

PARZELLE NR. 407 und 959, SONNMATT UDLIGENSWIL

EINGANG
31. Mai 2012
Gemeindekanzlei
6044 Udligenswil

GESTALTUNGSPLAN III (3. Etappe)

BERICHTE UND BERECHNUNGEN

Gesuchssteller und Grundeigentümer:	GS 407	Erbengemeinschaft Peter Henseler sel. vertreten durch : Manfred Moser ID Performance AG Postfach 17 6044 Udligenswil
	GS 959	Ambros und Martin Gisler Haasenberg 6044 Udligenswil
Projektverfasser:		Mächler & Töngi Architekten HTL Birkenstrasse 47 6343 Rotkreuz Tel. 041-785 40 10 info@maechler-toengi.ch

Oeffentliche Auflage:

18. Juni - 17. Juli 2012

Genehmigung durch den Gemeinderat von Udligenswil
mit Entscheid vom:



GEMEINDE UDLIGENSWIL

GENEHMIGT

20. Nov. 2012

GEMEINDERAT UDLIGENSWIL


Gemeindepräsident

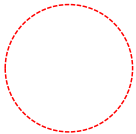

Gemeindeschreiber -Stv.

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

Gemeinderat Udligenswil

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

.....
Florian Ulrich Reto Schöpfer



mit Vorbehalt Ziff. 4 Rechtspruch!

BERICHTE UND BERECHNUNGEN

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Zweck
3. Planungsgebiet / Zoneneinteilung
4. Gestaltungsplan Bericht und Berechnungen
 - 4.1 Bebauungskonzept
 - 4.2 Strassenerschliessung
 - 4.3 Versorgung / Entsorgung
 - 4.4 Spielplätze
 - 4.5 Parkplätze
 - 4.6 Berechnung anrechenbare Geschossflächen
 - 4.7 Behindertengerechtes Bauen
 - 4.8 Parzellierung / Dienstbarkeiten / Etappierung
 - 4.9 Besondere Bauvorschriften

Beilagen:

- a) Situationspläne
 - Gestaltungsplan III (3. Etappe) Mst. 1:500 Plan Nr 2021/1
 - Erschliessung / Kanalisation / Höhenkurven Mst. 1:500 Plan Nr 2021/2
 - Spielflächen / Begrünung / Flächennachweis Mst. 1:500 Plan Nr 2021/3
 - ~~- Nachweis Grundrisse / AGF Mst. 1:200 Plan Nr 2021/4~~
~~(anrechenbare Geschossflächen)~~
~~mit Orientierungscharakter~~
- b) Modell Mst. 1 : 500

1. Gesetzliche Grundlagen

- ~~Gesetzliche Grundlagen des Gestaltungsplanes sind insbesondere:~~
- ~~- Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 07.03.1989 (PBG).~~
 - ~~- Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Udligenswil vom 17.03.2008~~

2. Zweck

Der Gestaltungsplan und der Richtplan bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, die eine sinnvolle und haushälterische Nutzung der betreffenden Grundstücksfläche gewährleistet.

3. Planungsgebiet / Zoneneinteilung

3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Nr. 407 und Grundstück Nr. 959 GB Udligenswil und trägt die Ortsbezeichnung "Sonn matt".

Es setzt sich aus folgenden Teilgebieten zusammen:

- Gestaltungsplan I			
genehmigt am 25. April 1995	ca.		10'450 m2
- Gestaltungsplan II			
genehmigt am 07. Juni 1999	ca.		10'870 m2
- Gestaltungsplan III			
aktuelles Gesuch	ca.	12'207	m2
Total Planungsgebiet Bauzone			<u>33'527 m2</u>

~~3.2 Zoneneinteilung~~

~~Gemäss Zonenplan vom 17. März 2008 liegt das bebaubare Planungsgebiet fast ausschliesslich in der 2. Etappe der zweigeschossigen Wohnzone W2a mit einer Ausnutzungsziffer von 0.25.~~

4. Gestaltungsplan III Bericht und Berechnungen

4.1 Bebauungskonzept

Als Fortsetzung der bestehenden Überbauung an der Sonn mattstrasse und des bewilligten Gestaltungsplanes I und II sind 10 Baubereiche ausgeschieden für den Bau von grosszügigen, gestaffelten Bauten und Einfamilienhäusern.

Bei der Dimensionierung und Situierung der einzelnen Baubereiche ins bestehende Gelände wurde auf eine optimale "Durchgrünung" sowohl in der Vertikalen wie auch in der Horizontalen geachtet.

Sämtliche inneren Erschliessungsanlagen (Liftanlagen und Treppenhäuser) sind innerhalb der Bauvolumen geplant. Auch die privaten Aussenräume der gestaffelten Bauten sind auf die jeweiligen Terrassen beschränkt.

Lediglich die Gartenwohnungen der Baubereiche E-J und das freistehende Einfamilienhaus (Baubereich K) besitzen einen Gartensitzplatz. Somit können zusammenhängende Grünräume erstellt und unbeeinflusst von den unterschiedlichen privaten Nutzungsansprüchen gestaltet und auf Dauer erhalten werden.

~~Den einzelnen Baubereichen ist genügend anrechenbare Geschossfläche (AGF) zugeordnet, damit Wohnraum gemäss den verschiedenen Grundrissnachweisen erstellt werden können.~~

4.2 Strassenerschliessung

Die bestehende Sonn mattstrasse wird ab den Baubereichen 12/13 als Wohn-/ Spielstrasse (Begegnungszone) in südwestlicher Richtung weitergeführt. Ein Grünstreifen trennt den separat geführten Fussgängerbereich von der verkehrsberuhigten Fahrbahn. Hangseitig sind diverse Ausbuchtungen mit Pflanzendächern als beschattete Spiel- und Aufenthaltsbereiche geplant. Auch diese Massnahmen unterstützen eine gute Durchgrünung des Gestaltungsplangebietes.

Die Zufahrten zu den Autoeinstellhallen der Baubereiche A-E sowie die

Garagenvorplätze der Baubereiche F-K sind als Ausweitungen der Fahrbahn konzipiert. Da die Besucherparkplätze der Baubereiche A-E separat im Bereich neben den jeweiligen Einstellhallenzufahrten ausgeschieden werden, eignen sich die Garage-Zufahrten bestens als Wendemöglichkeiten für alle Fahrzeuge. Bis auf die Einstellhallenzufahrt sind sämtliche anderen, allfällig sichtbaren Wände und Stützmauern zu begrünen.

Die Anzahl der Besucherparkplätze dieser Baubereiche ist auf 3 Besucherparkplätze pro Baubereich zu beschränken.

Die Besucher der Baubereiche F-K können ihre Fahrzeuge vor den jeweiligen Garagenvorplätzen parkieren.

Mit diesem Erschliessungskonzept und mit einer entsprechenden Signalisation (Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h / Spielstrasse) kann die Erschliessungsstrasse als Spielfläche genutzt werden.

Von den im Gestaltungsplan bezeichneten Höhenkoten für die Erschliessungsstrasse darf bei der Ausführung maximal 50 cm. abgewichen werden

Für den Unterhalt der privaten Wohnstrasse, der Kanalisationsleitungen, sowie für den Spielplatz wird eine Unterhaltsgenossenschaft gegründet oder die bestehende Unterhaltsgenossenschaft der Sonnmattstrasse wird erweitert. Der Beitritt zu dieser Genossenschaft ist für alle Grundeigentümer obligatorisch und wird im Grundbuch angemerkt.

Zwischen den beiden Grundstücken GS 959 und GS 86 findet eine flächengleiche Grenzkorrektur statt. In diesem Zusammenhang wird ein Fusswegrecht zu Lasten GS 86 und zu Gunsten GS 959 vereinbart, so dass die Fussweg - verbindung von der Sonnmattstrasse zur Haasenbergstrasse realisiert werden kann.

4.3 Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Baugebietes ist gewährleistet durch ein vorhandenes Leitungsnetz, welches bis ins Gestaltungsplangebiet, bzw. bis an dessen Grenze geführt ist.

Das Meteorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung in entsprechenden Retentionsvolumen zurückzuhalten und zeitlich verzögert in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.

4.4 Spielplätze

In der Waldrandzone, zwischen dem Gestaltungsplangebiet I und II und dem Bachtobel sind Kinderspielplätze für verschiedene Altersstufen vorgesehen. Der Einbezug der vorhandenen Naturelemente bietet besonders interessante Möglichkeiten für kinder- und jugendgerechte Anlagen.

~~Die Spielplatzfläche hat gemäss PBG § 75 Abs. 3 lit d mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen zu betragen.~~ Die Spielplatzfläche wird für die Gestaltungspläne I, II und III gemeinsam festgelegt.

Die Mindestfläche der Spielplätze beträgt gesamthaft (Gestaltungsplangebiet I, II, III) :

$m^2 33'527 \times AZ 0.25 \times Bonus 15\% \times 20\% = m^2 1'928$

oder

für das Gestaltungsplangebiet III :

$m^2 12'207 \times AZ 0.25 \times Bonus 15\% \times 20\% = m^2 702$

Die im bereits bewilligten Gestaltungsplan II bewilligte und ausgewiesene Spielplatzfläche beträgt mehr als 2'000 m².

Die in der Planbeilage "Spielflächen, Flächennachweis" ausgewiesene (hellgrün 614 m² und hellgrün/rot schraffiert 769 m² eingefärbte Fläche)

Spiel- und Begegnungszone beträgt weitere 1'383 m², ohne die separate Fläche von 76 m² (dunkelgrün schraffiert) im Baubereich K.

Der Wald kann nicht in den Kinderspielplatz einbezogen werden. Innerhalb von 5 m ab dem Waldrand dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.

4.5 Parkplätze

Die Parkplätze sind individuell, nach den Vorschriften der Gemeinde, auf den jeweiligen Bauparzellen zu erstellen.

~~4.6. Berechnung anrechenbare Geschossfläche~~

1 Anrechenbare Grundstückfläche		
- Gestaltungsplan I	10'450	m2
- Gestaltungsplan II	10'870	m2
- Gestaltungsplan III	12'207	m2
	<u>33'527</u>	<u>m2</u>

2 Strassenfläche		
Die Strassenflächen betragen		
- Gestaltungsplan I und II	1'800	m2
- Gestaltungsplan III	769	m2
	<u>2'569</u>	<u>m2</u>

Gemäss § 12, Abs. 3 PBV wird diese Strassenfläche bei der anrechenbaren Grundstückfläche nicht abgezogen, da sie 10% der bauberechtigten Grundstückfläche nicht übersteigt.

Gemäss §75 PBG Art. 2 und 3 darf die Ausnutzungsziffer die maximale Ausnutzung gemäss Zonenplan um höchstens 15% überschreiten, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss §75 PBG Art. 3 erfüllt werden.

Die im Gestaltungsplan und in den besonderen Bauvorschriften formulierten Auflagen und Vorschriften erfüllen alle diese Qualitätsanforderungen und berücksichtigen die im Gestaltungsplangebiet spezifischen und topographischen Gegebenheiten und garantieren eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung, welche sich vorbildlich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.

3 Ausnutzungsziffer		
- gemäss BZR 2008	=	0.2500
+ Gestaltungsplanbonus 15% gem. PBG § 75, Abs. 2	=	0.0375
		<u>0.2875</u>

4 Zulässige anrechenbare Geschossfläche		
- Gestaltungsplan I 10'450 m2 x 0.2875		3'004.00 m2
- Gestaltungsplan II 10'870 m2 x 0.2875		3'125.00 m2
- Gestaltungsplan III 12'207 m2 x 0.2875		3'510.00 m2
Total zulässige anrechenbare GF		<u>9'639.00 m2</u>

5 AGF-Übertragung zu Lasten GS 407 (Gestaltungsplan III) und zu Gunsten GS 922 (Gestaltungsplan II)

Gemäss Grundbuchauszug des GS 407 wurden z.L. GS 407 und z.G. GS 922 152.80 m2 AGF übertragen.

Gestützt darauf kann der Eigentümer des GS 407 beim Gestaltungsplan III nicht mehr die vollumfängliche Ausnutzung beanspruchen.

Die verminderte Ausnutzung von 152.80 m2 wird beim Baubereich J auf GS 407 berücksichtigt.

Die zulässige anrechenbare Geschossfläche für den Gestaltungsplan III beträgt

~~sonit gemäss obenstehender Berechnung :~~

Total zulässige AGF	3'510.00 m ²
abzgl. AGF-Übertrag z.G. GS 922	-152.80 m ²
Total zul. AGF Gestaltungsplan III	<u><u>3'357.20 m²</u></u>

4.7 Behindertengerechtes Bauen

Gemäss §157 Absatz 3 PBG sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

4.8 Parzellierung / Dienstbarkeiten / Etappierung

Die im Gestaltungsplan III (3. Etappe) eingetragene Parzellierung ist provisorisch. Sämtliche erforderlichen privatrechtlichen Dienstbarkeiten wie Grenzbaurechte, Durchleitungsrechte, Fuss- und Fahrwegrechte etc. werden zum Zeitpunkt der definitiven Parzellierung vor den entsprechenden Baubewilligungsverfahren vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen.
Eine Etappierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist nicht vorgesehen.

