

Gesamtrevision Nutzungsplanung Schötz

Beilage 2: Quartieranalyse

Öffentliche Auflage – 15. Februar 2024

AUFTRAGGEBER:

Gemeindeverwaltung Schötz
Dorfchärn 1
6247 Schötz

AUFTRAGNEHMER:

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern

STAND:

Letzte Änderung:	19. Juni 2019
Auflage zur Mitwirkung:	Juli bis September 2018
Verabschiedung durch Gemeinderat:	19. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Ziele	1
1.2 Quartiereinteilung	1
1.3 Aufbau und Systematik	2
1.4 Systematik	5
2. Quartieranalyse	7
2.1 Wohnzone/Gemischte Zone: Neubüel	7
2.2 Wohnzone/Gemischte Zone: Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte	14
2.3 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern Nord	19
2.4 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern Ost	25
2.5 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern Mitte	32
2.6 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern West	37
2.7 Wohnzone/Gemischte Zone: Hübeli Schötz	43
2.8 Wohnzone/Gemischte Zone: Burghalde, Mösli	48
2.9 Wohnzone/Gemischte Zone: Usserdorf, Huebächer	53
2.10 Wohnzone/Gemischte Zone: Schützeweg	58
2.11 Wohnzone/Gemischte Zone: Moosacher, Hübeli Ohmstal	63
2.12 Wohnzone/Gemischte Zone: Ohmstal, Schulhaus	67
2.13 Zone für öffentliche Zwecke Mauritiusheim	72
2.14 Arbeitszone: Schötz Nord	77
2.15 Arbeitszone: Netzetalmatte, Säntmatte	81
2.16 Arbeitszone: Schötz Süd	87
2.17 Arbeitszone: Feld	93
2.18 Weilerzone: Gläng	97

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Beispielplan Überbauungsziffer Bestandesaufnahme	2
Abb. 2 Legende zum Beispielausschnitt Gebäudetypologie	3
Abb. 3 Beispielausschnitt Gebäudetypologie	3
Abb. 4 Beispielausschnitt Entwicklungsstrategie	4
Abb. 5 Überbauungsziffern Hauptbauten Neubüel.....	7
Abb. 6 Überbauungsziffern Nebenbauten Neubüel.....	8
Abb. 7 Gebäudelängen Neubüel.....	9
Abb. 8 Gebäudetypologie Neubüel.....	10
Abb. 9 Entwicklungsstrategie Neubüel.....	12
Abb. 10 Überbauungsziffern Hauptbauten Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte	14
Abb. 11 Überbauungsziffern Nebenbauten Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte	14
Abb. 12 Gebäudelängen Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte	15
Abb. 13 Gebäudetypologie Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte.....	15
Abb. 14 Entwicklungsstrategie Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte	17
Abb. 15 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Nord	19
Abb. 16 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Nord	20
Abb. 17 Gebäudelängen Ortskern Nord	20
Abb. 18 Gebäudetypologie Ortskern Nord.....	21
Abb. 19 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Ost.....	25
Abb. 20 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Ost.....	26
Abb. 21 Gebäudelängen Ortskern Ost.....	27
Abb. 22 Gebäudetypologie Ortskern Ost	28
Abb. 23 Entwicklungsstrategie Ortskern Ost.....	30
Abb. 24 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Mitte	32
Abb. 25 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Mitte	32
Abb. 26 Gebäudelängen Ortskern Mitte	33
Abb. 27 Gebäudetypologie Ortskern Mitte	33
Abb. 28 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern West.....	37
Abb. 29 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern West.....	38
Abb. 30 Gebäudelängen Ortskern West.....	38
Abb. 31 Gebäudetypologie Ortskern West.....	39
Abb. 32 Entwicklungsstrategie Ortskern West.....	41
Abb. 33 Überbauungsziffern Hauptbauten Hübeli Schötz	43
Abb. 34 Überbauungsziffer Nebenbauten Hübeli Schötz.....	43
Abb. 35 Gebäudelängen Hübeli Schötz	44

Abb. 36 Gebäudetypologie Hübeli Schötz	44
Abb. 37 Überbauungsziffern Hauptbauten Burghalde, Mösli	48
Abb. 38 Überbauungsziffern Nebenbauten Burghalde, Mösli	48
Abb. 39 Gebäudelängen Burghalde, Mösli	49
Abb. 40 Gebäudetypologie Burghalde, Mösli	49
Abb. 41 Entwicklungsstrategie Burghalde, Mösli	51
Abb. 42 Überbauungsziffern Hauptbauten Usserdorf, Huebächer	53
Abb. 43 Überbauungsziffern Nebenbauten Usserdorf, Huebächer	53
Abb. 44 Gebäudelängen Usserdorf, Huebächer	54
Abb. 45 Gebäudetypologie Usserdorf, Huebächer	54
Abb. 46 Entwicklungsstrategie Usserdorf, Huebächer	56
Abb. 47 Überbauungsziffern Hauptbauten Schützeweg	58
Abb. 48 Überbauungsziffern Nebenbauten Schützeweg	58
Abb. 49 Gebäudelängen Schützeweg	59
Abb. 50 Gebäudetypologie Schützeweg	59
Abb. 51 Überbauungsziffern Hauptbauten Hübeli Ohmstal	63
Abb. 52 Überbauungsziffern Nebenbauten Hübeli Ohmstal	63
Abb. 53 Überbauungsziffer Total Moosacher	63
Abb. 54 Gebäudelängen Hübeli Ohmstal	63
Abb. 55 Gebäudelängen Moosacher	63
Abb. 56 Gebäudetypologie Hübeli Ohmstal	64
Abb. 57 Gebäudetypologie Moosacher	64
Abb. 58 Entwicklungsstrategie Hübeli Ohmstal	65
Abb. 59 Entwicklungsstrategie Moosacher	65
Abb. 60 Überbauungsziffern Hauptbauten Ohmstal	67
Abb. 61 Überbauungsziffern Hauptbauten Schulhaus Ohmstal	67
Abb. 62 Überbauungsziffern Nebenbauten Ohmstal	67
Abb. 63 Überbauungsziffern Nebenbauten Schulhaus Ohmstal	67
Abb. 64 Gebäudelängen Ohmstal	68
Abb. 65 Gebäudelängen Schulhaus Ohmstal	68
Abb. 66 Gebäudetypologie Ohmstal	68
Abb. 67 Gebäudetypologie Schulhaus Ohmstal	68
Abb. 68 Entwicklungsstrategie Ohmstal	70
Abb. 69 Entwicklungsstrategie Schulhaus Ohmstal	70
Abb. 70 Überbauungsziffern Total Mauritiusheim	72
Abb. 71 Gebäudelängen Mauritiusheim	72

Abb. 72 Gebäudetypologie Mauritiusheim	73
Abb. 73 Entwicklungsstrategie Mauritiusheim.....	75
Abb. 74 Überbauungsziffern Total Schötz Nord	77
Abb. 75 Gebäudelängen Schötz Nord.....	77
Abb. 76 Gebäudetypologie Schötz Nord	78
Abb. 77 Entwicklungsstrategie Schötz Nord.....	79
Abb. 78 Überbauungsziffern Total Netzetalmatte, Säntmatte	81
Abb. 79 Gebäudelängen Netzetalmatte, Säntmatte	82
Abb. 80 Gebäudetypologie Netzetalmatte, Säntmatte.....	83
Abb. 81 Entwicklungsstrategie Netzetalmatte, Säntmatte	85
Abb. 82 Überbauungsziffern Total Schötz Süd	87
Abb. 83 Gebäudelängen Schötz Süd.....	88
Abb. 84 Gebäudetypologie Schötz Süd.....	89
Abb. 85 Entwicklungsstrategie Schötz Süd	91
Abb. 86 Überbauungsziffern Total Feld	93
Abb. 87 Gebäudelängen Feld.....	93
Abb. 88 Gebäudetypologie Feld	94
Abb. 89 Entwicklungsstrategie Feld.....	95
Abb. 90 Überbauungsziffern Total Gläng	97
Abb. 91 Gebäudelängen Gläng	97
Abb. 92 Gebäudetypologie Gläng.....	98
Abb. 93 Entwicklungsstrategie Gläng	99

Abkürzungsverzeichnis

DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
ÜZ	Überbauungsziffer
GW	Grundwert

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele

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 sowie anhand des kantonalen Gebäude- und Wohnungsregisters und der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

1.2 Quartiereinteilung

Wohnzonen / Gemischte Zonen

1. Neubüel
2. Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte
3. Ortskern Nord
4. Ortskern Ost
5. Ortskern Mitte
6. Ortskern West
7. Hübeli Schötz
8. Burghalde / Mösli
9. Usserdorf / Huebächer
10. Schützenweg
11. Moosacher, Hübeli Ohmstal
12. Ohmstal, Schulhaus
13. Mauritiusheim

Arbeitszonen (Weilerzone)

14. Arbeitszone Schötz Nord
15. Arbeitszone Netzetalmatte / Säntmatte
16. Arbeitszone Schötz Süd
17. Arbeitszone Feld
18. Weilerzone Gläng

1.3 Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert alle Bauzonen nach folgendem Schema:

1.3.1 Bauziffern und -masse

Dokumentation des IST-Zustandes und Verteilung der Werte:

- ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage AV-Daten
- Gebäudelänge, Grundlage AV-Daten; Ebenfalls werden Grenzabstände von 4, 5 und 6.5 m aufgezeigt. Diese sind jeweils bei den Gesamthöhen von 11, 14 und 17 m.

Bezüglich Gesamthöhe wird auf Kap. 1.3.3 verwiesen



Abb. 1 Beispielplan Überbauungsziffer Bestandesaufnahme

1.3.2 Gebäudetypologie

Die heutige Gebäudetypologie wurde gemäss nachfolgender Legende zum Beispielplan aufgenommen. Hierzu diente als Grundlage der kantonale Gebäude und Wohnungskataster. Die Gesamthöhe wurde über das digitale Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM) berechnet. Die Daten wurden anschliessend mit einer Begehung vor Ort verifiziert. Weiterhin wird das ÖV-Erschliessungsgebiet ausgewiesen.

Dachform



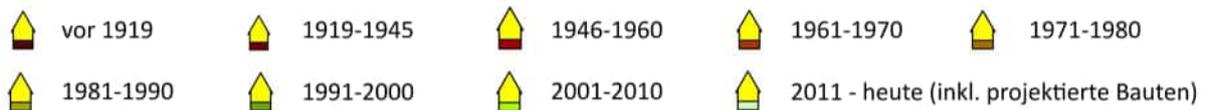
Gesamthöhe



Nutzungstyp



Bauperiode



Renovation

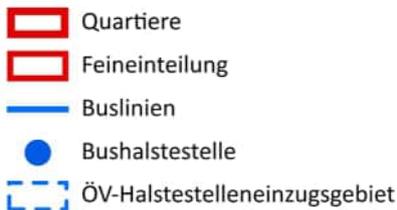


Abb. 2 Legende zum Beispielausschnitt Gebäudetypologie

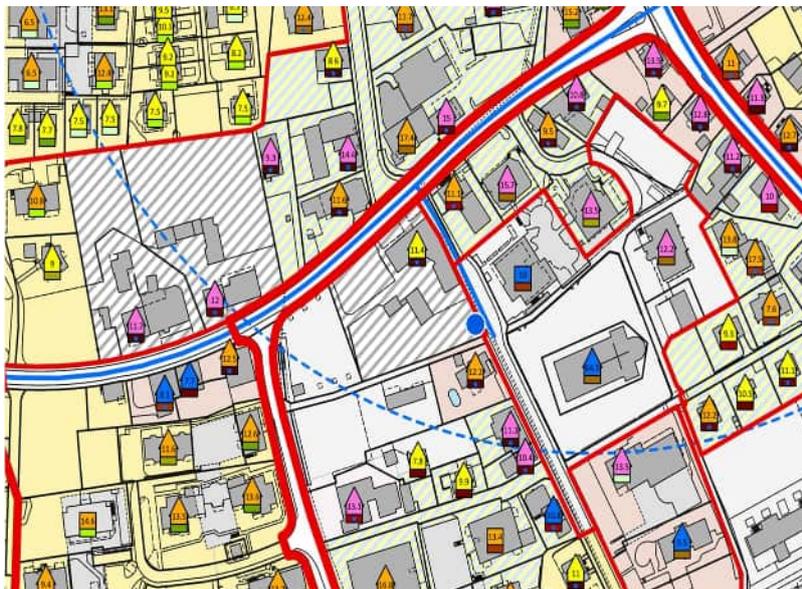


Abb. 3 Beispielausschnitt Gebäudetypologie

1.3.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	
MIV	
LV	
Nähe zur Infrastruktur	
Landschaftliche Lage	

1.3.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	
Parzellenstruktur	
Gesamtbeurteilung	

1.3.5 Strategie

Festlegung der Strategie für die Umsetzung, nach folgenden Klassen:



Auf Basis der unter 2.1.1 ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen.



Abb. 4 Beispielausschnitt Entwicklungsstrategie

1.3.6 Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäudelänge max.
							min.	GW	max.	

1.3.7 Fotodokumentation

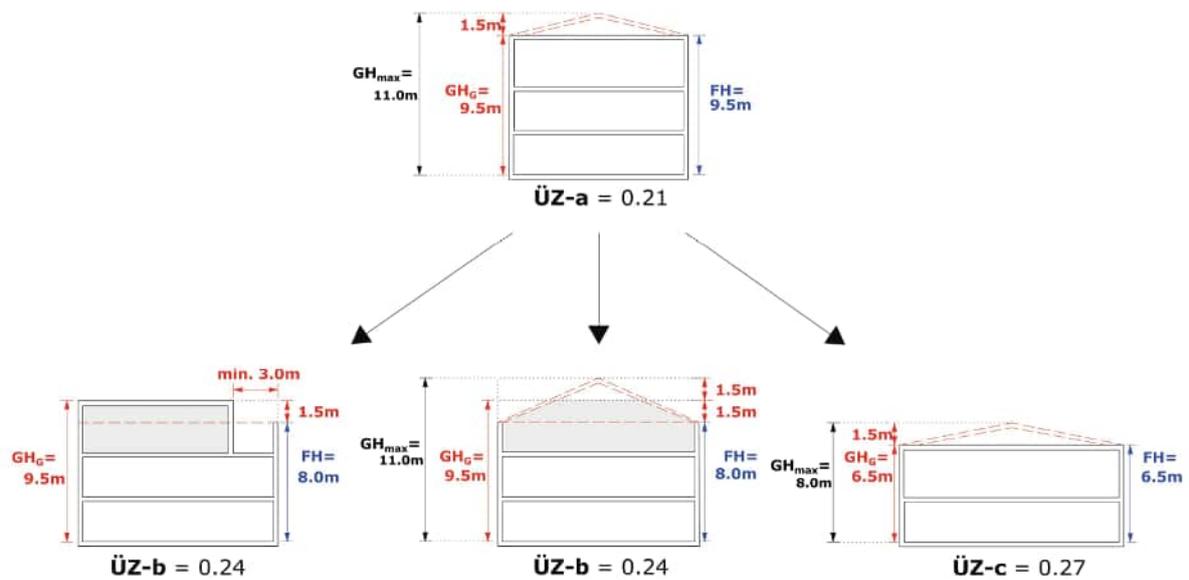
Fotos des Bestandes.

1.4 Systematik

Die 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 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:



Bemerkung:

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 Aus-sengeschosflächen wie Balkone und Loggien ab.



Abb. 7 Gebäudelängen Neubüel

2.1.2 Gebäudetypologie

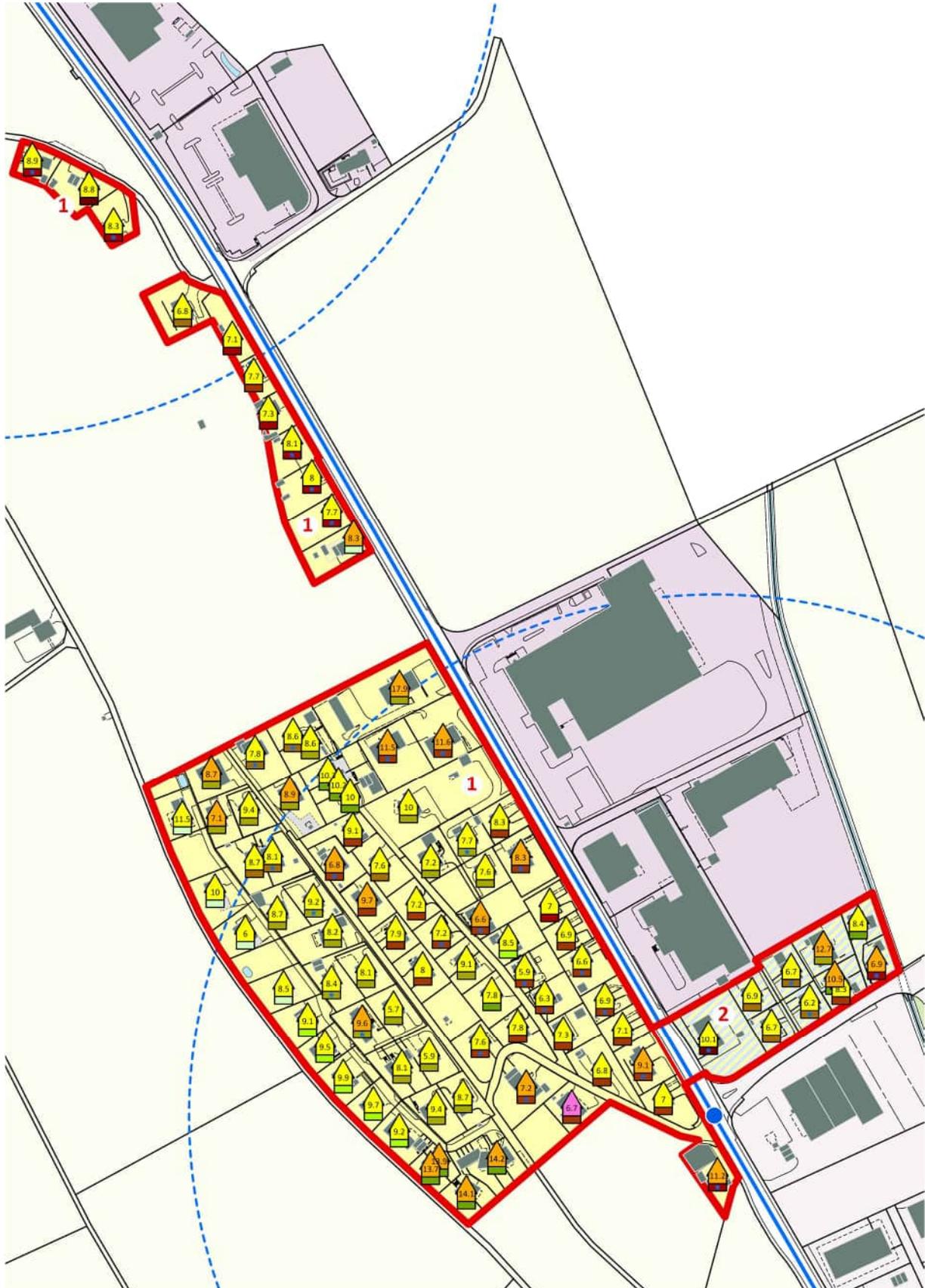


Abb. 8 Gebäudetypologie Neubüel

Versorgung: Grossverteiler in unmittelbarer Nähe, ansonsten eher abgelegen

Gebäudestruktur: EFH-Quartier

Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Kaum vorhanden, Hecken verengen Strassenraum optisch

