



Gemeinde Altishofen
Schloss
6246 Altishofen

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Baselstrasse 21 | 6003 Luzern
041 267 00 67 | www.bdplan.ch

Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2019

Quartieranalyse Altishofen und Ebersecken

18. November 2022 – Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Dorfzone, Schulhaus	3
2	Hübelirain, GP Oberdorf	4
3	Oberdorf, Grünauring	5
4	Dorf	7
5	Wohnzone Unterdorf, Müli, Widenbach, Gerbefeld	9
6	Eichbühlstrasse, Eichbühlmatte	11
7	Feld, Oberfeld	13
8	Eichbüel.....	15
9	Mischzone Herrematte	16
10	Industriezone Herren- und Schürmatte	17
11	Ebersecken – Dorf	19
12	Ebersecken – Wergigen	21
13	Ebersecken – Arbeitszonen	23

GEMEINDE

Gemeinde Altishofen - Ebersecken
Schloss
6246 Altishofen

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern

PROJEKTNUMMER

91809

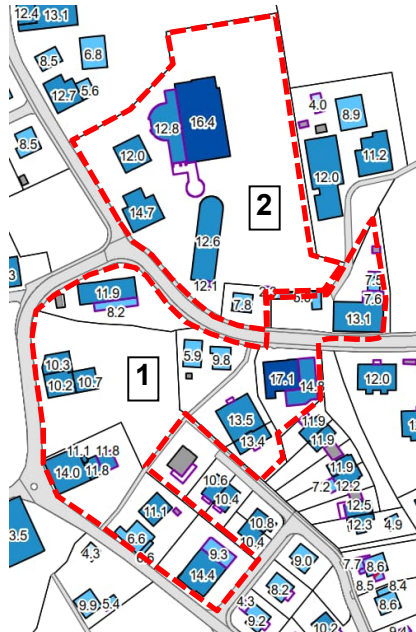
1 Dorfzone, Schulhaus



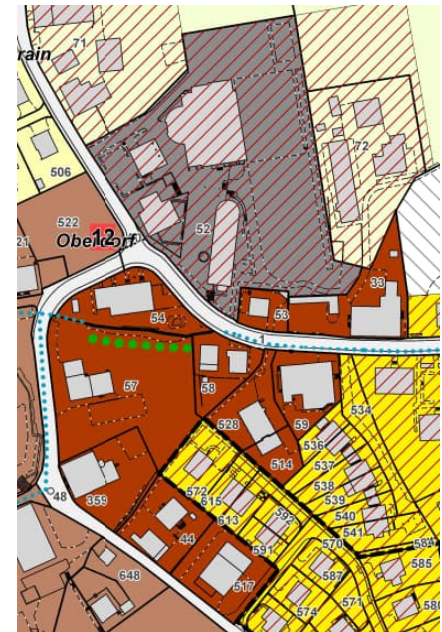
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Rechtsgültiger Zonenplan:



Strategie:

- «Bewahren»; Erhaltung von Charakter und Siedlungsstruktur
- Öffentliche Zone: Entwicklungspotenzial + Landreserven sichern

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Dorfzone	DZ	KB	--	--	--	--	--	--	b	--	Bewahren
2) Schulhaus	ÖZ	ÖZ	--	--	--	--	--	--	b	--	Erweiterung sichern

Weitere Anpassungen:

- Die Ortsbildschutzzone (OBS) ist zu prüfen. Die heute geltenden Bestimmungen sind allgemeingültig und könnten durch einen allgemeinen Qualitätsartikel ersetzt werden. Aber: Erhalt auf Lw-Flächen wichtig (Umgebungsschutz).
- Entwicklungspotenzial Parz. 522 (Schutzzone) prüfen/klären (evtl. Begegnungszone, offener Raum)? Ev. Raumsicherung über Baulinie.
- Parz. Nr. 72: Evtl. Einzonung im Bestand (Dorfzone)? Absichten Eigentümer klären

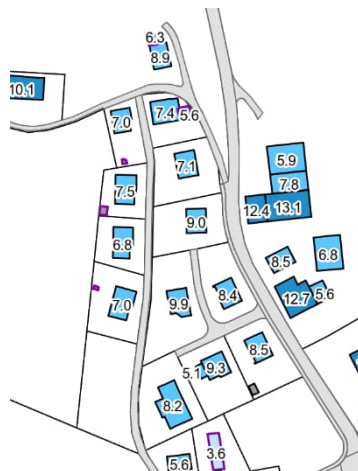
2 Hübelirain, GP Oberdorf



ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



Rechtsgültige Nutzungsplanung:



Strategie:

- Erneuern, Entwicklungspotenziale nutzen (Berücksichtigung landschaftliche Eingliederung)

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Hübelirain	W1	W2a	0.21	0.24	0.27	0.06	7.5	9.5	b	25	Struktur bewahren

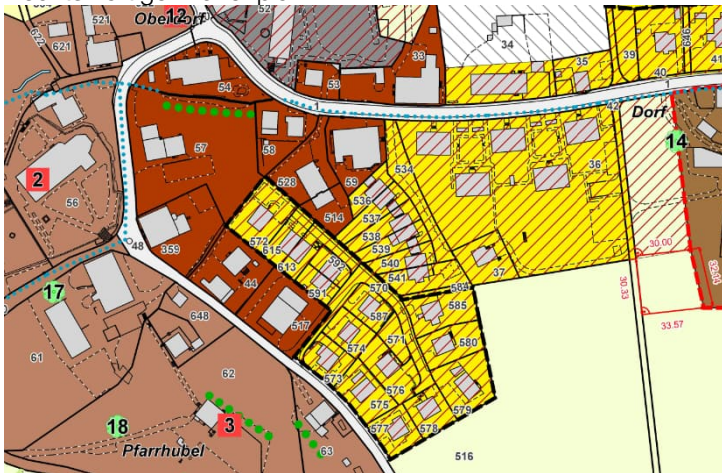
Weitere Anpassungen:

- Ausscheidung Verkehrszonen
- Gestaltungsplan eher aufheben und Vorschriften in BZR ergänzen (bereits heute eigene Zone).