4.9 Besondere Bauvorschriften zum Gestaltungsplan III

Art. 1 Gebäudetypen

Oberhalb der Wohnstrasse sind die Baubereiche A bis E für gestaffelte Bauten ausgeschieden.

Die vom Niveau Wohn- / Spielstrasse erschlossenen Parkierungsebenen mit den Garagezufahrten und den Besucherparkplätzen sollen so ins Terrain integriert werden, dass diese von den eigentlichen Wohngeschossen getrennt wirken.

Auch auf den Baubereichen F bis J sind gestaffelte Bauten vorgesehen.

Die Garagen dieser talseitig von der Wohnstrasse gelegenen Baubereiche sind im obersten Geschoss der gestaffelten Bauvolumen integriert.

Der Baubereich K ist für die Realisierung eines Einfamilienhauses ausgeschieden.

Die maximal zulässigen Dachkoten bewirken, dass die talseitig von der Sonnmattstrasse situierten Bauvolumen, diese um lediglich ein Geschoss überragen.

~~Art. 2 Ausnützung~~

~~Die zulässige anrechenbare Geschossfläche für den Gestaltungsplan III beträgt total 3'357 m² (3'510.00 m² - 152.80 m²).~~

~~Zuteilung der anrechenbare Geschossfläche auf die Baubereiche:~~

Baubereich A : AGF	402 m²
Baubereich B : AGF	402 m²
Baubereich C : AGF	402 m²
Baubereich D : AGF	415 m²
Baubereich E : AGF	415 m²
Baubereich F : AGF	343 m²
Baubereich G : AGF	343 m²
Baubereich H : AGF	343 m²
Baubereich J : AGF	175 m²
Baubereich K : AGF	117 m²
Total AGF Baubereiche A - K	<u><u>3357 m²</u></u>

~~Innerhalb des Gestaltungsplanbereiches kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die anrechenbare Geschossfläche von Baubereich zu Baubereich verlagert werden.~~

Art. 3 ~~Geschosszahl~~

~~Die gesetzlich zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Die Vorgaben gemäss PBG §75 und § 138 und PBV §10 sowie die Skizzen (Ausgabe vom 01. Sept. 2002) des Bau- und Verkehrsdepartementes zur Erläuterung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07. März 1989 und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. Nov. 2001 über die Vorgaben hinsichtlich der Staffelbauten sind einzuhalten. Sichtbare Untergeschosse bei gestaffelten Bauten sind mindestens 3.00 m zurückzusetzen.~~

Art. 4 Höhenlagen / Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Gestaltungsplan je Baubereich mit absoluten Höhenkoten (oberster Punkt des Daches) definiert.

Die Fassadenhöhen (talseitig) von 9.00 Meter gemäss Bau- und Zonenreglement sind einzuhalten. Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche bzw. (oberkante Dachrand) zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind.

Ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten von höchstens 2 m.

Baubereich A :	Ok. Dachrand	=	709.70 m.ü.M
Baubereich B :	Ok. Dachrand	=	706.80 m.ü.M
Baubereich C :	Ok. Dachrand	=	705.20 m.ü.M
Baubereich D :	Ok. Dachrand	=	704.70 m.ü.M
Baubereich E :	Ok. Dachrand	=	704.70 m.ü.M
Baubereich F :	Ok. Dachrand	=	700.50 m.ü.M
Baubereich G :	Ok. Dachrand	=	699.10 m.ü.M
Baubereich H :	Ok. Dachrand	=	697.00 m.ü.M
Baubereich J :	Ok. Dachrand	=	696.00 m.ü.M
Baubereich K :	Ok. Dachrand	=	696.20 m.ü.M

Die in ~~Art. 7 Abs. 3~~ BZR beschriebene Höhenbegrenzung für Terrassenbauten (Mantellinie) von 6.00 m parallel zum begradigten gewachsenen Terrain kommt nicht zur Anwendung, bzw. darf mit der oben beschriebenen Regelung (mit absoluten Höhenkoten je Baubereich und über die max. zulässigen Fassadenhöhen) punktuell überschritten werden.

Diese Regelung ermöglicht eine objektspezifische und somit qualitativ bessere Definition der Höhenentwicklung und Staffelung der einzelnen Baukörper.

Zudem kann die Bautiefe jedes Baubereiches schmaler gehalten werden, was zu grösseren Aussenräumen zwischen den Baubereichen und somit zu einer besseren horizontalen Durchgrünung des gesamten Bebauungsgebietes führt.

Art. 5 Gebäudeabmessungen

1. Die im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Baubereiche dürfen bei der Ausführung maximal um 50 cm. überschritten werden.
2. Unterniveaubauten und Kleinbauten wie Schwimmbäder, Geräteschöpfe, Lauben, Kehrrechtsammelstellen, Spielplatzmöblierung, und dergleichen sind ausserhalb der Baubereiche gestattet. Die Abstandsvorschriften gemäss PBG und BZR sind einzuhalten.
3. In den Baubereichen A, B und C wird die maximal zulässige Gebäudelänge in Abänderung von ~~Art. 7 Abs. 2 BZR~~ von 25 Meter um 3 Meter auf neu 28 Meter festgelegt. Diese Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudelänge bewirkt den Verzicht auf einen zusätzlichen Baubereich zugunsten grösserer zusammenhängenden Grünräume zwischen den einzelnen Baubereichen. Diese Ausnahmeregelung führt zu einer qualitativen Verbesserung gegenüber der zonengemässen Regelung.

Art. 6 Nutzung

Für die zulässige Nutzung gilt grundsätzlich das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Udligenswil vom ~~17.03.2008~~

Art. 7 Dächer, Baumaterialien, Farbgestaltung

1. Die Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen.
Nicht begehbare Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
2. Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Angaben über die Fassaden- und Dachmaterialien und deren farbliche Gestaltung zu machen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung / Terrainanpassungen

1. Vorplätze, Autoabstellplätze u. dgl. sollen hauptsächlich mit wasser-durchlässigen Belägen ausgeführt werden. (~~Art. 34a BZR~~)
2. Bei der Bepflanzung sollen mehrheitlich einheimische Arten gewählt werden. (~~Art. 28 BZR~~)
3. Grosse Aufschüttungen und Abtragungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Umgebungsflächen sind so zu gestalten, dass wenn möglich auf Stützmauern und Terrassierungen verzichtet werden kann. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von 3.0 m nicht übersteigen. Ausnahmen sind in den Baubereichen D,E,F,G und H im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse sowie bei der Gebäudeerschliessung (Hauszugang / Parkierung / Garageeinfahrt) gestattet.
4. Beim Grünstreifen, welcher den separat geführten Fussgängerbereich von der verkehrsberuhigten Fahrbahn trennt, sollen einheimische hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die Anzahl der Bäume richtet sich nach dem Gestaltungsplan Spielflächen / Begrünung / Flächennachweis. Anlässlich des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen, worin die genaue Lage dieser Bäume festgelegt wird.

Art. 9 Bau- und siedlungsökologische Anforderungen

Um erhöhten Anforderungen bezüglich bau- und siedlungsökologischen Aspekten gegenüber der Normalbauweise gerecht zu werden, müssen sämtliche Dach- und Terrassenflächen mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden. Das gesamte anfallende Meteorwasser muss unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung in entsprechend dimensionierten Retentionsvolumen zurückgehalten werden und darf nur zeitlich verzögert in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.

Um Lüftungsverluste zu minimieren muss bei jeder Wohneinheit eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden. Mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbedarf muss mit erneuerbarer Energie (z.B. Erdwärme etc.) abgedeckt werden.

Art. 10 Nutzung der Freihaltezone

In der Grünzone **B** ausserhalb des Waldabstandsbereiches von 20 m können Spielplatzeinrichtungen, Gartenhäuser, Kleintierställe, Pergolas und ähnliche Einrichtungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeinderat bewilligt werden.
Terrainveränderungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit zu unterlassen.

Die landwirtschaftliche Nutzung kann über die neue Erschliessungs- und Wohnstrasse erfolgen.

Udligenswil, den : 31.05.2012

Projektverfasser:

Grundeigentümer GS 407:

Grundeigentümer GS 959:



The image shows three handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal dotted line. The first signature is the largest and most prominent, followed by a smaller one, and then a signature that appears to be 'H. Guler & Guler'.

EINGANG
21. Dez. 2011

vi.Bel. *AA*
Kantonsgericht Luzern

gestaltungsplan III (3. etappe)

plan.nr.: 2021/ 1	objekt:	grundeigentümer gs 959	grundeigentümer gs 407
mst.: 1:500	gestaltungsplan III (3.etappe)	ambros und martin gisler	erbengemeinschaft peter henseler sel.
dat.: 12.12.2011	sonnmatt, 6044 udligenswil	haasenberg 6044 udligenswil	vertreten durch: manfred moser id performance ag 6044 udligenswil
rev.:			
gr.: 60x105			

maechler & toengi architekten HTL, birkenstrasse 47, 6343 rotkreuz
tel.041-785 40 10 fax.041-785 40 11 info@maechler-toengi.ch www.maechler-toengi.ch

grundeigentümer grundstück nr. 959 :

grundeigentümer grundstück nr. 407 :

A. Gisler H. Gisler
ambros und martin gisler
haasenberg 6044 udligenswil

M. Moser
erbengemeinschaft peter henseler sel.
vertreten durch: manfred moser
id performance ag 6044 udligenswil

projektverfasser :

ort und datum :