2.1.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	2 Buslinien auf Nebikerstrasse (1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten) sowie 1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: 500 m Die Gebäude auf dem Wellbrigbode liegen nicht im ÖV-Haltestelleneinzugsgebiet.
MIV	Strassenbreiten 4.0 – 5.0 m, Tempo 30, Anbindung an die Nebikerstrasse (stark befahren)
LV	Keine Trottoirs vorhanden, Westlich der Nebikerstrasse keine Fusswegverbindungen senkrecht zum Hang vorhanden, jedoch aus Gründen der Quell-Zielverbindungen (insbesondere Bushaltestellen) nicht zwingend notwendig
Nähe zur Infrastruktur	Grossverteiler in unmittelbarer Nähe, ansonsten eher abgelegen Distanz zur Schule/Kindergarten max. 1.6 km (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Entlang der Kantonsstrasse, zwischen den Dörfern Schötz und Nebikon; dies führt dazu, dass der Dorfrand kaum noch erkennbar ist; westlich der Kantonsstrasse, Nordosthanglage

2.1.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	<p>Entlang der Kantonsstrasse ältere Gebäude (60er Jahre oder im Falle der nördlich gelegenen Gebäude auch älter), teilweise bereits renoviert; Neubau erschwert durch Lärmsituation</p> <p>Weiter Hangaufwärts neuere Gebäude bis hin zu Neubauten.</p> <p>In der Mischzone ist ein gewisser Erneuerungsbedarf absehbar.</p>
Parzellenstruktur	<p>Überwiegend kleinflächig ausparzelliert (EFH-Struktur)</p> <p>Gegenüber der Proderma AG sind 4 etwas grössere Parzellen zu finden.</p>
Gesamtbeurteilung	<p>In der Mischzone ist eine Weiterentwicklung, insbesondere für Arbeiten denkbar.</p> <p>In den Wohnzonen ist auf Grund der Parzellenstruktur eine Entwicklung schwierig.</p>

2.1.5 Strategie



In den reinen Wohnzonen (1):
«Bewahren/Erneuern»

In der gemischten Zone (2):
«Neuorientieren / Bewahren»

Abb. 9 Entwicklungsstrategie Neubüel

2.1.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Neubüel (1)	Wohnzone 2 normal	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	-	9.5m	11.0m	25m
Feldheim (2)	Wohn- und Arbeits- zone	WA	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	13.0m	15.0m	40m
			0.13	0.16	0.19	-	-	7.5m	9.5m	40m

2.1.7 Fotodokumentation



2.2 Wohnzone/Gemischte Zone: Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

2.2.1 Bauziffern und -masse

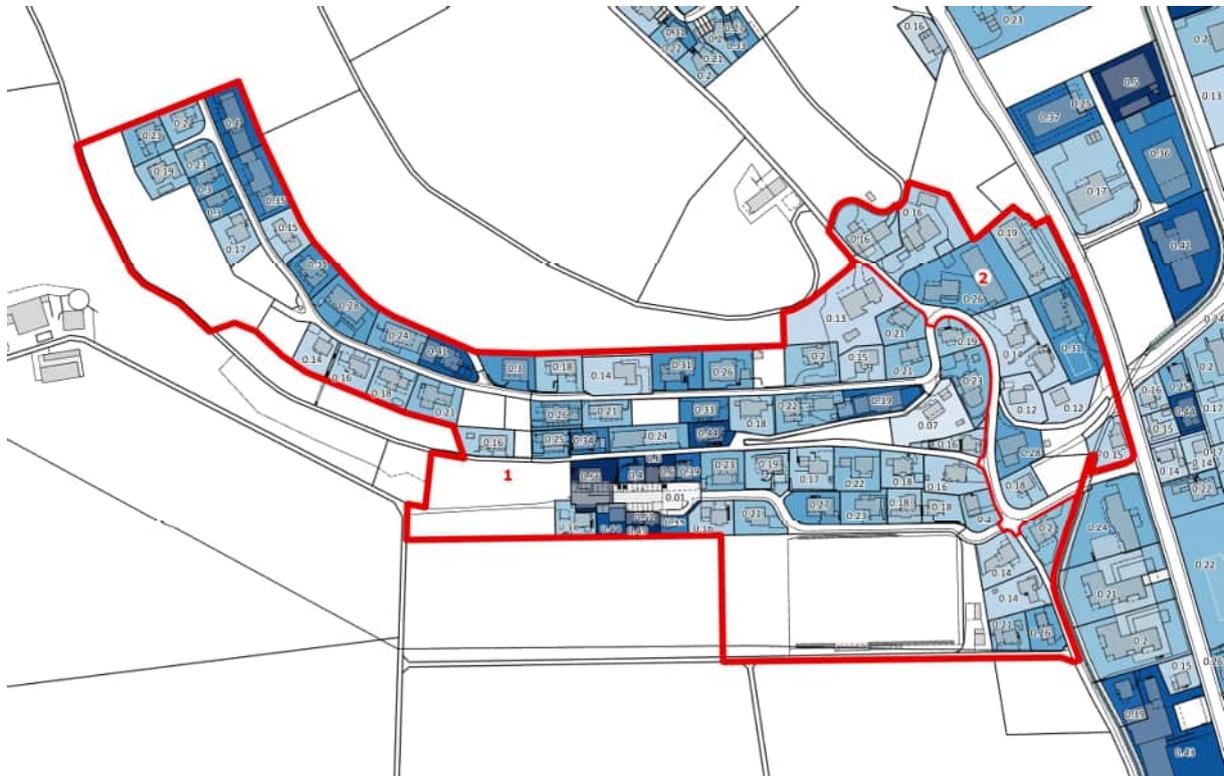


Abb. 10 Überbauungsziffern Hauptbauten Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

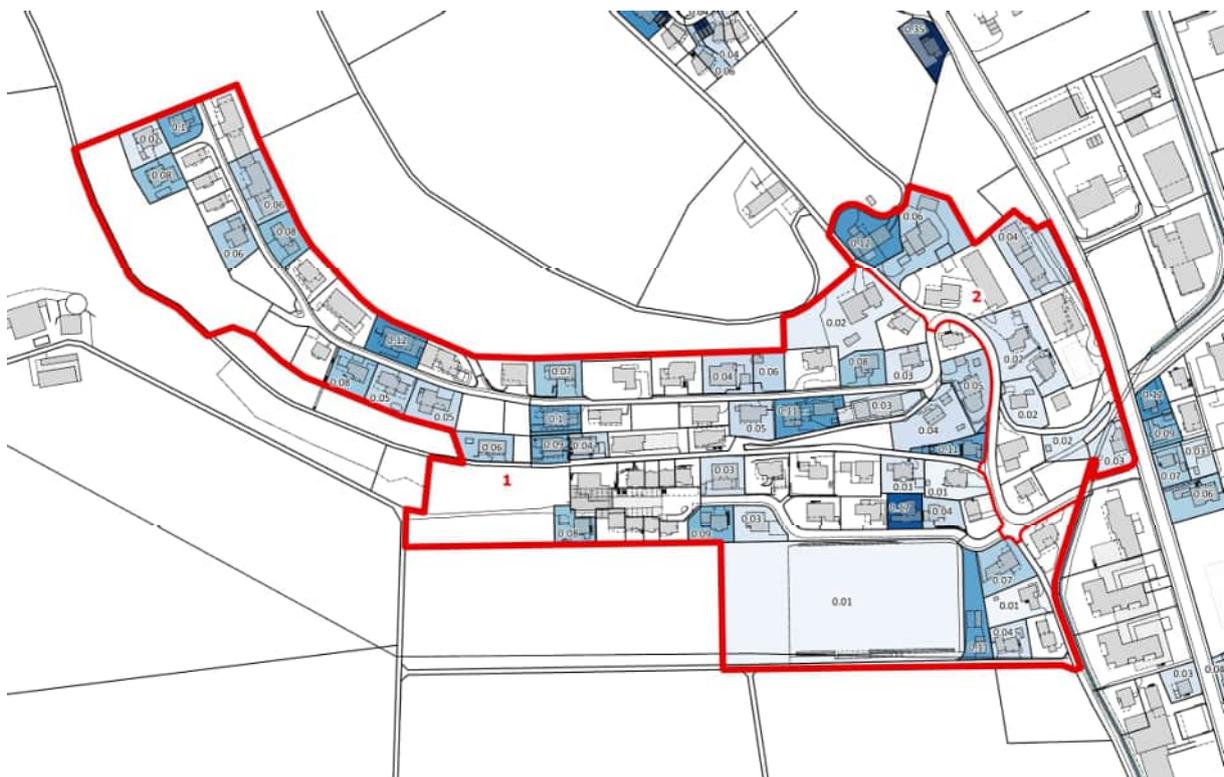


Abb. 11 Überbauungsziffern Nebenbauten Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

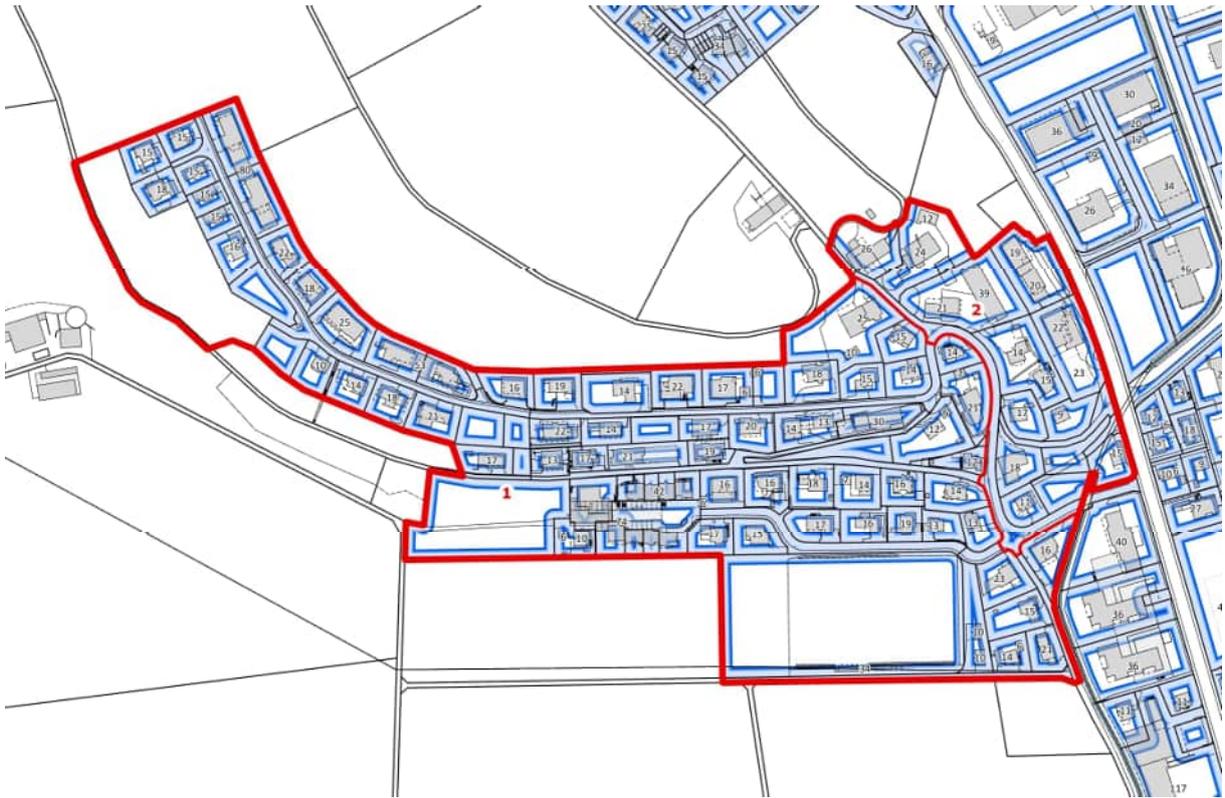


Abb. 12 Gebäudelängen Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

2.2.2 Gebäudetypologie

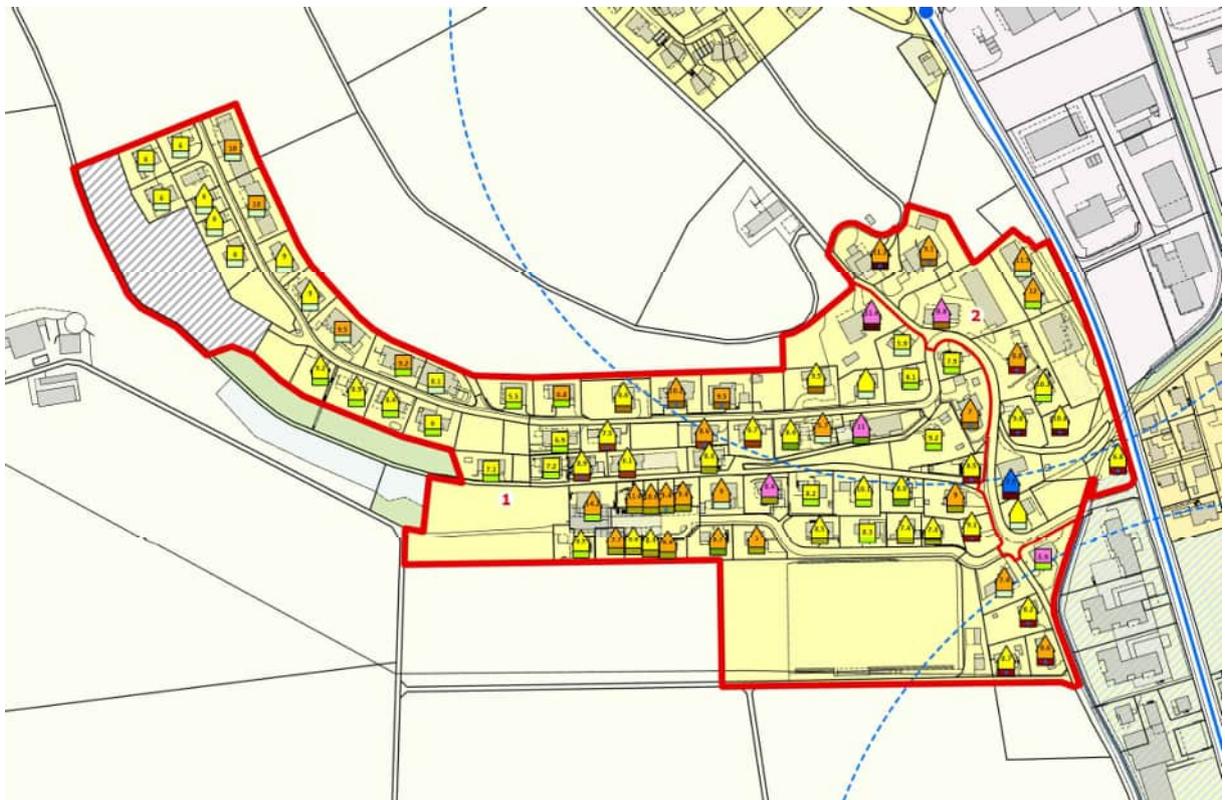


Abb. 13 Gebäudetypologie Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

- Versorgung: Distanz zum Dorfzentrum 500 – 1'000 m
- Gebäudestruktur: EFH-Quartier
- Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf
- Begegnungsorte: Strassenraum kann zusammen mit den Vorplätzen der Garagen zum Spielen genutzt werden. Jedoch haben Autos Vortritt (Tempo 30)!

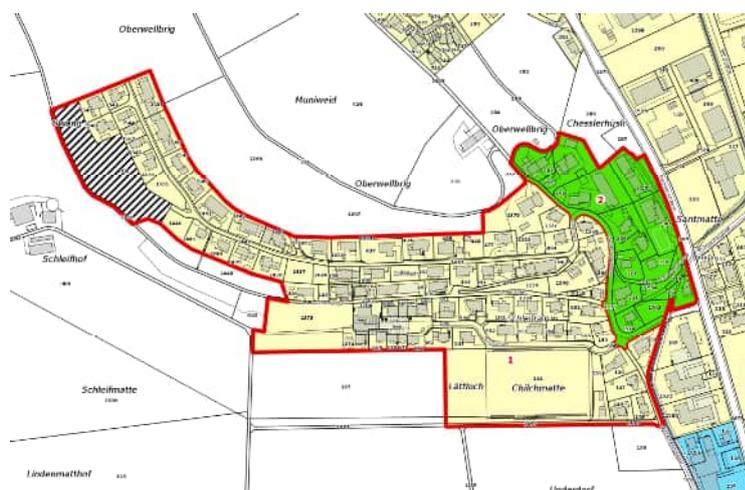
2.2.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	<p>2 Buslinien auf Nebikerstrasse (1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten) sowie 1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag)</p> <p>«Neubühl» ist die nächste Bushaltestelle. Diese ist ca. 300 m von der Einfahrt Wellbergstrasse auf die Nebikerstrasse entfernt. Die maximale Luftlinie zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 500 m. Durch die ungünstige Lage der Haltestelle ist jedoch mit einer maximalen Fusswegdistanz von ca. 1 km zu rechnen. Bis auf die nordöstlichsten Gebiete wird das Quartier nicht durch das ÖV-Haltestelleneinzugsgebiet abgedeckt.</p>
MIV	<p>Strassenbreiten Wellbergstrasse 5m; Sonnrain (Nord): 3 – 3.6 m, Ausweichen auf Trottoir zumeist möglich; Sonnrain (Süd) sehr unterschiedlich, teilweise sehr schmal (bis zu 2.5 m), Kreuzungsmöglichkeiten (Buchten) vorhanden; Schleifrain 4.5 m; Tempo 30, Anbindung an die Nebikerstrasse (stark befahren)</p>
LV	<p>Auf Schleifrain, Wellbergstrasse und Sonnrain (Nord) weitgehend einseitiges Trottoir, teilweise Gehweg nur als Fahrbahnmarkierung vorhanden. Trottoir wird teilweise als Parkfläche genutzt.</p> <p>Sonnrain (Süd) kein Trottoir</p> <p>Zwischen den Stichstrassen kaum Querverbindungen vorhanden, jedoch aus Gründen der Quell-Zielverbindungen nicht zwingend notwendig. Wünschenswert wären Verbindungen zu den parallel laufenden Güterstrassen</p>
Nähe zur Infrastruktur	<p>Distanz zum Dorfzentrum 500 – 1'000 m</p> <p>Distanz zur Schule/Kindergarten max. 1.6 km (Gehdistanz)</p>
Landschaftliche Lage	<p>Südhang gegenüber Dorfzentrum, vor allem die westlichsten Gebäude aus Gründen der Lage auf dem Hügel sowie der Farbgebung sehr markant und schlecht in die Landschaft integriert</p>

