

DOPPLESCHWAND

ENTLEBUCH | LUZERN | SCHWEIZ

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE DOPPLESCHWAND

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



ANALYSE ÜBERBAUUNGSZIFFER UND GESAMTHÖHEN BEILAGE 1

26. August 2022 - Stand öffentliche Auflage

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1.	Ziel	3
1.2.	Aufbau und Systematik	3
1.3.	Überbauungsziffer	4
1.4.	Haupt - und Nebenbauten	4
1.5.	Quartiereinteilung	5
2.	QUARTIERANALYSE	6
2.1.	Kernzone, Schule	6
2.2.	Stocketli	7
2.3.	Dorfmatte	9
2.4.	Hinderchile	11
2.5.	Brunnhalde und Spittelmatte	13
2.6.	Pfrundmatte	15

ABKÜRZUNGEN

DEFH	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	Doppelmehrfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
REFH	Reiheneinfamilienhaus
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZFH	Zweifamilienhaus
ZP	Zonenplan

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Doppleschwand
Romooserstrasse 2
6112 Doppleschwand
www.doppleschwand.ch

INFORMATION

Projektnummer: 92005
Bearbeitet durch: Reto Derungs, Felke Van de moortel

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Doppleschwand. Auf Basis der Quartieranalyse werden die Entwicklungsstrategie im Siedlungsleitbild sowie die Festsetzung der Nutzungsmasse, Überbauungsziffer und Gesamthöhe im Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

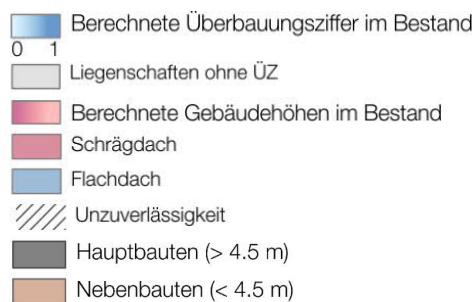
1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den gemischten Zonen und den Arbeitszonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

Fotodokumentation: Orthofotos, Fotos des Bestands

Bauziffern und -masse: Dokumentation des Ist - Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier:

- Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt - und Nebenbauten; Grundlage: AV
- Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)
- Statistische Auswertung nach Raumeinheit
- Legende nachfolgende Pläne:



Entwicklungsstrategie: Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013):

- «Bewahren»
- «Erneuern»
- «Weiterentwickeln»
- «Umstrukturieren/Neuorientieren»
- «Neuentwickeln»

Umsetzung Bauziffern und -masse: Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel

Überbauungsziffer). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ - Typ (z. B. b für ÜZ - b) aufgezeigt, an welchem ÜZ - Typ sich die neue Zone am meisten orientiert.

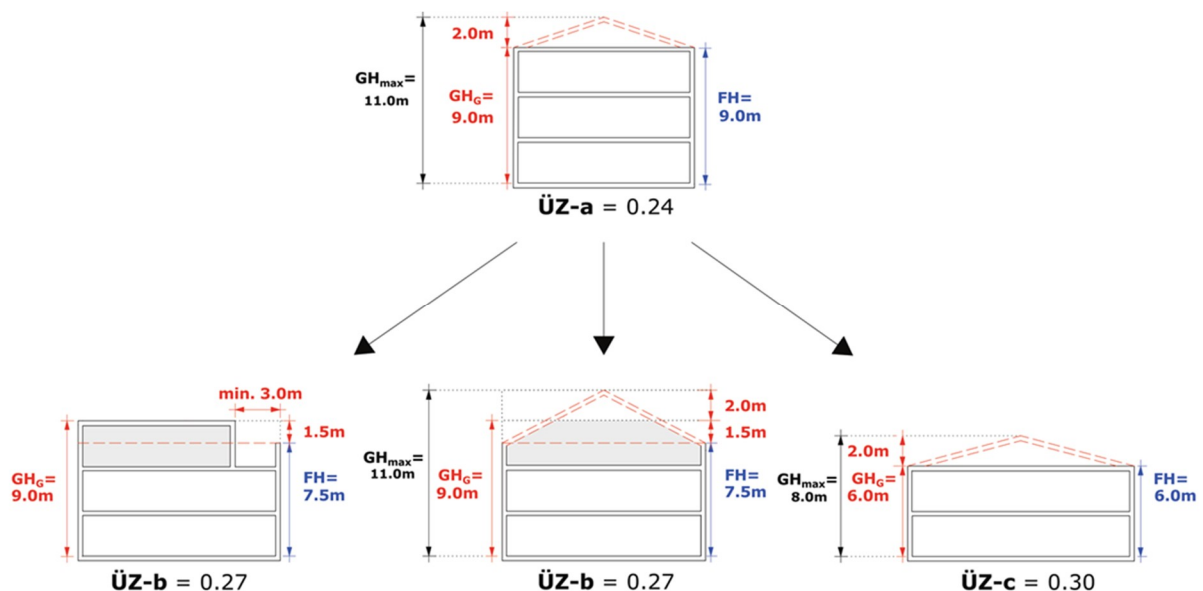
Weitere Anpassungen: Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. 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 je nach Bauzone 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 je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ - a.