3 Oberdorf, Grünauring



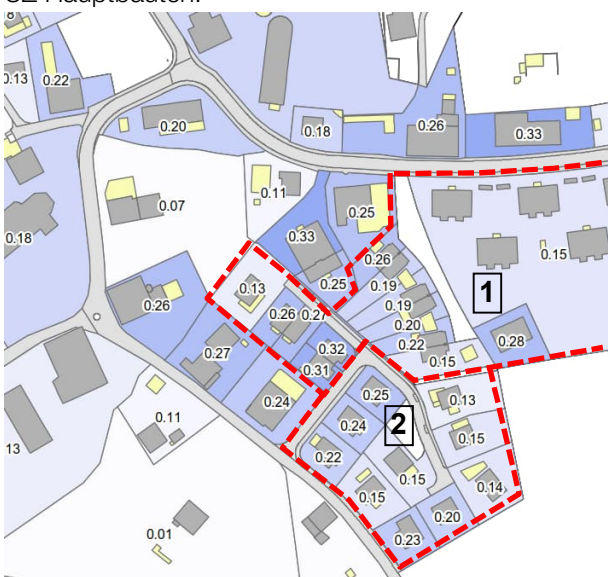
Rechtskräftiger Zonenplan:



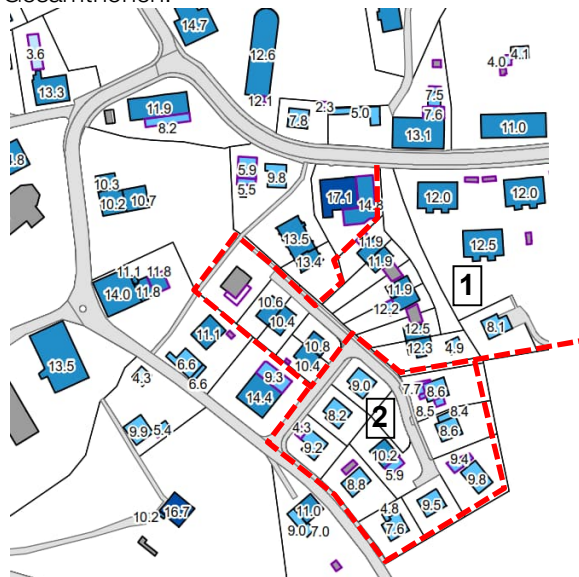
Bauinventar, BILU:



ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Strategie:

- «Bewahren»; Erhaltung von Charakter und Siedlungsstruktur.

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Oberdorf	W2	KC	--	--	--	--	--	--	b	--	Bewahren, GH gem. Bestand (+ 10 % GP-Bonus)
2) Grünauing	W2	W2a	0.21	0.24	0.27	0.06	7.5	9.5	b	25	Bewahren, GH gem. Bestand

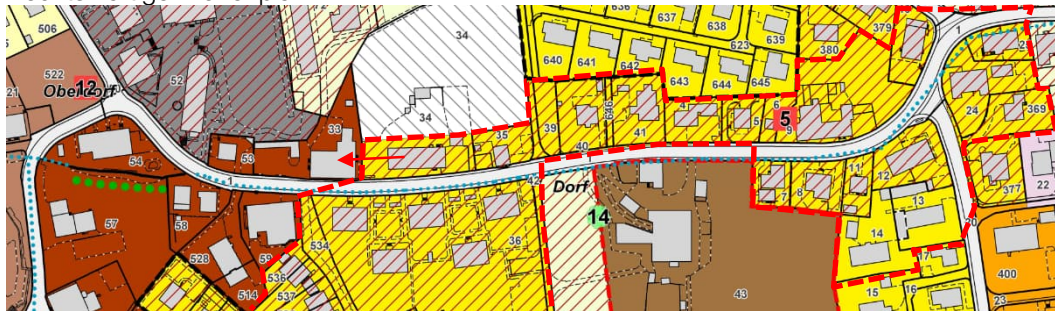
Weitere Anpassungen:

- Die Ortsbildschutzzone (OBS) kann ev. entfernt werden. Die geltenden Bestimmungen sind allgemeingültig und können durch einen allgemeinen Qualitätsartikel oder zonenspezifische Bestimmungen ersetzt werden. Gemeinde möchte dennoch daran festhalten, jedoch die Parz. Nrn. 378 – 380 entfernen.
- Für Oberdorf [1] ev. GH = 10.0/12.0 m festlegen.
- Verkehrszone ergänzen
- GP Dorf (1987) eher beibehalten, aber Ausscheidung einer überlagerten Grünzone im Bereich Spielplatz, Spielwiese
- GP Oberdorf, 1999 eher aufheben. Allenfalls Ausscheidung einer spez. Wohnzone mit Gestaltungs-Vorschriften gem. GP in BZR. Fokus auf Lukarnen.