[Signature]
maechler & toengi architekten htll 6343 rotkreuz



GEMEINDE UDLIGENSWIL

GENEHMIGT udligenswil 20.12.2011

20. Nov. 2012

legende

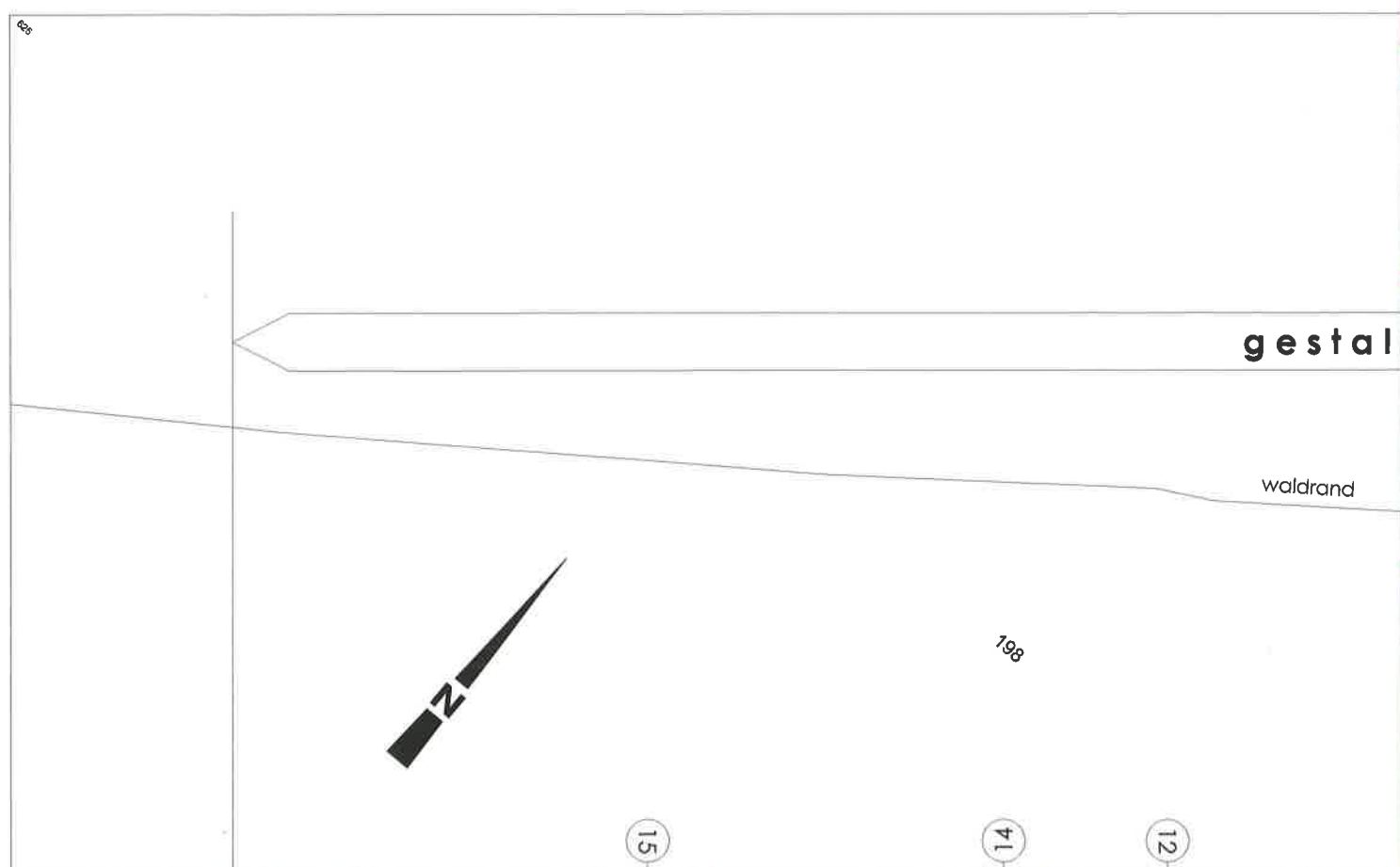
GEMEINDERAT UDLIGENSWIL

baubereich

[Signature] Gemeindepräsident

[Signature] Gemeindeschreiber *SH* Vollgeschoss

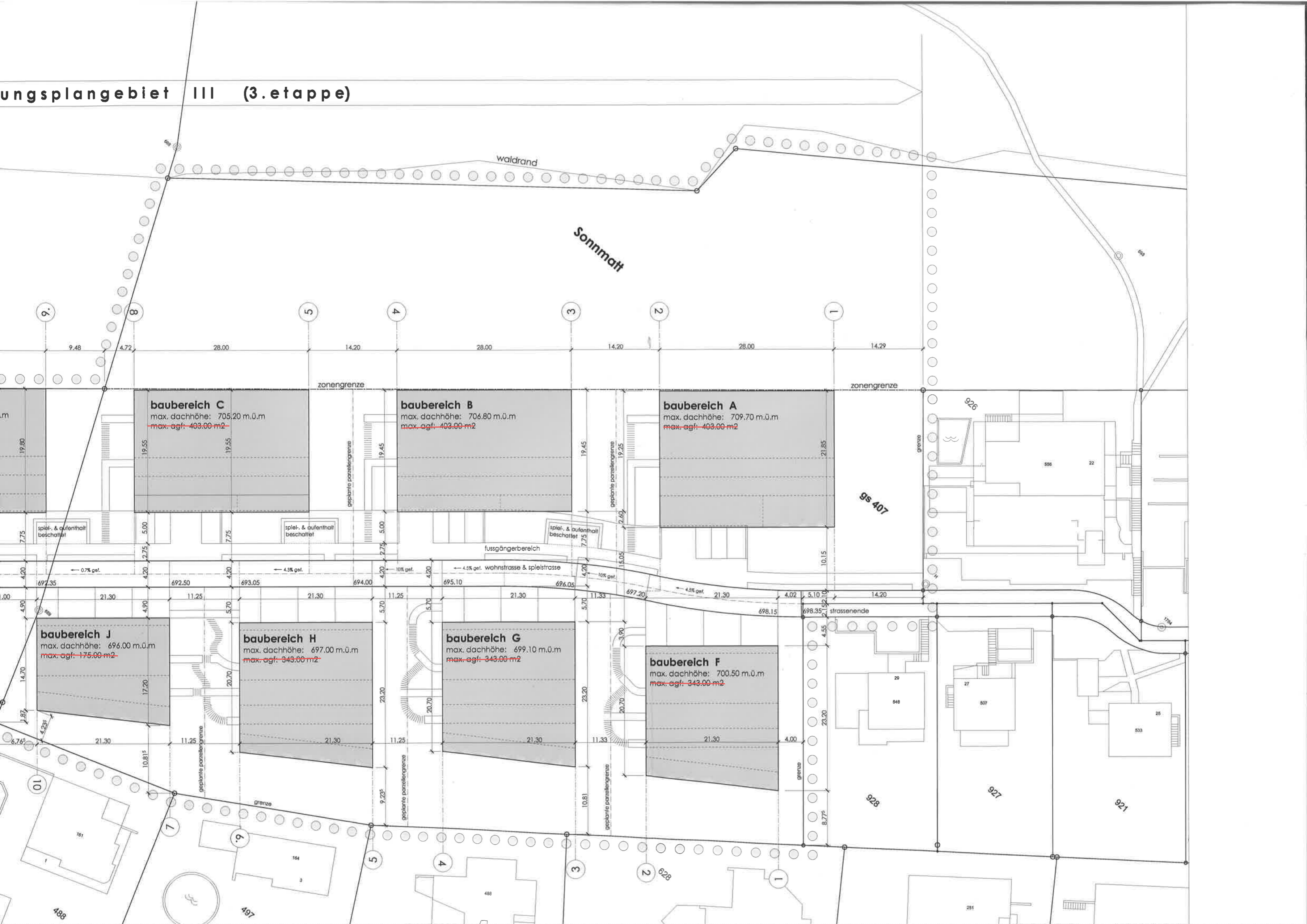
ug kein vollgeschoss
nicht anrechenbar an agf
(anrechenbare geschossfläche)



gestaltungsplangebiet III (3. etappe)



Planungsgebiet III (3. etappe)



Sonnmatt

waldrand

baubereich C
max. dachhöhe: 705.20 m.ü.m
~~max. agf: 403.00 m²~~

baubereich B
max. dachhöhe: 706.80 m.ü.m
~~max. agf: 403.00 m²~~

baubereich A
max. dachhöhe: 709.70 m.ü.m
~~max. agf: 403.00 m²~~

baubereich J
max. dachhöhe: 696.00 m.ü.m
~~max. agf: 175.00 m²~~

baubereich H
max. dachhöhe: 697.00 m.ü.m
~~max. agf: 343.00 m²~~

baubereich G
max. dachhöhe: 699.10 m.ü.m
~~max. agf: 343.00 m²~~

baubereich F
max. dachhöhe: 700.50 m.ü.m
~~max. agf: 343.00 m²~~

gs 407

928

927

921

488

497

488

628

281

281

9

8

5

4

3

2

1

10

9

5

4

3

2

1

926

586

22

29

648

27

507

25

533

← 0.7% gef.

← 4.5% gef.

← 4.5% gef. wohnstrasse & spielstrasse

← 4.5% gef.

← 10% gef.

← 10% gef.