Beispiel für die Wohnzone 2a:



1.4. Haupt - und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ - Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile $< 4.5 m$) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ - Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

Hinweis zur ÜZ - Verteilung im Balkendiagramm: Variieren die einzelnen ÜZ - Werte sehr stark, so werden die höchsten Werte als ÜZ von 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ - Plänen werden die ÜZ - Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z.B. 0.16 im dazugehörigen Balkendiagramm dem nächst grösseren Wert zugeteilt wird.

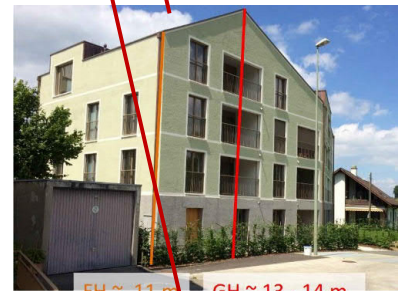
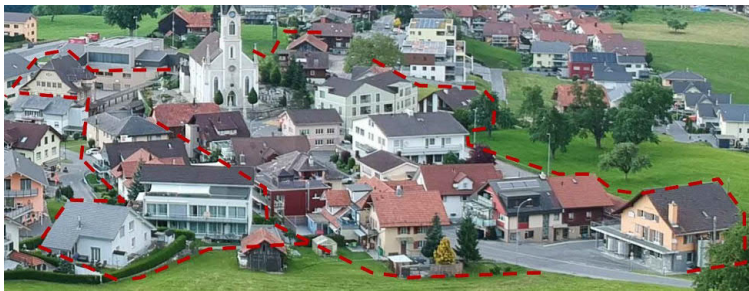
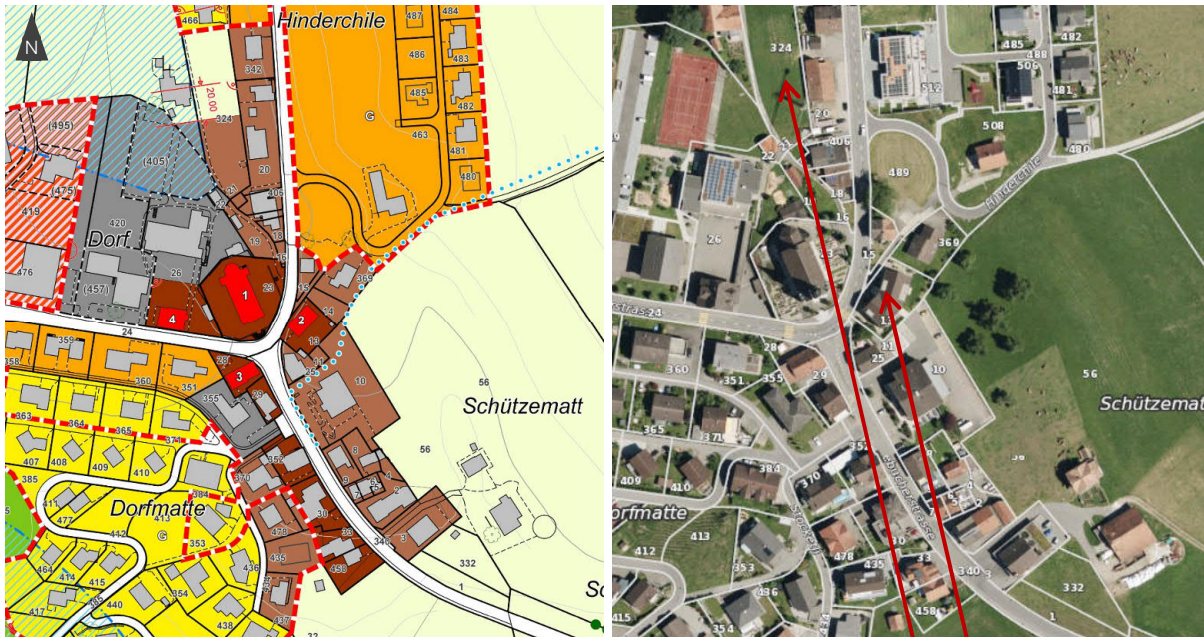
1.5. Quartiereinteilung

Folgender Übersichtplan zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertung beruht:



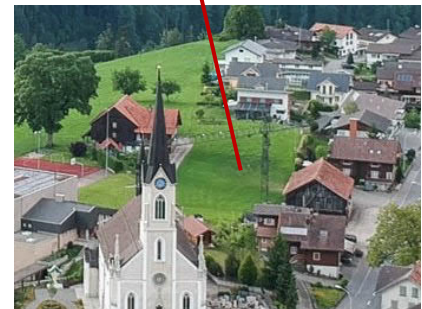
2. QUARTIERANALYSE

2.1. Kernzone, Schule



Vergleich K1 und K2:

Abs.	Inhalt	Unterschied
1 Zweck	Wohnen, Gewerbe	identisch
2 Umbau/Ersatz	Beibehaltung Stellung, Profil	K1: Beibehaltung Erscheinungsbild
3 Abweichungen vom Bestand	Wohnhygiene, Ortsbilschutz	identisch
4 Geschosszahl	3 Vollgeschosse	identisch
5 Fassadenlänge	25 m, Ausnahme bis 32 m	identisch
Ausnützungsziffer	K2: A = 0.60	K1: keine AZ
6 Lärmempfindlichkeitsstufe	III	identisch
7 Gestaltung	Eingliederung in Ortsbild	identisch
8 Dachneigung	40°	K2: Reduktion auf 30° möglich
9 Dachaufbauten	2/5 Fassadenlänge	identisch
10 Materialisierung, Farbe	Eingliederung in Ortsbild	identisch
11 Fenster	stehendes Rechteck	K1: Einfassung, Fensterläden
12 Umgebung	"herkömmliche Weise"	identisch



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren» und «Weiterentwickeln» von Charakter und Funktion des Dorfkerns
- Dorfkern im Osten erweitern

Umsetzung Bauziffern und -masse

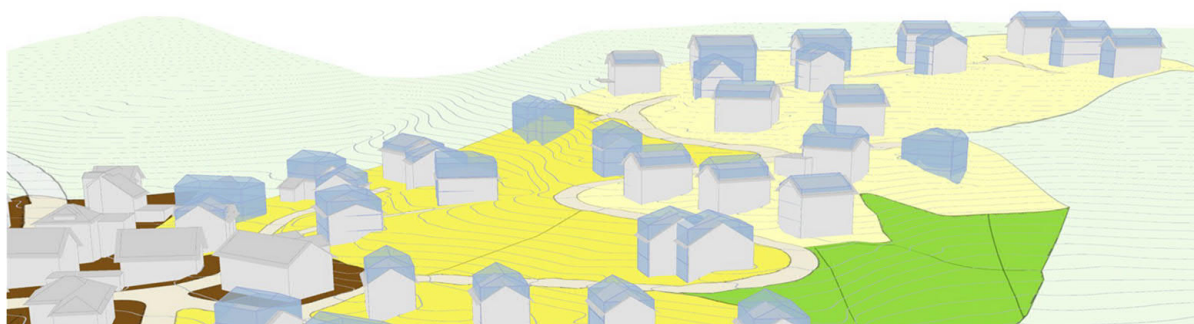
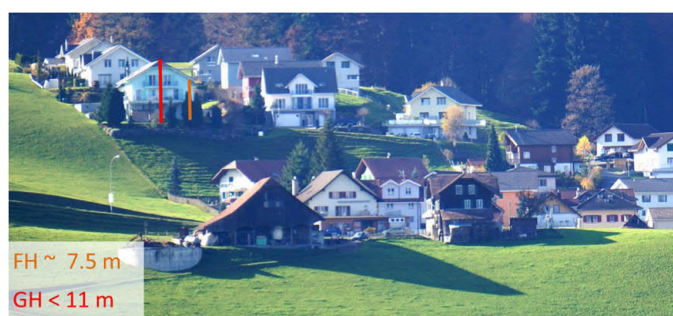
Qualitative Vorgaben zur Sicherung einer guten ortsbaulichen Eingliederung.

Weitere Anpassungen

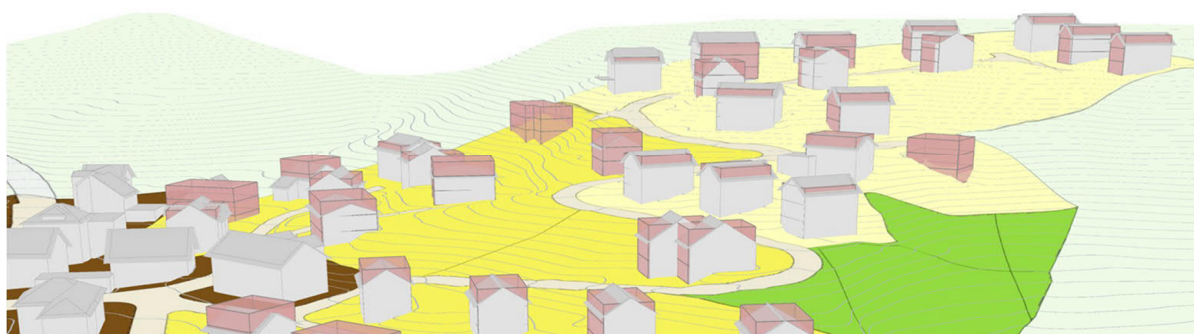
- Parz. Nr. 35: Umzonung in Kernzone prüfen
- Parz. Nr. 56: Einzonung östl. Linde prüfen; Aufwertung und Erweiterung Kern gem. Siedlungsleitbild
- Parz. Nr. 1, 332: Erweiterungsbedarf Käserei > Einzonung Arbeitszone