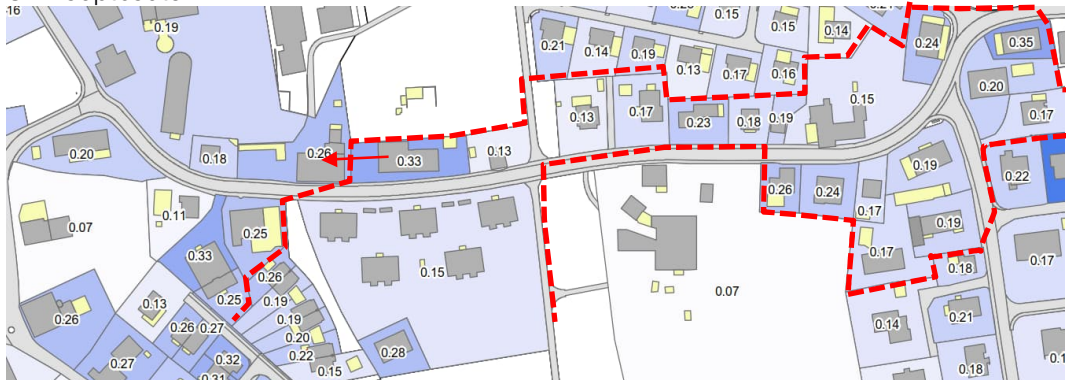
4 Dorf



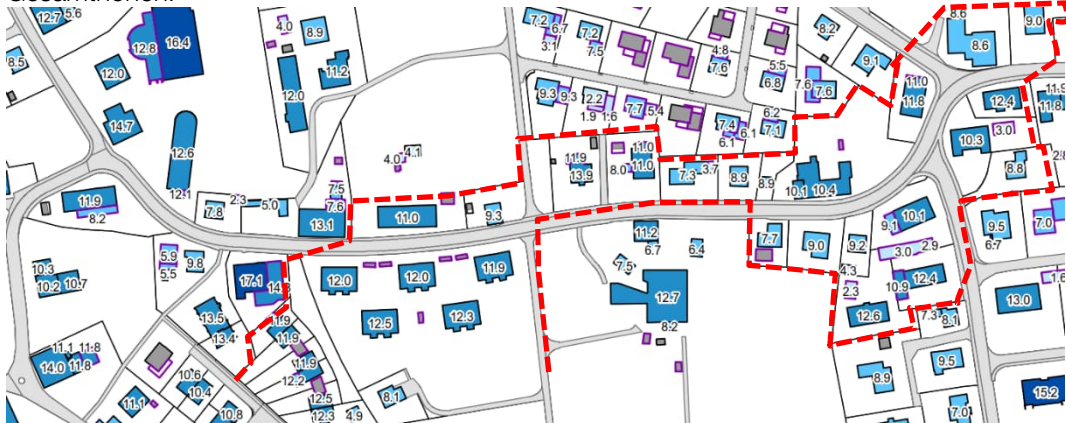
Rechtskräftiger Zonenplan:



ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Strategie:

- «Bewahren»; Erhaltung von Charakter und Siedlungsstruktur; Erhaltung der räumlichen Zäsur zwischen Ober- und Unterdorf.

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZNB	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Oberdorf, Dorf	W2	KC	--	--	--	--	--	--	b	--	Bewahren, GH gem. Bestand; ÜZ dürfte höher sein

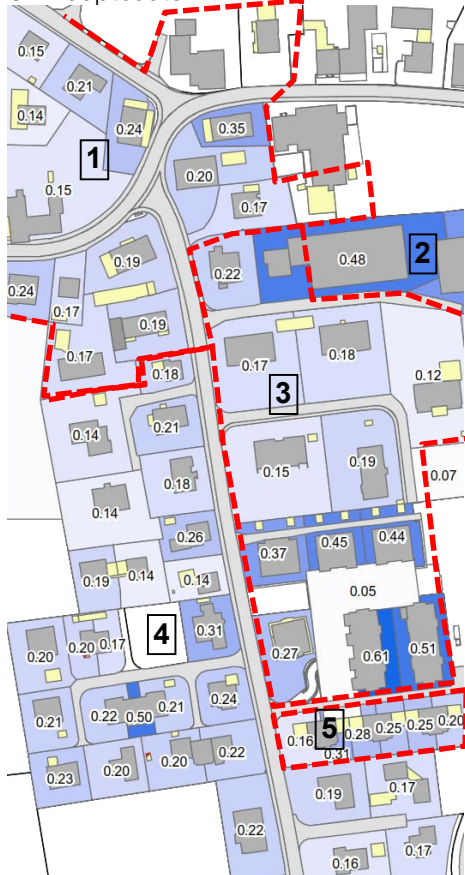
Weitere Anpassungen:

- Die Ortsbildschutzzone (OBS) kann ev. entfernt werden. Die geltenden Bestimmungen sind allgemeingültig und können durch einen allgemeinen Qualitätsartikel oder zonenspezifische Bestimmungen ersetzt werden. Gemeinde möchte dennoch daran festhalten, jedoch die Parz. Nrn. 378 – 380 entfernen.
- Ev. Vorgaben für Freiraumgestaltung entlang Strasse formulieren?
- ÜG ev. mit OBS überlagern
- Einzoning im Bestand von Teilflächen der Parzellen Nrn. 26 und 28 in die Kernzone C prüfen
- Parz. 39 ev. als Grünzone oder öffentl. Zone (ÖZ). Wird heute teilweise als Parkplatz genutzt (deshalb eher ÖZ)
- GP Dorf (1987) eher beibehalten, aber Ausscheidung überlagerter Grünzone im Bereich Spielplatz, Spielwiese