← 4.23%

← 3.9%

zonengrenze

zonengrenze

geplante parzellengrenze

geplante parzellengrenze

grenze

geplante parzellengrenze

geplante parzellengrenze

geplante parzellengrenze

strassenende

fussgängerbereich

spiel- & aufenthalt beschattet

spiel- & aufenthalt beschattet

spiel- & aufenthalt beschattet

19.60

19.55

19.55

19.45

19.45

21.85

7.75

5.00

7.75

5.00

7.75

10.15

4.20

4.20

4.20

4.20

4.20

4.20

4.90

4.90

4.90

4.90

4.90

4.90

6.74

21.30

11.25

11.25

11.25

4.00

10.81

10.81

10.81

10.81

10.81

8.77

14.70

17.20

20.70

23.20

23.20

23.20

1.87

10.81

11.25

11.25

11.25

4.55

6.74

21.30

11.25

11.25

11.25

4.55

1.87

10.81

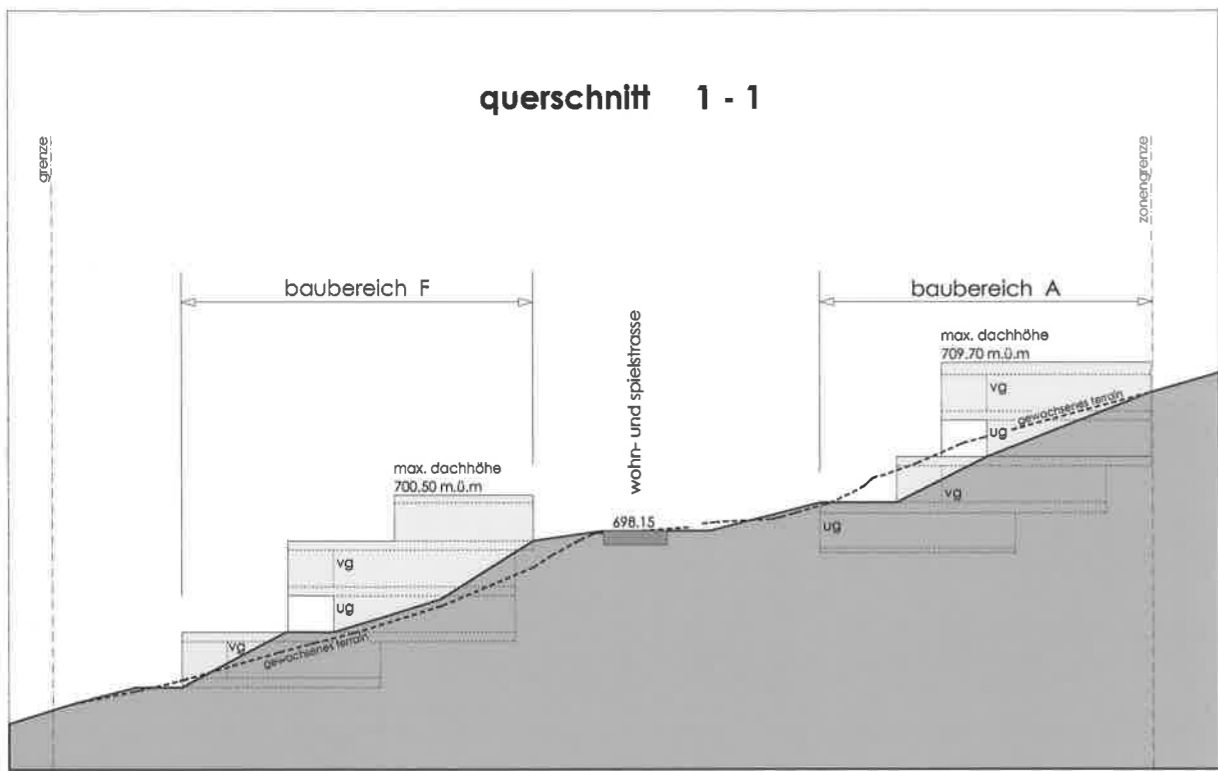
11.25

11.25

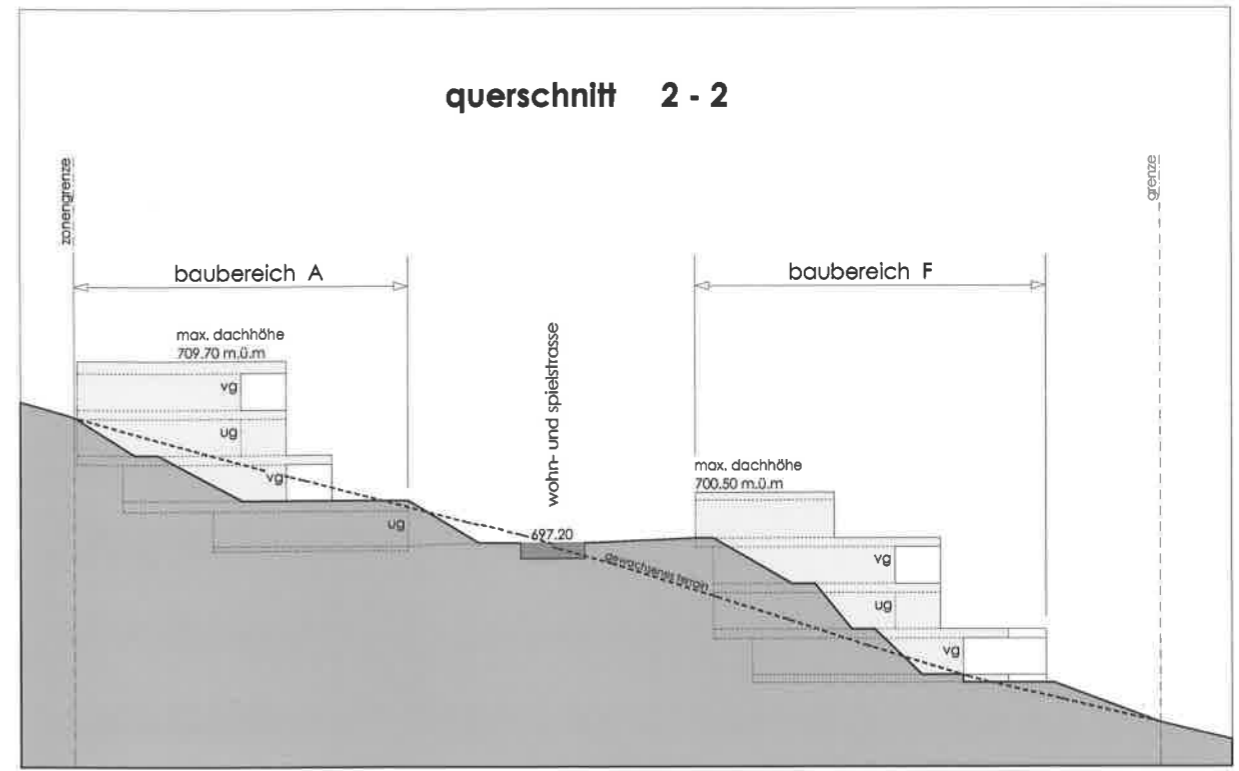
11.25

4.55

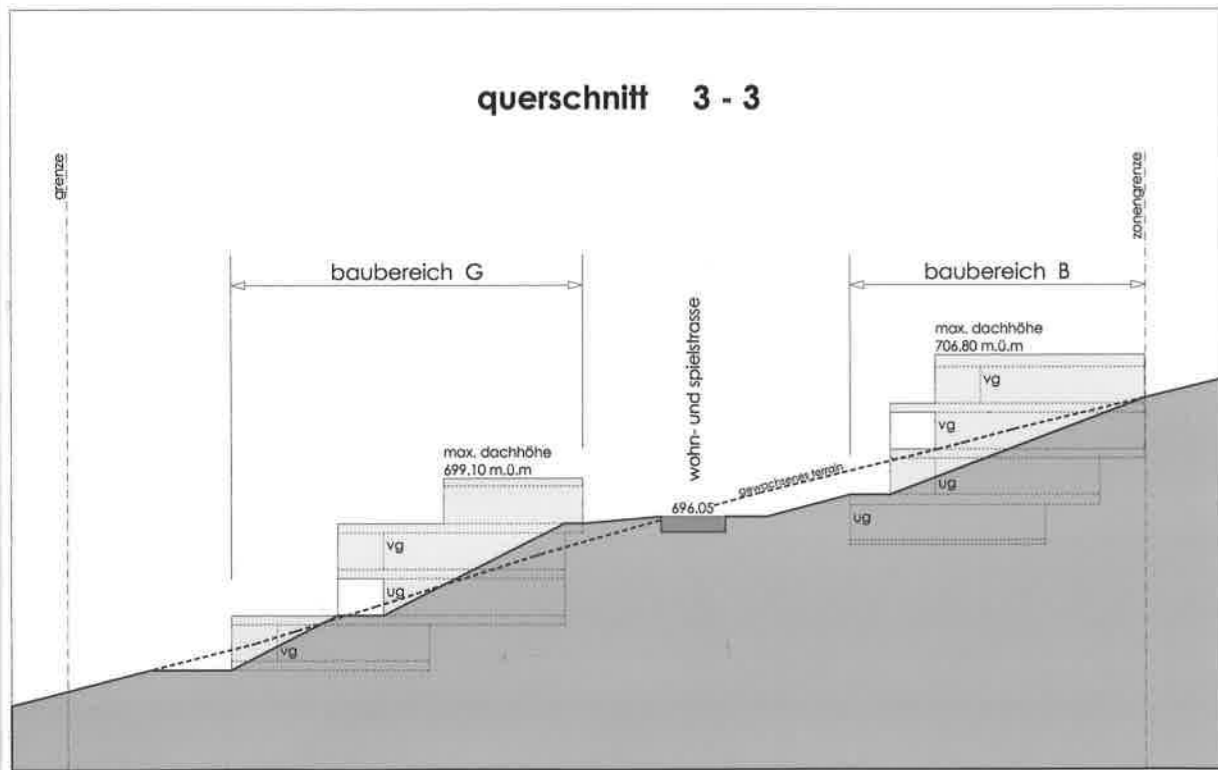
querschnitt 1 - 1



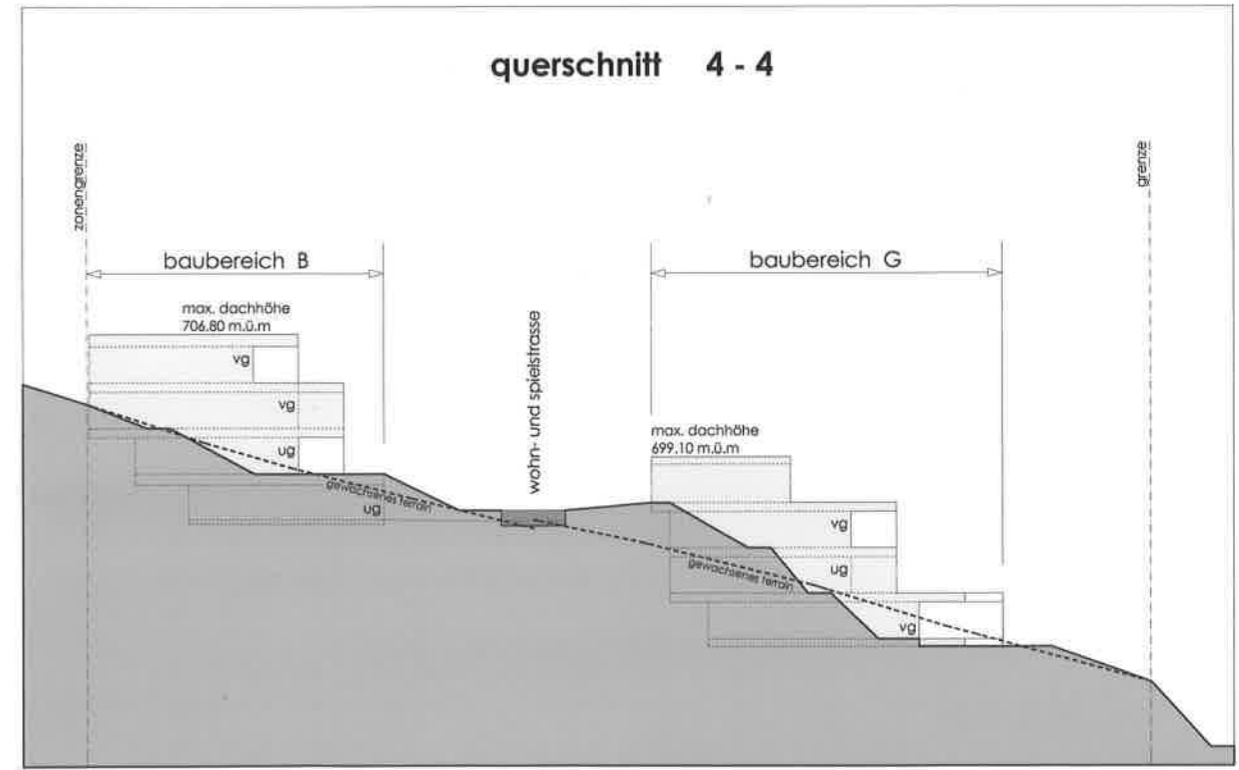
querschnitt 2 - 2



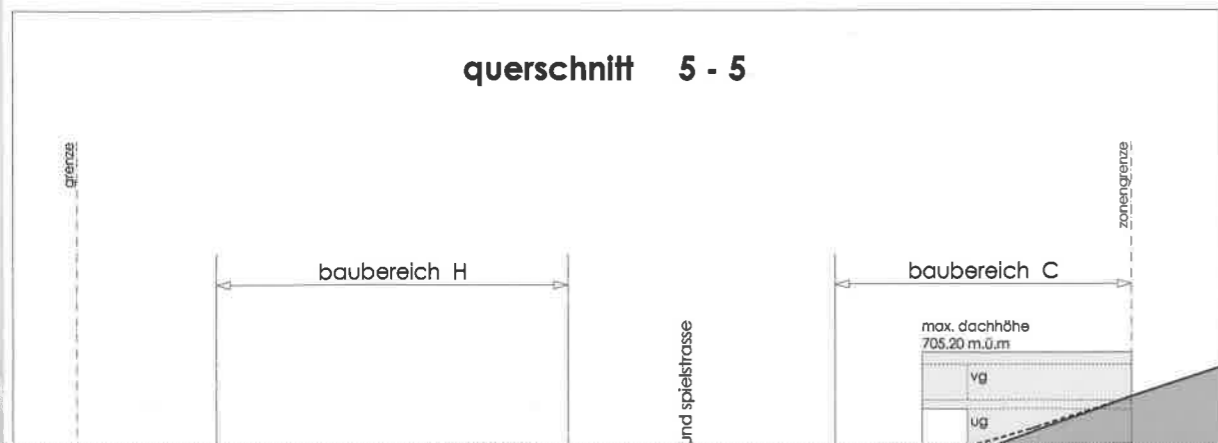
querschnitt 3 - 3



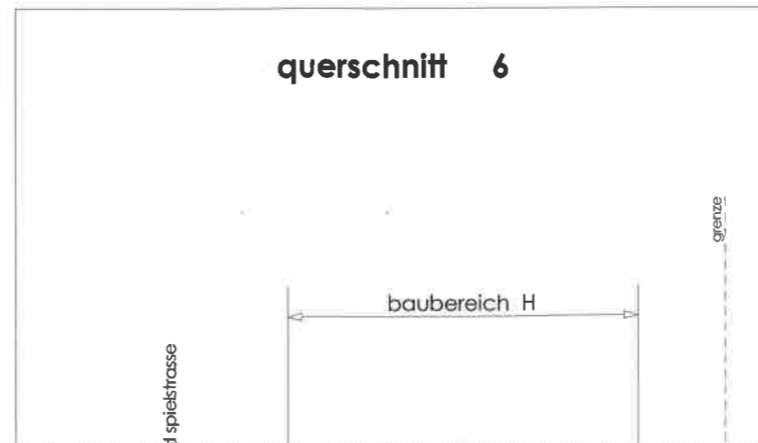
querschnitt 4 - 4



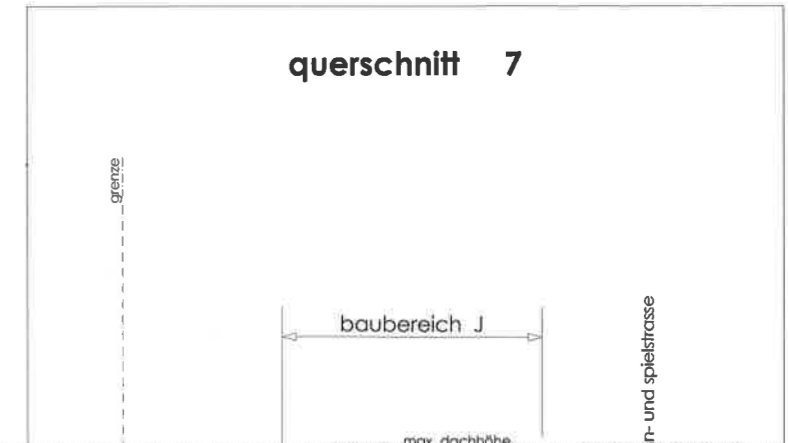
querschnitt 5 - 5

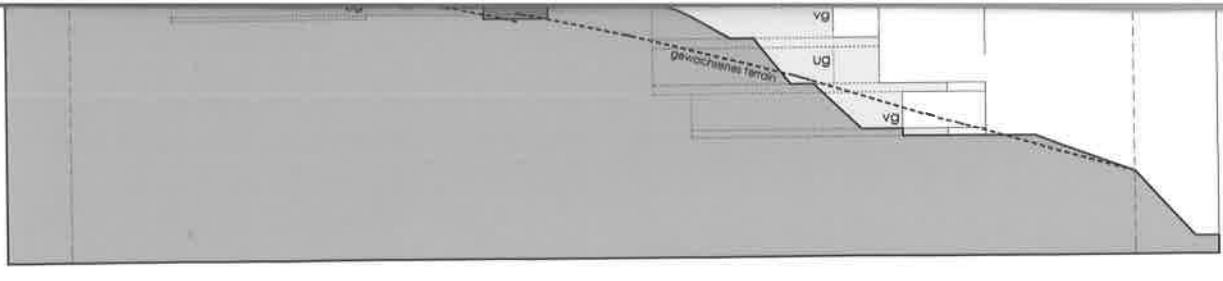
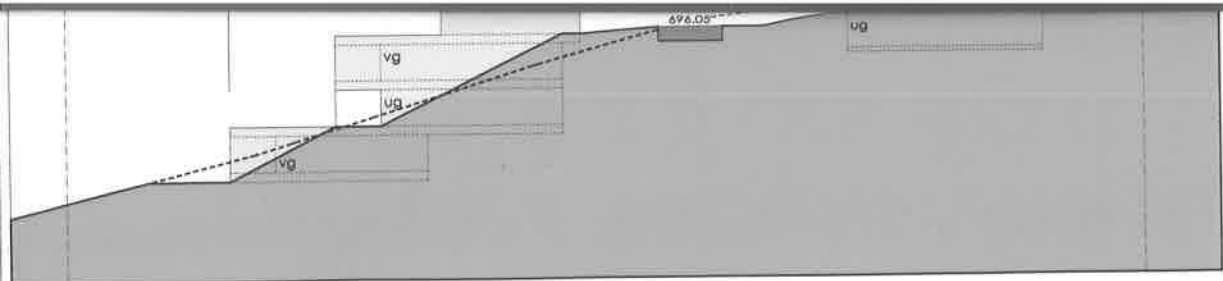