2.2.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	<p>Im östlichen Bereich diverse ältere Bauten, einzelne bereits renoviert oder ersetzt, befindet sich im Wandel</p> <p>Im westlichen Bereich Neubauten</p>
Parzellenstruktur	<p>Im Osten keine homogene Parzellierung</p> <p>Im Westen feine Parzellierung (EFH-Quartier)</p> <p>Parzelle Nr. 967 noch nicht ausparzelliert (komplexe Erschliessungssituation), Parz. 193 derzeit Fussballplatz</p>
Gesamtbeurteilung	<p>Im Osten ist ein Entwicklungspotenzial vorhanden, insbesondere auf Grund der Erschliessungssituation; derzeit Bebauung oberhalb Nebikerstrasse</p> <p>Im Westen bewahren</p>

2.2.5 Strategie



Im Westen (1):
«Bewahren/Erneuern»

Im Osten (2):
«Weiterentwickeln»

Abb. 14 Entwicklungsstrategie Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

2.2.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Sonnrain, Chilchmatte (1)	Wohnzone 2 dicht	W2c	0.24	0.27	0.30	0.08	-	9.5m	11.0m	25m
Chesslerhüsli (2)	Wohnzone 3 normal	W3a	0.21	0.23	0.26	0.06	-	11.0m	13.0m	35m

2.2.7 Fotodokumentation



2.3 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern Nord

2.3.1 Bauziffern und -masse

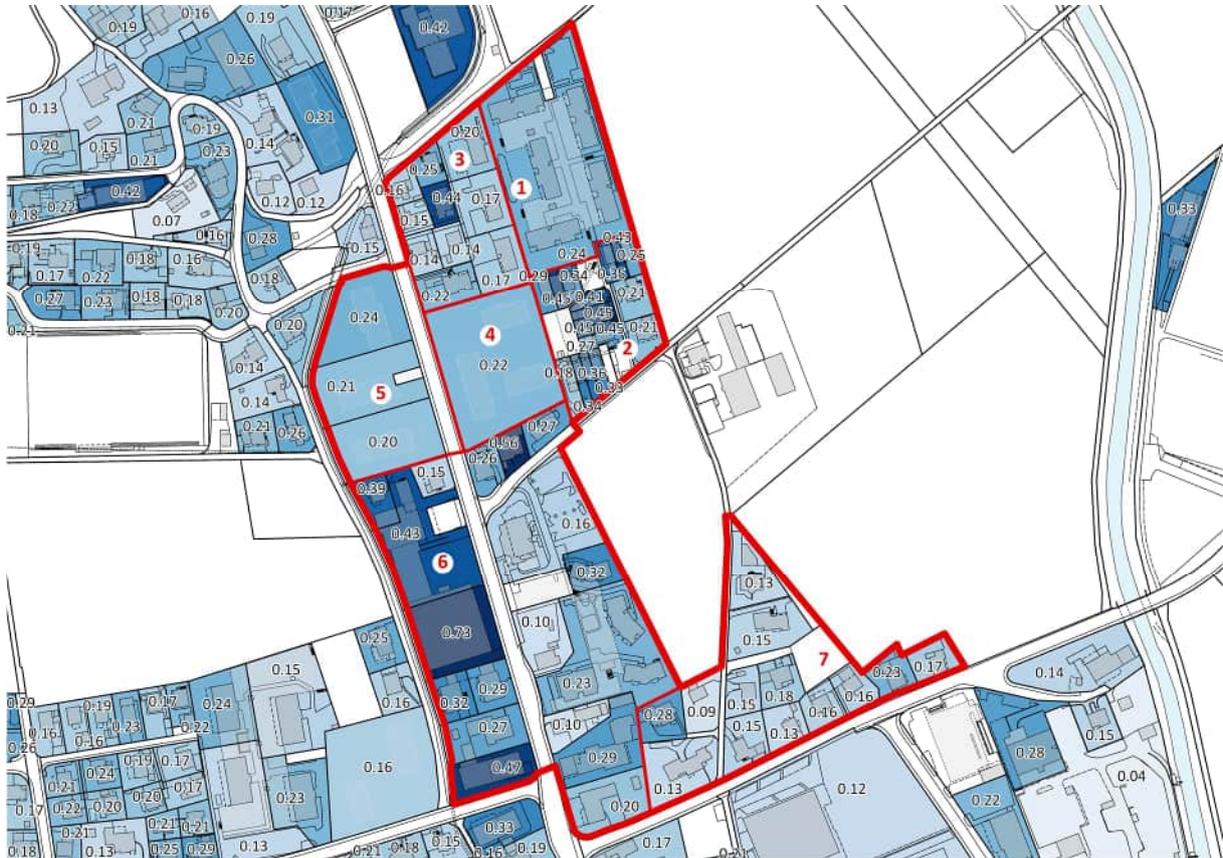


Abb. 15 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Nord

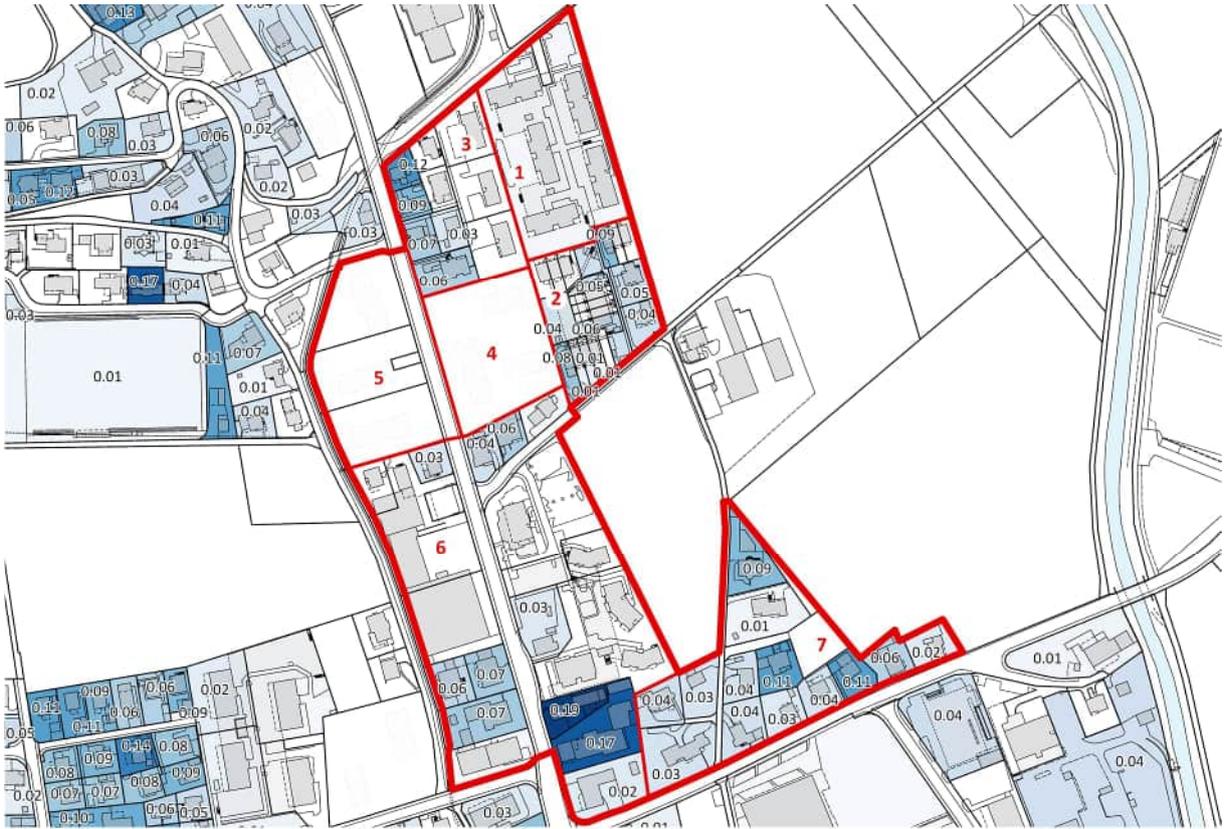


Abb. 16 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortскern Nord

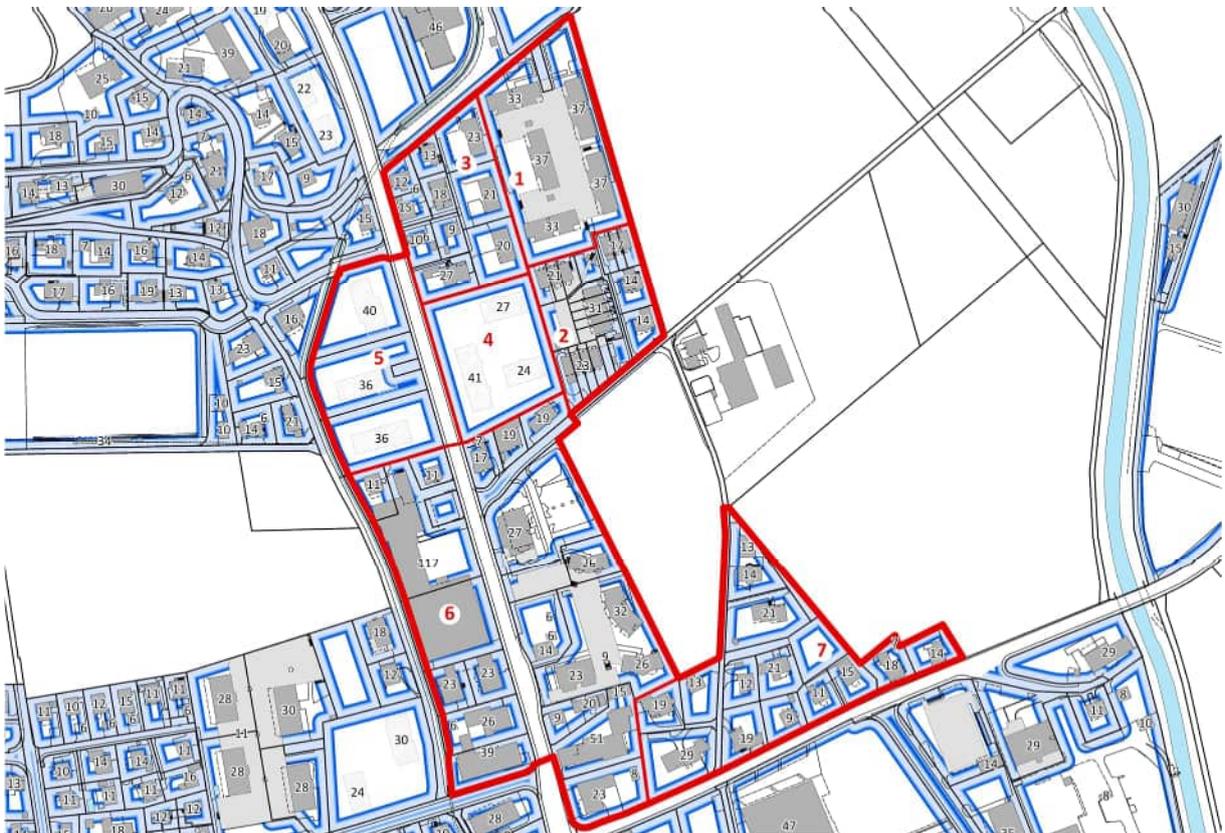


Abb. 17 Gebäudelängen Ortскern Nord

2.3.2 Gebäudetypologie

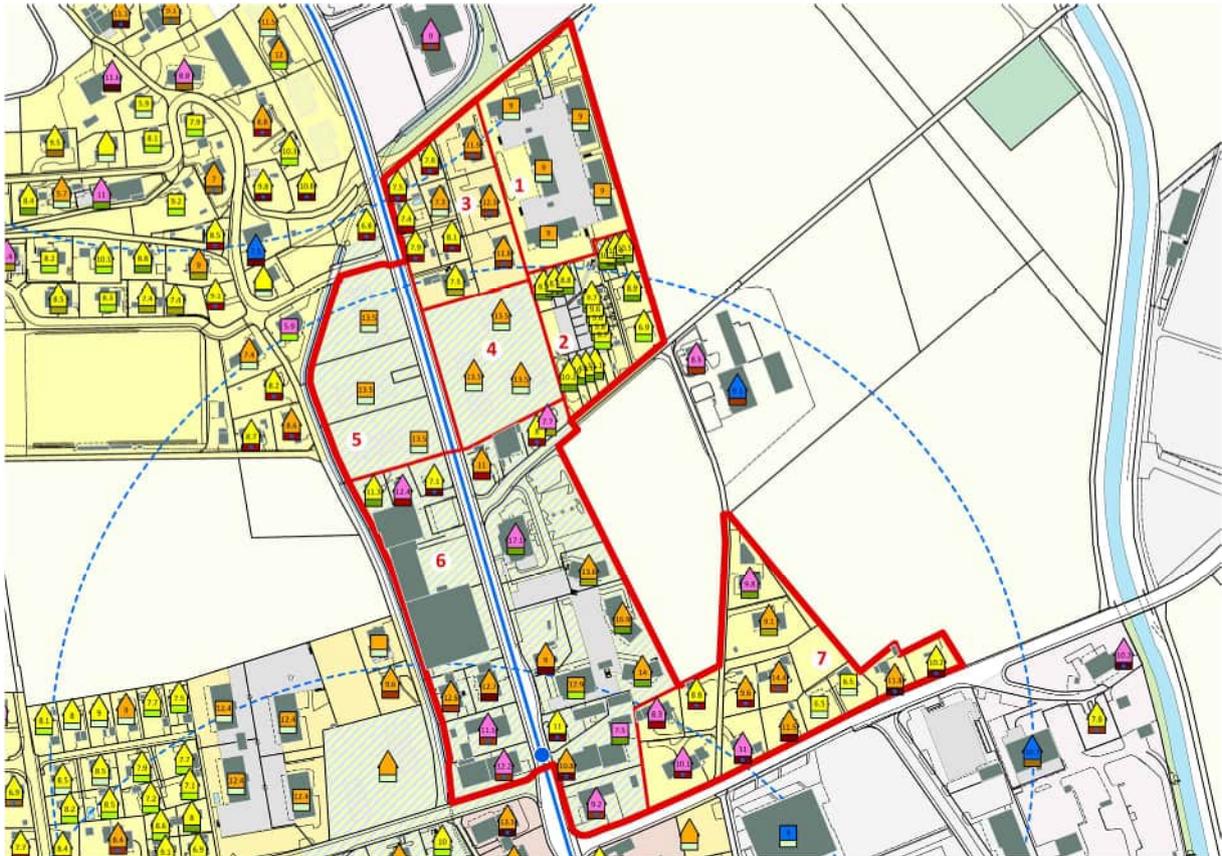


Abb. 18 Gebäudetypologie Ortskern Nord

Versorgung: Am Dorfzentrum, Distanz zu Grossverteiler 600 – 800 m

Gebäudestruktur: Heterogen, mehrheitlich MFH, teilweise Gewerbe

Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Im Gestaltungsplan Säntbach (1) wurde ein hofartiger Aufenthaltsraum geschaffen

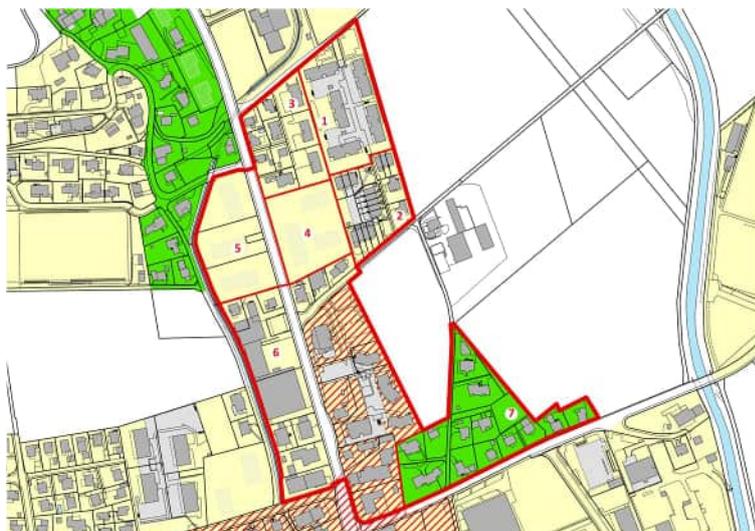
2.3.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	<p>2 Buslinien auf Nebikerstrasse (1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten) sowie 1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag)</p> <p>max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: 400 m</p> <p>Die Gebiete 1 und 3 (teilweise) (gem. Abb. 18) liegen nicht im ÖV-Haltestelleneinzugsgebiet.</p>
MIV	<p>Strassenbreiten Sentbachstrasse 3.5 m, Ronstrasse 5.2 m, Wissenhusen 5.6 m, Germattstrasse 3.4 m; Anbindung an die Nebikerstrasse (stark befahren)</p>
LV	<p>Stichstrassen überwiegend einseitiges Trottoir, Unterdorfstrasse beidseitig</p>
Nähe zur Infrastruktur	<p>Angrenzend zum Dorfzentrum</p> <p>Distanz zur Schule/Kindergarten max. 1.1 km (Gehdistanz)</p>
Landschaftliche Lage	<p>Eben, Dorfkern</p>

2.3.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	<p>Überwiegend ältere Bauten, Die Gebiete 1, 4, 5 (gem. Abb. 18) wurden erst kürzlich überbaut oder befinden sich noch in der Bau- oder Planungsphase</p>
Parzellenstruktur	<p>Heterogen</p>
Gesamtbeurteilung	<p>Das Quartier verfügt bereits mit den heutigen Bauvorschriften über ein gewisses Verdichtungspotenzial. Speziell in den Gebieten 3 und 6 (gem. Abb. 18) wurde das maximal erlaubte bauliche Volumen nicht überall ausgeschöpft. Im Gebiet 7 ist auf Grund der Nähe zum Dorfkern eine Weiterentwicklung denkbar.</p>

2.3.5 Strategie



Gebiete 1 – 6:
«Bewahren/Erneuern»

Gebiet 7
«Weiterentwickeln»

In Teilen des Gebietes 7 ist eine Ausweitung der Ortsbildzone zu prüfen.

