

GEMEINDE

Gemeinde Ettiswil
Surseestrasse 5
6218 Ettiswil

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern

Inhaltsverzeichnis

1. Aufbau und Systematik	1
1.1 Einleitung	1
1.2 Aufbau	1
2. Herleitung der Bauziffern und -masse	4
2.1 Kottwil Hinterdorf (W1)	4
2.2 Kottwil Hinterdorf (W2a)	6
2.3 Kottwil Gishalde (W2a)	8
2.4 Ettiswil Alberswilerstrasse (W2a)	10
2.5 Ettiswil Chappellematt (W2a)	12
2.6 Ettiswil Lindenstrasse (W2a)	14
2.7 Ettiswil Baumgartenweg (W2a)	16
2.8 Ettiswil Bresteneggstrasse (W2a)	18
2.9 Ettiswil Hübeli- und Altweg (W2a)	20
2.10 Ettiswil Grundmatt (W2b)	22
2.11 Ettiswil Längmatt (W2b)	24
2.12 Ettiswil Am Bächli (W2b)	26
2.13 Ettiswil Bilacher (W2b)	28
2.14 Ettiswil Rotmättli (W2b)	30
2.15 Ettiswil Büntenstrasse (W2b)	32
2.16 Kottwil Gütschhalde (W2b)	34
2.17 Kottwil Vorderhof (W2b)	36
2.18 Ettiswil Willisauerstrasse, Baumgartenweg, Bresteneggstrasse (W3a)	38
2.19 Ettiswil Riedbruggmatte (W3a)	40
2.20 Ettiswil Ausserdorf, Wauwilerstrasse (W3a)	42
2.21 Ettiswil Längmatt (W3a)	44
2.22 Ettiswil Bilacher (W3b)	46
2.23 Ettiswil Haisistrasse (W3b)	48
2.24 Ettiswil Ausserdorf (AW3a)	50
2.25 Ettiswil Riedbrugg, Riedbruggmatte, Bilacher (AW3b)	52
2.26 Ettiswil Willisauerstrasse (AW3b)	55

1. Aufbau und Systematik

1.1 Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert die Grundlagen für die Festlegung der neuen Baumasse im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dazu wurde der bauliche Bestand vor Ort und anhand der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

1.2 Aufbau

Der vorliegende Bericht dokumentiert alle Wohn- und gemischten Zonen nach folgendem Schema:

1.2.1 Bauziffern und -masse

Dokumentation des IST-Zustandes und Verteilung der Werte (GIS-Analyse):

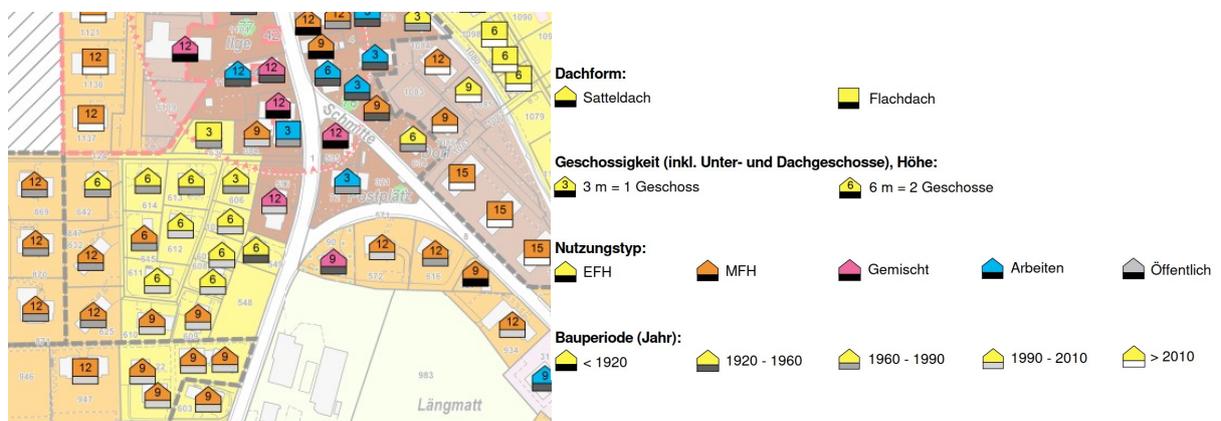
- ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten: Grundlage AV-Daten
- Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)



Es werden bei allen Quartieren die 60%- und 80%-Quantilwerte der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe angegeben. Das bedeutet, dass mit dem angegebenen Wert (Höhe oder ÜZ) 60% resp. 80% der Grundstücke in einen rechtmässigen Zustand versetzt werden.

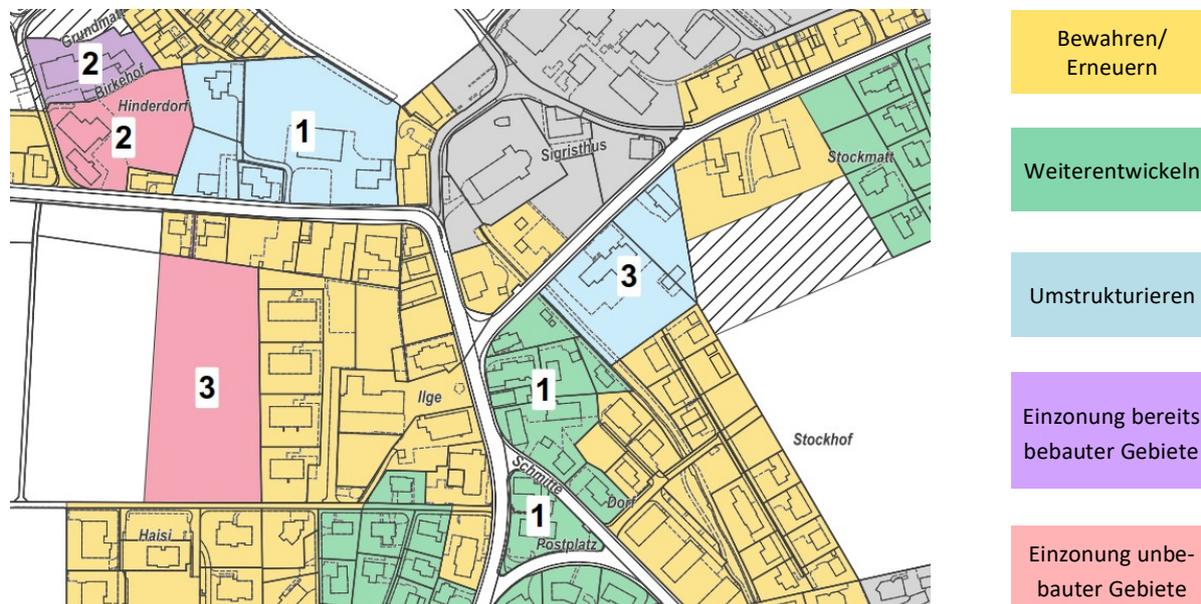
1.2.2 Gebäudetypologie

Dokumentation der Gebäudetypologie nach folgender Unterscheidung (Begehung):



1.2.3 Entwicklungsstrategie

Festlegung der Entwicklungsstrategie für die Umsetzung, nach folgenden Klassen (Entwicklungsstrategie aus Siedlungsleitbild, erarbeitet gemäss Arbeitshilfe Kanton Luzern «Siedlungsentwicklung nach innen»):



Auf Basis der unter 1.2.1 ermittelten Bestandeswerte und der Entwicklungsstrategie werden die neuen Werte für ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen.

1.2.4 Umsetzung

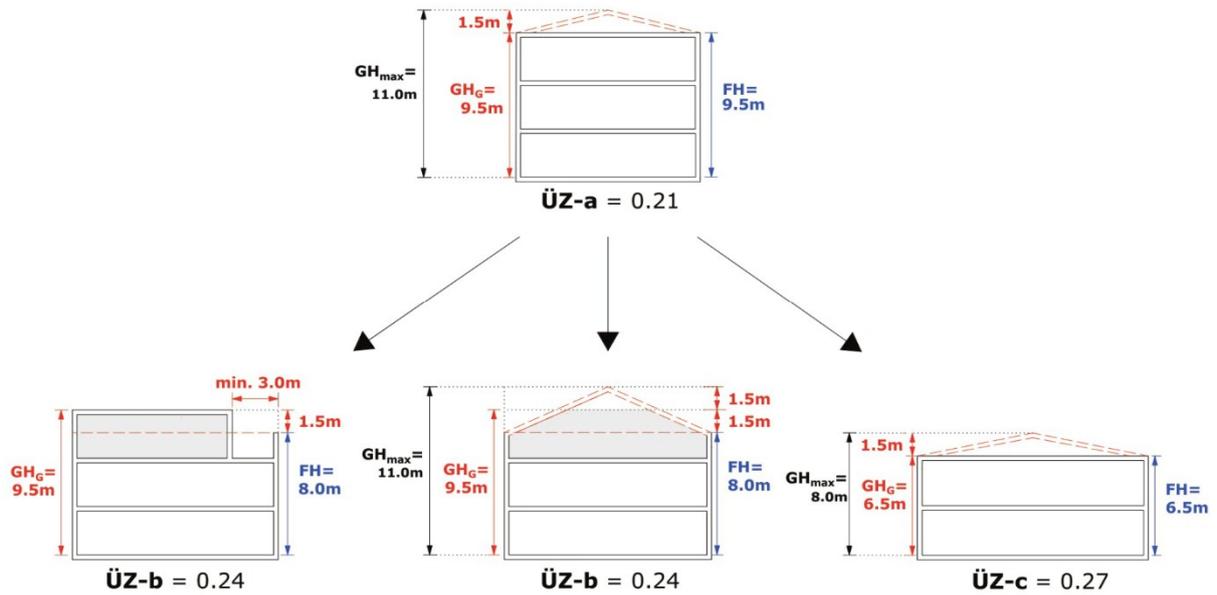
Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.

ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert um 0.03 über der ÜZ-a liegt.

ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2, W2 normal:



ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN (VERBINDLICH)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe Grundwert	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.	FH ²⁾ traufseitig max.	Lärm-ES ³⁾	
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b			ÜZ-c	min.				max.
Kernzone Ettiswil	KE	KE	--	--	--	--	--	15.0 m	30.0 m	11.5 m	III		
Wohnzone 1	W1	W1	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.0 m	9.0 m	20.0 m	--	II
			--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.5 m	11.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.5 m	11.0 m	25.0 m	--	II
			--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.5 m	11.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	11.5 m	13.0 m	25.0 m	--	II
			--	0.27	0.30	0.33	0.08	9.0 m	13.5 m	15.0 m	25.0 m	--	II
Arbeits- und Wohnzone 3	AW3a	AW3 niedrig	0.21	0.27	0.30	0.33	0.08	7.0 m	11.5 m	13.0 m	30.0 m	--	III
			0.18	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.5 m	15.0 m	30.0 m	--	III

1.2.5 Fotodokumentation

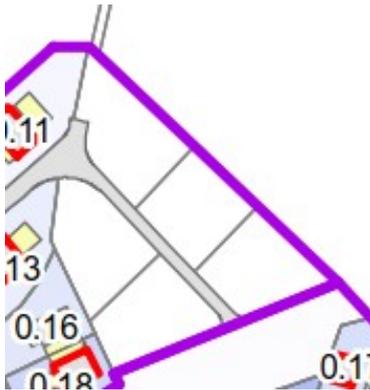
Dokumentation einzelner Gebäude mit Fotos des Bestandes (Begehung). Abbildung bestehende Gestaltungs- resp. Bebauungspläne.

2. Herleitung der Bauziffern und -masse

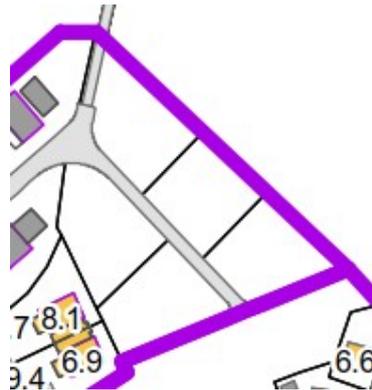
2.1 Kottwil Hinterdorf (W1)

2.1.1 Bauziffern und -masse

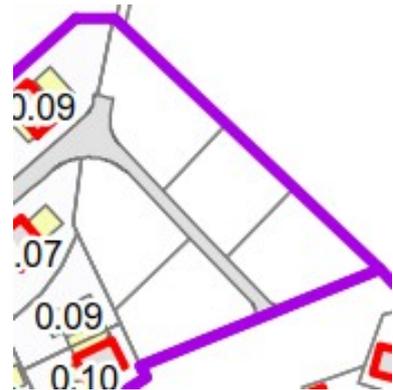
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



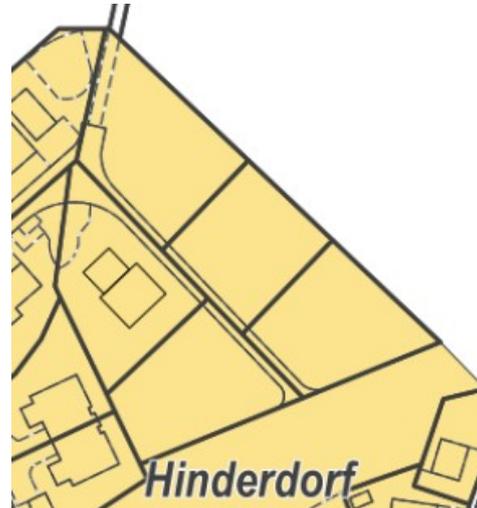
ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: -/
Höhe 60/80%: -/

→ Berechnung Quantil-Werte nicht möglich. ÜZ-Werte und Höhe aufgrund bestehendem Gestaltungsplan berechnet.

2.1.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine
Gebäudestruktur: Ungebaut
Gebäudezustand: Ungebaut
Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2B (mit Gestaltungsplan und
-pflicht) in neu W1

2.1.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Hinterdorf (W1)	--	0.18	0.21	0.24	0.08	7.0m (9.0m)	20.0m

- Übernahme Bestimmungen Gestaltungsplan
- Gestaltungsvorgabe in BZR: Ausschluss Flachdächer und flach geneigte Dächer
- Aufhebung Gestaltungsplan und -pflicht

2.1.4 Fotodokumentation Gestaltungsplan



2.2 Kottwil Hinterdorf (W2a)

2.2.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.15/0.18
Höhe 60/80%: 8.0/9.6m

Gesamthöhe:



→ Tiefe ÜZ-Werte
→ Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



2.2.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH Quartier
Gebäudezustand: Viele neuere Gebäude
Begegnungsorte: Auf der Strasse



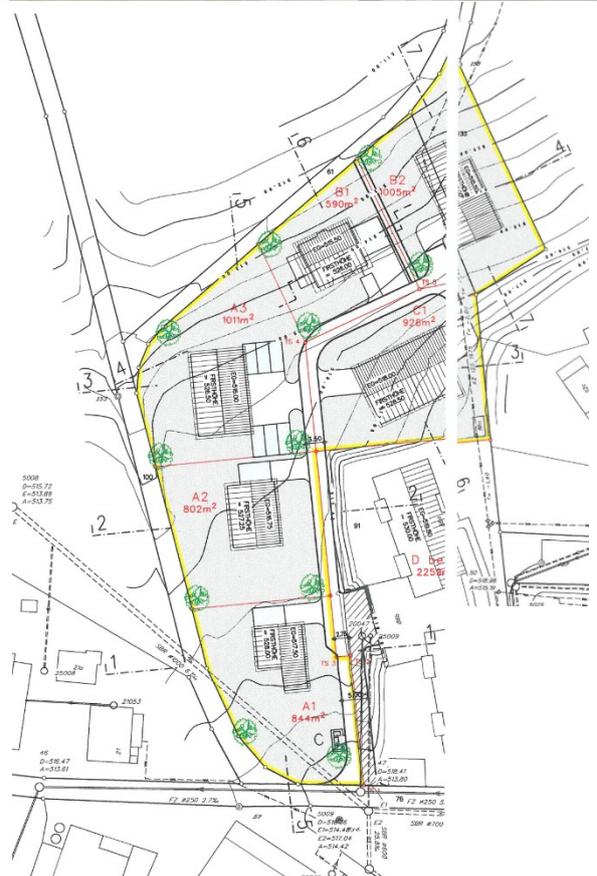
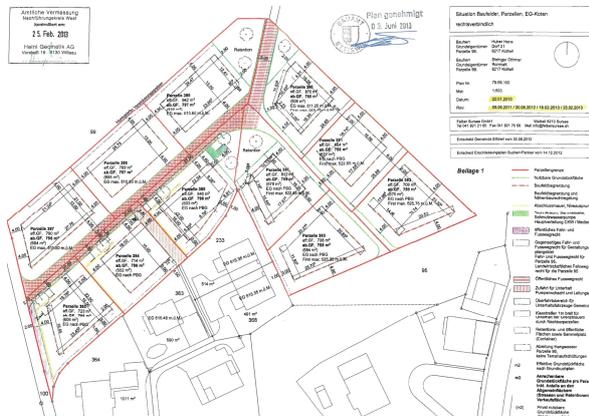
Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2B (mit Gestaltungsplänen & -pflicht)
in neu W2a normal

2.2.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Hinterdorf (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht
- Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

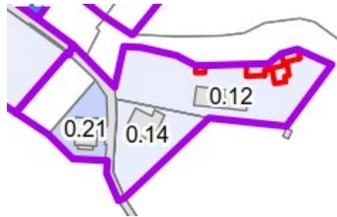
2.2.4 Fotodokumentation und Gestaltungspläne



