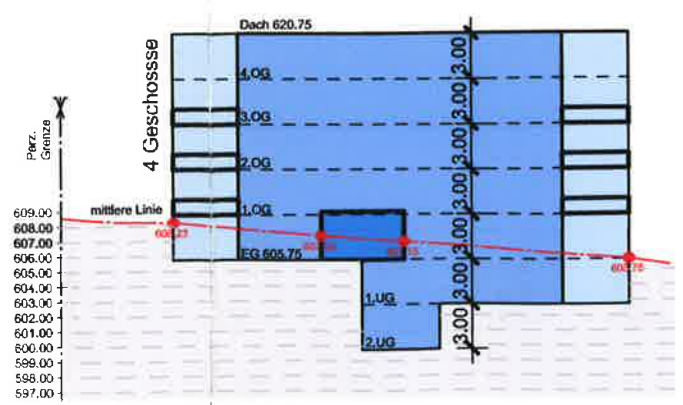
Südwest

Haus 2



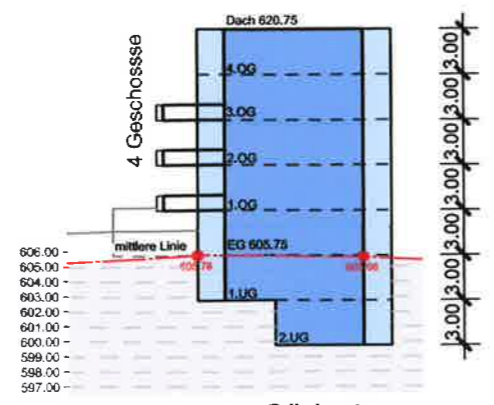
Südost

Haus 1



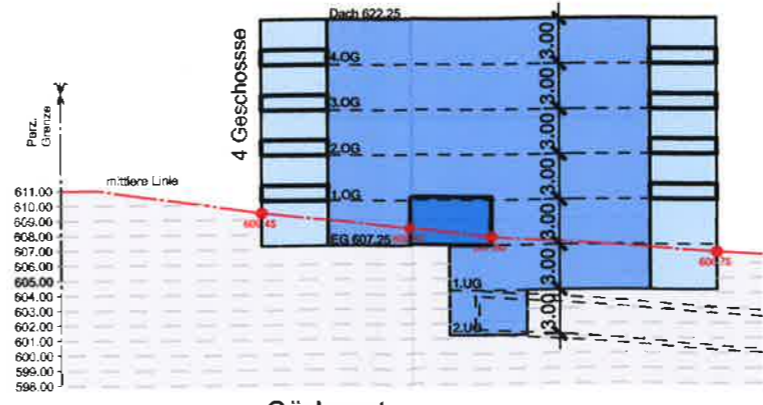
Südwest

Haus 1



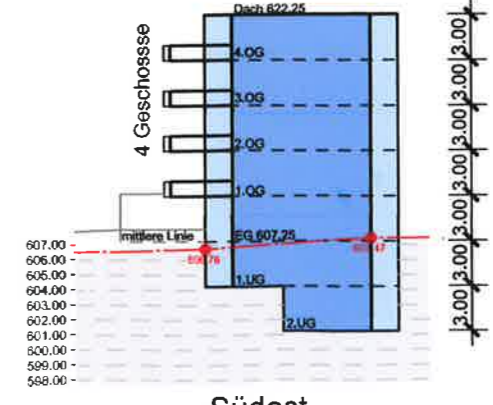
Südost

Haus 3



Südwest

Haus 3



Südost

H U E B M A T T

SCHNITTE 1:500

Objekt :
Gestaltungsplan
Huebmann
6044 Udligenswil

Bauherr :
Erbengemeinschaft
Josef Nideröst
Huebmann
6044 Udligenswil

Gestaltungsplan

HUEBMANN

Schnitt Verkehr Gewerbe Nordost

1: 200

Index	Datum	Gez.
A	26.01.2012	bu
B	08.01.2013	bu

Format 63/42

Plan Nr./
Objekt Nr.
013 / 485

ALEX | BURGER | ARCHITEKT

Seeplatz 4a
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 80
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@burrer-a.ch

Bauherrschaft:

*Josef Nideröst
Josef Nideröst
Josef Nideröst*

Grundeigentum:

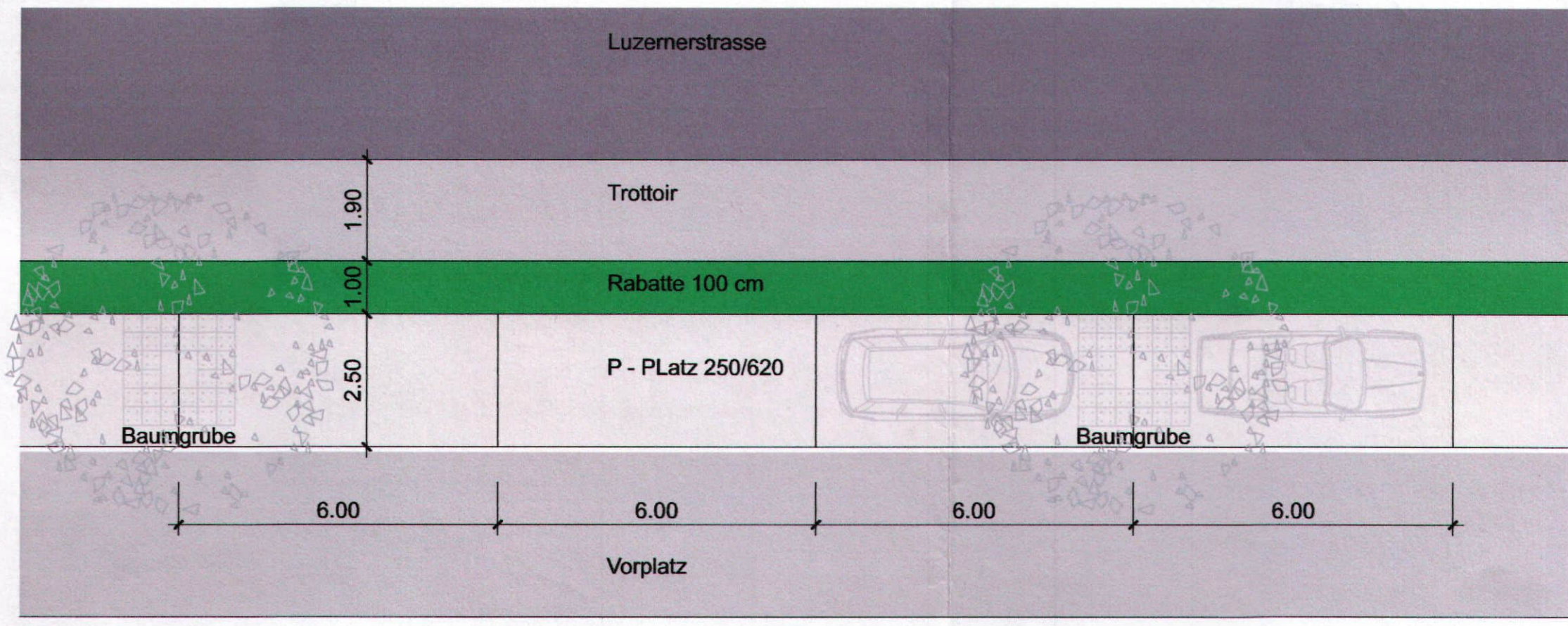
Architekt:

ALEX BURGER

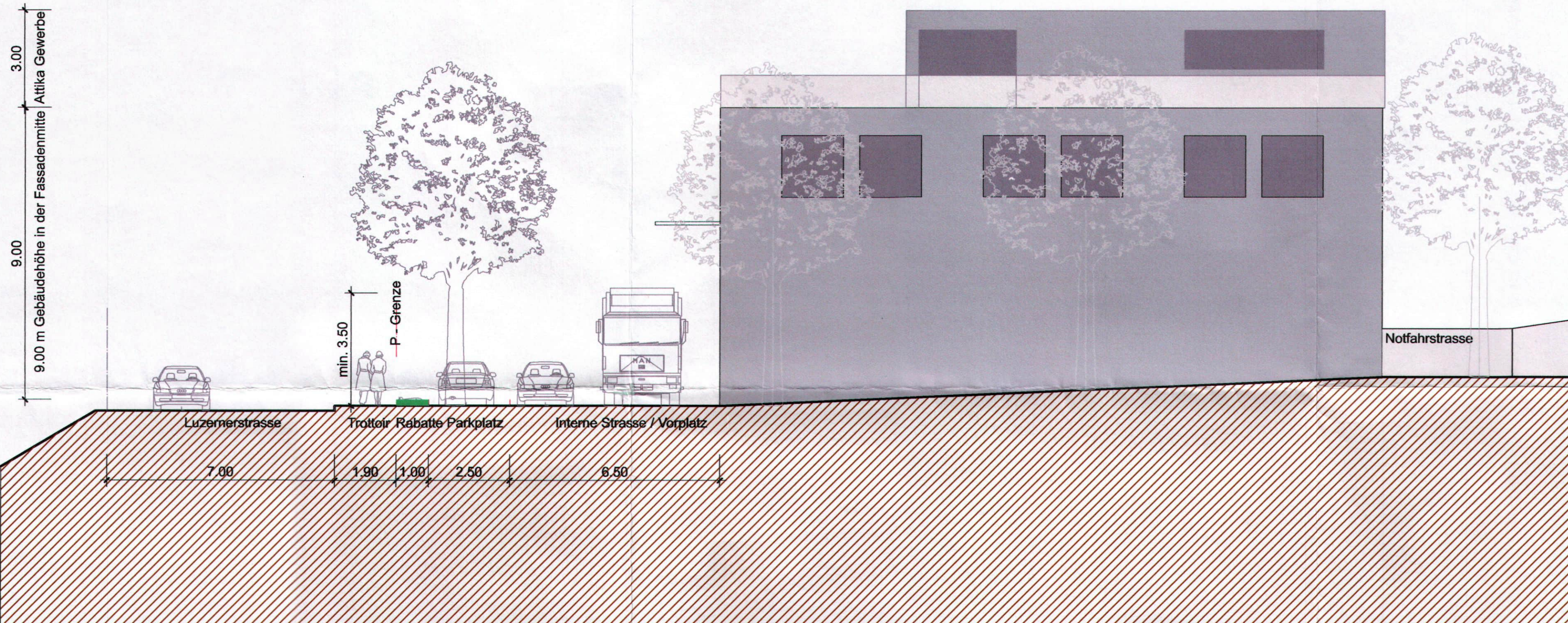
Datum:

08.01.2013

rawi
14. Jan. 2013
Posteingang



Ausschnitt Längsparkierung Luzernerstrasse



Ansicht Nord-Ost

Objekt: Gestaltungsplan Huebmatt 6044 Udligenswil

Bauherr: Erbgemeinschaft Josef Nideröst Huebmatt 6044 Udligenswil

EINGANG
22. Sep. 2017
Gemeindekanzlei
6044 Udligenswil

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

Huebmann
Situation Umgebung
P. 1010

BEWILLIGT
17. Okt. 2017
1:500
Gemeinderat

Index	Datum	Gez.
A	17.07.2017	pm
B	18.09.2017	pm

Format 60/42
Plan Nr. / Objekt Nr.
004 / 485

ALEX BURGER ARCHITEKT
Bahnhofstrasse 59
6403 Küssnacht a.R.
Tel 041-850 31 80
Fax 041-850 61 91
E-Mail cad@burger-a.ch

Bauherrschaft und Grundeigentümer vertreten durch:

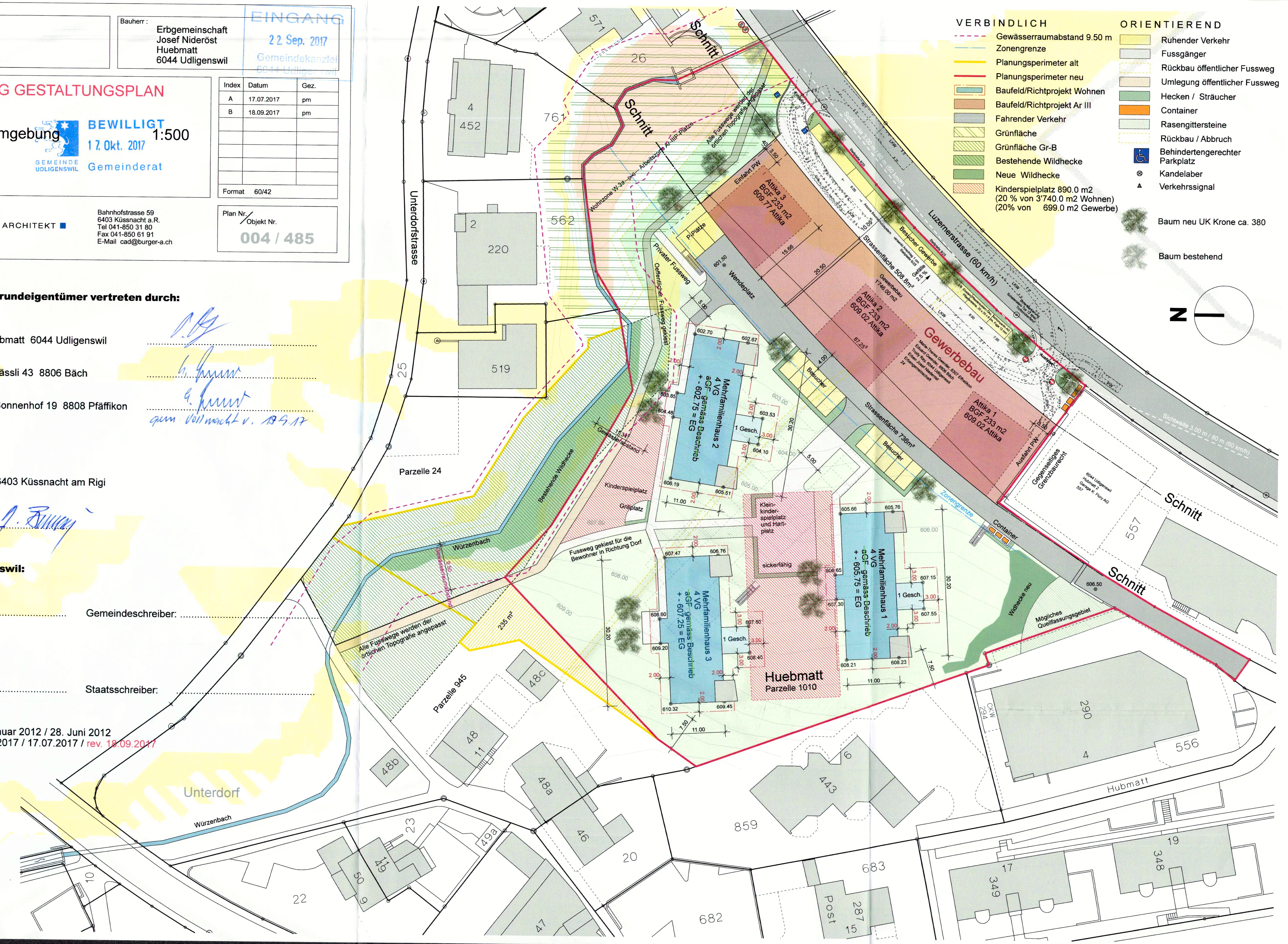
Gertrud Rey - Berwert Hubmatt 6044 Udligenswil
Eduard Gwerder Bächergässli 43 8806 Bäch
Marie - Theres Gwerder Sonnenhof 19 8808 Pfäffikon