2.3.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Brüggliäcker (1 + 2)	Wohnzone 2 dicht	W2c	0.24	0.27	0.30	0.08	-	9.5m	11.0m	25m
Säntbach (3)	Wohnzone 3 normal	W3a	0.21	0.23	0.26	0.06	-	11.0m	13.0m	35m
Säntbach (4)	Wohn- und Arbeitszone	WA	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	13.0m	15.0m	40m
			0.13	0.16	0.19	-	-	7.5m	9.5m	40m
Nebikerstrasse Nord (5)	Wohn- und Arbeitszone	WA	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	13.0m	15.0m	40m
			0.13	0.16	0.19	-	-	7.5m	9.5m	40m
Nebikerstrasse (6)	Wohn- und Arbeitszone	WA	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	13.0m	15.0m	40m
			0.13	0.16	0.19	-	-	7.5m	9.5m	40m
Nebikerstrasse Süd (6)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0 m	15.0m	17.0m	35m
Germatte (7)	Wohnzone 3 normal	W3a	0.21	0.23	0.26	0.06	-	11.0m	13.0m	35m

2.3.7 Fotodokumentation



2.4 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern Ost

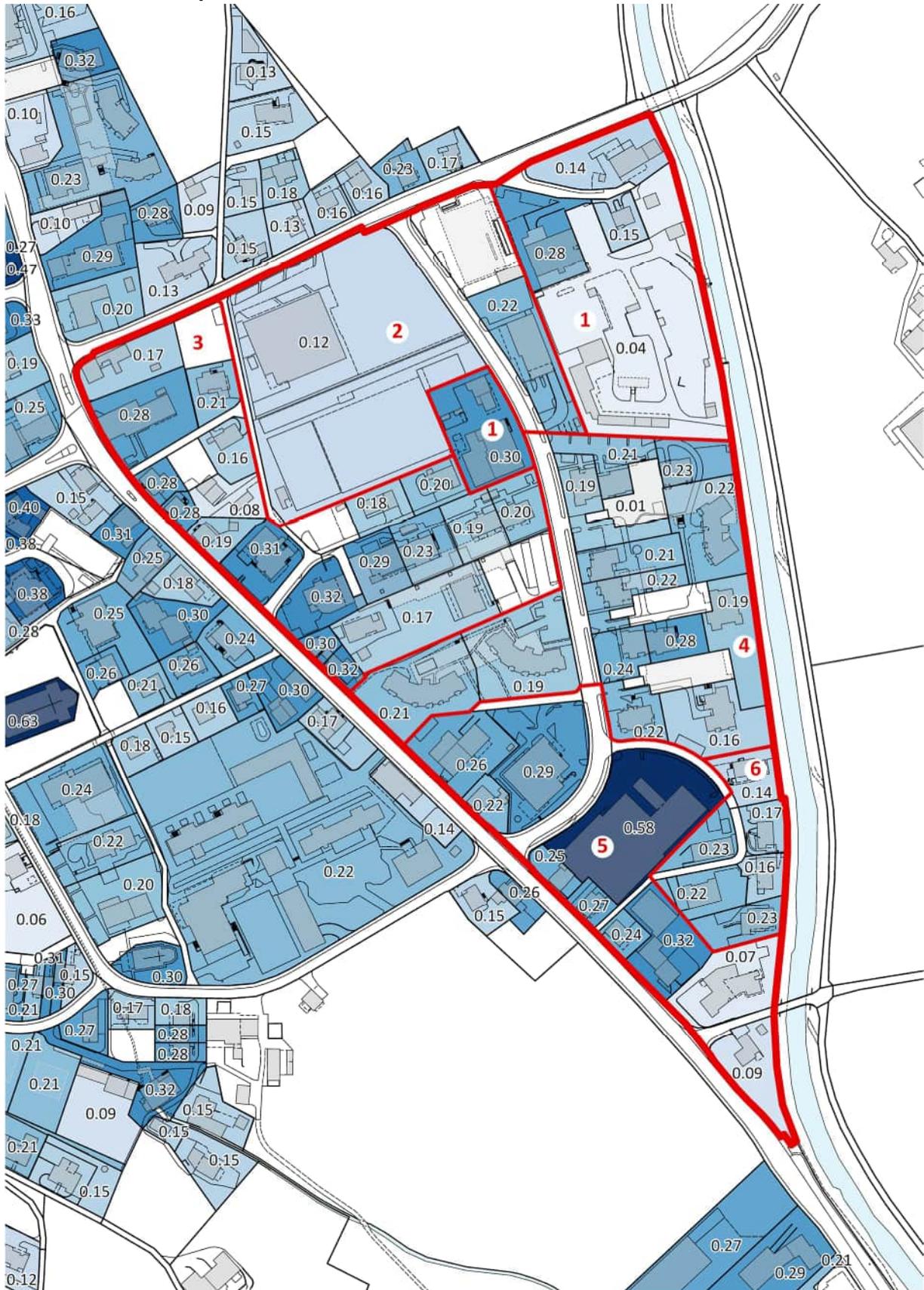


Abb. 19 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Ost

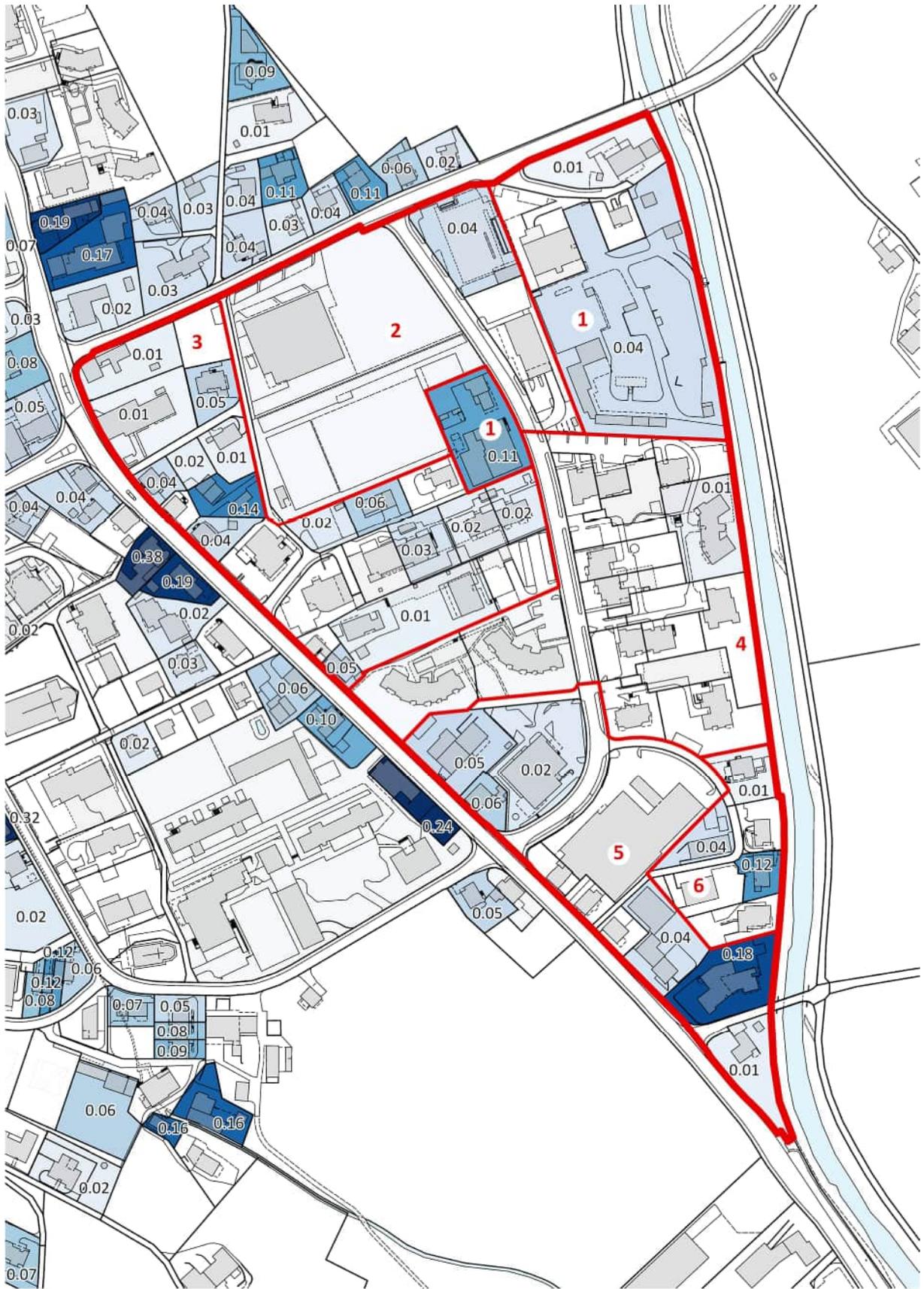


Abb. 20 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Ost

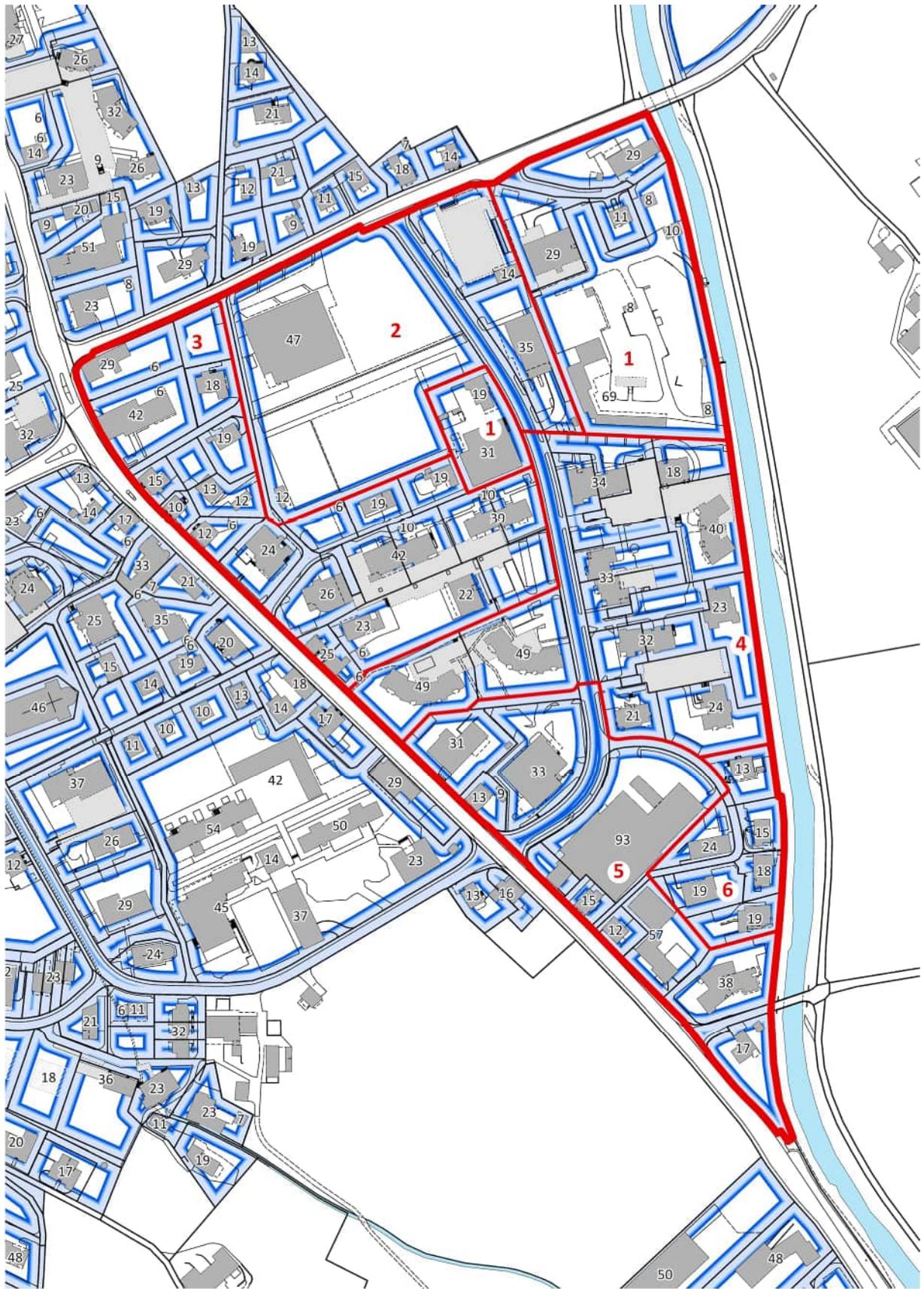


Abb. 21 Gebäudelängen Ortskern Ost

2.4.1 Gebäudetypologien

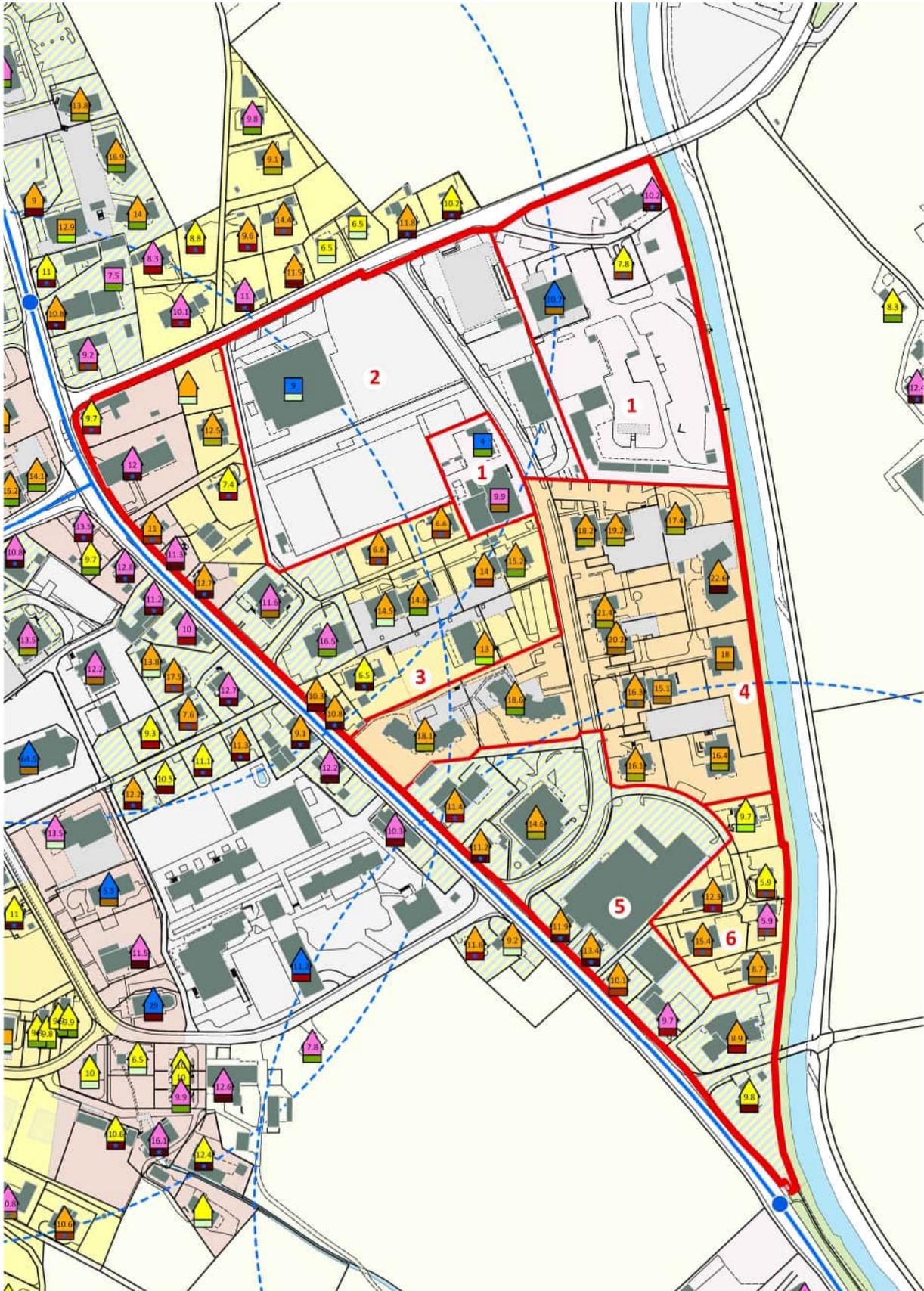


Abb. 22 Gebäudetypologie Ortskern Ost

Versorgung: Am Dorfzentrum

Gebäudestruktur: Heterogen, mehrheitlich MFH, teilweise Gewerbe respektive öffentliche Nutzung

Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Sportanlagen (2), Spielplätze und Gartenanlagen in der Chrüzmatte (4)

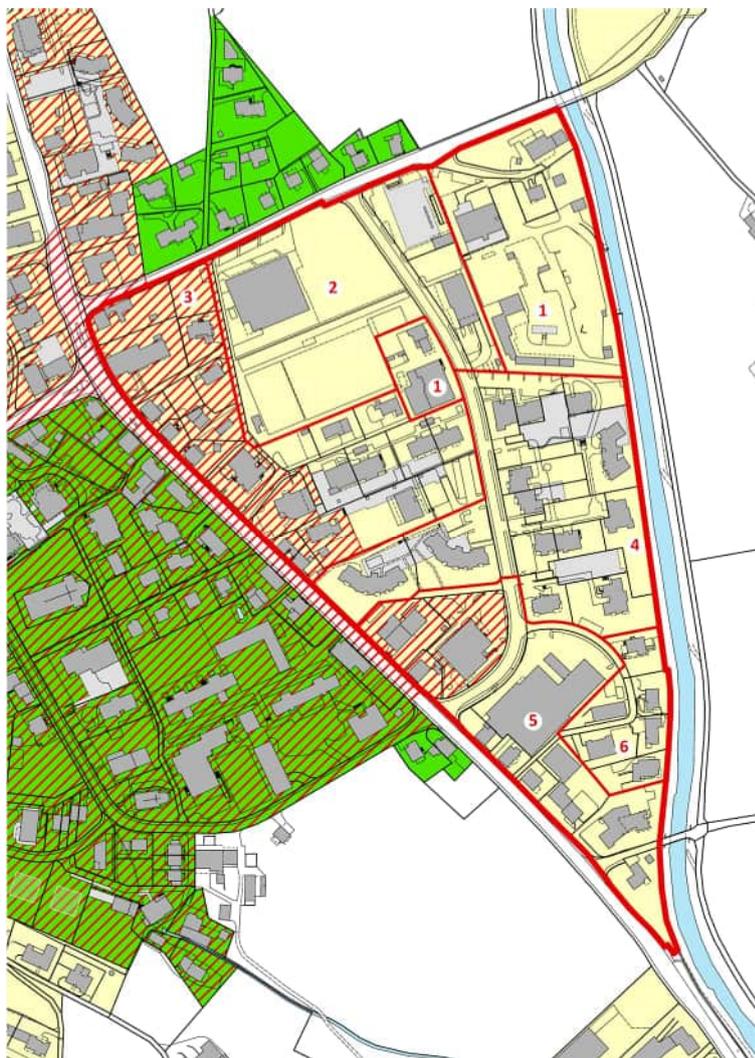
2.4.2 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie auf Nebiker/Luzernerstrasse (im Studentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten), 1 Buslinie auf Nebiker/Ohmstallerstrasse (8 Kurspaare pro Tag); max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: 350 m; Teile der Gebiete 1 und 4 (gem. Abb. 22) liegen ausserhalb des ÖV-Haltestelleinzuggebietes.
MIV	Strassenbreiten Wissenhusen 5.6 m, Chrüzmatte 6.0 m, Wiggermatte 5.2 m; Anbindung an die Luzernerstrasse (stark befahren)
LV	Wissenhusen einseitiges Trottoir, Chrüzmatte beidseitig, Wiggermatte kein Trottoir; Zugang zum Gewässer (Wigger) erschwert
Nähe zur Infrastruktur	Angrenzend zum Dorfzentrum Distanz zur Schule/Kindergarten max. 700 m (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Eben, Dorfkern, Ostseitig durch Wigger begrenzt

2.4.3 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Speziell entlang der Kantonsstrasse ältere Bauten, teilweise jedoch Eintrag im Bauinventar
Parzellenstruktur	Heterogen
Gesamtbeurteilung	Das Quartier verfügt bereits mit den heutigen Bauvorschriften über ein gewisses Verdichtungspotenzial. In den Gebieten 3, 5 und 6 (gem. Abb. 22) wurde das maximal erlaubte bauliche Volumen nicht überall ausgeschöpft.