5 Wohnzone Unterdorf, Müli, Widenbach, Gerbefeld



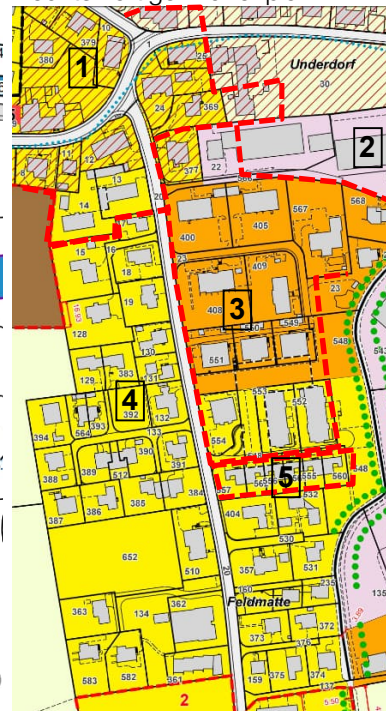
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Rechtskräftiger Zonenplan:



Gestaltungsplan Wydenbach

W2		
Hauptbauten	481.2 m ²	
Anrechenbare Grundstücksfläche	2189.8 m ²	
ÜZ HB	0.22	
W3		
Hauptbauten	2443.4 m ²	
Anrechenbare Grundstücksfläche	11693.6 m ²	
ÜZ HB	0.21	
W2 + W3	0.21	

Strategie:

- Erneuern, Entwicklungspotenziale nutzen

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Oberdorf, Dorf	W2	KC	--	--	--	--	--	--	b	--	Bewahren, GH gem. Bestand
2) Arbeitszone	GZ	Alla	--	--	--	--	15.0	15.0	a/b	--	GH bisher max. 11.5 m
3) Müli/Widenbach	W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	a/b	30	Erneuern; gr. ÜZ-Reserve
4) W2 Gerbefeld	W2	W2b	0.24	0.27	0.30	0.06	7.5	9.5	b	25	Bewahren + Erneuern
5) W2 Feldmatte	W2	W2c	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	b	25	Bewahren + Erneuern

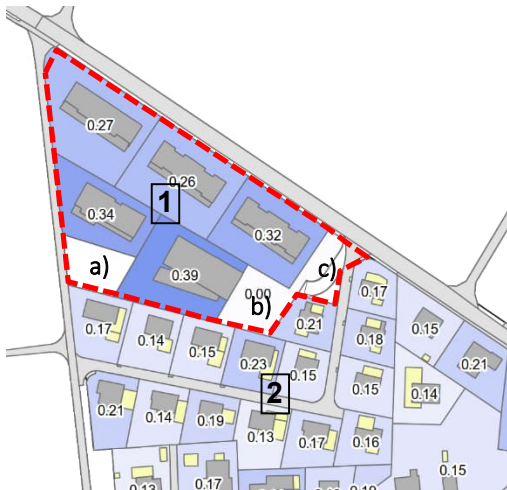
Weitere Anpassungen:

- Gestaltungsplan Wydenbach (1991) beibehalten, aber möglichst gut in Grundnutzung abbilden (für spätere Aufhebung).
- Gemeinschaftsflächen als Grünzonen (überlagert oder Grundnutzung) und Verkehrszonen sichern.
- Grünflächen entlang Breitwydebach als Grünzonen ausscheiden (inkl. Bauverbotsbereich auf Parz. 23)

6 Eichbühlstrasse, Eichbühlmatte



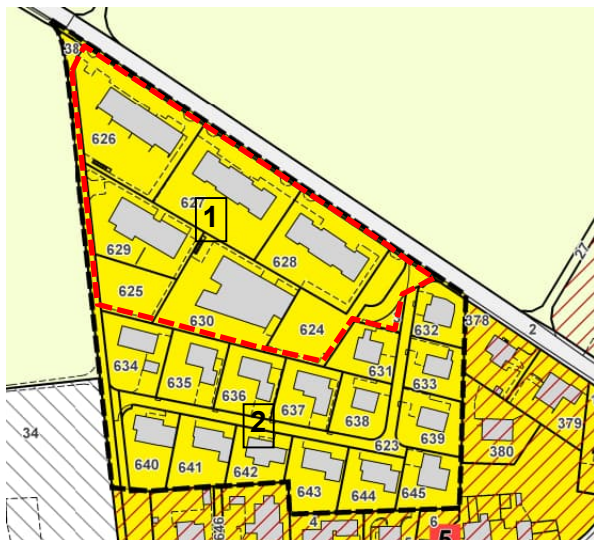
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Rechtskräftiger Zonenplan:



Gestaltungsplan Eichbühlmatte

W3	
Hauptbauten	2537.2 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche	9839.0 m ²
ÜZ HB	0.26
W2	
Hauptbauten	1537.0 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche	9333.2 m ²
ÜZ HB	0.16
W2 + W3	0.21

Strategie:

- «Bewahren» (grösstenteils Neubauten)
- Grünräume sichern

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Eichbühlstrasse	W2	W3b	0.27	0.30	0.33	0.06	13.0	15.0	a/b	30	«W3 dicht», Bewahren
2) Eichbühlmatte	W2	W2b	0.24	0.27	0.30	0.06	7.5	9.5	a/b	25	«W2 EFH Ebene», Bewahren

Weitere Anpassungen:

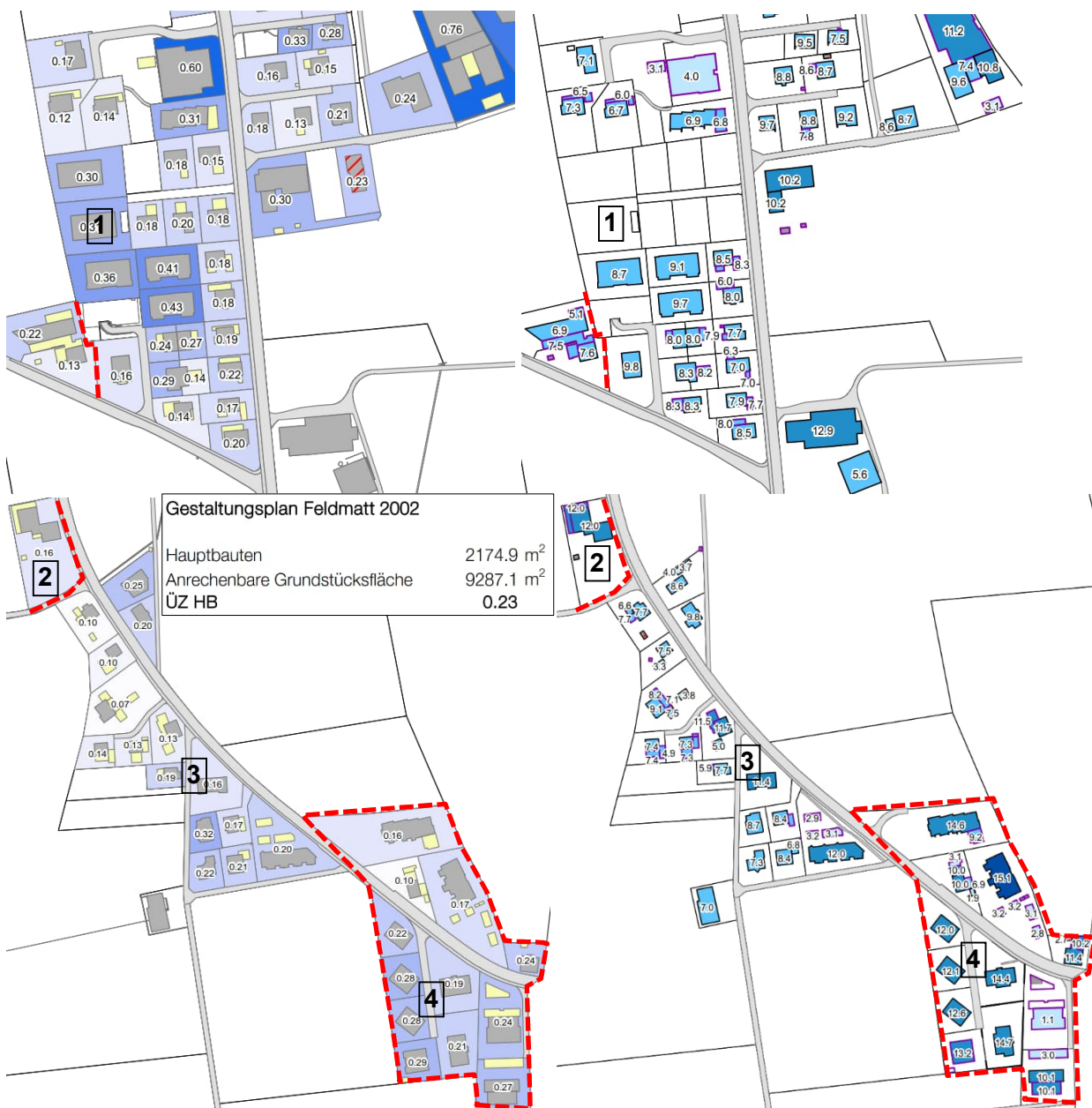
- Gestaltungsplan Eichbühlmatte (2008) erhalten und bei Bedarf an neues Recht anpassen.
- Gemeinschaftsflächen (a, ev. auch b) als Grünzonen sichern (überlagert oder als Grundnutzung).
- Verkehrszone ausscheiden, u. a. Tiefgaragenzufahrt (c).

7 Feld, Oberfeld



ÜZ Hauptbauten:

Gesamthöhen:



Strategie:

- Erneuern, Potenziale nutzen

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) W2 Gerbefeld	W2	W2b	0.24	0.27	0.30	0.06	7.5	9.5	b	25	Bewahren + Erneuern
2) WA Feld	WG2	WA	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	b	--	+ ÜZ Typ 2 Arbeiten 0.21
3) W2 Feld	W3	W2c	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	b	25	EFH = ÜZ-c
4) W3 Oberfeld	W3	W3b	0.27	0.30	0.33	0.06	13.0	15.0	a/b	30	«W3 dicht», VZ ausscheiden

Weitere Anpassungen:

- Gestaltungsplan Feldmatt (2002) erhalten (=> Nutzungs-Übertrag) und bei Bedarf anpassen.
- Ev. WG2 Chilhstrasse (Parz. 618, 353, Schlagzeugshop) in W2 umzonen (ruhiges Gewerbe?)
- Oberfeld: Verkehrszone ausscheiden
- In Gebiet 4 Einführung Gestaltungsplanpflicht mit qualifizierten Verfahren