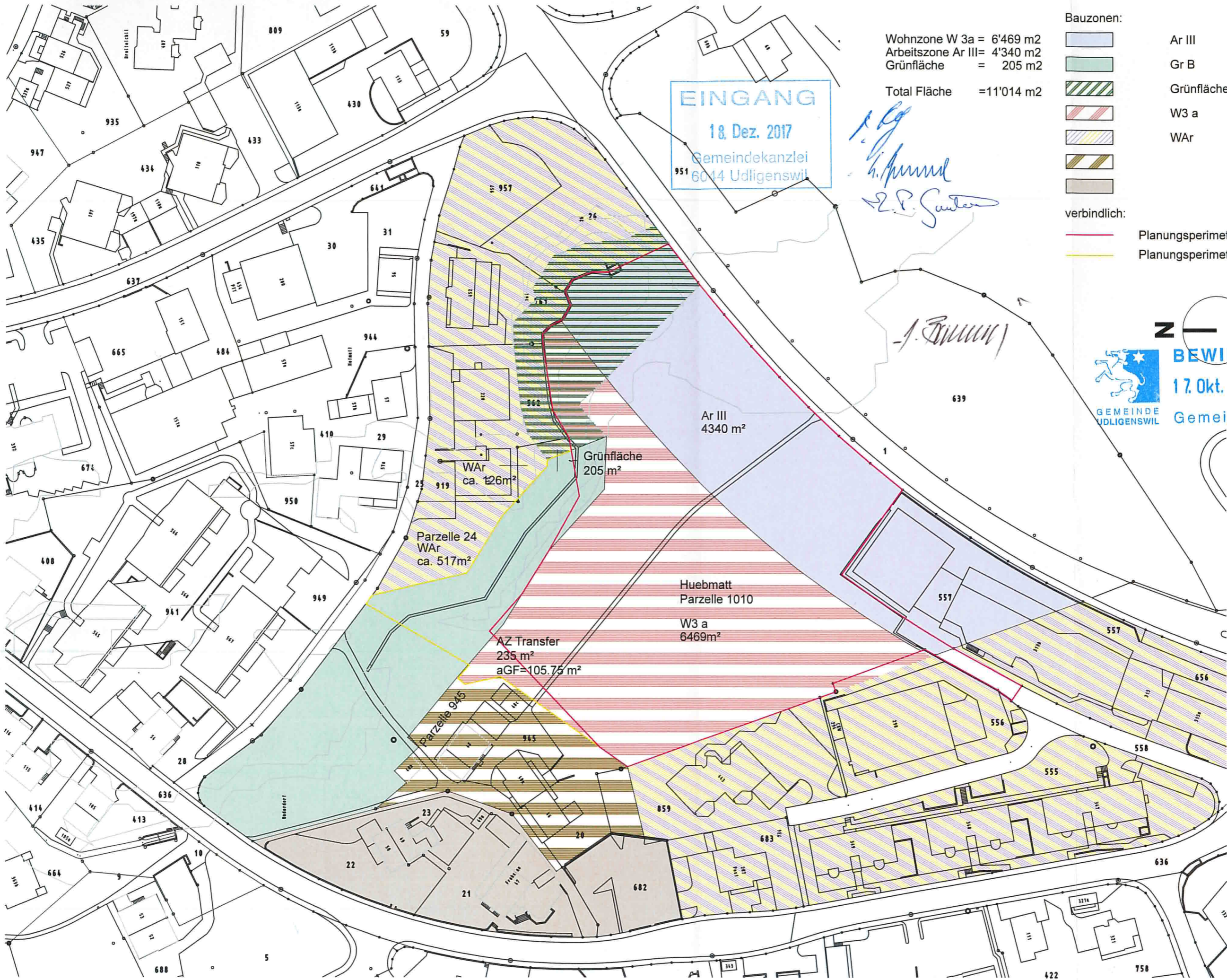
Architekt:
Alex Burger Seeplatz 4a 6403 Küssnacht am Rigi
Alex Burger Architekt

Gemeinderat Udligenswil:
Gemeindepräsident: Gemeindegeschreiber:
Regierungsrat: Staatsschreiber:

Datum: 26. Januar 2012 / 28. Juni 2012
03.04.2017 / 17.07.2017 / rev. 18.09.2017

- VERBINDLICH**
- Gewässerraumabstand 9.50 m
 - Zonengrenze
 - Planungsperimeter alt
 - Planungsperimeter neu
 - Baufeld/Richtprojekt Wohnen
 - Baufeld/Richtprojekt Ar III
 - Fahrender Verkehr
 - Grünfläche
 - Grünfläche Gr-B
 - Bestehende Wildhecke
 - Neue Wildhecke
 - Kinderspielplatz 890.0 m² (20 % von 3'740.0 m² Wohnen) (20% von 699.0 m² Gewerbe)
- ORIENTIEREND**
- Ruhender Verkehr
 - Fussgänger
 - Rückbau öffentlicher Fussweg
 - Umlegung öffentlicher Fussweg
 - Hecken / Sträucher
 - Container
 - Rasengittersteine
 - Rückbau / Abbruch
 - Behindertengerechter Parkplatz
 - Kandelaber
 - Verkehrssignal
 - Baum neu UK Krone ca. 380
 - Baum bestehend





EINGANG
 18. Dez. 2017
 Gemeindekanzlei
 6014 Udligenswil

A. G.
K. Schmid
E. P. Suter

Wohnzone W 3a = 6'469 m²
 Arbeitszone Ar III = 4'340 m²
 Grünfläche = 205 m²
 Total Fläche = 11'014 m²

- Bauzonen:**
- Ar III
 - Gr B
 - Grünfläche
 - W3 a
 - WAr
 -
- verbindlich:**
- Planungsperimeter neu
 - Planungsperimeter alt

Z

BEWILLIGT
 17. Okt. 2017
 GEMEINDE UD-LIGENSWIL Gemeinderat

Ar III 4340 m²

Grünfläche 205 m²

WAr ca. 126 m²

Parzelle 24 WAr ca. 517 m²

Hueb matt Parzelle 1010 W3 a 6469 m²

AZ Transfer 235 m² aGF=105.75 m²

HUEBMATT

BAUZONEN 1:1000