2.2. Stocketli

Fotodokumentation



Visualisierung Gesamthöhe max. = Firsthöhe (11 m)

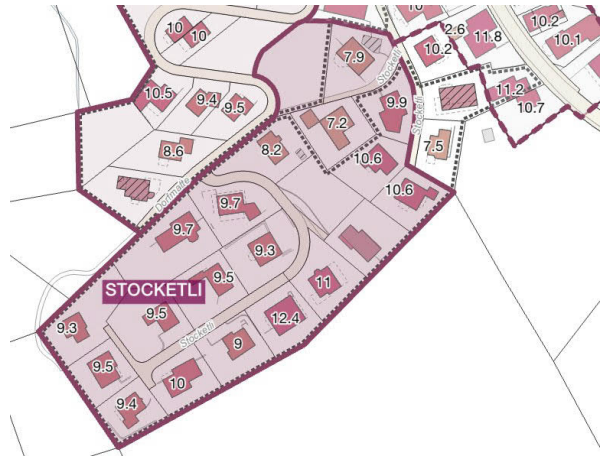


Visualisierung Gesamthöhe = Grundwert (9 m)

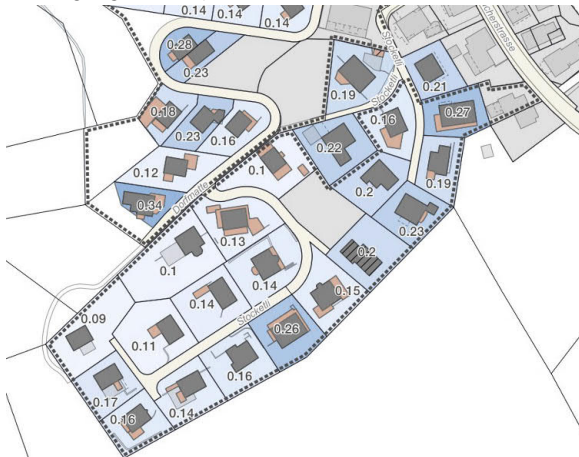
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



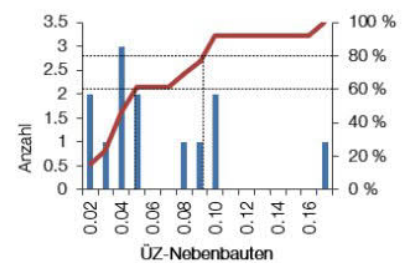
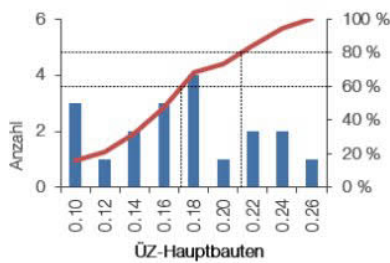
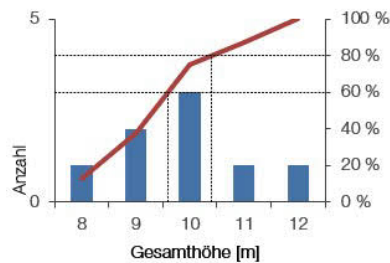
Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

- Quartiercharakter bewahren und «Weiterentwickeln», Entwicklungspotenziale nutzen (Ausbau Dachstöcke)

Umsetzung Bauziffern und -masse

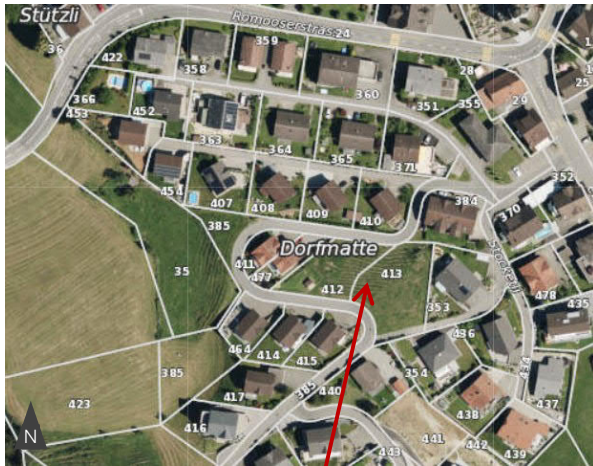
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2	W2a	Wohnzone	0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25
	W2b		0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25

Weitere Anpassungen

- Ausscheidung Verkehrszonen
- Gute Voraussetzung für eine gute Bebauung der bestehenden Lücken schaffen
- Gestaltungsplan Stocketli (1997, Änderung 2013) aufheben; .