querschnitt 6

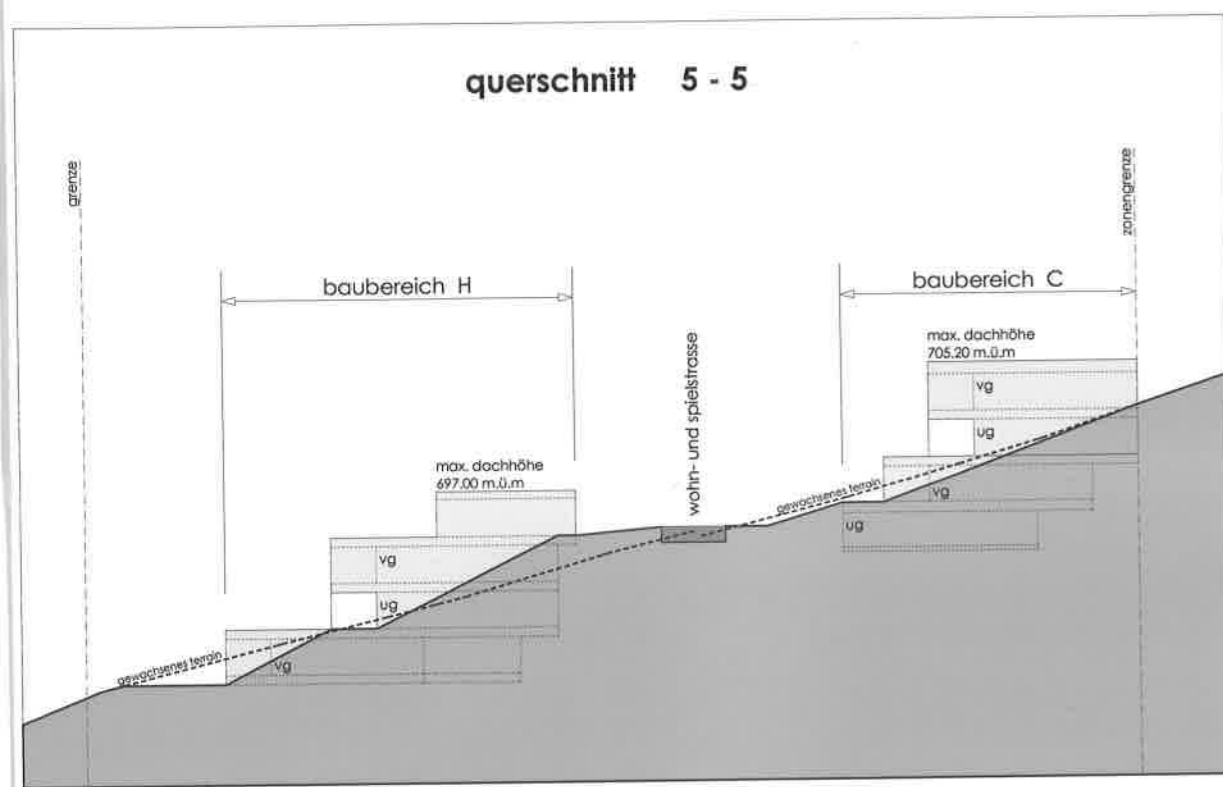


querschnitt 7

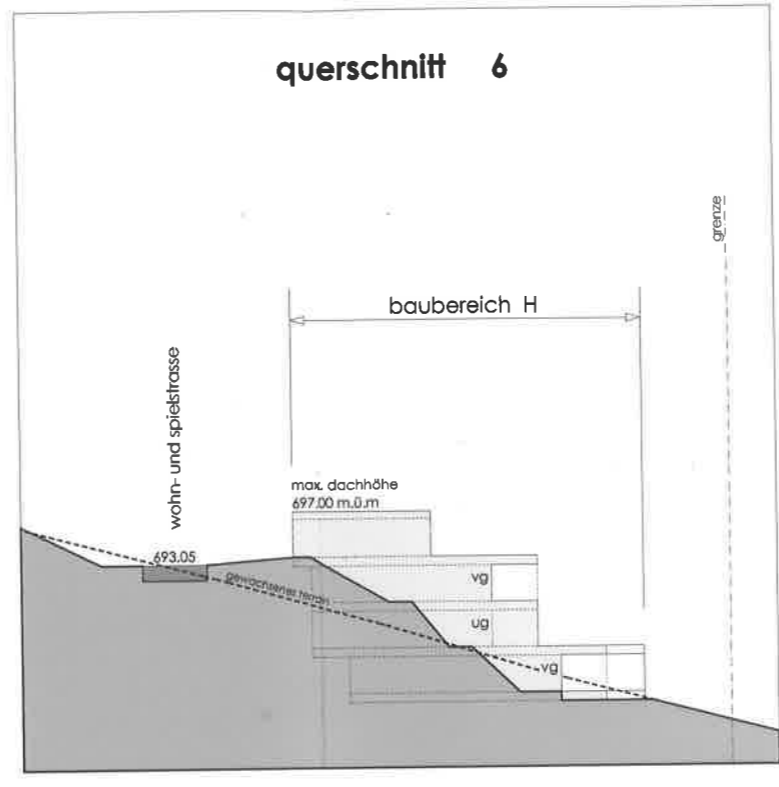




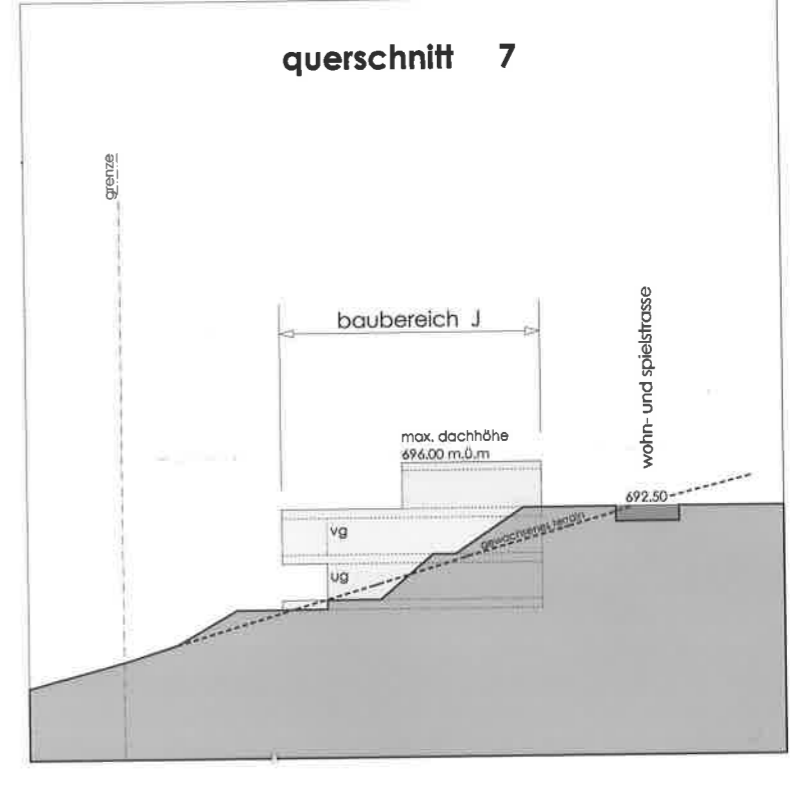
querschnitt 5 - 5



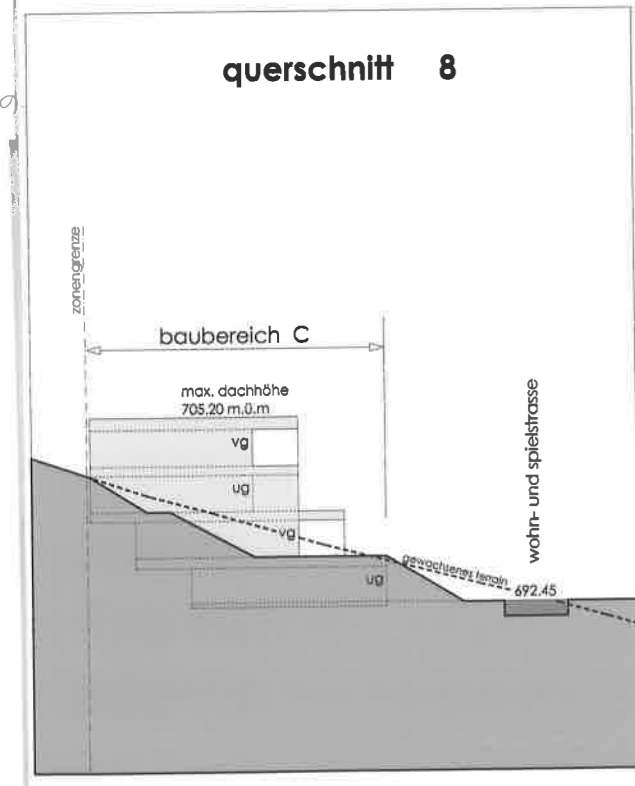
querschnitt 6



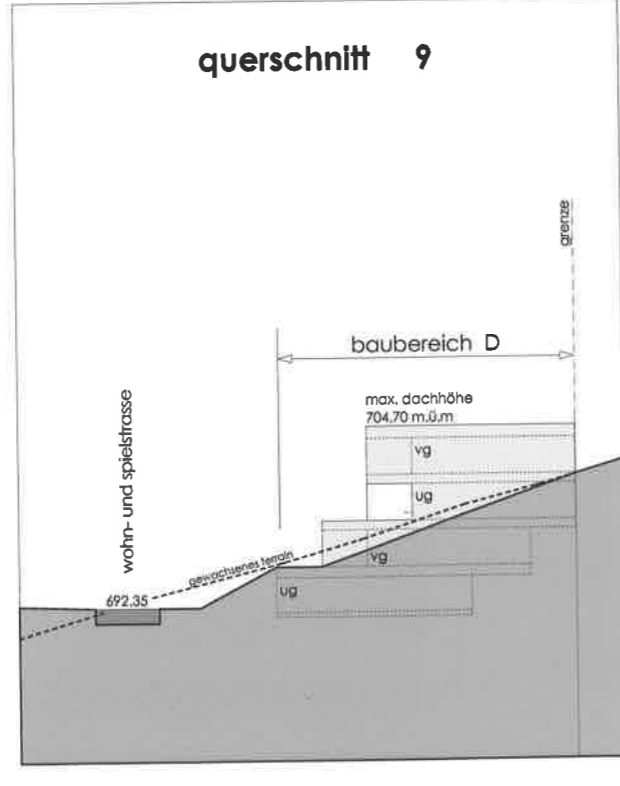
querschnitt 7



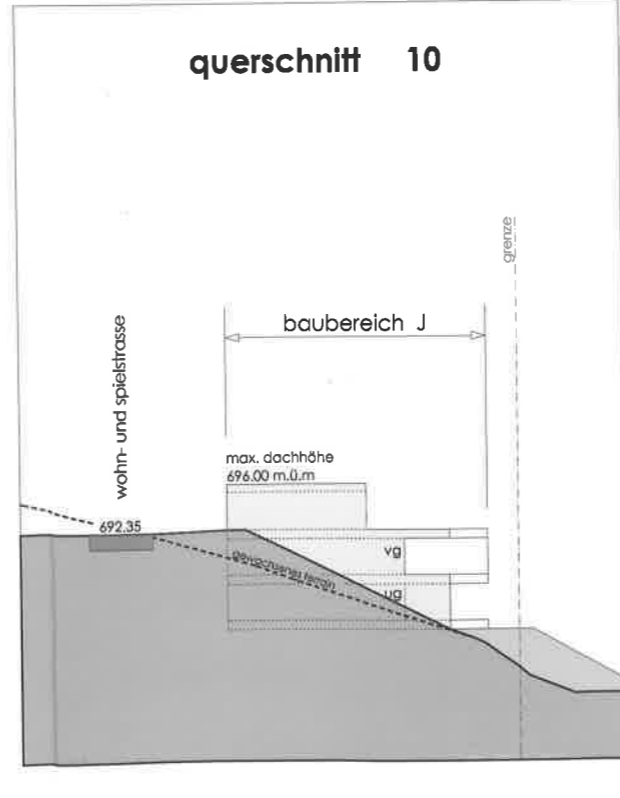
querschnitt 8



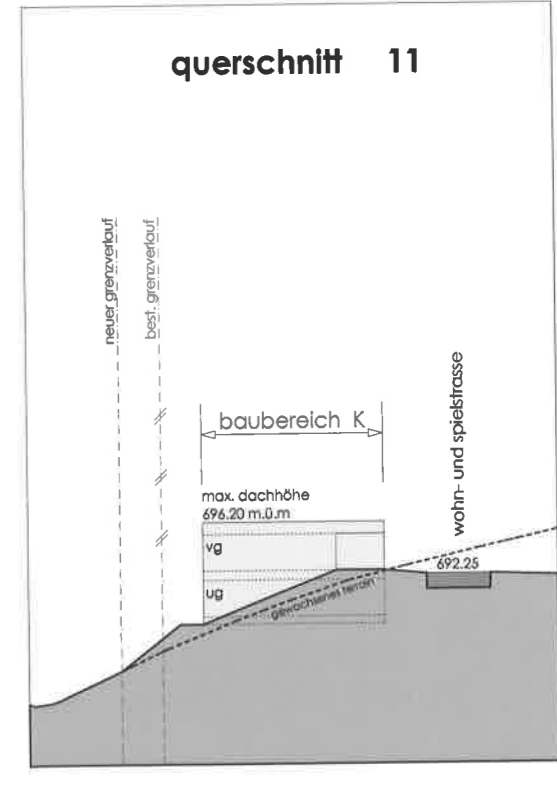
querschnitt 9



querschnitt 10



querschnitt 11

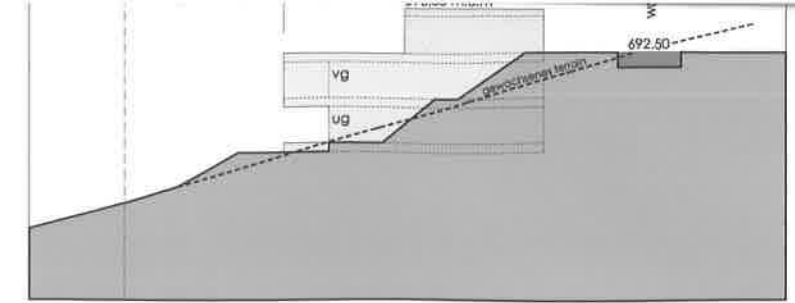
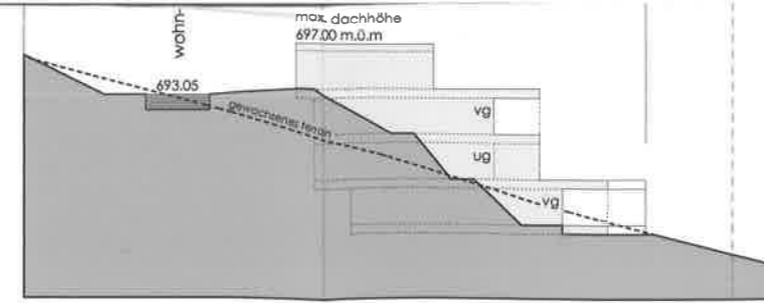
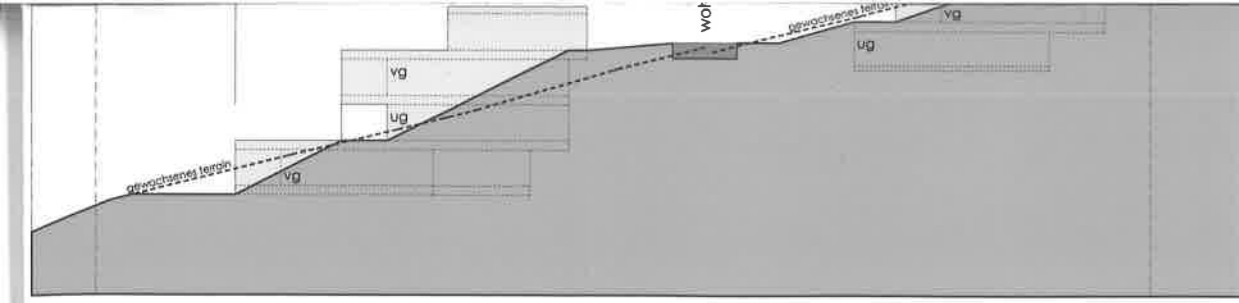


querschnitt 12

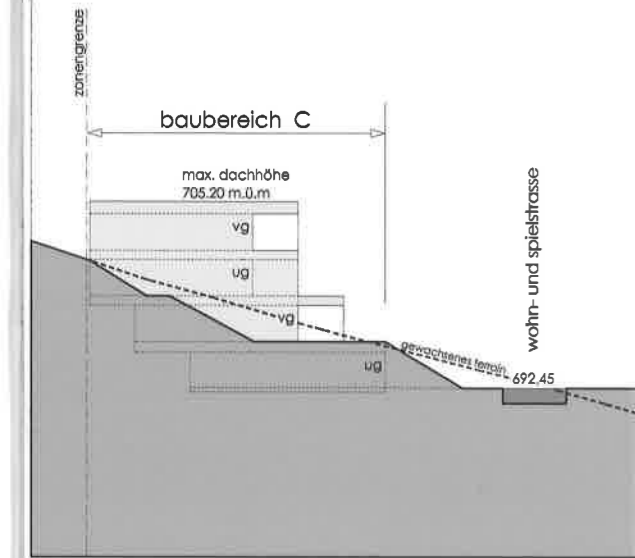
querschnitt 13

querschnitt 14

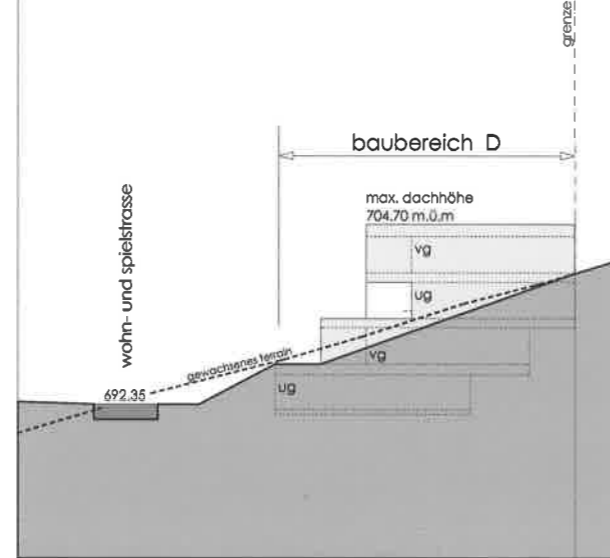
querschnitt 15



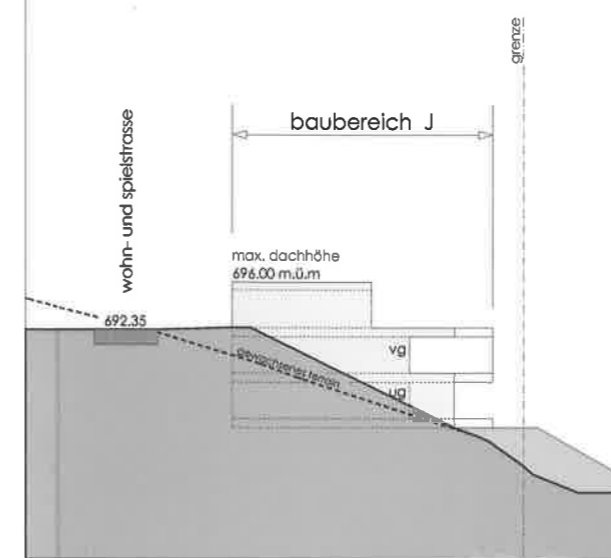