2.4.4 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Entlang der Luzernerstrasse ist die Zugehörigkeit zur Ortsbildzone zu prüfen.

Abb. 23 Entwicklungsstrategie Ortskern Ost

2.4.5 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Wissenhusen (1)	Arbeits- zone IIIa	A IIIa	-	-	-	-	8.0m	15.0m	17.0m	70m
Luzerner- strasse Nord (3)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-
Luzerner- strasse Nord (3)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0m	15.0m	17.0m	35m
Chrüzmatte Nord (3)	Wohnzone 3 dicht	W3b	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.0m	15.0m	35m
Chrüzmatte (4)	Wohnzone 5	W5	0.21	0.23	0.26	-	14.0m	18.0m	20.0m	40m

Luzernerstrasse Süd (5)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0m	15.0m	17.0m	35m
Luzernerstrasse Süd (5)	Wohn- und Arbeitszone	WA	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	13.0m	15.0m	40m
			0.13	0.16	0.19	-	-	7.5m	9.5m	40m
Wiggermatte (6)	Wohnzone 3 normal	W3a	0.21	0.23	0.26	0.06	-	11.0m	13.0m	35m

2.4.6 Fotodokumentation



2.5 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern Mitte

2.5.1 Bauziffern und -masse

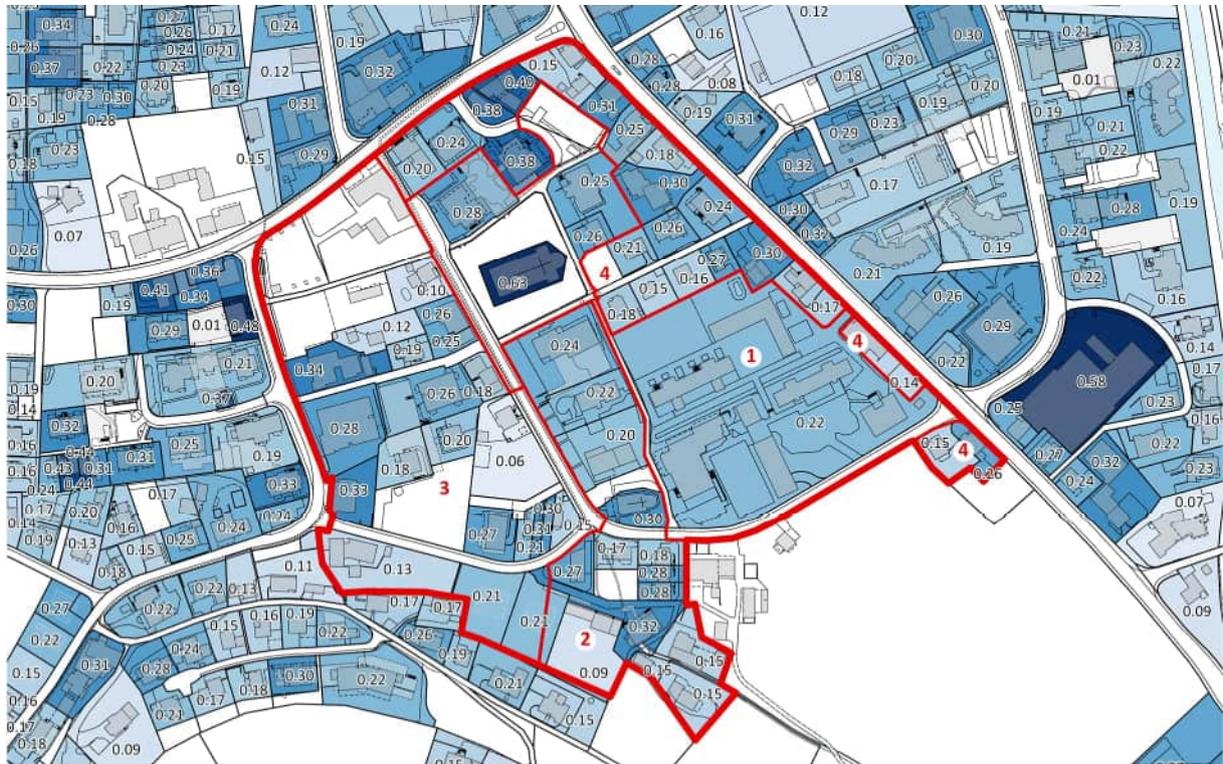


Abb. 24 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Mitte

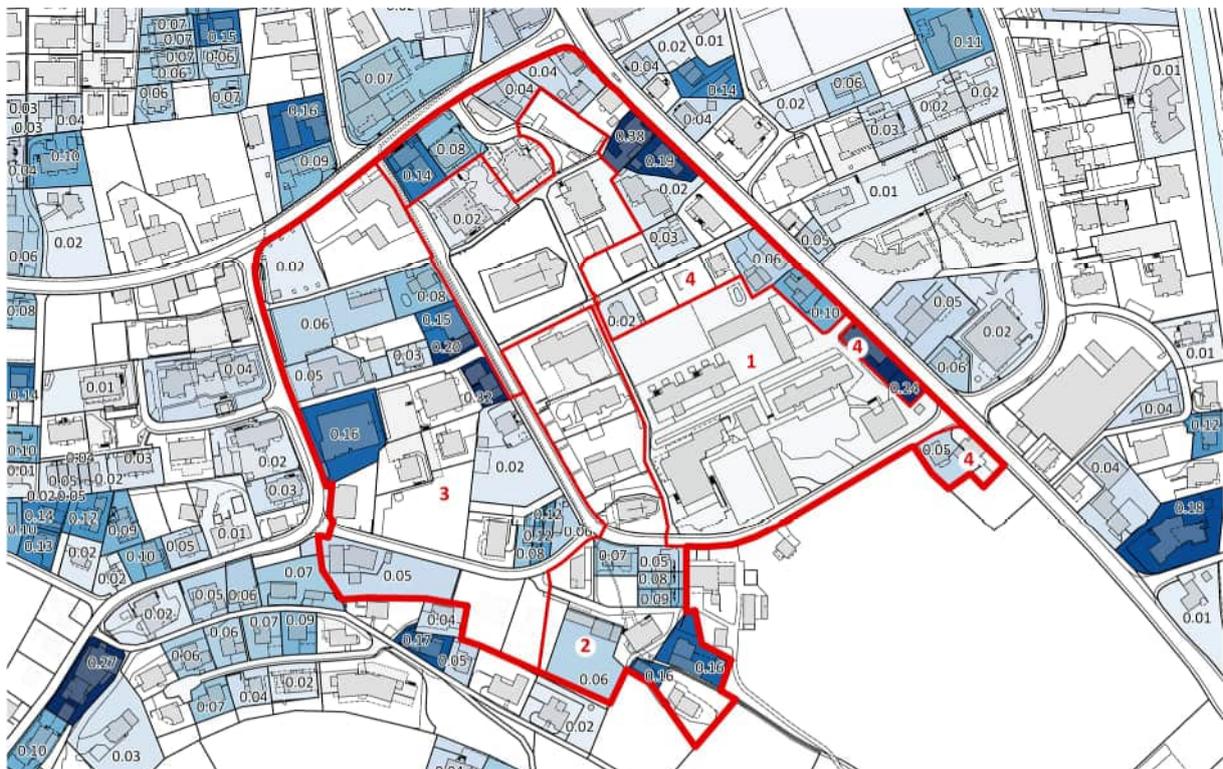


Abb. 25 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Mitte

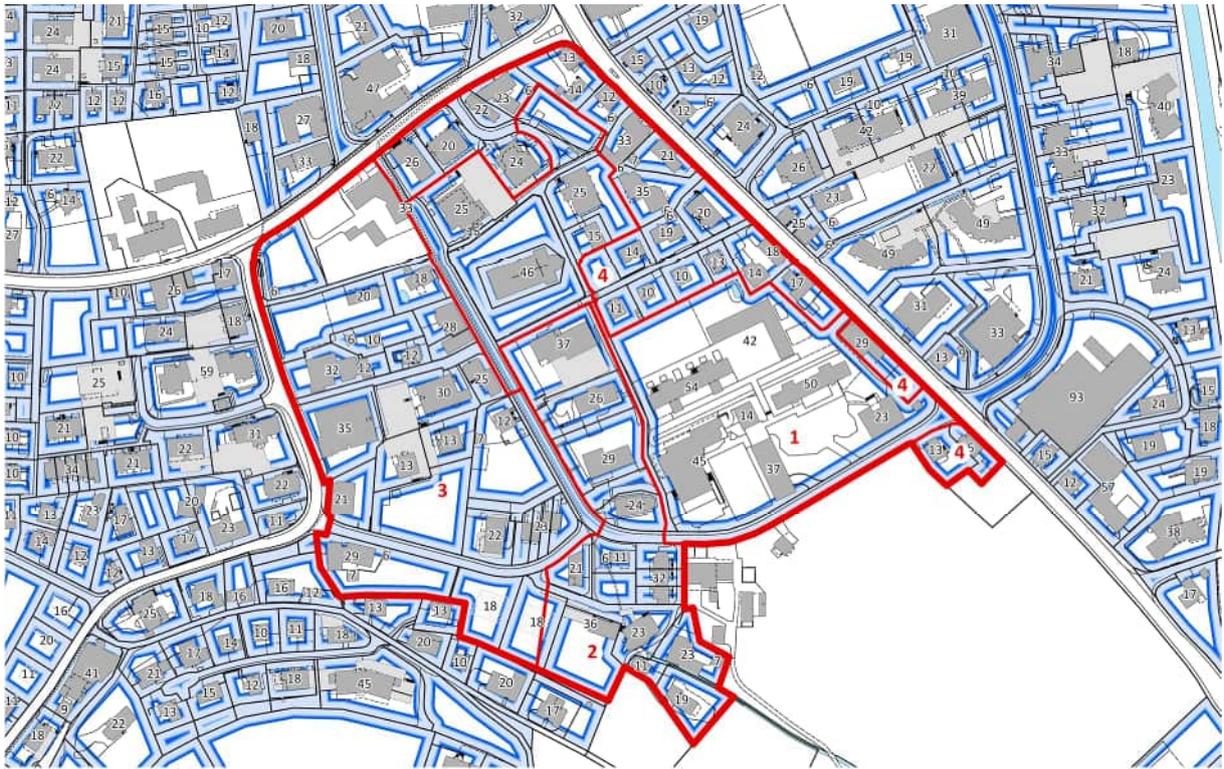


Abb. 26 Gebäudelängen Ortskern Mitte

2.5.2 Gebäudetypologie

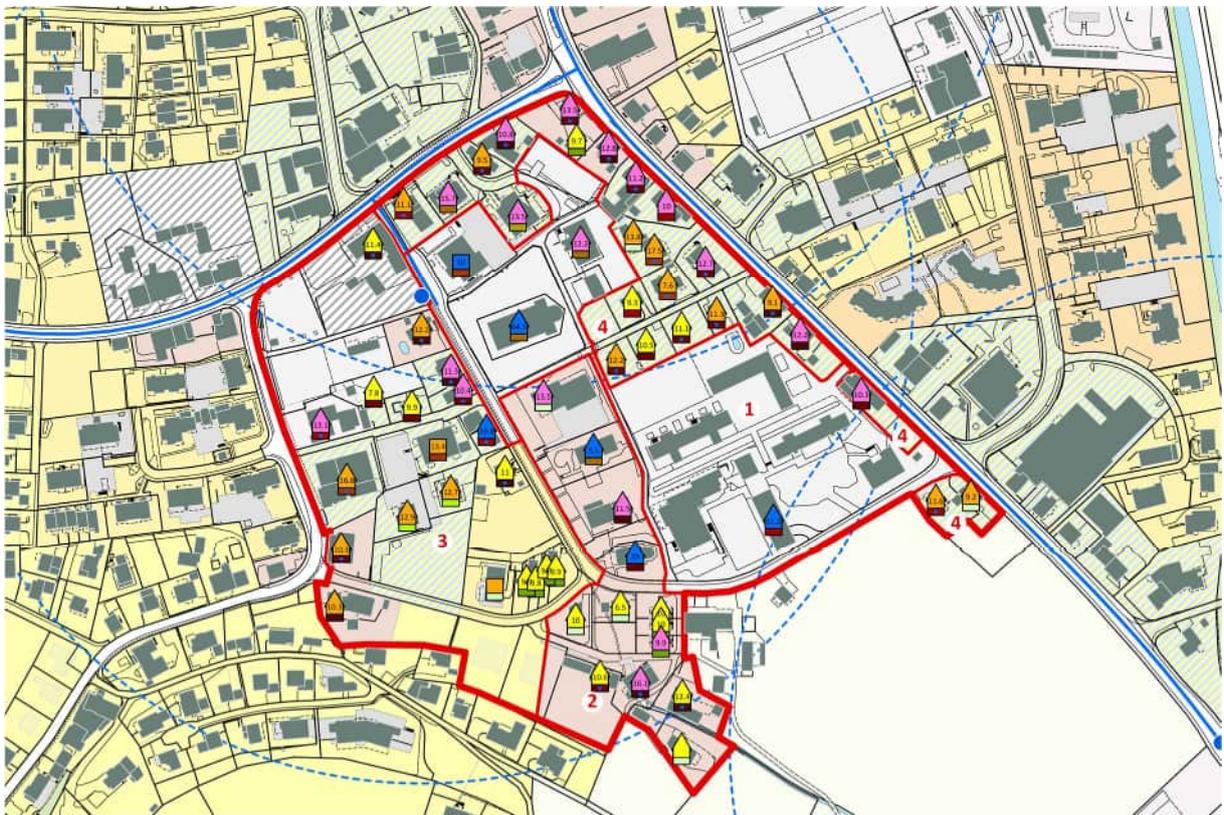


Abb. 27 Gebäudetypologie Ortskern Mitte

Versorgung: Im Dorfzentrum

Gebäudestruktur: Heterogen, mehrheitlich MFH und gemischte Nutzung

Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Kirche, Kindergarten und Schulanlage, Platz vor Gemeindeverwaltung, Dorfplatz

2.5.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie auf Nebiker/Luzernerstrasse (im Studententakt, respektive Halbstudententakt in den Spitzenzeiten), 1 Buslinie auf Nebiker/Ohmstallerstrasse (8 Kurspaare pro Tag); max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: ca. 350 m; Mit Ausnahme der nördlichsten Gebiete (ab Kirche) ist das Quartier lediglich durch die Haltestelle «Post» abgedeckt, welche jedoch einen mangelhaften Takt aufweist. Die nördlichen Gebiete sind durch die Haltestelle «St. Mauritz» abgedeckt.
MIV	Strassenbreiten Dorfchärn 5.6 - 6.0 m, Hofmattstrasse (ost) 4.0 m, Hofmattstrasse (west) 4.0 - 7.0 m, Kirchstrasse 4.2 - 5.2 m, Oberdorfstrasse 5.0 - 5.2 m; Anbindung an die Luzernerstrasse (stark befahren), Ohmstallerstrasse, Ausserdorfstrasse
LV	Kirchstrasse überwiegend beidseitiges Trottoir, Dorfchärn, und Oberdorfstrasse einseitiges Trottoir, übrige Strassen kein Trottoir
Nähe zur Infrastruktur	Im Dorfzentrum Distanz zur Schule/Kindergarten max. 400 m (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Eben, Dorfkern

2.5.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Überwiegend ältere Gebäude, teilweise Eintrag im Bauinventar
Parzellenstruktur	Heterogen, eher kleinteilige Parzellierung
Gesamtbeurteilung	Heutige Zonenabgrenzungen erscheinen willkürlich, massvolles Weiterentwickeln unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes möglich

2.5.5 Strategie



«Weiterentwickeln»

Die Zugehörigkeit zur Ortsbildzone ist zu prüfen.

2.5.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Oberdorf, Kapelle (2)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorf (3)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorf (3)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0m	15.0m	17.0m	35m
Dorfchärn (4)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-
Luzerner- strasse (4)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0 m	15.0m	17.0m	35m
Luzerner- strasse (4)	Wohn- und Arbeits- zone	WA	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	13.0m	15.0m	40m
			0.13	0.16	0.19	-	-	7.5m	9.5m	40m