2.3 Kottwil Gishalde (W2a)

2.3.1 Bauziffern und -masse

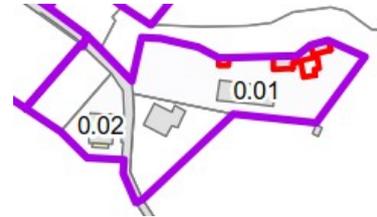
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



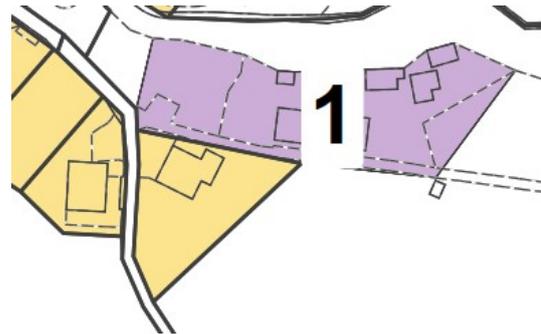
ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.17/-
Höhe 60/80%: 8.8/9.6m

→ Eher tiefe ÜZ-Werte
→ Normale Höhen

2.3.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH Quartier, Solitärbauten, Bauernhof
Gebäudezustand: Historische Substanz, zwei neue Gebäude
Begegnungsorte: Sportplatz, Schule

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern» von W2B nach W2a normal
Und «Einzonung bereits bebauter Gebiete» in W2a normal

2.3.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Gishalde (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.3.4 Fotodokumentation



2.4 Ettiswil Alberswilerstrasse (W2a)

2.4.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



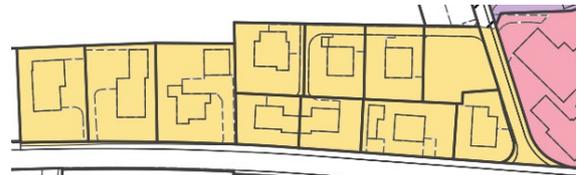
ÜZ 60/80%: 0.19/0.21

→ Normale ÜZ-Werte

Höhe 60/80%: 9.2/10.1m

→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

2.4.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: EFH Quartier
 Gebäudezustand: Angrenzend nicht mehr benötigte Ökonomiegebäude
 Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
 von heute W2A in neu W2a normal

2.4.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Alberswilerstrasse (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.4.4 Fotodokumentation



2.5 Ettiswil Chappellematt (W2a)

2.5.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



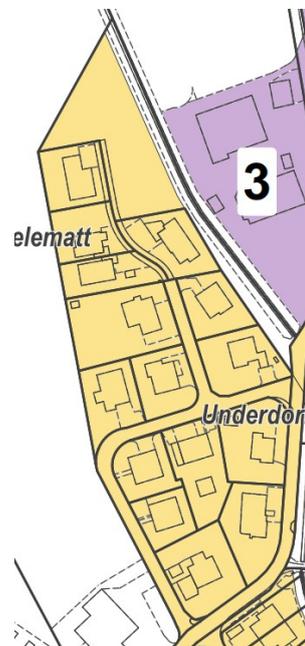
ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.22/0.24
Höhe 60/80%: 7.5/8.9m

→ Normale ÜZ-Werte
→ Eher niedrige Höhen

2.5.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH Quartier, Solitärbauten
Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2A in neu W2a normal

2.5.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Chappelematt (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

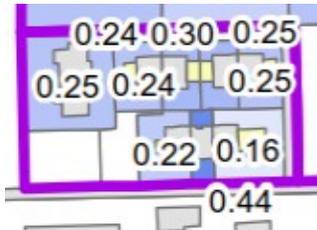
2.5.4 Fotodokumentation



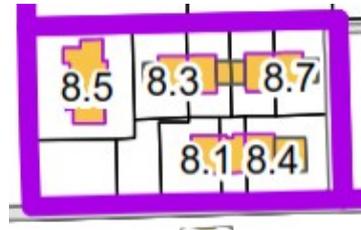
2.6 Ettiswil Lindenstrasse (W2a)

2.6.1 Bauziffern und -masse

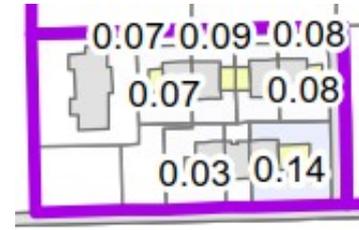
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



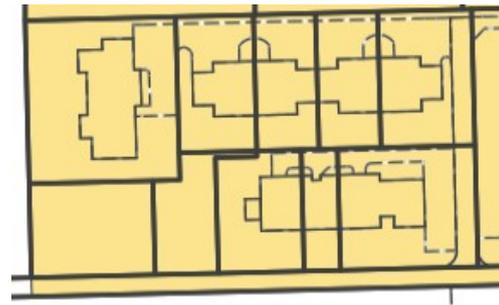
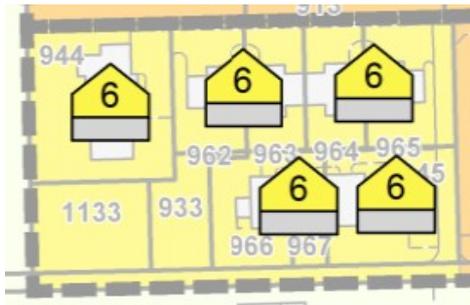
ÜZ 60/80%: 0.27/0.33

Höhe 60/80%: 8.4/8.6m

→ Hohe ÜZ-Werte

→ Eher niedrige Höhen

2.6.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: EFH Quartier
 Gebäudezustand: Gut
 Begegnungsorte: Innenraum Genossenschaftsbauten

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erhalten»
 von heute W2A (mit Gestaltungsplan) in neu
 W2a normal

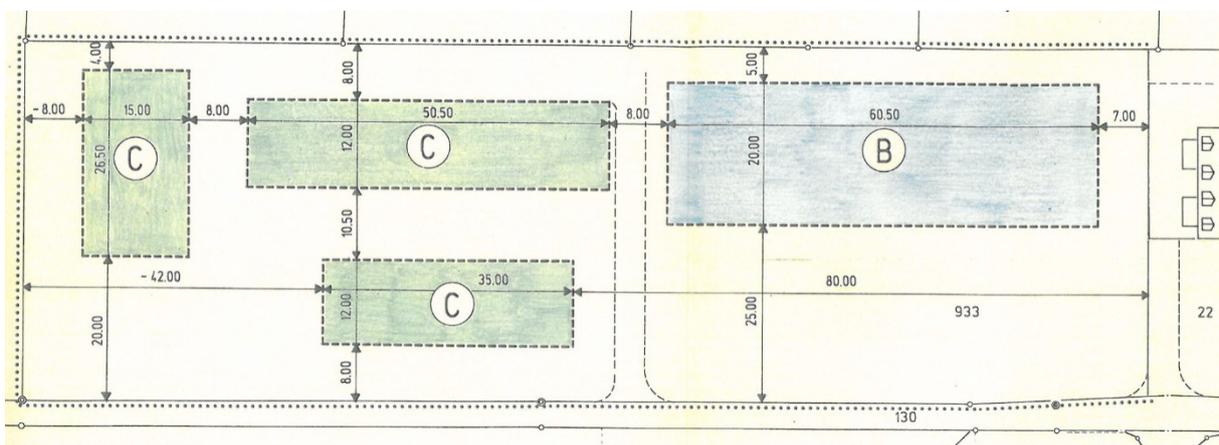
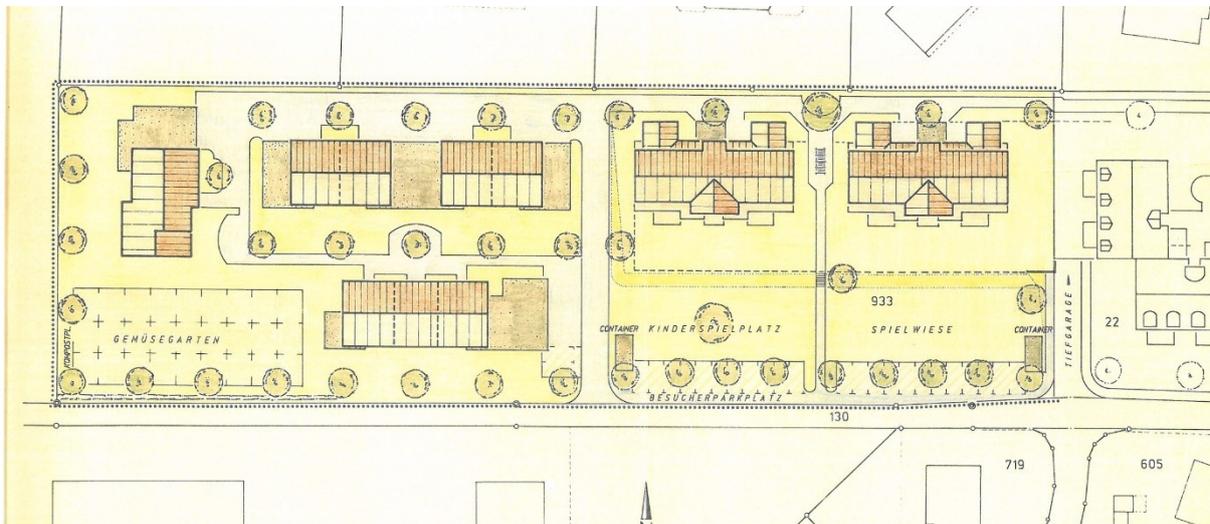
2.6.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Lindenstrasse (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Aufhebung Gestaltungsplan