2.3. Dorfmatte

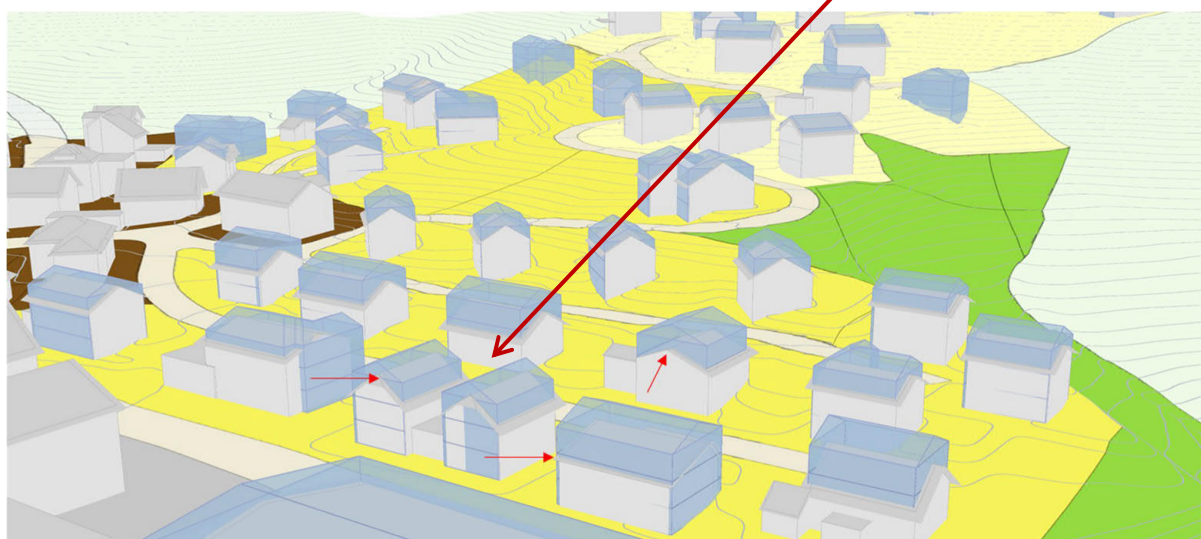
Fotodokumentation



Orthofoto

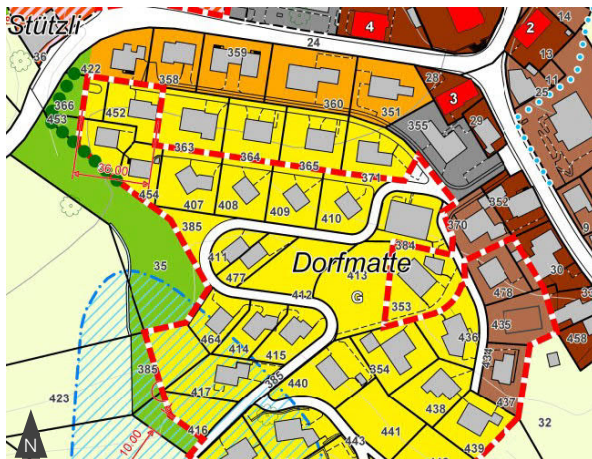


Übersicht

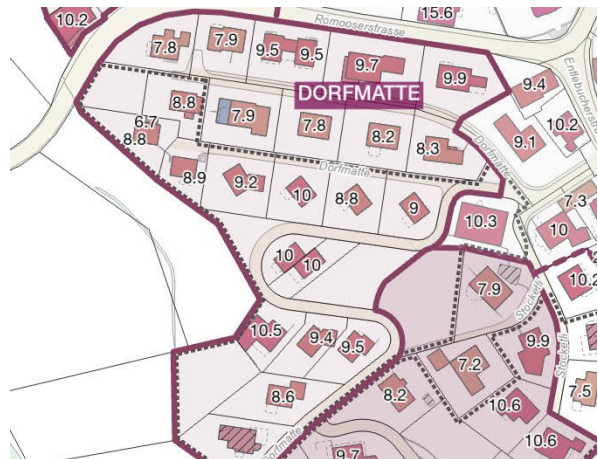


Visualisierung Gesamthöhe max. = Firsthöhe

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Weiterentwickeln», Entwicklungspotenziale nutzen Aufstockung bzw. Dachgeschossausbau ermöglichen (Berücksichtigung landschaftliche Eingliederung)