2.5.7 Fotodokumentation



2.6 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern West

2.6.1 Bauziffern und -masse

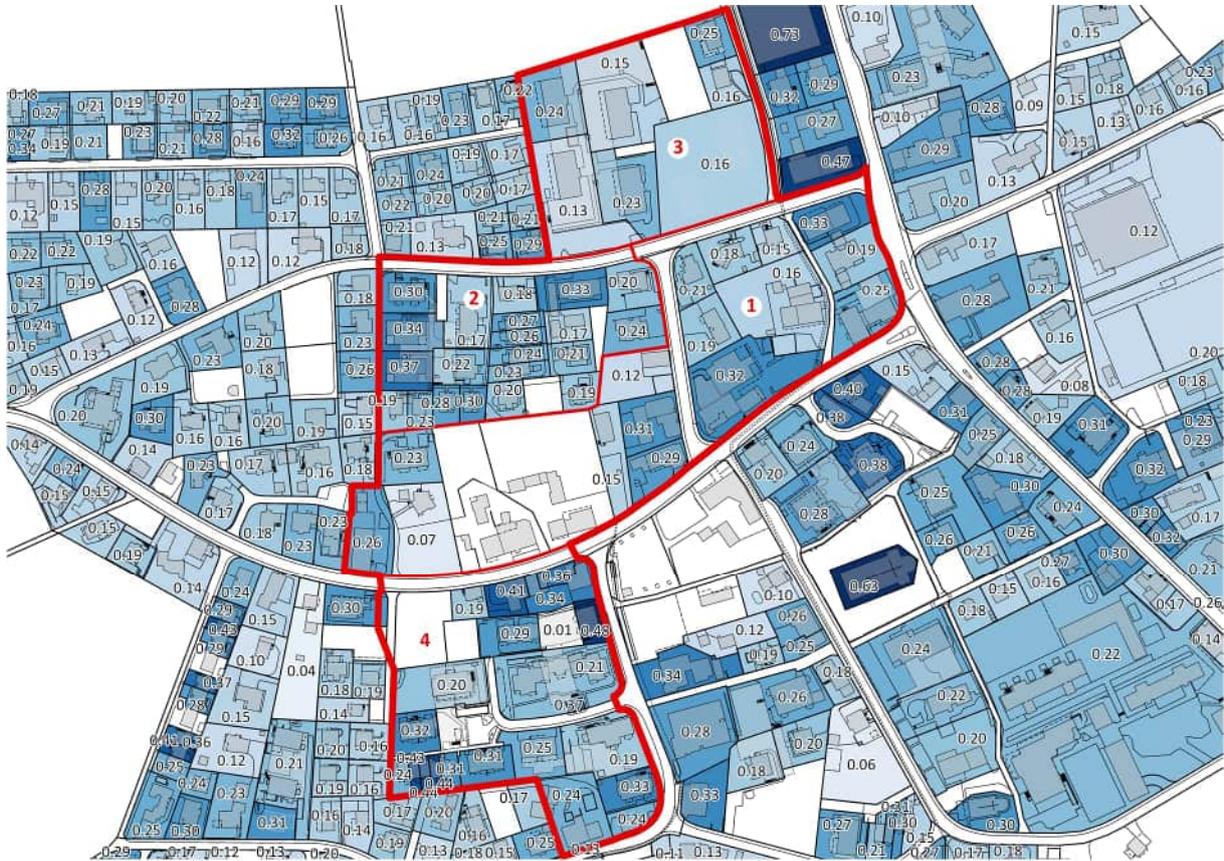


Abb. 28 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern West

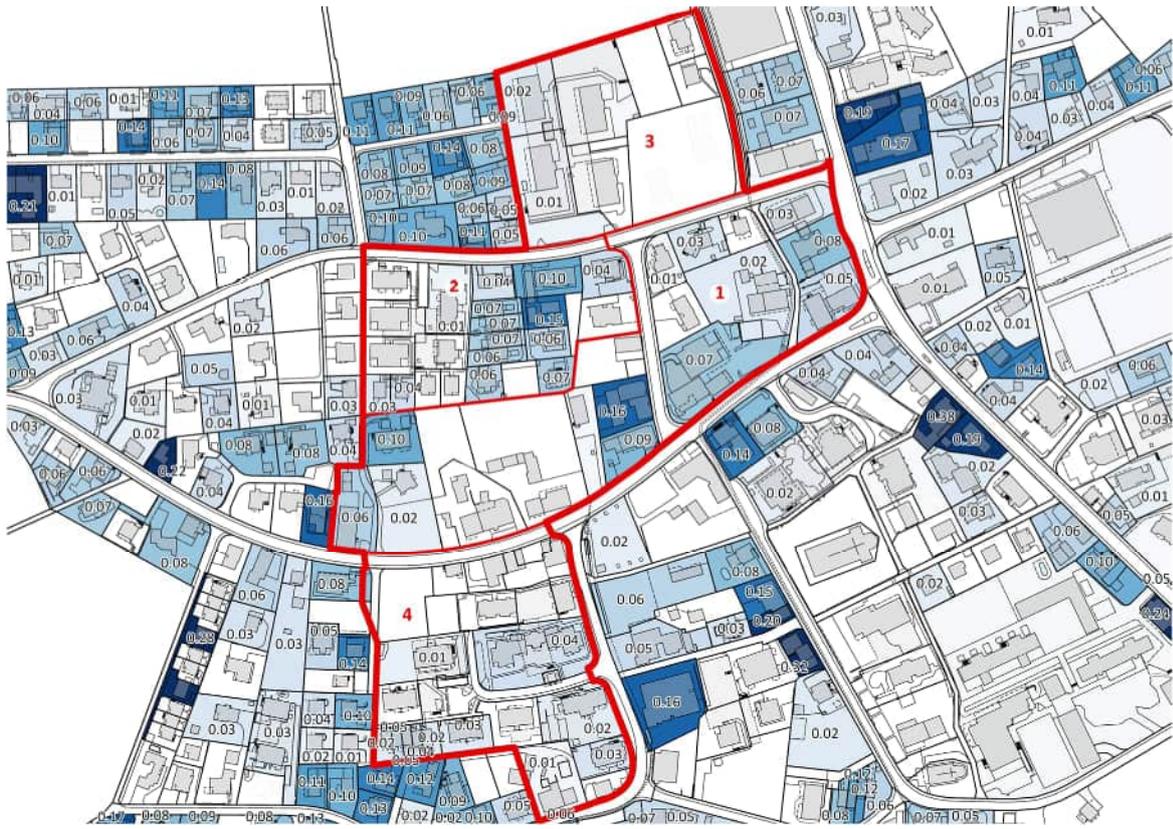


Abb. 29 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern West

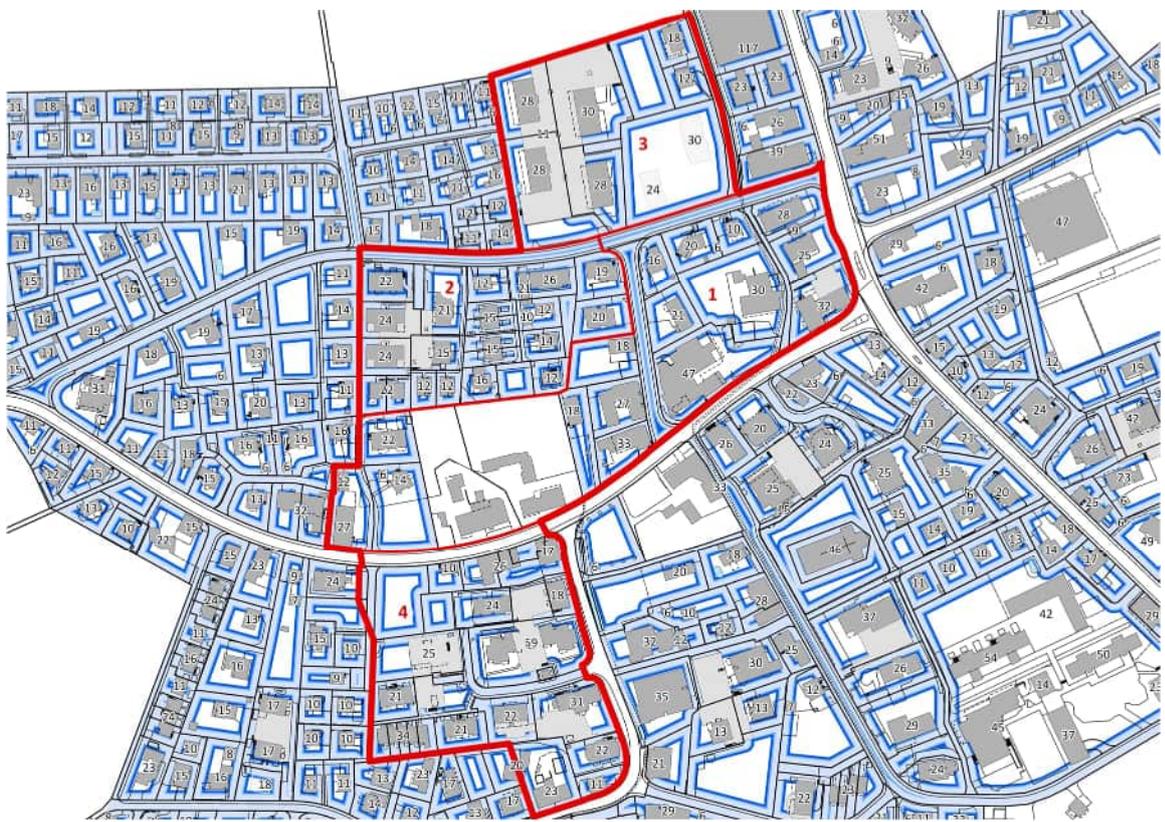


Abb. 30 Gebäudelängen Ortskern West

2.6.2 Gebäudetypologie

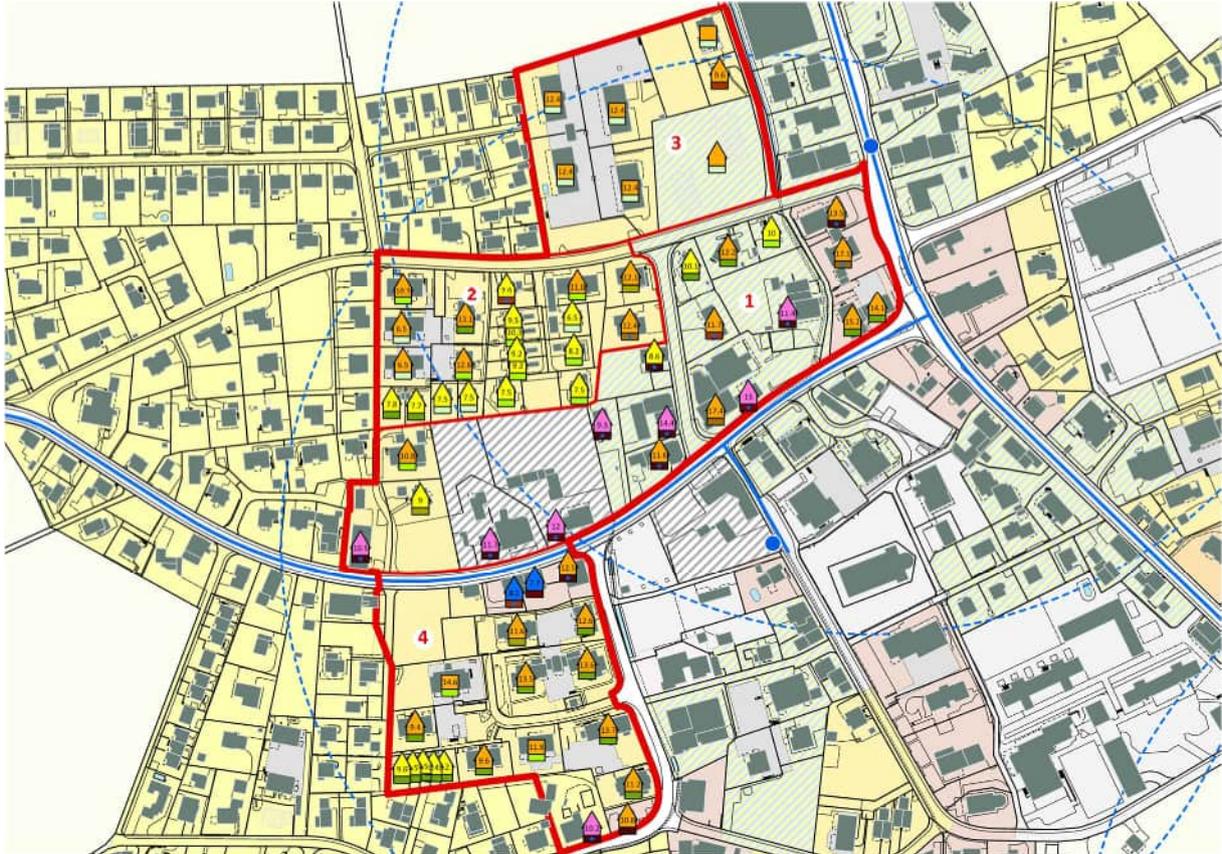


Abb. 31 Gebäudetypologie Ortskern West

Versorgung: Am Dorfzentrum

Gebäudestruktur: Heterogen, mehrheitlich MFH

Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Stichstrassen können teilweise zusammen mit Vorplätzen zum Spielen genutzt werden. Jedoch haben Autos Vortritt (Tempo 30)! Dorfplatz (angrenzend)

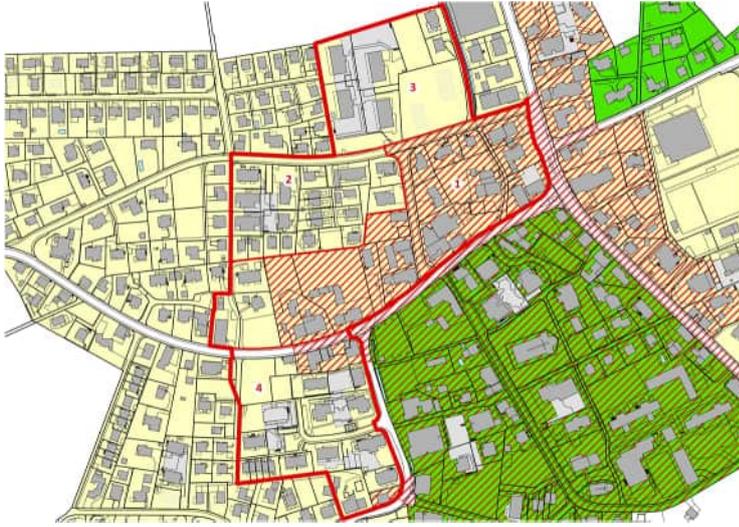
2.6.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie auf Nebiker/Luzernerstrasse (im Studentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten), 1 Buslinie auf Nebiker/Unterdorfstrasse (8 Kurspaare pro Tag); max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: ca. 300 m, respektive 500 m zur Haltestelle auf der Nebiker/Luzernerstrasse. Das Gebiet 4 und Teile des Gebietes 1 (gem. Abb. 31) werden lediglich durch die Haltestelle «Post» abgedeckt, welche jedoch einen mangelhaften Takt aufweist.
MIV	Strassenbreiten Unterdorfstrasse 5.0 m, Dorfchärn 3.0 m, Schlossergasse 6.0 m, Im Weidli 5.1 m, Spychermatte 5.0 m; Anbindung an die Ohmstalerstrasse, Ausserdorfstrasse
LV	Schlossergasse und Unterdorfstrasse beidseitiges Trottoir, Spychermatte einseitiges Trottoir, übrige Strassen kein Trottoir
Nähe zur Infrastruktur	Im Dorfzentrum Distanz zur Schule/Kindergarten max. 800 m (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Eben, Dorfkern

2.6.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Entlang Ohmstalerstrasse ältere Gebäude, teilweise landwirtschaftliche Bauten, teilweise Eintrag im Bauinventar
Parzellenstruktur	Heterogen
Gesamtbeurteilung	Aufgrund des Ortsbildschutzes entlang der Ohmstalerstrasse sowie der Gebäudealter in den übrigen Gebieten kaum Weiterentwicklungspotential vorhanden. Die Zonenzugehörigkeiten sind im Einzelfall zu überprüfen.

2.6.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Entlang der Ohmstalerstrasse ist die Zugehörigkeit zur Ortsbildzone zu prüfen.

Abb. 32 Entwicklungsstrategie Ortskern West

2.6.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Nebiker- strasse, Schlosser- gasse West (1)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-
Schlosser- gasse Ost (1)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0m	15.0m	17.0m	35m
Lindenhof West (1)	Wohnzone 3 dicht	W3b	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.0m	15.0m	35m
Im Baumgar- ten, Im Weidli (2)	Wohnzone 3 dicht	W3b	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.0m	15.0m	35m
Underdorf (3)	Wohnzone 3 dicht	W3b	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.0m	15.0m	35m
Spycher- matte (4)	Wohnzone 3 dicht	W3b	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.0m	15.0m	35m
Spycher- matte (4)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-