→ Abbildung IST-Zustand

2.6.4 Fotodokumentation und Gestaltungsplan



2.7 Ettiswil Baumgartenweg (W2a)

2.7.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



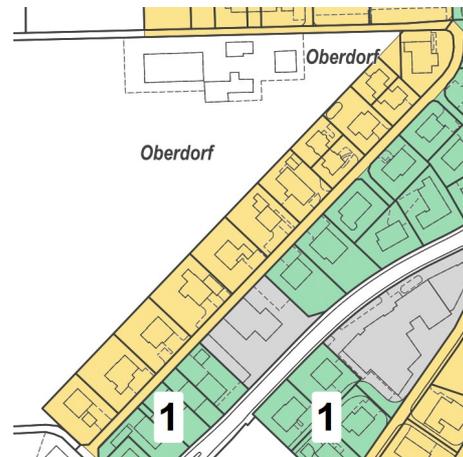
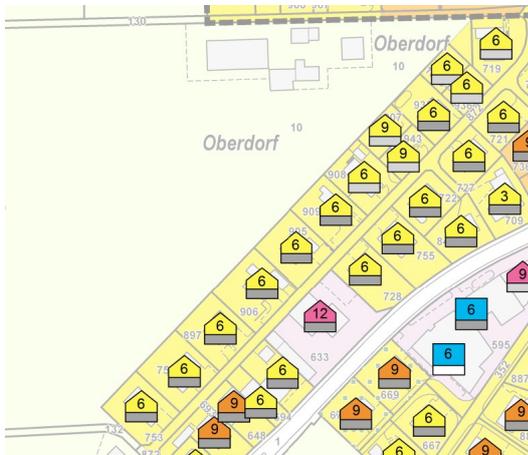
ÜZ 60/80%: 0.22/0.25

→ Normale ÜZ-Werte

Höhe 60/80%: 8.9/9.3m

→ Normale Höhen

2.7.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)

Gebäudestruktur: EFH Quartier

Gebäudezustand: Gut

Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erhalten»
von heute W2A in neu W2a normal

2.7.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Baumgartenweg (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

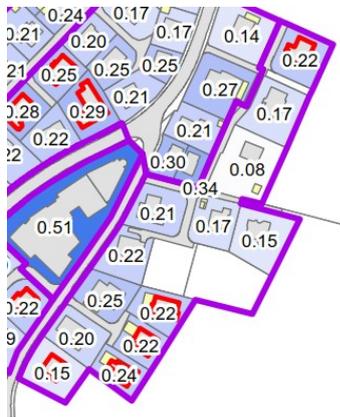
2.7.4 Fotodokumentation



2.8 Ettiswil Bresteneggstrasse (W2a)

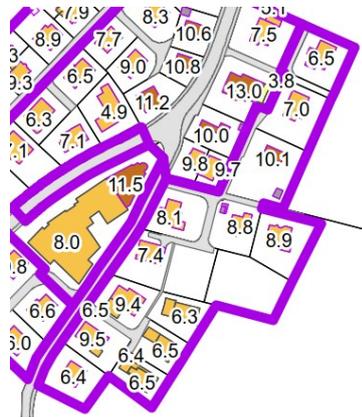
2.8.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.22/0.23
Höhe 60/80%: 8.9/9.3m

Gesamthöhe:



→ Normale ÜZ-Werte
→ Normale Höhen

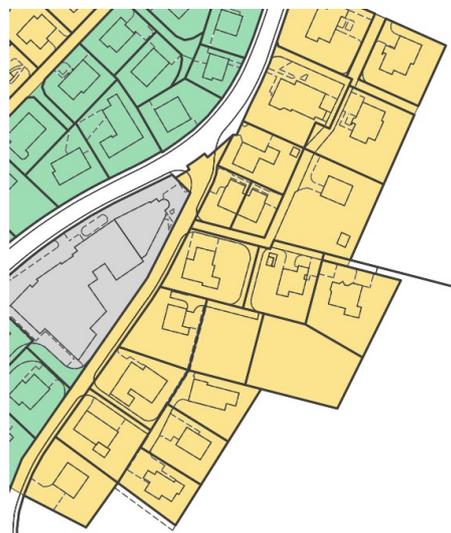
ÜZ Nebenbauten:



2.8.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH Quartier (vereinzelt MFH)
Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte: Auf der Strasse



Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2A in neu W2a normal

2.8.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Bresteneggstrasse (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.8.4 Fotodokumentation



2.9 Ettiswil Hübeli- und Altweg (W2a)

2.9.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



Hübeliweg:

ÜZ 60/80%: 0.20/-
Höhe 60/80%: 9.3/-m

Hübeliweg:

→ Normale Werte

Altweg:

ÜZ 60/80%: 0.20/0.24
Höhe 60/80%: 8.7/9.4m

Altweg:

→ Normale ÜZ-Werte
→ Normale Höhen

2.9.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH Quartier
Gebäudezustand: relativ neue Gebäude, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern» von heute W2a in neu W2a normal

2.9.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Hübeli- und Altweg (W2a)	--	0.21	0.24	0.27	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.9.4 Fotodokumentation



2.10 Ettiswil Grundmatt (W2b)

2.10.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



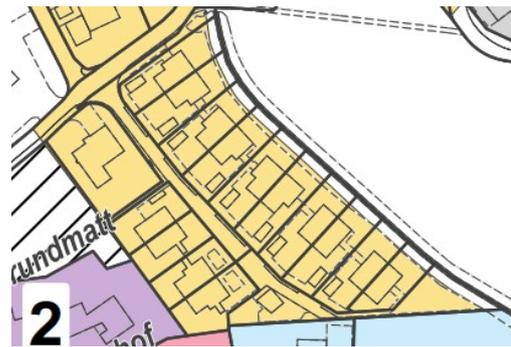
ÜZ 60/80%: 0.26/0.27
Höhe 60/80%: 10.3/10.5m

→ Eher hohe ÜZ-Werte
→ Eher hohe Höhen

2.10.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH Quartier
Gebäudezustand: Gut
Begegnungsorte: Auf der Strasse



Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2A (mit Gestaltungsplan) in neu
W2b dicht

2.10.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Grundmatt (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Aufhebung Gestaltungsplan
→ Abbildung IST-Zustand

2.11 Ettiswil Längmatt (W2b)

2.11.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



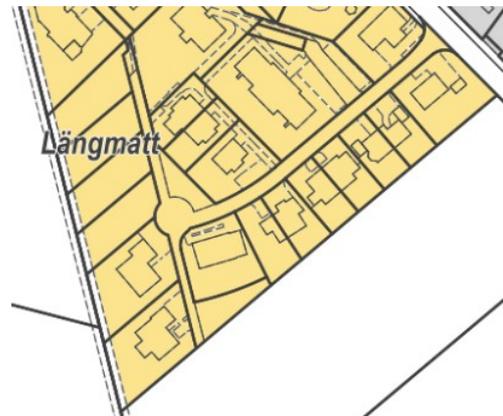
ÜZ 60/80%: 0.23/0.25

Höhe 60/80%: 8.9/9.6m

→ Eher hohe ÜZ-Werte

→ Normale Höhen

2.11.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: EFH Quartier
 Gebäudezustand: Relativ neue Gebäude
 Begegnungsorte: Auf der Strasse und auf dem Spielplatz

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern» von heute W2A (mit Gestaltungsplan) in neu W2b dicht

2.11.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Längmatt (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.12 Ettiswil Am Bächli (W2b)

2.12.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



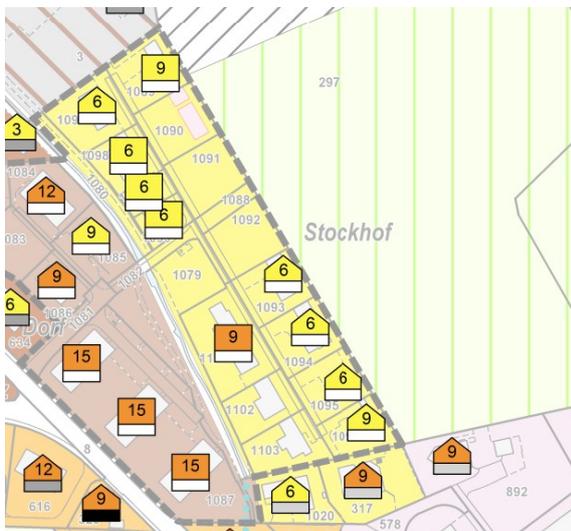
ÜZ Nebenbauten:



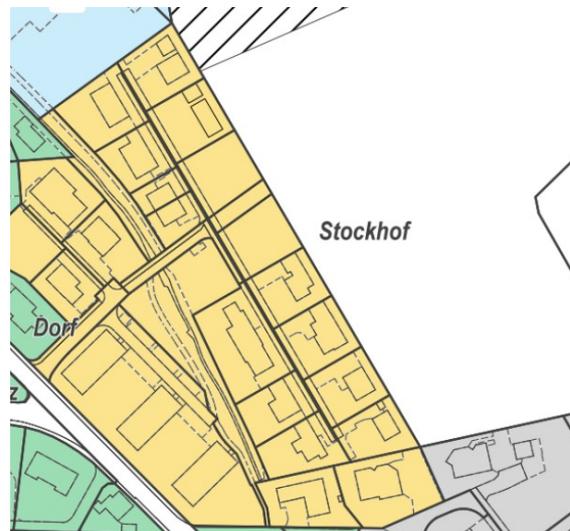
ÜZ 60/80%: 0.21/0.30
Höhe 60/80%: 8.4/10.2m

→ Eher hohe ÜZ-Werte
→ Eher hohe Höhen

2.12.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: Entlang Bach: DEFH
Entlang Wiese: EFH
Gebäudezustand: Neue Gebäude
Begegnungsorte: Auf dem Weg entlang dem Bach
Auf den Spielplätzen



Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2A (mit Gestaltungsplan) in neu W2b
dicht

2.12.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Am Bächli (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.12.4 Fotodokumentation und Gestaltungsplan



2.13 Ettiswil Bilacher (W2b)

2.13.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



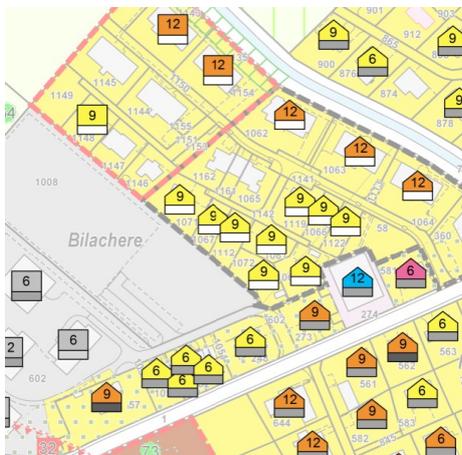
ÜZ 60/80%: 0.23/0.25

Höhe 60/80%: 8.5/9.5m

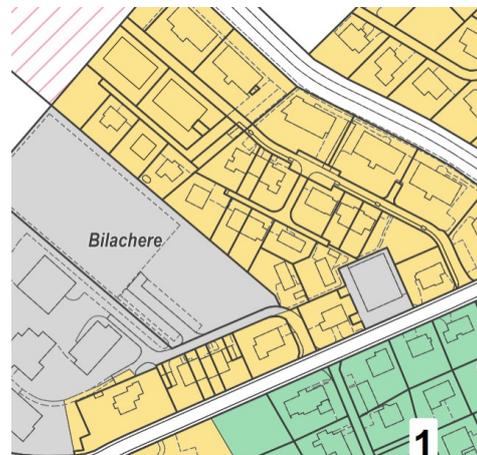
→ Eher hohe ÜZ-Werte

→ Normale Höhen

2.13.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: EFH Quartier
 Gebäudezustand: Entlang Surseestrasse:
 Erneuerungspotenzial vorhanden
 Rückwärtig Strasse:
 Neue Gebäude
 Begegnungsorte: Spielplatz, Quartierstrasse,
 Weg entlang Rotbach



Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
 von heute W2A (mit teilweise Gestaltungs-
 plänen und -pflicht) in neu W2b dicht

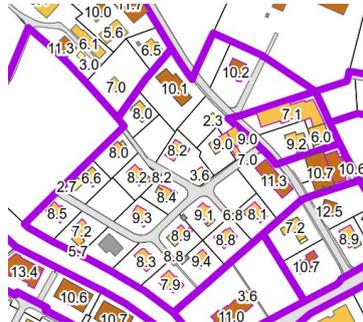
2.14 Ettiswil Rotmättli (W2b)

2.14.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



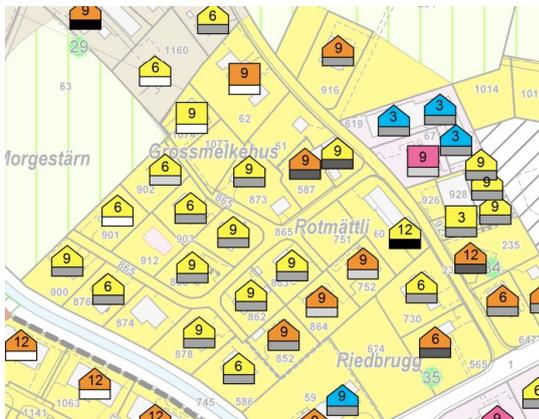
ÜZ 60/80%: 0.19/0.25

Höhe 60/80%: 8.8/9.4m

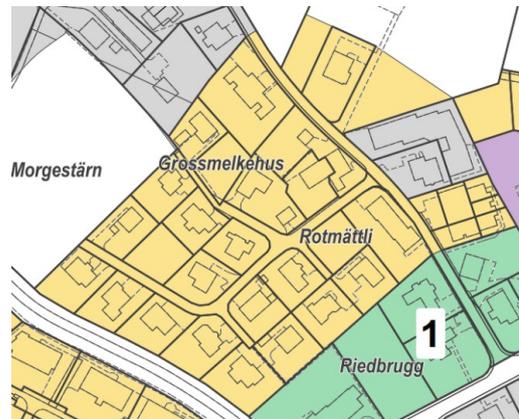
→ Normale ÜZ-Werte

→ Normale Höhen

2.14.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: EFH, vereinzelt MFH
 Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungspotenzial
 Begegnungsorte: Auf der Strasse



Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
 von heute W2A in neu W2b dicht

2.14.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Rotmättli (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.14.4 Fotodokumentation



2.15 Ettiswil Büntenstrasse (W2b)

2.15.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



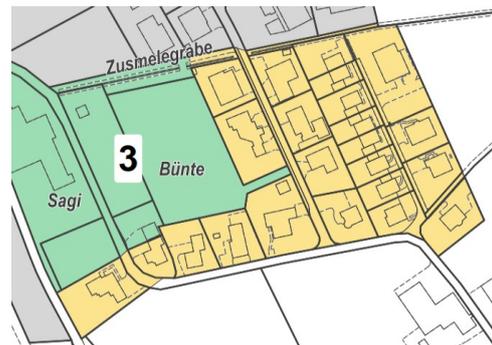
ÜZ 60/80%: 0.23/0.24
Höhe 60/80%: 9.3/10.0m

→ Normale ÜZ-Werte
→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

2.15.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH/DEFH/MFH Quartier
Gebäudezustand: Gebäude in gutem Zustand
Begegnungsorte: Auf der Strasse



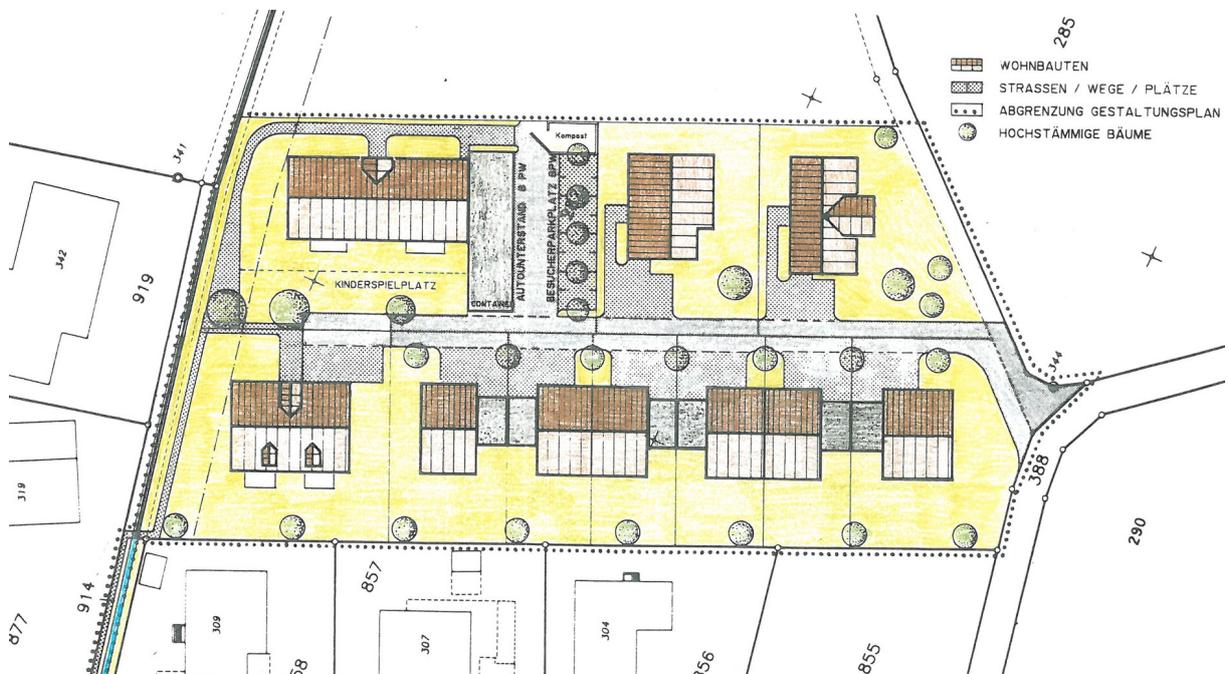
Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2A (mit teilweise Gestaltungsplan)
in neu W2b dicht