querschnitt 8



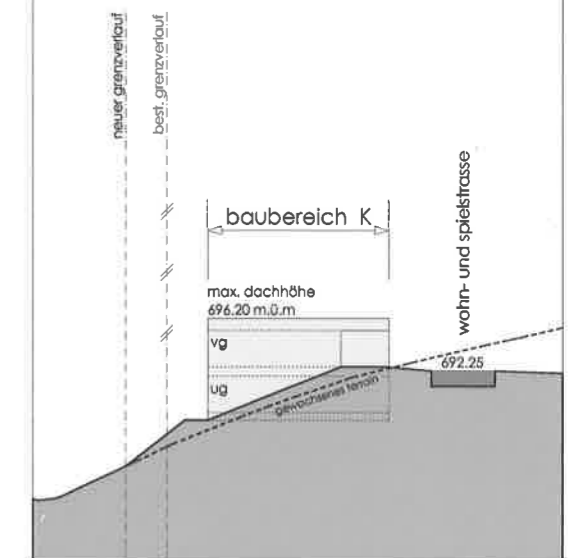
querschnitt 9



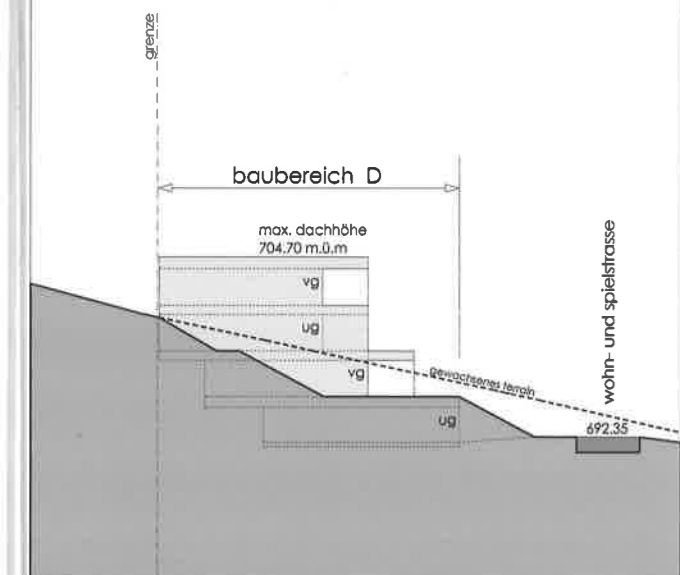
querschnitt 10



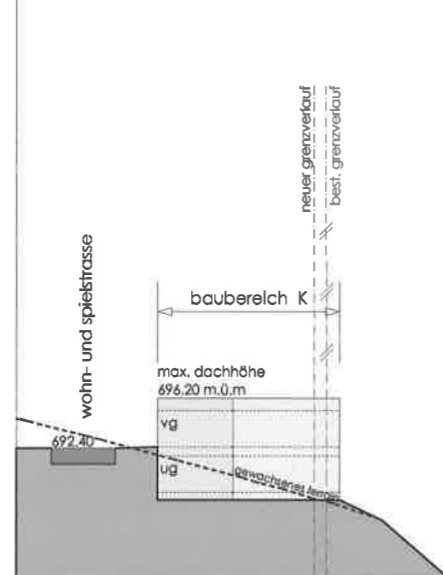
querschnitt 11



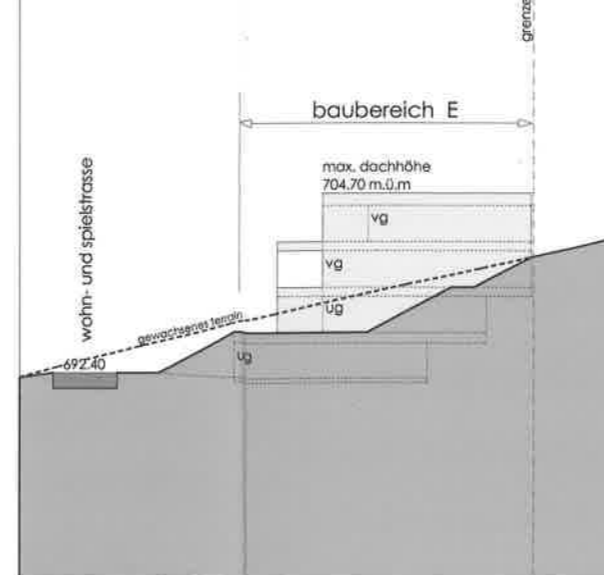
querschnitt 12



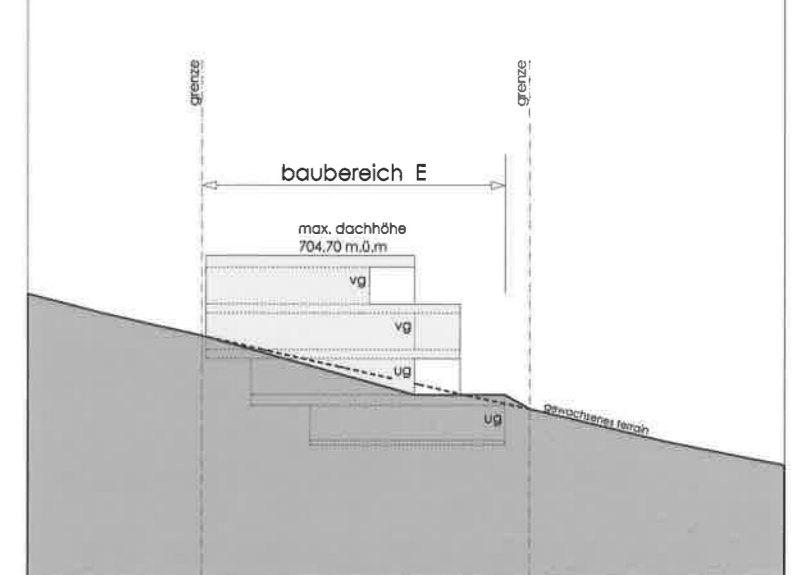
querschnitt 13



querschnitt 14



querschnitt 15



gestaltungsplan erschliessung / kanalisation / höhenkurven

plan.nr.: 2021 / 2	<u>objekt:</u>	<u>grundeigentümer gs 959</u>	<u>grundeigentümer gs 407</u>
mst.: 1:500	gestaltungsplan III (3.etappe)	ambros und martin gisler	erbengemeinschaft
dat.: 12.12.2011	sonnmatt,	haasenberg	peter henseler sel.
rev.:	6044 udligenswil	6044 udligenswil	vertreten durch:
gr.: 45/84			manfred moser
			id performance ag
			6044 udligenswil