2.6.7 Fotodokumentation



2.7 Wohnzone/Gemischte Zone: Hübeli Schötz

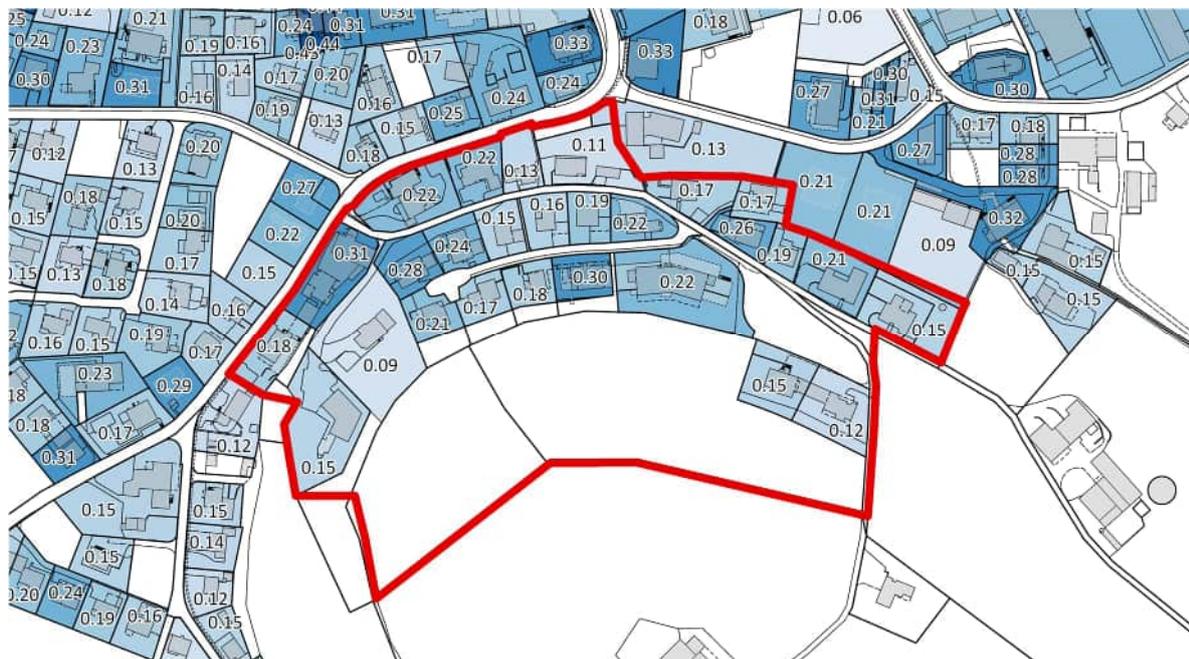


Abb. 33 Überbauungsziffern Hauptbauten Hübeli Schötz

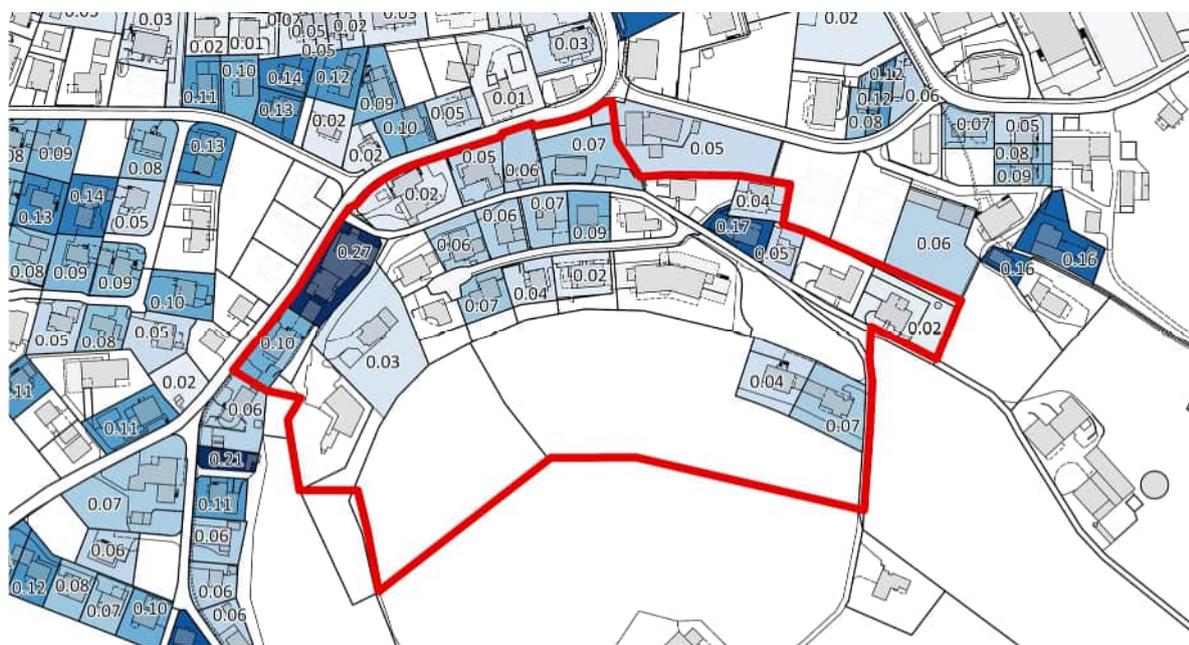


Abb. 34 Überbauungsziffer Nebenbauten Hübeli Schötz

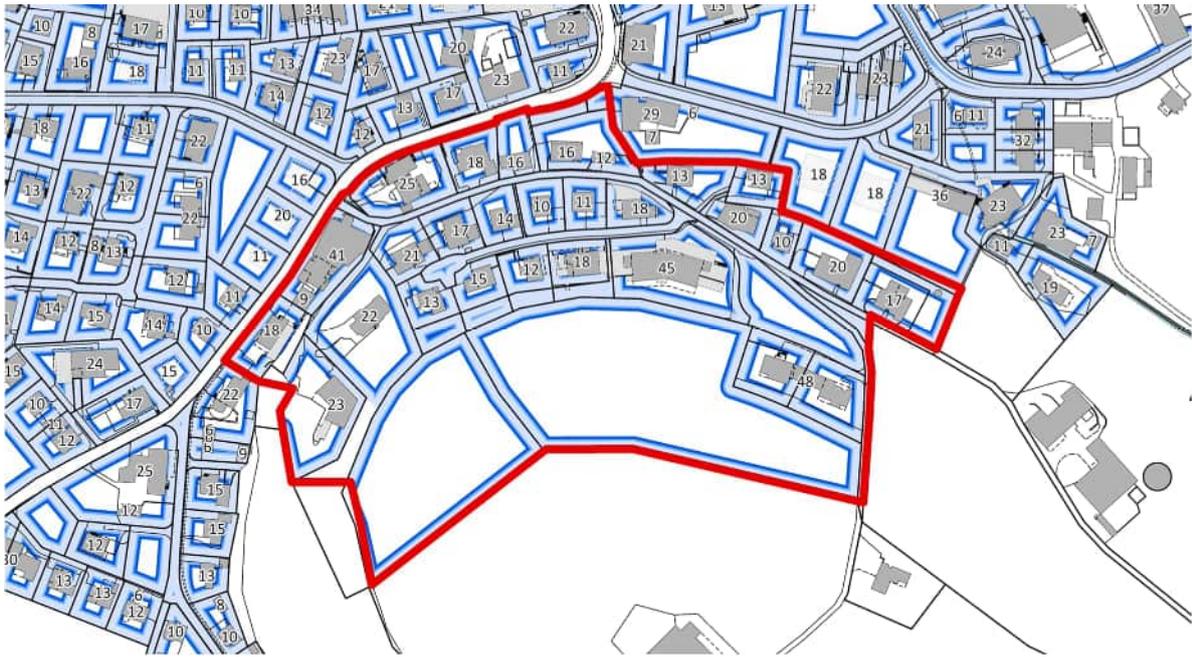


Abb. 35 Gebäudelängen Hübli Schötz

2.7.1 Gebäudetypologie

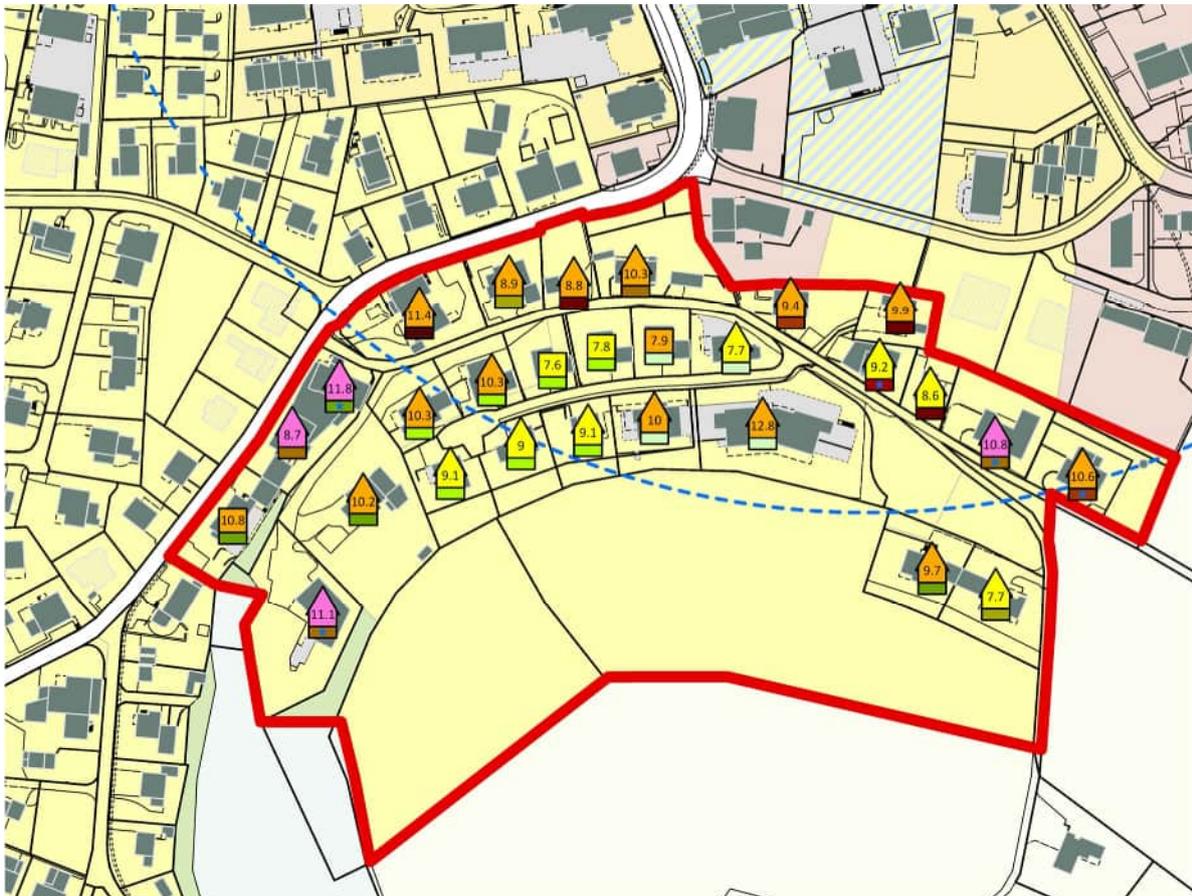


Abb. 36 Gebäudetypologie Hübli Schötz

Versorgung: Ca. 1 km zum Dorfzentrum

Gebäudestruktur: EFH und MFH

Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Strassenraum kann zusammen mit den Vorplätzen der Garagen zum Spielen genutzt werden. Jedoch haben Autos Vortritt (Tempo 30)!

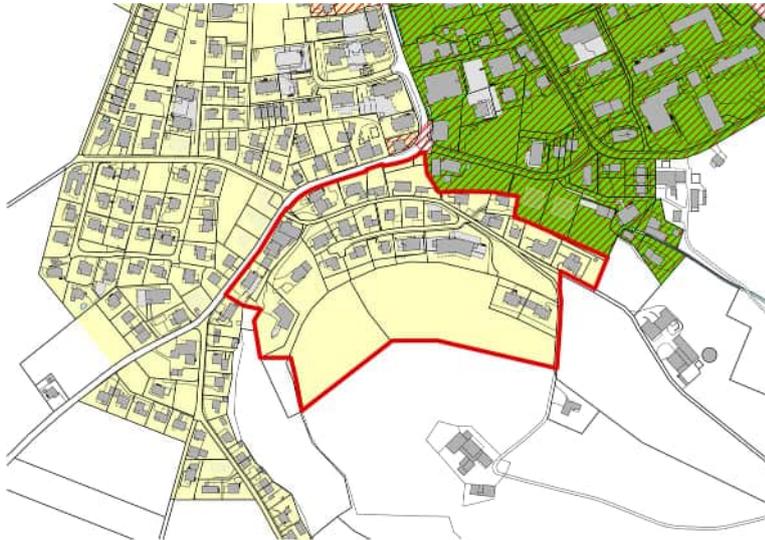
2.7.2 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie auf Nebiker/Luzernerstrasse (im Studentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten), 1 Buslinie auf Nebiker/Unterdorfstrasse (8 Kurspaare pro Tag); max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: ca. 900 m, respektive 1.2 km zur Haltestelle auf der Nebiker/Luzernerstrasse; Die derzeit noch unbebauten Flächen sowie die westlichsten Gebäude werden nicht durch das Haltestelleneinzugsgebiet abgedeckt und gelten somit nicht als durch den ÖV erschlossen. Die übrigen Gebiete werden durch die Haltestelle «Post» abgedeckt, welche jedoch einen mangelhaften Takt aufweist.
MIV	Strassenbreiten ca. 3.5 m; Anbindung an die Ausserdorfstrasse
LV	Teilweise einseitiges Trottoir; In Anbetracht der neuen Überbauung wäre eine direkte Fusswegverbindung bei Parz. Nr. 740 oder 741 zum Gebiet Mühle wünschenswert.
Nähe zur Infrastruktur	Ca. 1 km zum Dorfzentrum Distanz zur Schule/Kindergarten max. 1 km (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Nordhang, angrenzend zum Dorfkern

2.7.3 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Die unten (nördlich) gelegenen Gebäude sind etwas älter. Weiter oben sind Neubauten zu finden.
Parzellenstruktur	Heterogen
Gesamtbeurteilung	Das heutige Wohnquartier gehört nicht zum unmittelbaren Dorfzentrum. Eine Weiterentwicklung drängt sich derzeit nicht auf.

2.7.4 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

2.7.5 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Hübli	Wohnzone 2 normal	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	-	9.5m	11.0m	25m