2.15.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Büntenstrasse (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

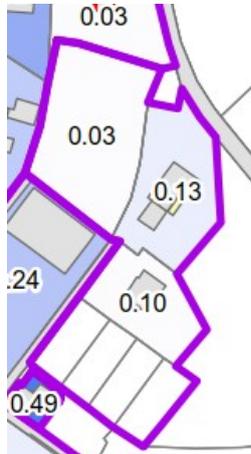
2.15.4 Fotodokumentation und Gestaltungsplan



2.16 Kottwil Gütschalde (W2b)

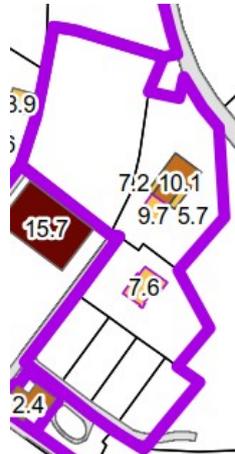
2.16.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



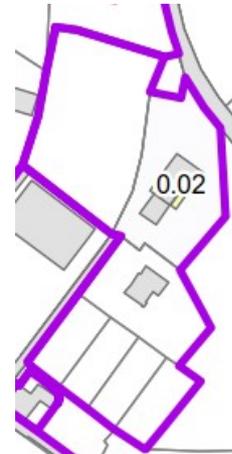
ÜZ 60/80%: 0.11/-
Höhe 60/80%: 10.0/-

Gesamthöhe:



→ Keine Aussage über 80% Quantil-Werte (nur zwei Gebäude)

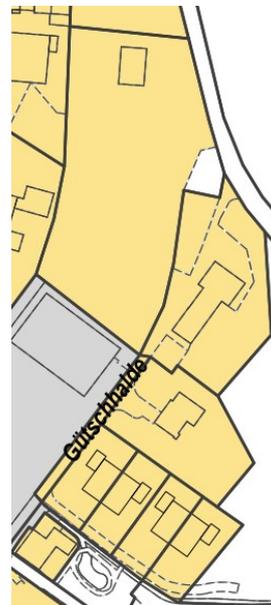
ÜZ Nebenbauten:



2.16.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH/DEFH Quartier
Gebäudezustand: Neuere Gebäude
Begegnungsorte: Sportplatz, Schule



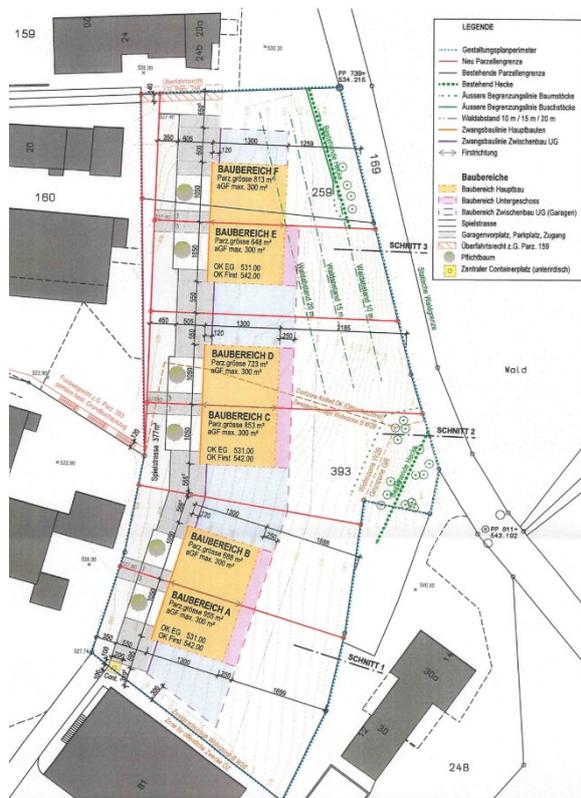
Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2B (mit teilweise Gestaltungsplan)
in neu W2b dicht

2.16.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Gütschalde (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.16.4 Fotodokumentation und Gestaltungsplan



2.17 Kottwil Vorderhof (W2b)

2.17.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.24/0.25
Höhe 60/80%: 9.2/10.2m

→ Eher hohe ÜZ-Werte
→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

2.17.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH/DEFH/MFH Quartier
Gebäudezustand: Viele neuere Gebäude
Begegnungsorte: Auf der Strasse



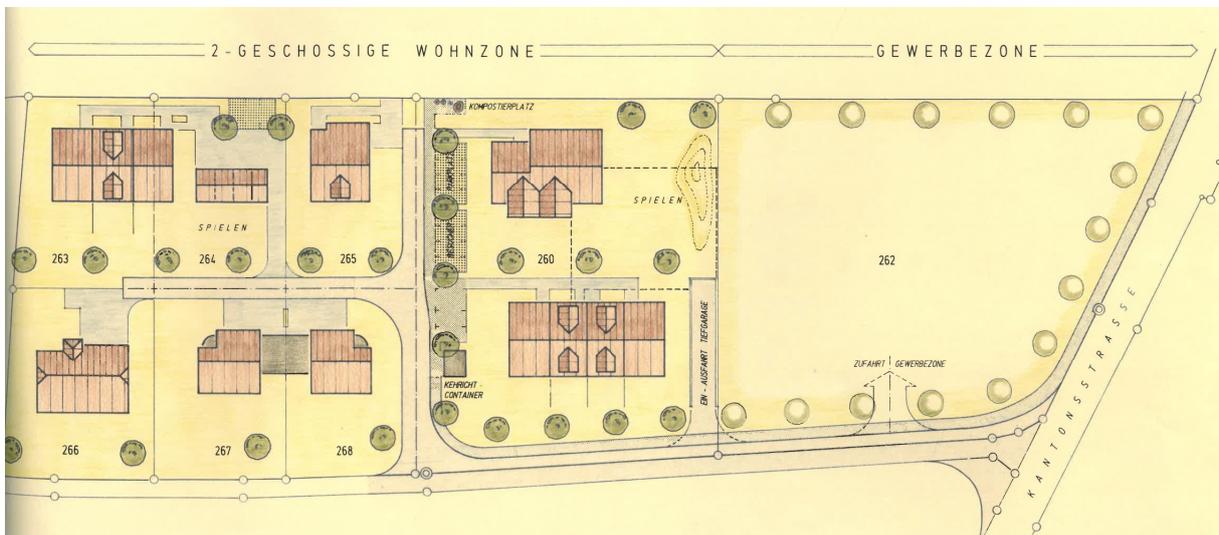
Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W2B (mit teilweise Gestaltungsplan)
in neu W2b dicht

2.17.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Vorderhof (W2b)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.5m (11.0m)	25.0m

→ Aufhebung Gestaltungsplan
→ Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

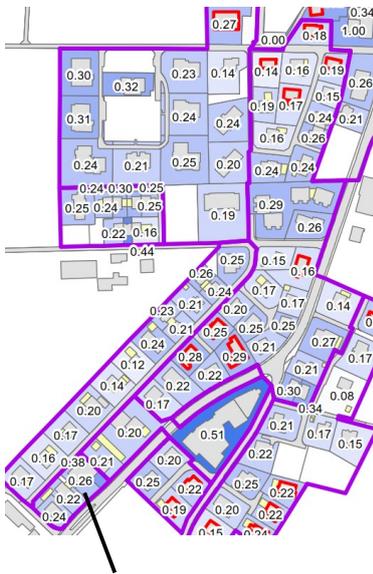
2.17.4 Fotodokumentation und Gestaltungsplan



2.18 Ettiswil Willisauerstrasse, Baumgartenweg, Bresteneggstrasse (W3a)

2.18.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:

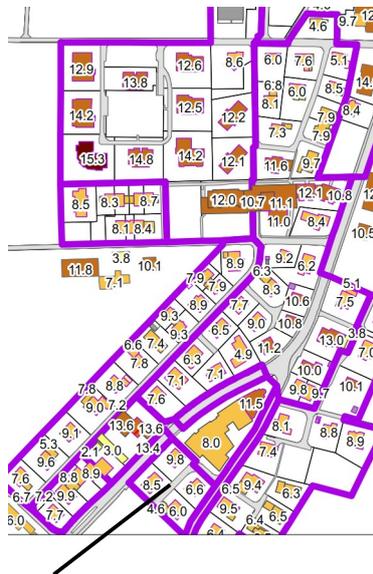


Baumgartenweg:

ÜZ 60/80%: 0.26/-
Höhe 60/80%: 9.3/-m

- Eher hohe ÜZ-Werte
- Normale Höhen

Gesamthöhe:

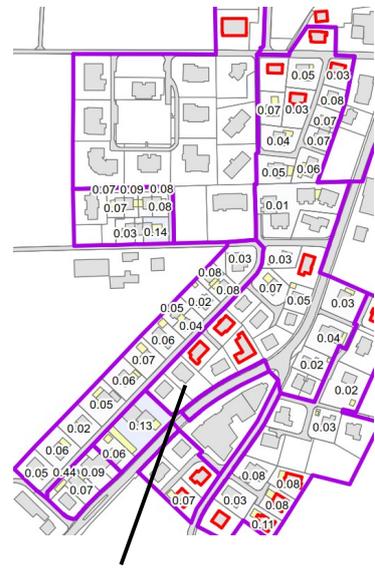


Bresteneggstrasse:

ÜZ 60/80%: 0.22/0.25
Höhe 60/80%: 8.5/9.8m

- Normale ÜZ-Werte
- Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



Willisauerstrasse:

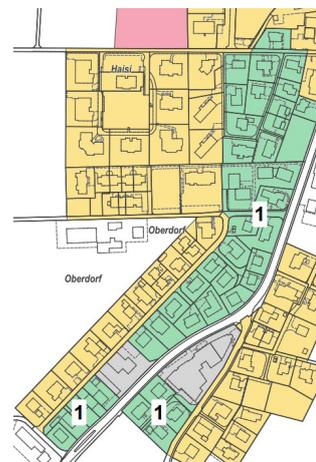
ÜZ 60/80%: 0.24/0.26
Höhe 60/80%: 8.9/10.8m

- Eher hohe ÜZ-Werte
- Eher hohe Höhen

2.18.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH/MFH Quartier
Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungspotenzial
Begegnungsorte: Auf der Strasse



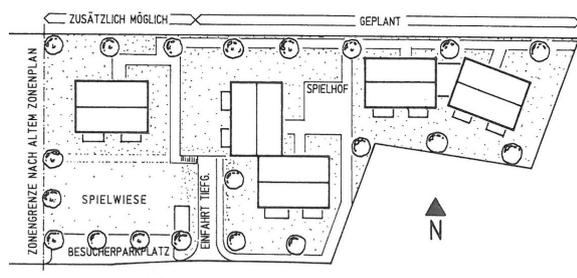
Entwicklungsstrategie: «Weiterentwickeln»
von heute W2A (mit teilweise Gestaltungsplan)
und W3 in neu W3a niedrig

2.18.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Baumgartenweg (W3a)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m
Bresteneggstrasse (W3a)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m
Willisauerstrasse (W3a)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungsplan
- Entwicklung in Breite und/oder Höhe möglich

2.18.4 Fotodokumentation und Gestaltungsplan



2.19 Ettiswil Riedbruggmatte (W3a)

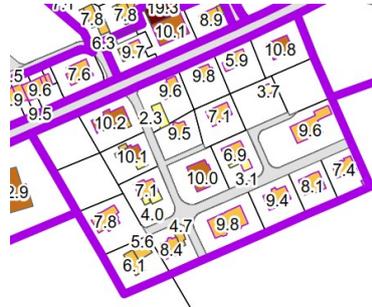
2.19.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.19/0.22
Höhe 60/80%: 9.5/10m

Gesamthöhe:



→ Normale ÜZ-Werte
→ Höhe eher ausgeschöpft

ÜZ Nebenbauten:



2.19.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH/MFH Quartier
Gebäudezustand: Vereinzelt unbebaute Grundstücke
Teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte: Auf der Strasse



Entwicklungsstrategie: «Weiterentwickeln»
von heute W2A in neu W3a niedrig

2.19.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Riedbruggmatte (W3a)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m

- Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform
- Entwicklung in Höhe und/ oder Breite möglich

2.19.4 Fotodokumentation



2.20 Ettiswil Ausserdorf, Wauwilerstrasse (W3a)

2.20.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Ausserdorf:

ÜZ 60/80%: 0.16/0.20

Höhe 60/80%: 10.0/12.1m

→ Eher tiefe ÜZ-Werte

→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

Gesamthöhe:



Wauwilerstrasse:

ÜZ 60/80%: 0.20/0.31

Höhe 60/80%: 9.5/11.0m

→ Eher hohe ÜZ-Werte

→ Höhe bereits gut ausgeschöpft



ÜZ Nebenbauten:

2.20.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
 Gebäudestruktur: EFH/MFH Quartier
 Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungspotenzial
 Begegnungsorte: Auf der Strasse



Entwicklungsstrategie: «Weiterentwickeln»
 und «Bewahren/Erneuern»
 von heute W2A in neu W3a niedrig

2.20.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Aussendorf (W3a)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m
Wauwilerstrasse (W3a)		0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m

- Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform
- Entwicklung in Höhe und/oder Breite möglich

2.20.4 Fotodokumentation



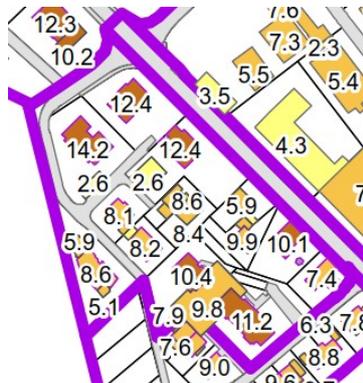
2.21 Ettiswil Längmatt (W3a)

2.21.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.24/0.27
Höhe 60/80% 10.1/12.4m

→ Eher hohe ÜZ-Werte
→ Normale Höhen

2.21.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: EFH/DEFH/MFH
Keine einheitliche Struktur
Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W3 in neu W3a niedrig

2.21.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Längmatt (W3a)	--	0.24	0.27	0.30	0.08	11.5m (13.0m)	25.0m

→ Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform

2.21.4 Fotodokumentation

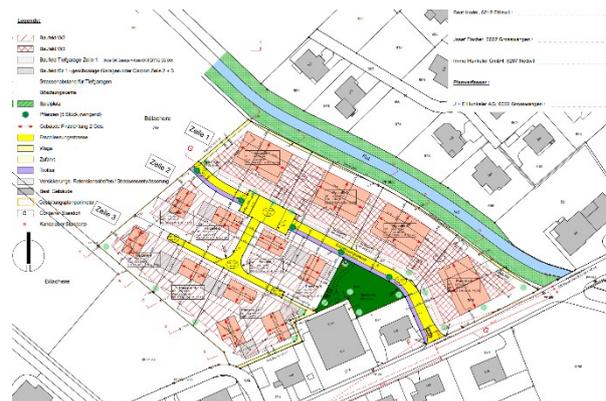


2.22.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Bilacher (W3b)	--	0.27	0.30	0.33	0.08	min. 9.0m 13.5m (15.0m)	25.0m

- Aufhebung Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht
- Abbildung IST-Zustand

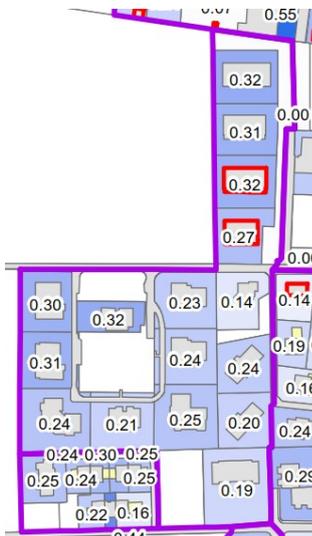
2.22.4 Fotodokumentation



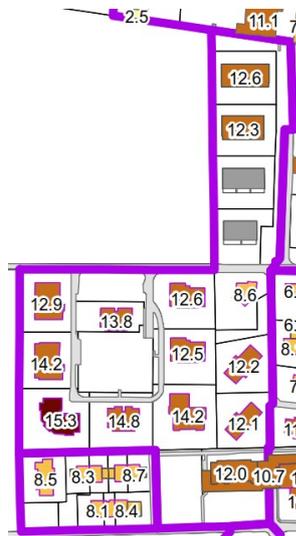
2.23 Ettiswil Haisistrasse (W3b)

2.23.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



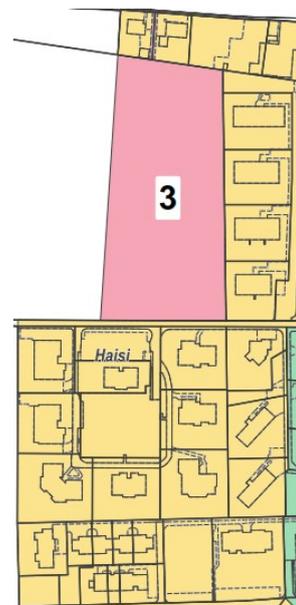
ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.28/0.31
Höhe 60/80%: 12.9/14.2m