EINGANG
 21. Dez. 2011
 Gemeindekanzlei
 6044 Udligenswil

maechler & toengi architekten HTL birkenstrasse 47, 6343 rotkreuz
 tel. 041-785 40 10 fax. 041-785 40 11 info@maechler-toengi.ch www.maechler-toengi.ch

grundeigentümer grundstück nr. 959 :

grundeigentümer grundstück nr. 407 :

A. Gisler H. Gisler

ambros und martin gisler
 haasenberg 6044 udligenswil

erbengemeinschaft peter henseler sel.
 vertreten durch: manfred moser
 id performance ag 6044 udligenswil

projektverfasser :



GEMEINDE UDLIGENSWIL

ort und datum :

GENEHMIGT

20. Nov. 2012

udligenswil 20.12.2011

maechler & toengi architekten htl 6343 rotkreuz

GEMEINDERAT UDLIGENSWIL

legende


 Gemeindepäsident


 Gemeindegemeinschafter

- baubereich
- neue wohn- & spielstrasse
- gestaltungsplangebiet
- kanalisation

gestaltungsplangebiet III (3. etappe)



waldrand

waldrand

Sommatt

198

baubereich E

max. dachhöhe: 704.70 m.ü.m
max. agf: 415.00 m²

baubereich D

max. dachhöhe: 704.70 m.ü.m
max. agf: 415.00 m²

baubereich C

max. dachhöhe: 705.20 m.ü.m
max. agf: 403.00 m²

baubereich B

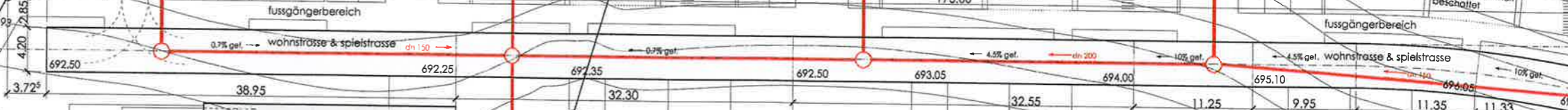
max. dachhöhe: 706.80 m.ü.m
max. agf: 403.00 m²

gs 959

grenze 700

zonengrenze 702

70



baubereich K

max. dachhöhe: 696.20 m.ü.m
max. agf: 117.00 m²

baubereich J

max. dachhöhe: 696.00 m.ü.m
max. agf: 175.00 m²

baubereich H

max. dachhöhe: 697.00 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

baubereich G

max. dachhöhe: 699.10 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

geplanter fussweg

best. grenzverlauf

200

196

356

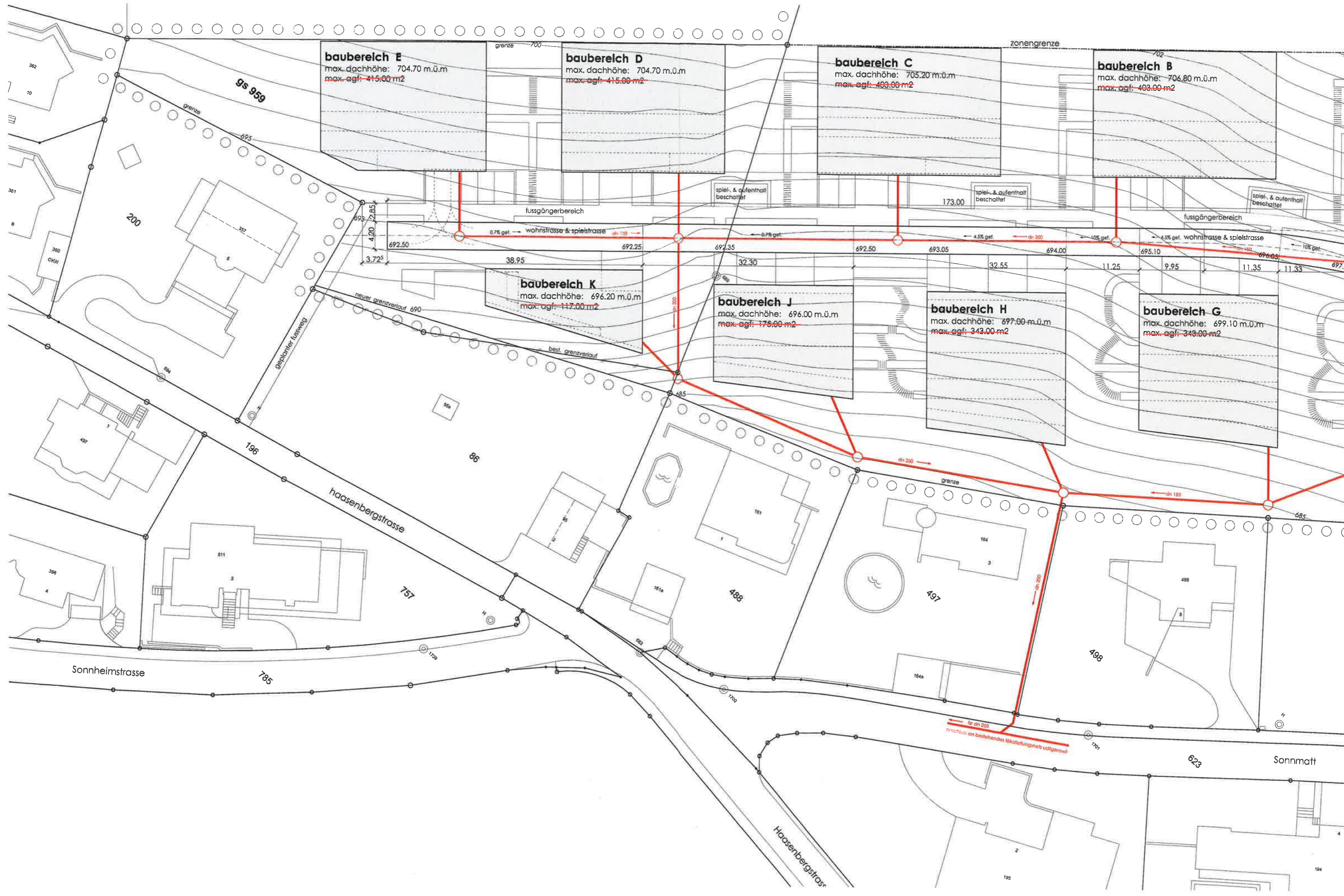
362

10

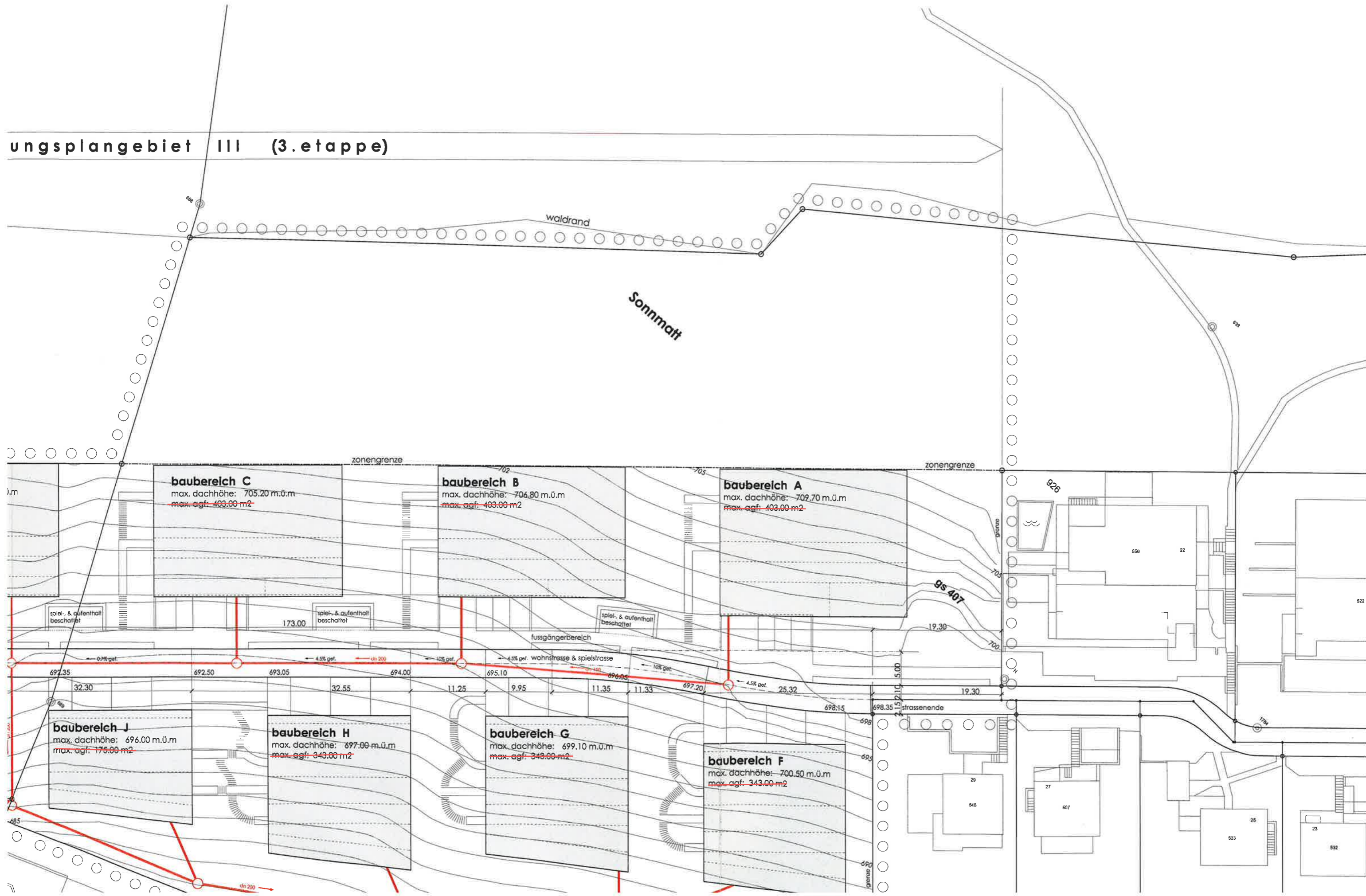
361

8

497



ungsplangebiet III (3. etappe)



baubereich C
max. dachhöhe: 705.20 m.ü.m
max. agf: 403.00 m²

baubereich B
max. dachhöhe: 706.80 m.ü.m
max. agf: 403.00 m²

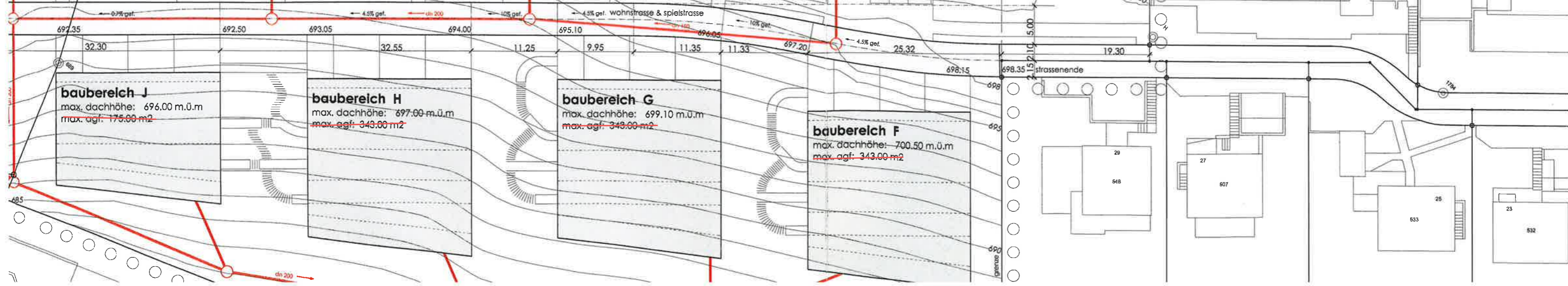
baubereich A
max. dachhöhe: 709.70 m.ü.m
max. agf: 403.00 m²