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2	W2a	Wohnzone	0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25
	W2b		0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25
W3	W2a	Wohnzone	0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25

Weitere Anpassungen

- Ausscheidung Verkehrszonen
- Teilumzonung von Parz. 35 prüfen, um bauliches Entwicklungspotenzial zu nutzen
- Gestaltungsplan Dorfmatte (1992) aufheben; plus begleitende Massnahmen:
 - o Spielplatz als Grünzone sichern
 - o Grünzone auf Parz. 416 nur überlagert

2.4. Hinderchile

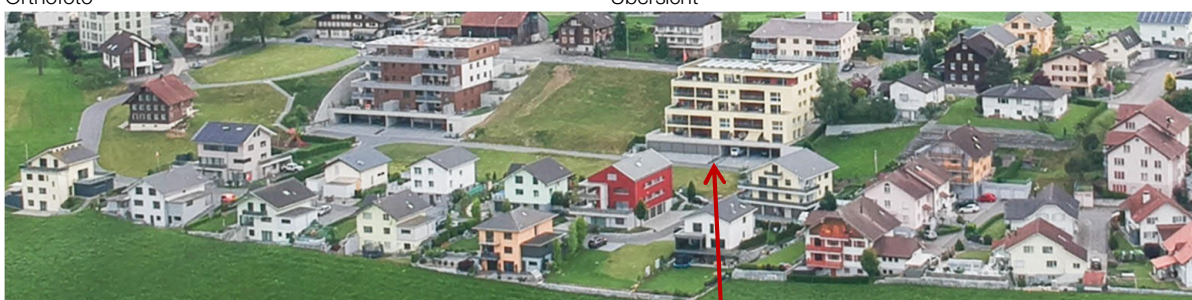
Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



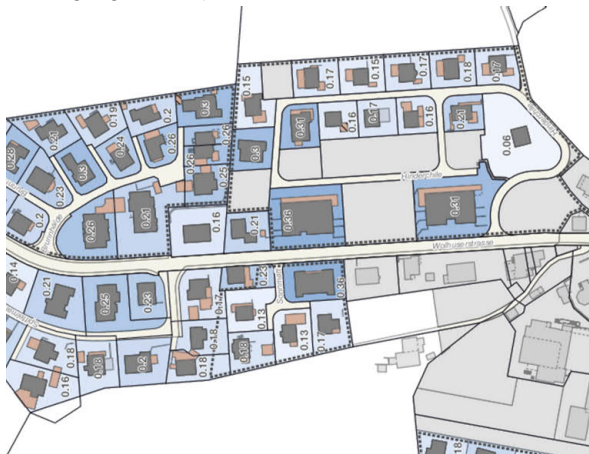
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebengebäude

Entwicklungsstrategie

- «Neuentwickeln», d.h. Quartier gem. Gestaltungsplan bzw. der vorgesehenen Struktur fertig bauen

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W2a	Wohnzone	0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25
	W3	MFH	0.24	0.27	0.30	0.09	13	15	30

Weitere Anpassungen

- Verkehrszone ergänzen
- GP Hinderchile (2007, Änderungen 2009, 2013) beibehalten und GP fertig bauen
 - o Ausscheidung einer überlagerten Grünzone im Bereich Spielplatz, Spielwiese