8 Eichbühl



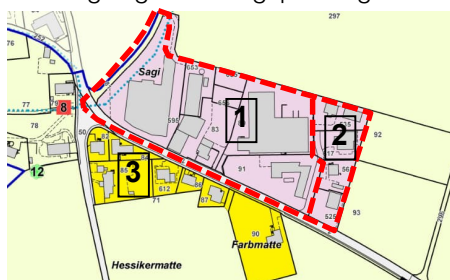
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



Rechtsgültige Nutzungsplanung:



Strategie:

- Bewahren + Erneuern

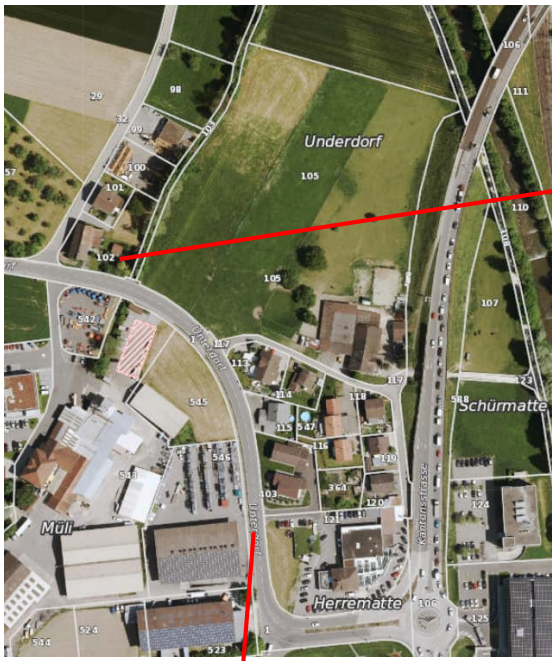
Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Eichbühl	GZ	AIIIa	--	--	--	--	15.0	15.0	a/b	--	Ev. nur GH von 11/13m?
2) Eichb. Ost	GZ	AIIIa	--	--	--	--	15.0	15.0	b	--	Ev. auch WA zweckm.
3) Farbmatten	W2	W2c	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	b	25	Erneuern; Zubaureserve

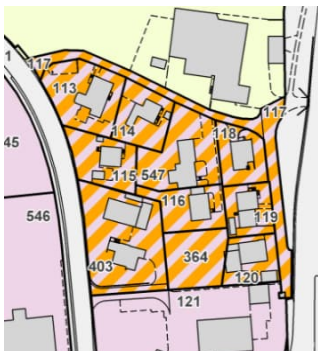
Weitere Anpassungen:

- Ev. Baureihe im Osten als Mischzone mit GH = 9.0/11.0 m
- Ausscheidung Weilerzone Vorder Eichbühl?
- Ev. Vorgaben für Zonenrandbepflanzung / landschaftliche Eingliederung?

9 Mischzone Herrematte



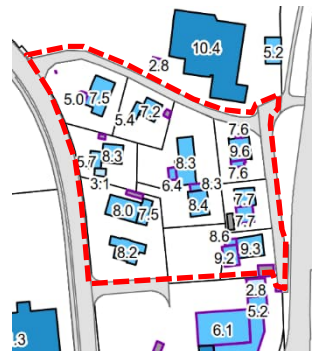
Rechtsgültiger Zonenplan:



ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Strategie:

- Erneuern, Entwicklungspotenziale nutzen

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Herrenmatte	WG2	WA	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	--	--	+ 0.21 ÜZ Typ 2 Arbeiten; Bewahren und Erneuern

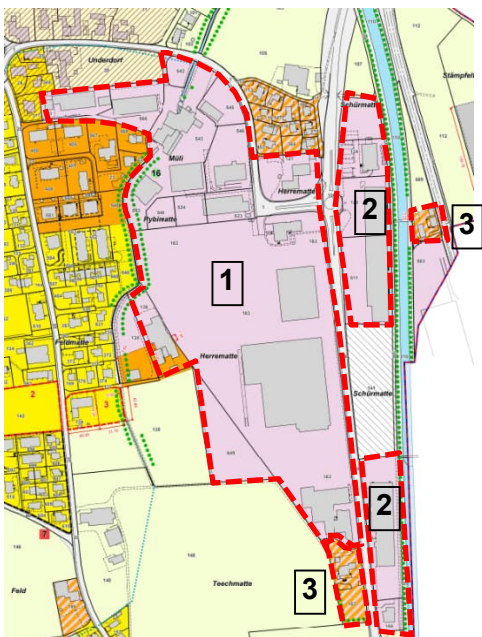
Weitere Anpassungen:

- Evtl. Einzonung im Bestand der Parzellen 99 – 102 in die Wohn- und Arbeitszone sowie Arbeitszone