baubereich J
max. dachhöhe: 696.00 m.ü.m
max. agf: 175.00 m²

baubereich H
max. dachhöhe: 697.00 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

baubereich G
max. dachhöhe: 699.10 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

baubereich F
max. dachhöhe: 700.50 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²





baubereich C
 max. dachhöhe: 705.20 m.ü.m
 max. agf: 403.00 m²

baubereich B
 max. dachhöhe: 706.80 m.ü.m
 max. agf: 403.00 m²

baubereich A
 max. dachhöhe: 709.70 m.ü.m
 max. agf: 403.00 m²

baubereich J
 max. dachhöhe: 696.00 m.ü.m
 max. agf: 175.00 m²

baubereich H
 max. dachhöhe: 697.00 m.ü.m
 max. agf: 343.00 m²

baubereich G
 max. dachhöhe: 699.10 m.ü.m
 max. agf: 343.00 m²

baubereich F
 max. dachhöhe: 700.50 m.ü.m
 max. agf: 343.00 m²

zonengrenze

zonengrenze

spiel- & aufenthalt
 beschattet

spiel- & aufenthalt
 beschattet

spiel- & aufenthalt
 beschattet

fussgängerbereich

wohnstrasse & spielstrasse

gs 407

strassenende

grenze

grenze

anschluß an bestehender Kälteleitungsnetz und gasrohr

Sonnenmatt

Haasenbergras



gestaltungsplan spielflächen / begrünung / flächennachweis

plan.nr.: 2021 / 3	objekt: gestaltungsplan III (3.etappe) sonnmatt, 6044 udligenswil	<u>grundeigentümer gs 959</u>	<u>grundeigentümer gs 407</u>
mst.: 1:500		ambros und martin gisler haasenberg 6044 udligenswil	erbgemeinschaft peter henseler sel. vertreten durch: manfred moser id performance ag 6044 udligenswil
dat.: 12.12.2011			
rev.: 31.05.2012			
gr.: 45/84			
maechler & toengi architekten HTL, birkenstrasse 47, 6343 rotkreuz tel. 041-785 40 10 fax. 041-785 40 11 info@maechler-toengi.ch www.maechler-toengi.ch			

grundeigentümer grundstück nr. 959 :



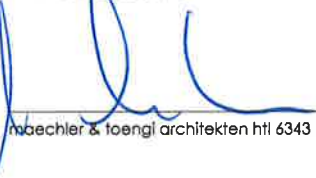

ambros und martin gisler
haasenberg 6044 udligenswil

grundeigentümer grundstück nr. 407 :



erbgemeinschaft peter henseler sel.
vertreten durch: manfred moser
id performance ag 6044 udligenswil

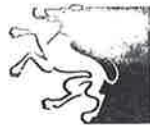
projektverfasser :



maechler & toengi architekten htl 6343 rotkreuz

ort und datum :

udligenswil 05.06.2012



GEMEINDE UDLIGENSWIL

GENEHMIGT

20. Nov. 2012

GEMEINDERAT UDLIGENSWIL


Gemeindepäsident
Gemeindeglied -Stv.

legende

-  baubereich
-  garageneinfahrt / besucherparkplätze
-  wohn- & spielstrasse, fussgängerbereich,
spiel & aufenthalt beschattet **1383.00m²**
-  grünflächen / wohnungerschliessung
-  hochstämme
(lage unverbindlich, anzahl verbindlich)
-  gestaltungsplangebiet

gestaltungsplangebiet III (3. etappe)



waldrand

waldrand

Sonnmat

nicht bauzone

zonengrenze

baubereich E
max. dachhöhe: 704,70 m.ü.m
~~max. agf: 415,00 m²~~

baubereich D
max. dachhöhe: 704,70 m.ü.m
~~max. agf: 415,00 m²~~

baubereich C
max. dachhöhe: 705,20 m.ü.m
~~max. agf: 402,00 m²~~

baubereich B
max. dachhöhe: 706,80 m.ü.m
~~max. agf: 402,00 m²~~

baubereich K
max. dachhöhe: 696,20 m.ü.m
~~max. agf: 117,00 m²~~

baubereich J
max. dachhöhe: 696,00 m.ü.m
~~max. agf: 175,00 m²~~

baubereich H
max. dachhöhe: 697,00 m.ü.m
~~max. agf: 343,00 m²~~

baubereich G
max. dachhöhe: 699,10 m.ü.m
~~max. agf: 343,00 m²~~

gs 959

200

geplanter fußweg

fussgängerbereich

wohnstrasse & spielstrasse

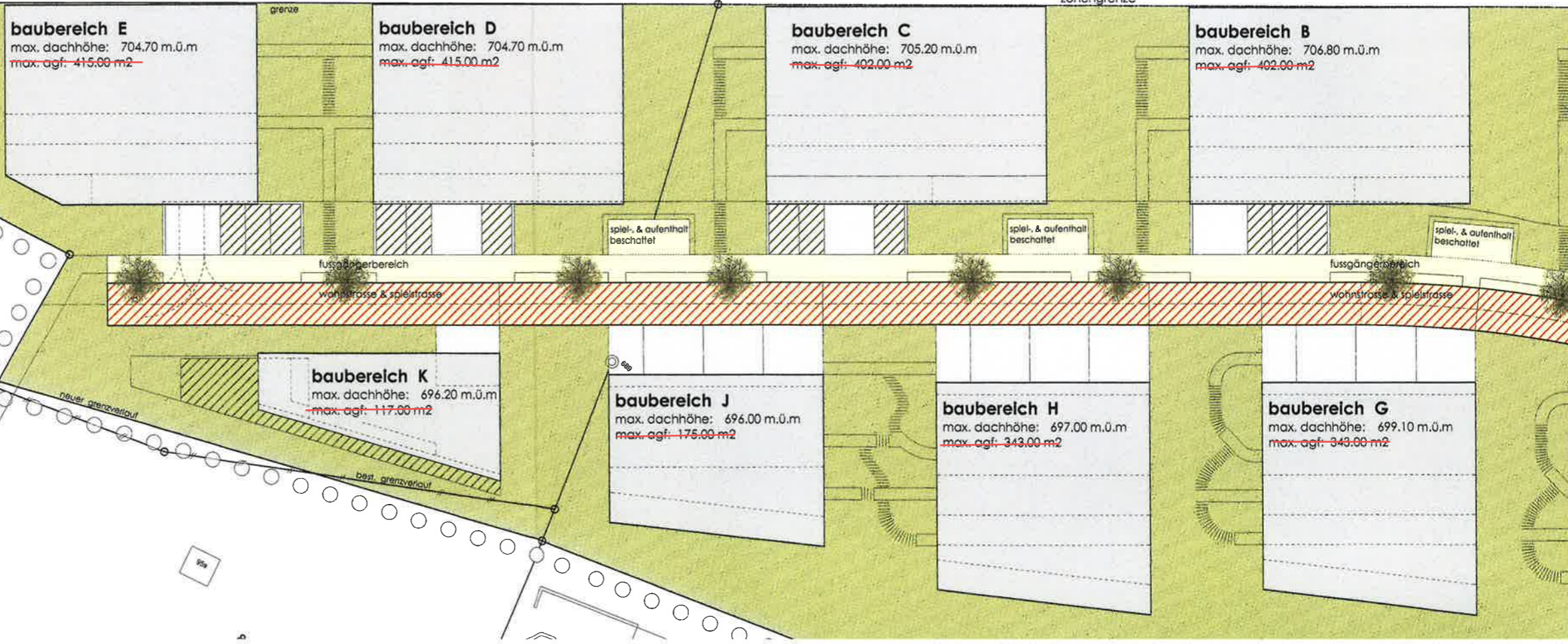
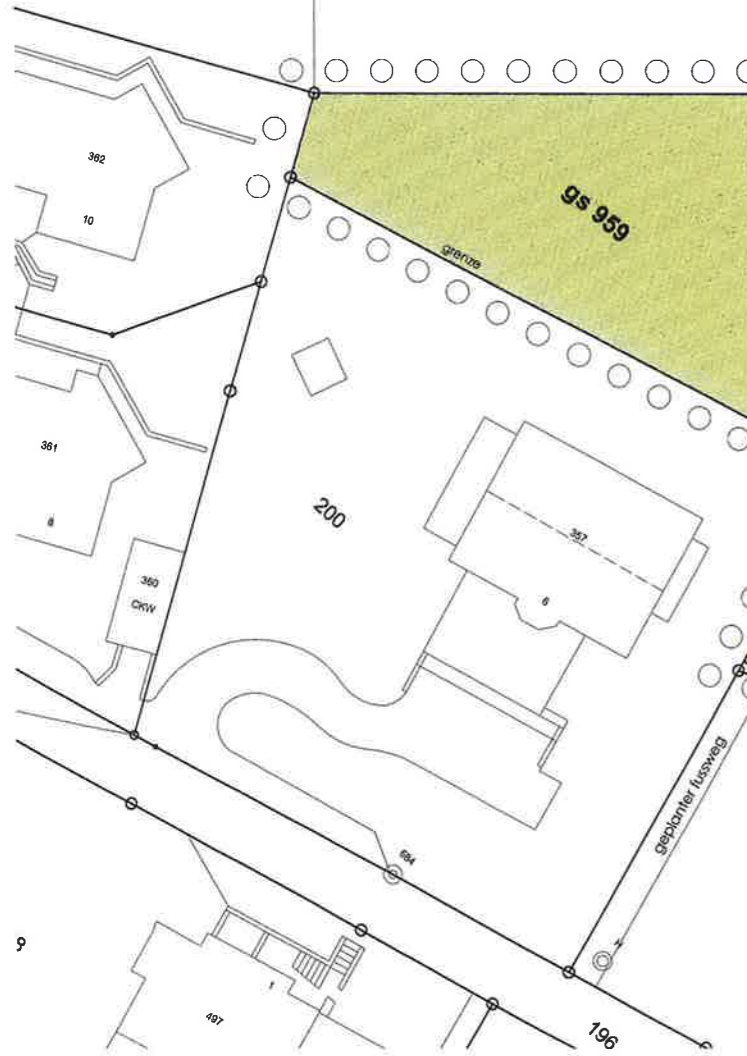
spiel- & aufenthalt
beschattet

spiel- & aufenthalt
beschattet

spiel- & aufenthalt
beschattet

fussgängerbereich

wohnstrasse & spielstrasse





baubereich E
 max. dachhöhe: 704.70 m.ü.m
 max. agf: 415.00 m²

baubereich D
 max. dachhöhe: 704.70 m.ü.m
 max. agf: 415.00 m²

baubereich C
 max. dachhöhe: 705.20 m.ü.m
 max. agf: 402.00 m²

baubereich B
 max. dachhöhe: 706.80 m.ü.m
 max. agf: 402.00 m²

baubereich K
 max. dachhöhe: 696.20 m.ü.m
 max. agf: 117.00 m²

baubereich J
 max. dachhöhe: 696.00 m.ü.m
 max. agf: 175.00 m²

baubereich H
 max. dachhöhe: 697.00 m.ü.m
 max. agf: 343.00 m²

baubereich G
 max. dachhöhe: 699.10 m.ü.m
 max. agf: 343.00 m²

Hans Ammann
05. Juni 2012
 Der Nachführungsgeometer
 Hans Ammann Hauptstr. 9
 6280 Hochdorf Tel. 041 910 57 44

Planungsplangebiet III (3. etappe)





baubereich C
max. dachhöhe: 705.20 m.ü.m
max. agf: 402.00 m²

baubereich B
max. dachhöhe: 706.80 m.ü.m
max. agf: 402.00 m²

baubereich A
max. dachhöhe: 709.70 m.ü.m
max. agf: 402.00 m²

baubereich J
max. dachhöhe: 696.00 m.ü.m
max. agf: 175.00 m²

baubereich H
max. dachhöhe: 697.00 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

baubereich G
max. dachhöhe: 699.10 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

baubereich F
max. dachhöhe: 700.50 m.ü.m
max. agf: 343.00 m²

spiel- & aufenthalt
beschattet

spiel- & aufenthalt
beschattet

spiel- & aufenthalt
beschattet

fussgängerstreifen

wohnstrasse & spielstrasse

698.35 strassenende

grenze

grenze

grenze

GS 407

926

556

22

29

548

27

607

25

23

532

928

927

921

178a

161

164

628

488

497

488

281

251

535

11

164a

498

631

744

623

Sonnematt

178

178b

Haasenbergstr.

185

184

6