2.5. Brunnhalde und Spittelmatte

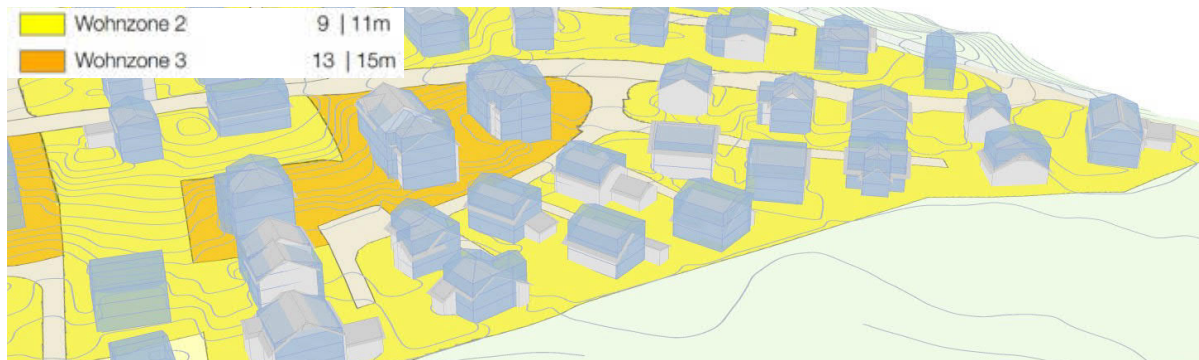
Fotodokumentation



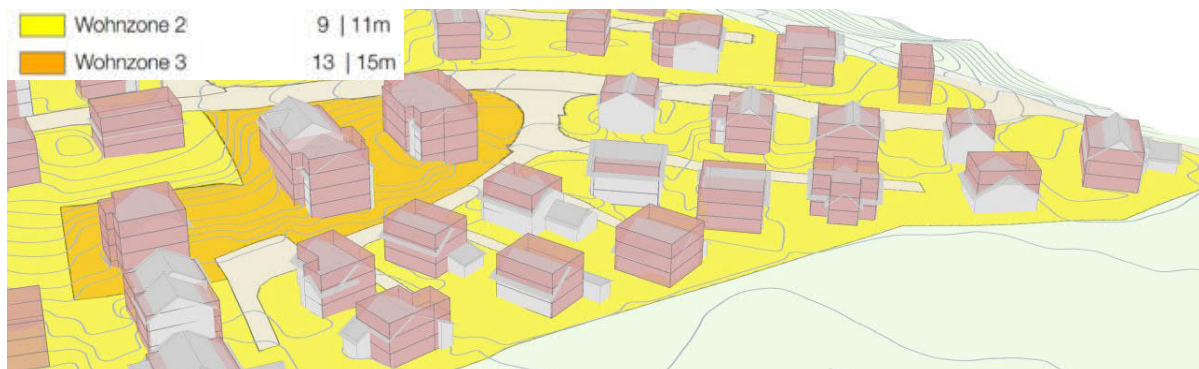
Orthofoto



Übersicht



Visualisierung Gesamthöhe max. = Firsthöhe



Visualisierung Gesamthöhe = Grundwert

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



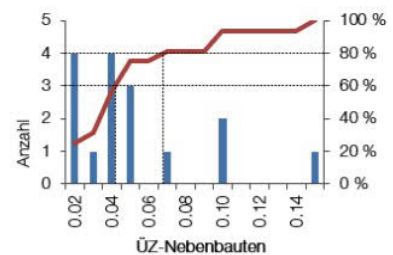
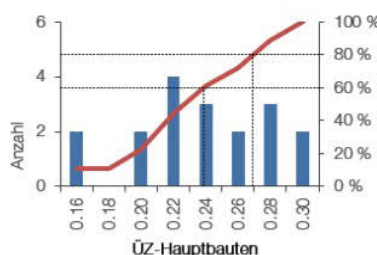
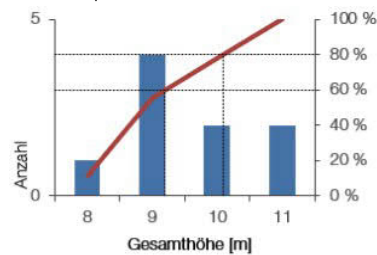
Gebäudehöhen



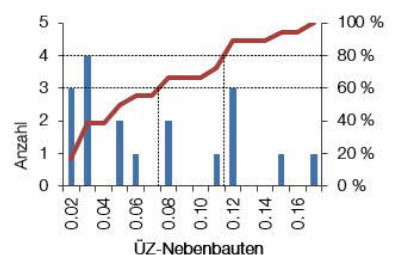
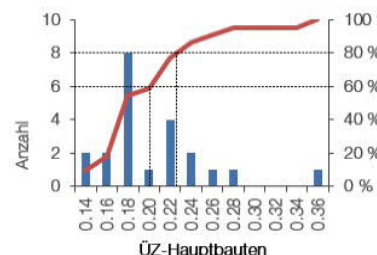
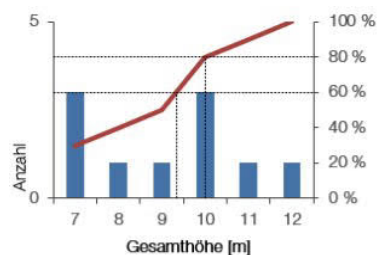
ÜZ - Hauptbauten



ÜZ - Nebenbauten



Brunnhalde



Spittelmatte

Entwicklungsstrategie

- Quartiercharakter erhalten, baulich «Weiterentwickeln», Entwicklungspotenziale nutzen, Aufstockung bzw. Dachgeschossausbau ermöglichen

Umsetzung Bauziffern und -masse:

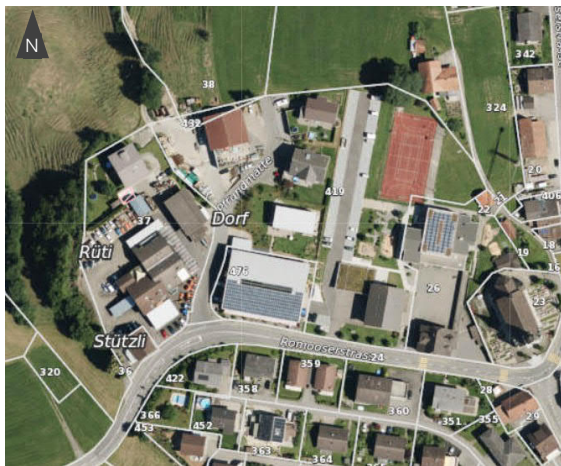
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NS}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2+W3	W2a	Wohnzone	0.24	0.27	0.30	0.09	9	11	25

Weitere Anpassungen

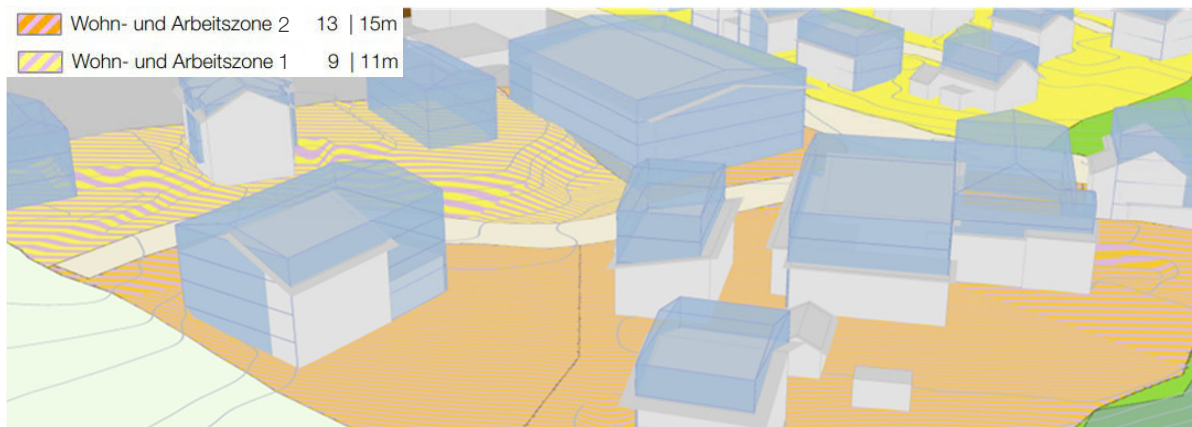
- Zonierung im Zonenplan an Gestaltungsplan und baulichen Bestand anpassen => Reduktion W3
- Gestaltungsplan Brunnhalde (1990) und Hinderchille I (2004, Änderungen 2006, 2012) aufheben
- Verkehrszone ergänzen

2.6. Pfrundmatte

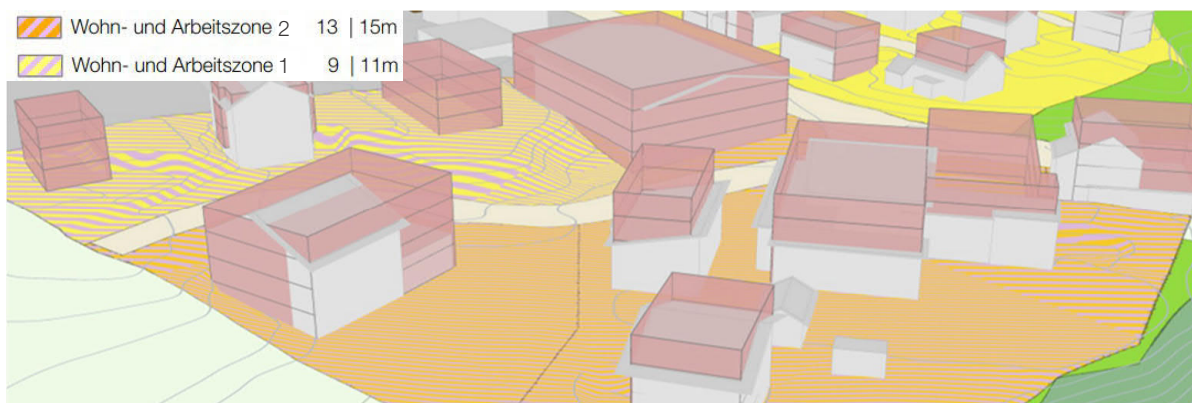
Fotodokumentation



Orthofoto



Visualisierung Gesamthöhe max. = Firsthöhe



Visualisierung Gesamthöhe = Grundwert

[illegible]

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ - a	ÜZ - b	ÜZ - c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
GW	WA1	Wohn- und Arbeitszone	0.21	0.24	0.27	0.09	9	11	25
			0.10	0.12	0.15				
	WA2		0.21	0.24	0.27		13	15	40
			0.30	0.35	0.40				

Analyse Überbauungsziffer + Gesamthöhen | 26. August 2022