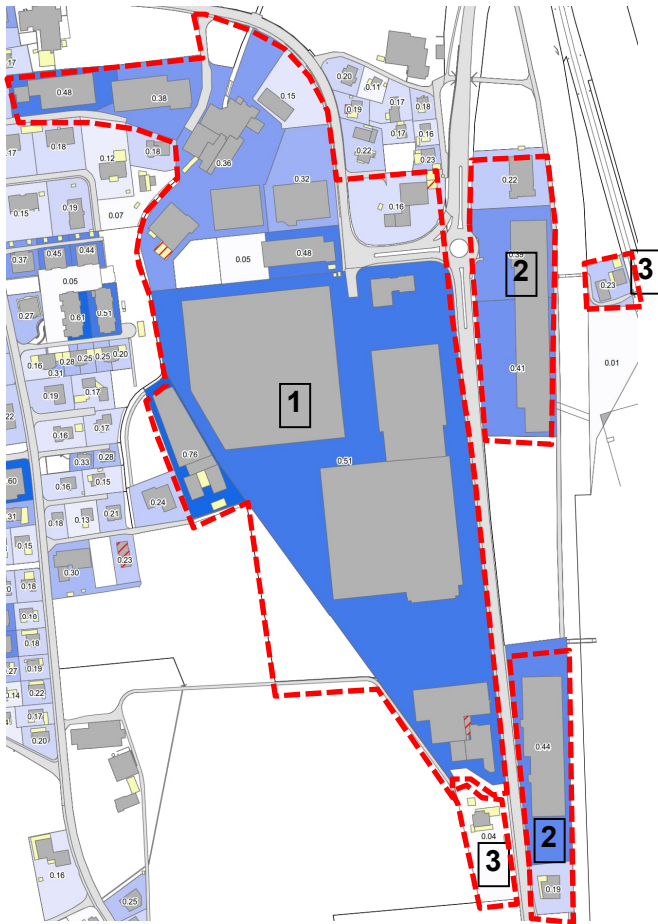
10 Industriezone Herren- und Schürmatte



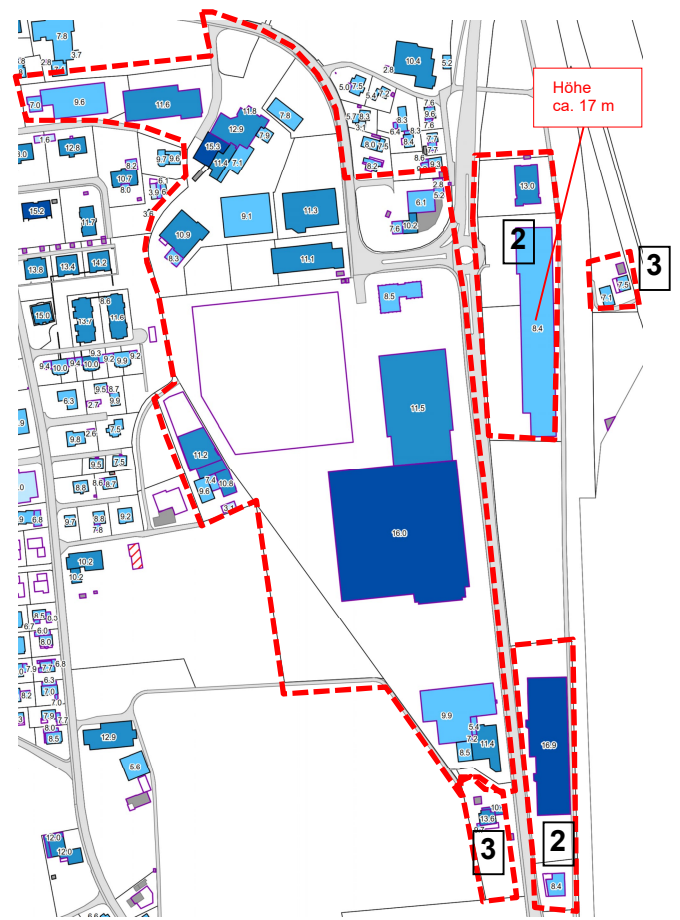
Rechtsgültiger Zonenplan:



ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhen:



Strategie:

- Bewahren, Entwicklungspotenziale nutzen

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Arbeitszone West	GZ	AIIla	--	--	--	--	15.0	15.0	a	--	Bewahren und Entwickeln
2) Arbeitszone Ost	GZ	AIIlb	--	--	--	--	20.0	20.0	a	--	Bewahren und Entwickeln
3) Mischzone	WG2	WA	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	--	--	+ 0.21 ÜZ Typ 2 Arbeiten; Bewahren

Weitere Anpassungen:

- Massnahmen zur Verbesserung der ÖV-Haltestellen prüfen + Optimierung für Langsamverkehr

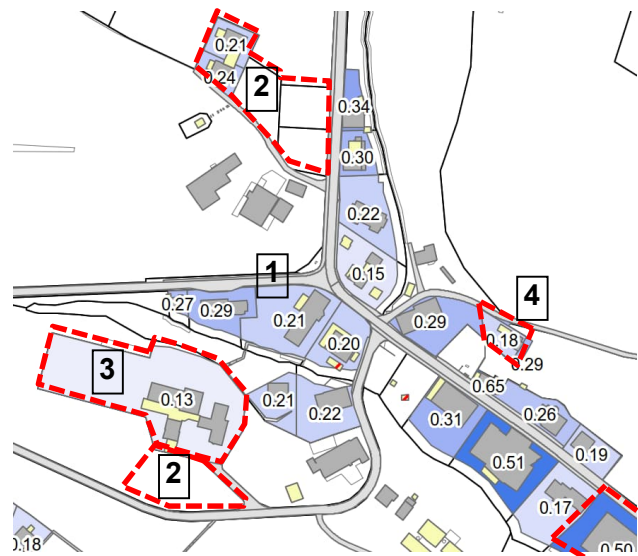
11 Ebersecken – Dorf



Rechtsgültiger Zonenplan:



ÜZ-Hauptbauten:



Gesamthöhen (Achtung: Höhenberechnung nur mit 5-Meterhöhenlinien):



Strategie:

- Bewahren, Entwicklungspotenziale nutzen

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Dorfzone	DZ	KC	--	--	--	--	11.0	15.0	b	--	Bewahren + Entwickeln
2) W2 Dorf	W2	W2c	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	b	25	Bewahren + Entwickeln
3) ÖZ	ÖZ	ÖZ	--	--	--	--	--	--	b	--	Erweiterung sichern
4) Althaus	W2	W2a	0.21	0.24	0.27	0.06	7.5	9.5	b	25	Bewahren + Erneuern; Potenziale nutzen