→ Hohe ÜZ-Werte
→ Hohe Höhen

2.23.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur: MFH Quartier
Gebäudezustand: Vereinzelt unbebaute Grundstücke
Teilw. Unternutzung in Nähe
Kernzone
Begegnungsorte: Auf der Strasse

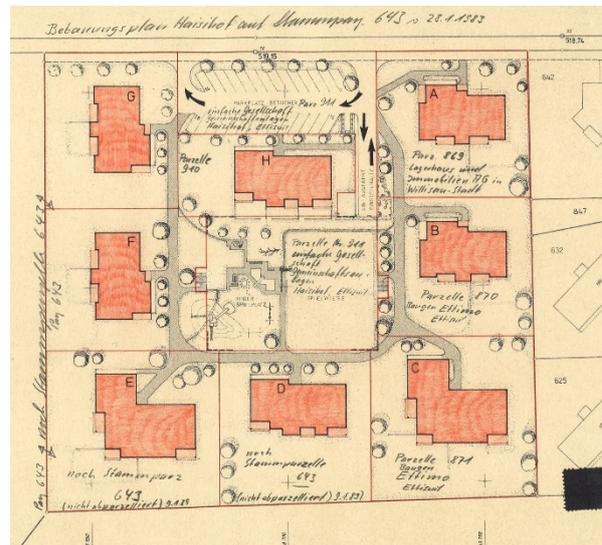
Entwicklungsstrategie: «Bewahren/Erneuern»
von heute W3 (mit teilweise Bebauungsplan,
Gestaltungsplan und -pflichten) in neu W3b
dicht

2.23.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Haisstrasse (W3b)	--	0.27	0.30	0.33	0.08	min. 9.0m 13.5m (15.0m)	25.0m

- Abbildung IST-Zustand
- Aufhebung Gestaltungs- und Bebauungsplan
- Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

2.23.4 Fotodokumentation und Gestaltungs- und Bebauungsplan



2.24 Ettiswil Ausserdorf (AW3a)

2.24.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



ÜZ 60/80%: 0.48/-
Höhe 60/80%: 8.0/-m

Gesamthöhe:



→ Hohe ÜZ-Werte
→ Normale Höhen

ÜZ Nebenbauten:



2.24.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Schreinerei
Gebäudestruktur: Arbeit, Wohnen
Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungspotenzial
Begegnungsorte: Auf der Strasse
Entwicklungsstrategie: Umzonung von heute Arbeitszone III in neu AW3a niedrig

2.24.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäudelänge max.
Ausserdorf (AW3a)	0.21	0.27	0.30	0.33	0.08	min. 7.0m 11.5m (13.0m)	30.0m

→ Ermöglichung Wohnnutzung

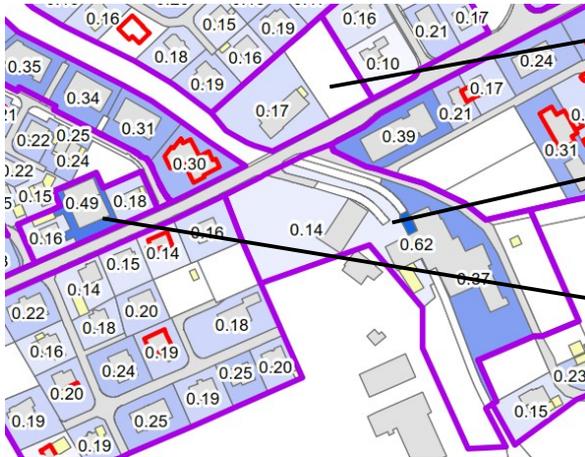
2.24.4 Fotodokumentation



2.25 Ettiswil Riedbrugg, Riedbruggmatte, Bilacher (AW3b)

2.25.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Riedbrugg:

ÜZ 60/80%: -/-

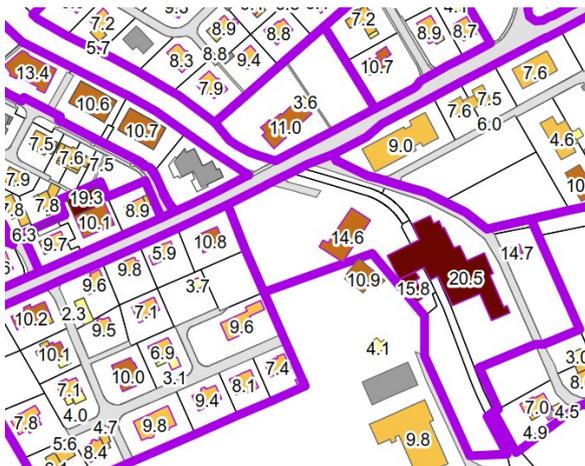
Riedbruggmatte:

ÜZ 60/80%: 0.47/-

Bilacher:

ÜZ 60/80%: 0.30/-

Gesamthöhe:



Riedbrugg:

Höhe 60/80% -/-m

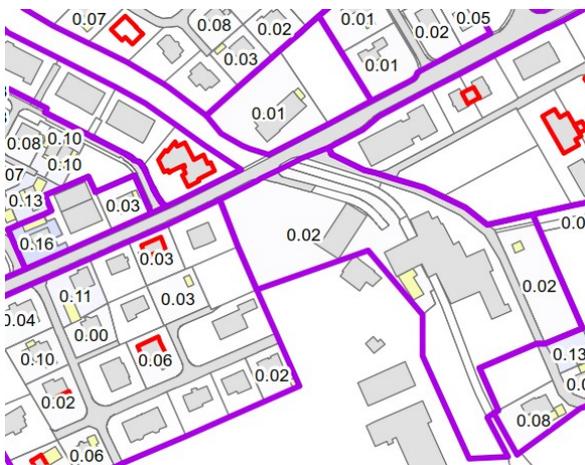
Riedbruggmatte:

Höhe 60/80% 15.8/20.5m

Bilacher:

Höhe 60/80% 10.1/19.3m

ÜZ Nebenbauten:



Riedbrugg:

→ Tiefe ÜZ-Werte

→ Höhen eher ausgeschöpft

Riedbruggmatte:

→ Eher hohe ÜZ-Werte

→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

Bilacher:

→ Eher hohe ÜZ-Werte

→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

2.25.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung:	Diverse KMU's
Gebäudestruktur:	KMU's und Wohnen
Gebäudezustand:	Teilweise Erneuerungsbedarf Verdichtungsmöglichkeiten
Begegnungsorte:	Bushaltestelle Surseeestrasse
Entwicklungsstrategie:	Umzonung von heute A III und WA3 (mit teilweise Gestaltungsplanpflicht) in neu AW3b normal

2.25.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäuelänge max.
Riedbrugg (AW3b)	0.18	0.24	0.27	0.30	0.08	min. 9.0m 13.5m (15.0m)	30.m
Riedbruggmatte (AW3b)	0.18	0.24	0.27	0.30	0.08	min. 9.0m 13.5m (15.0m)	30.m
Bilacher (AW3b)	0.18	0.24	0.27	0.30	0.08	min. 9.0m 13.5m (15.0m)	30.m

- Ermöglichung Wohnnutzung
- Abbildung IST-Zustand
- Erhalt Gestaltungsplanpflicht

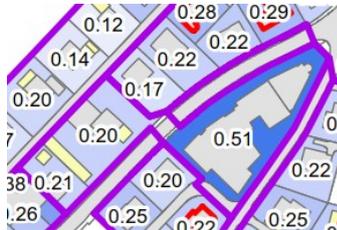
2.25.4 Fotodokumentation



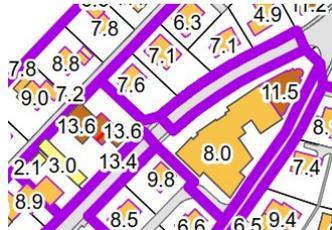
2.26 Ettiswil Willisauerstrasse (AW3b)

2.26.1 Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



ÜZ 60/80%: 0.33/-

Höhe 60/80% 13.6/13.6m

→ Eher hohe ÜZ-Werte

→ Höhen bereits gut ausgeschöpft

2.26.2 Gebäudetypologie und Entwicklungsstrategie



Versorgung: Brandschutz-Geschäft, Autowerkstatt

Gebäudestruktur: Arbeiten, Wohnen

Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungspotenzial

Begegnungsorte: Auf der Strasse

Entwicklungsstrategie: Umzonung von A III in AW3b

2.26.3 Umsetzung

Quartier (Zone)	min. ÜZ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	Gesamthöhe	Gebäuelänge max.
Willisauerstrasse (AW3b)	0.18	0.24	0.27	0.30	0.08	min. 9.0m 13.5m (15.0m)	30.0m

→ Ermöglichung Wohnnutzung

→ Abbildung IST-Zustand

2.26.4 Fotodokumentation