Weitere Anpassungen:

- Parzelle Nr. 25 in Grünzone umzonen
- In Dorfzone auf Nutzungsziffer verzichten, Artikel für Eingliederung und Qualitätssicherung, ev. Einführung Schrägdachpflicht (Sattel-, Walmdach) mit mind. 20 ° Neigung
- Unbebaute Grundstücke entwickeln => Auflagen machen, um Entwicklung in Gang zu bringen
- Gewässerraum im südl. Dorfteil als Dorfzone ausscheiden und Grünzone Gewässerraum überlagern
- ÜG tendenziell aufheben und als Landwirtschaftszone ausscheiden
- Baulinie entlang Kantonsstrasse prüfen -> aufgrund des Bauinventars nicht erforderlich (sowieso geschützt)

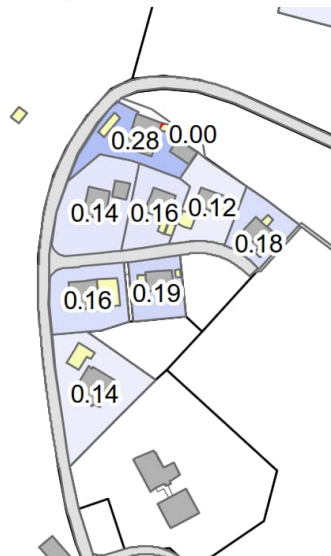
12 Ebersecken – Wergigen



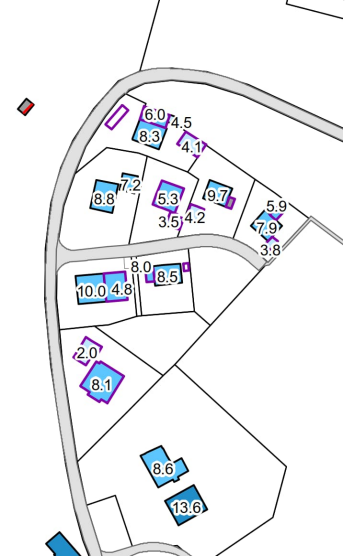
Rechtsgültiger Zonenplan:



ÜZ-Hauptbauten:



Gesamthöhen (5-Meterhöhenlinien):



Strategie:

- Bewahren, Entwicklungspotenziale nutzen

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
W2 Wergigen	W2	W2a	0.21	0.24	0.27	0.06	7.5	9.5	b	25	Bewahren + Erneuern; Potenziale nutzen

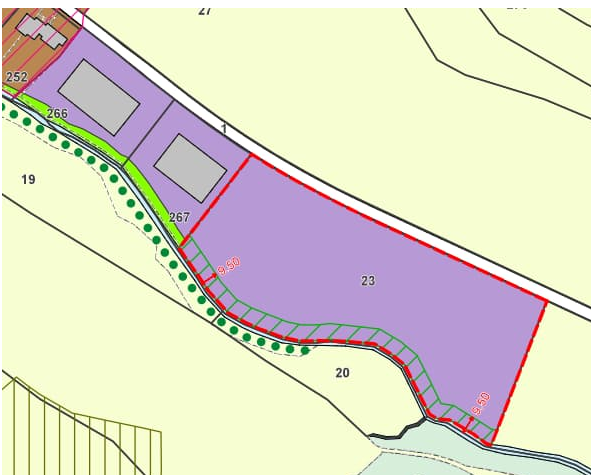
Weitere Anpassungen:

- Verkehrszone ausscheiden
- Unbebaute Grundstücke entwickeln => Auflagen machen, um Entwicklung in Gang zu bringen.

13 Ebersecken – Arbeitszonen



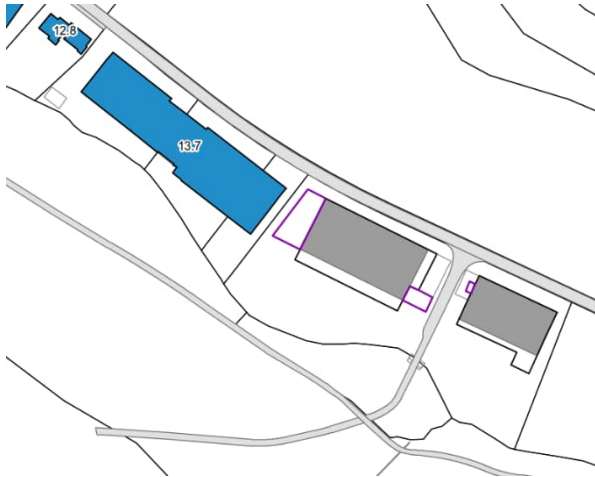
Rechtsgültiger Zonenplan:



ÜZ-Hauptbauten:



Gesamthöhen (Achtung, Höhenberechnung nur mit 5-Meterhöhenlinien):



Strategie:

- Bewahren

Umsetzung Werte:

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max.} [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
1) Arbeitszone	AIII	AIIIa	--	--	--	--	15.0	15.0	a	--	Bewahren

Weitere Anpassungen:

- Gestaltungsplanpflicht als «Gestaltungsplan bestehend» ausweisen
- Gewässerraum als Arbeitszone ausscheiden und Grünzone Gewässerraum überlagern
- Verkehrszone ausscheiden