2.7.6 Fotodokumentation



2.8 Wohnzone/Gemischte Zone: Burghalde, Mösli

2.8.1 Bauziffern und -masse

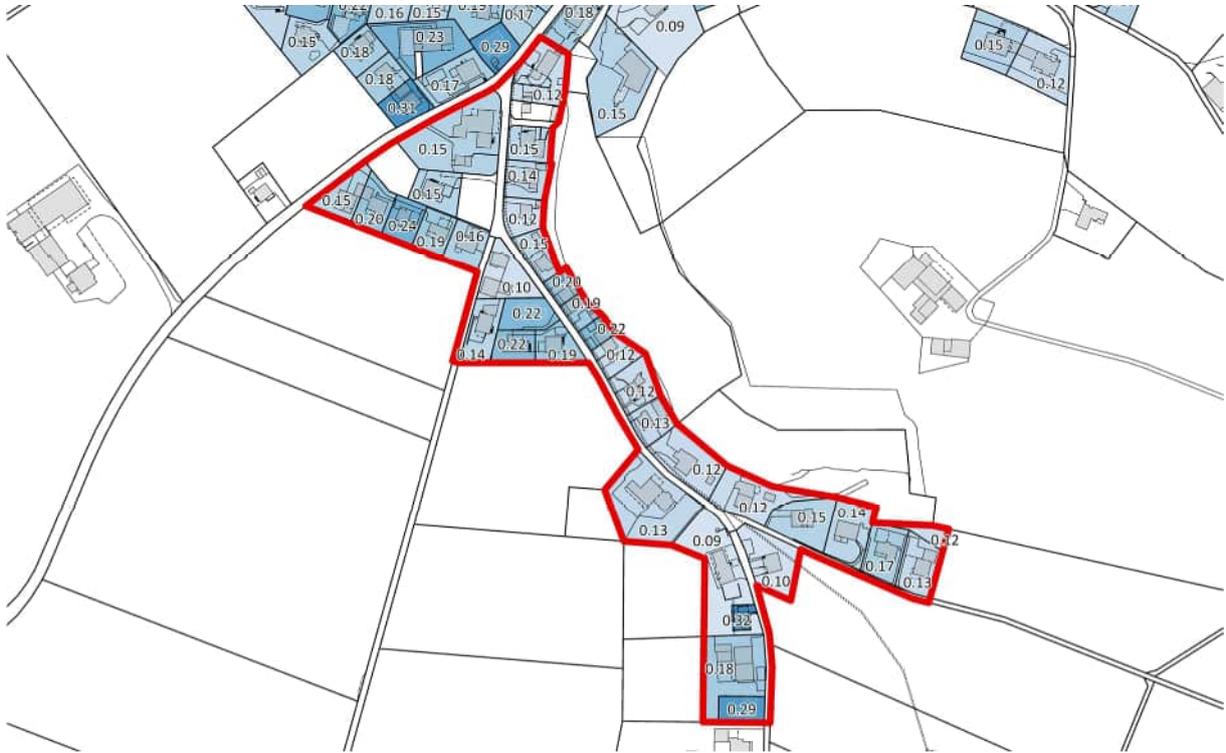


Abb. 37 Überbauungsziffern Hauptbauten Burghalde, Mösli

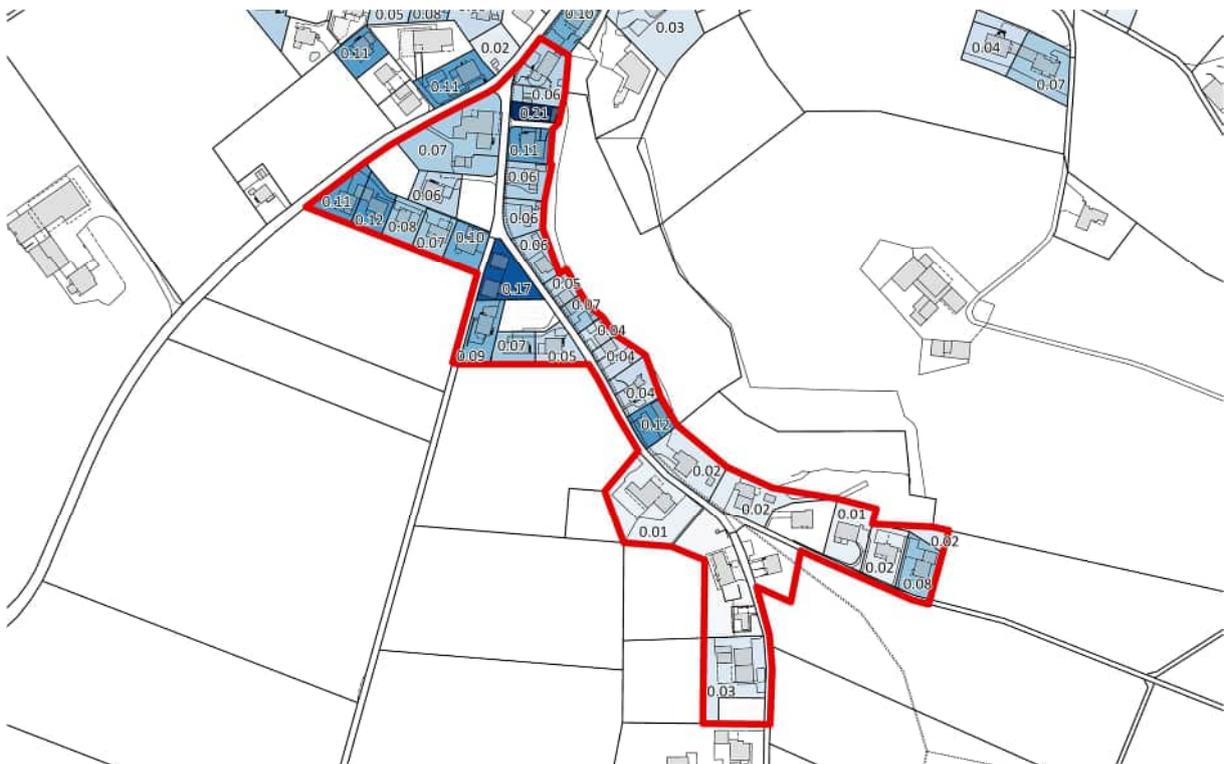


Abb. 38 Überbauungsziffern Nebenbauten Burghalde, Mösli

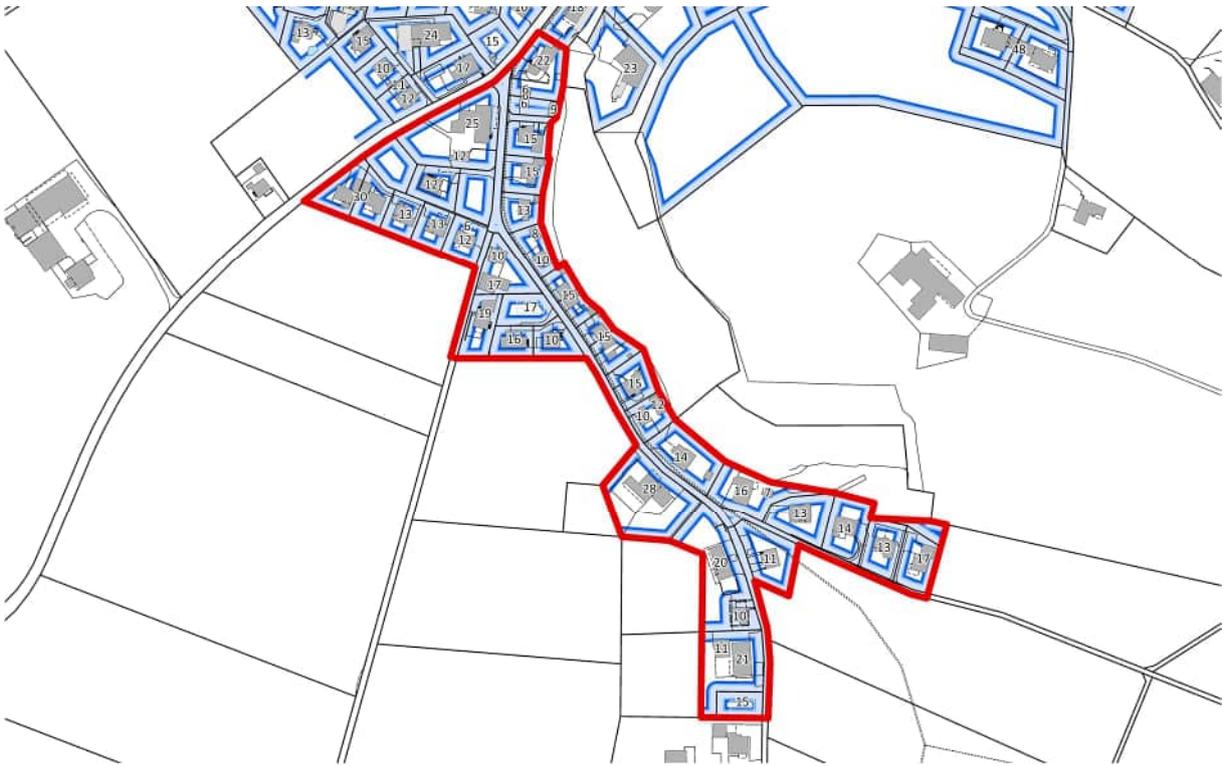


Abb. 39 Gebäudelängen Burghalde, Mösl

2.8.2 Gebäudetypologie

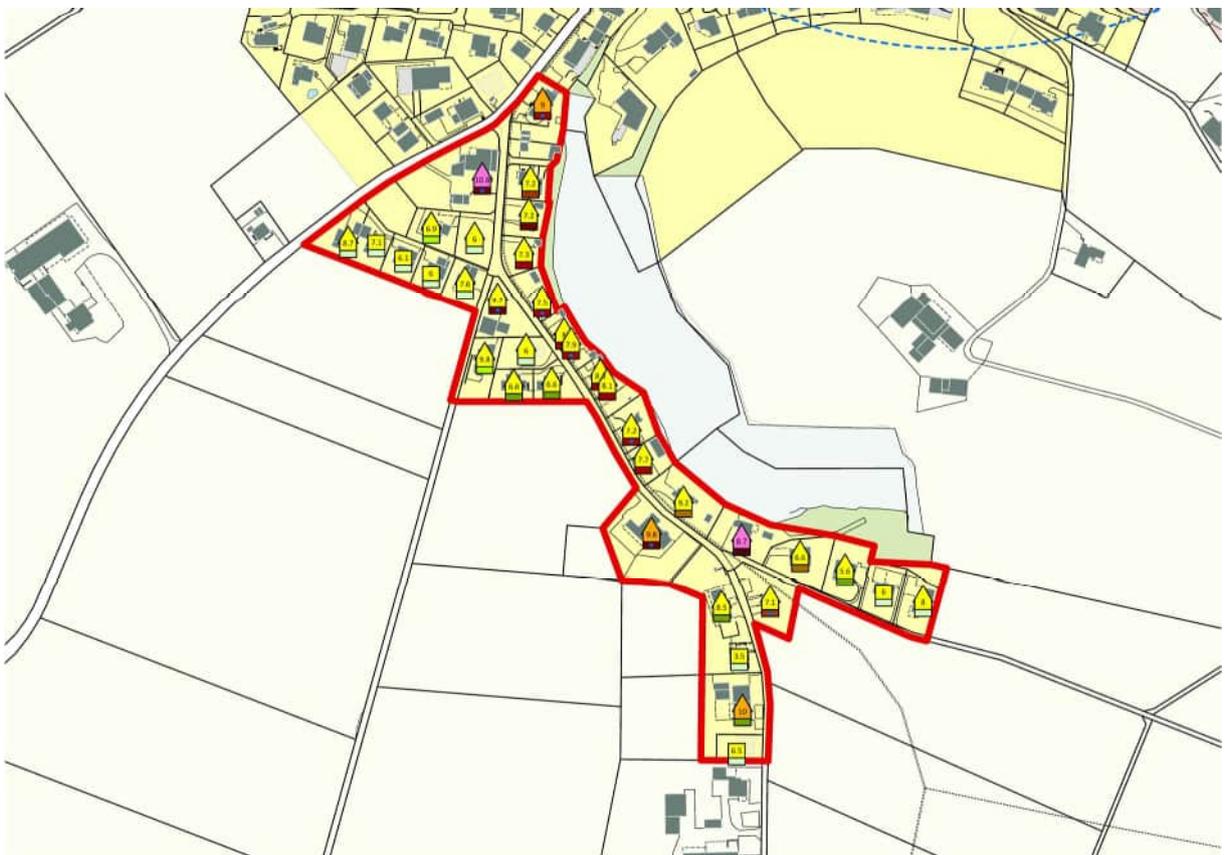


Abb. 40 Gebäudetypologie Burghalde, Mösl

Versorgung: Eher abgelegen
 Gebäudestruktur: EFH
 Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf
 Begegnungsorte: Keine

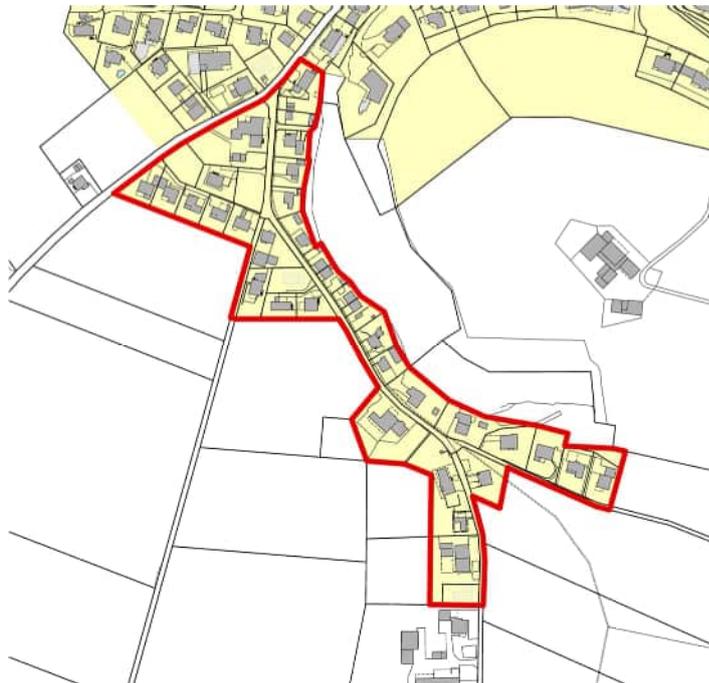
2.8.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	Nicht durch ÖV erschlossen
MIV	Strassenbreiten verringern sich in Richtung Siedlungsrand (6.0 - 3.0 m); Anbindung an die Ausserdorfstrasse
LV	Kein Trottoir, auf Ausserdorfstrasse teilweise einseitige Fahrbahnmarkierung; Fussweg zum Gebiet «Burg» / «Hübeli» wünschenswert.
Nähe zur Infrastruktur	Eher abgelegen
Landschaftliche Lage	Am Fuss eines Südwesthanges, Waldrand, Ausläufer des Dorfes

2.8.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Entlang des Waldes ältere Gebäude
Parzellenstruktur	Überwiegend kleinteilig parzelliert (EFH)
Gesamtbeurteilung	Aufgrund der peripheren Lage und der mangelnden Erschliessung keine Weiterentwicklung.

2.8.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 41 Entwicklungsstrategie Burghalde, Möсли

2.8.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Burghalde, Möсли	Wohnzone 2 locker	W2a	0.18	0.21	0.24	0.08	-	9.5m	11.0m	25m

2.8.7 Fotodokumentation



2.9 Wohnzone/Gemischte Zone: Usserdorf, Huebächer

2.9.1 Bauziffern und -masse

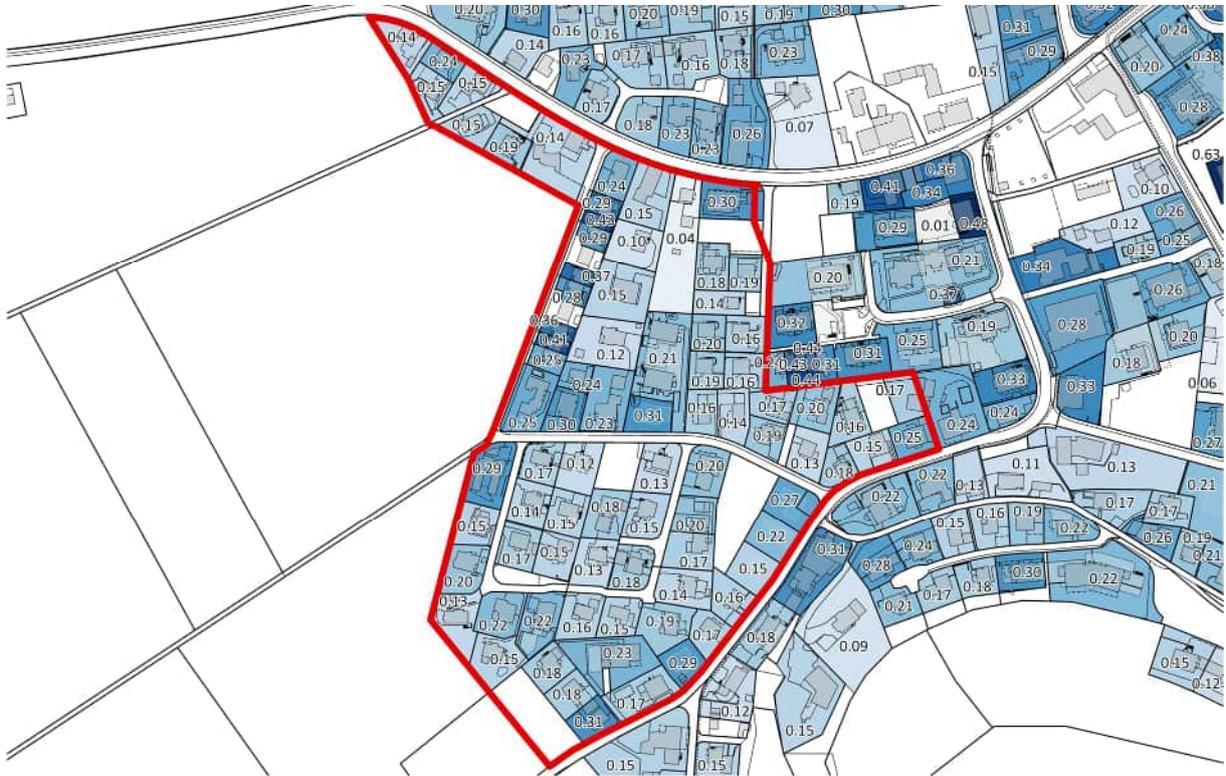


Abb. 42 Überbauungsziffern Hauptbauten Usserdorf, Huebächer

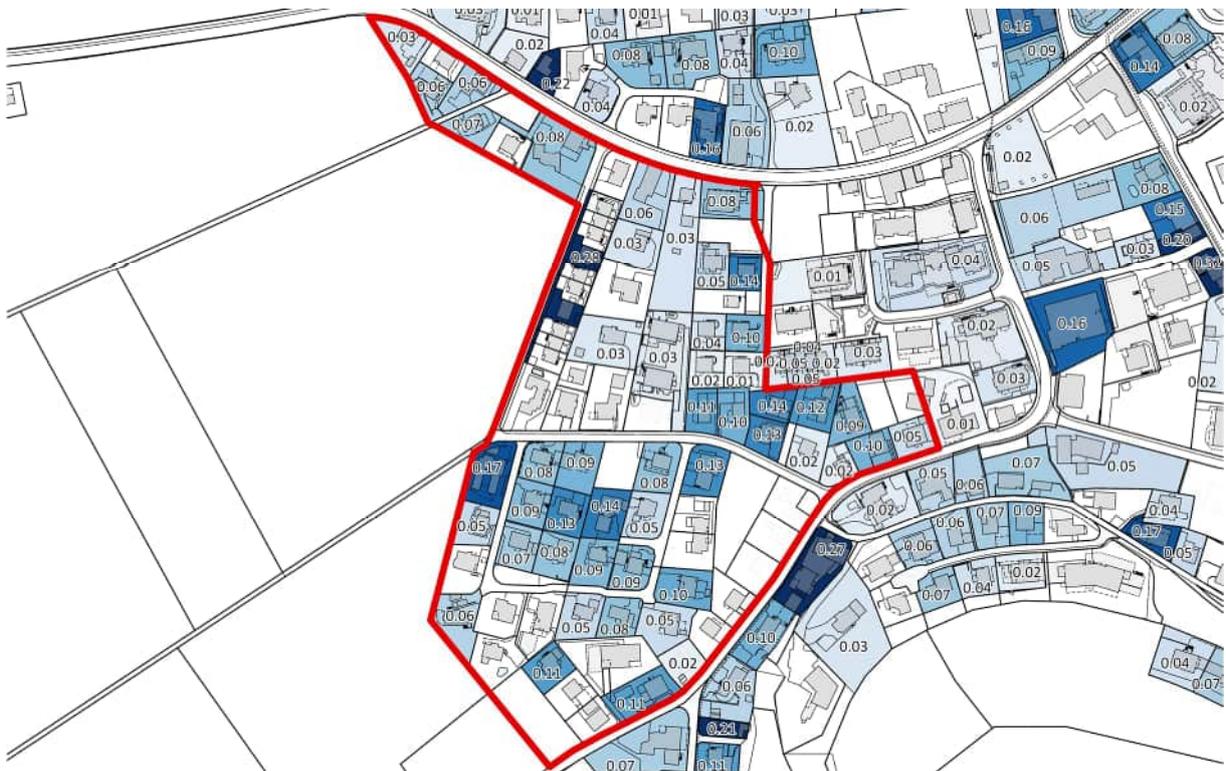


Abb. 43 Überbauungsziffern Nebenbauten Usserdorf, Huebächer

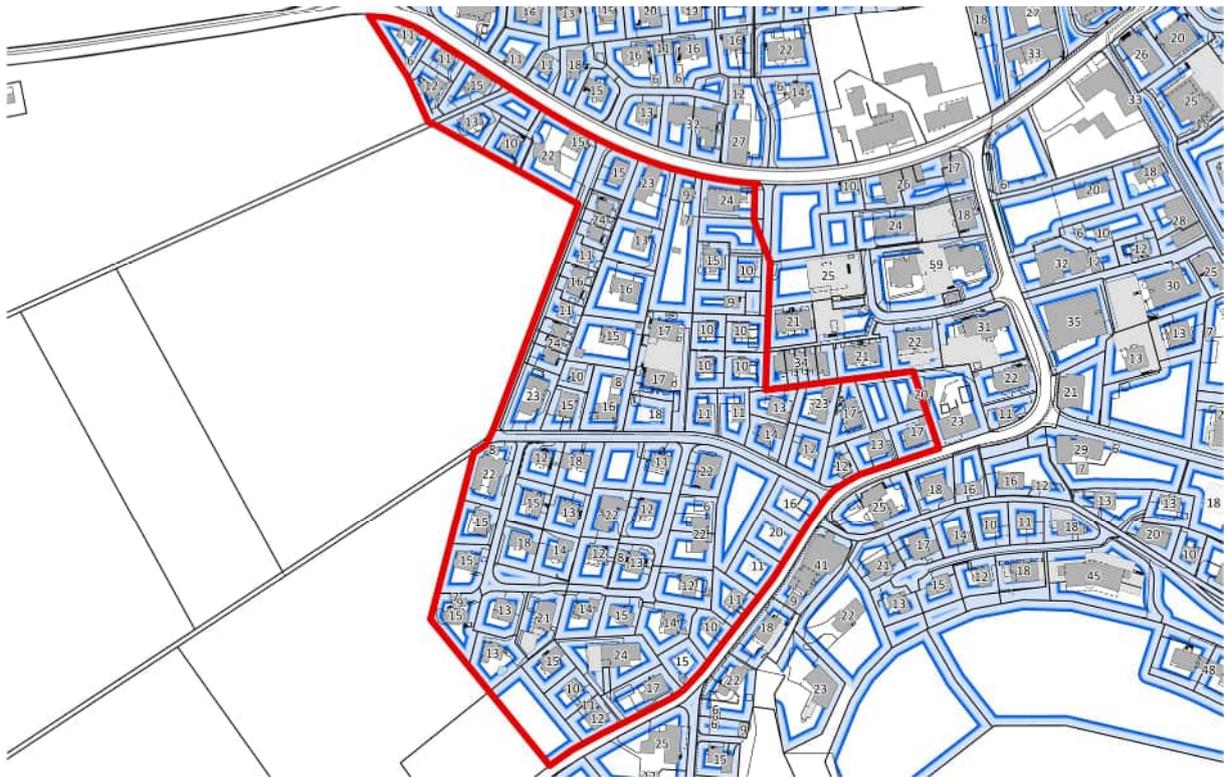


Abb. 44 Gebäudelängen Usserdorf, Huebächer

2.9.2 Gebäudetypologie

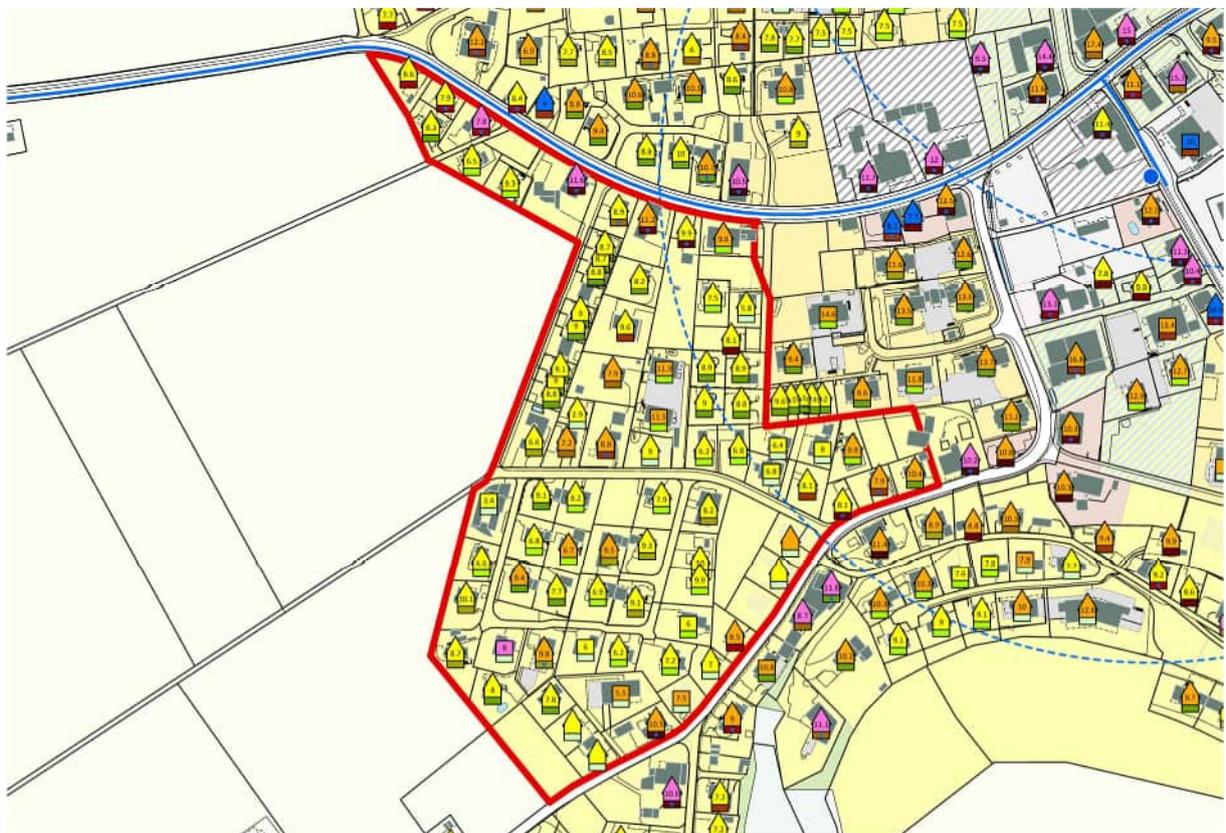


Abb. 45 Gebäudetypologie Usserdorf, Huebächer

Versorgung: Angrenzend zum Dorfzentrum
 Gebäudestruktur: Überwiegend EFH, vereinzelt MFH
 Gebäudezustand: Überwiegend nach 1990 gebaut, vereinzelt Erneuerungsbedarf
 Begegnungsorte: Kleiner Spielplatz

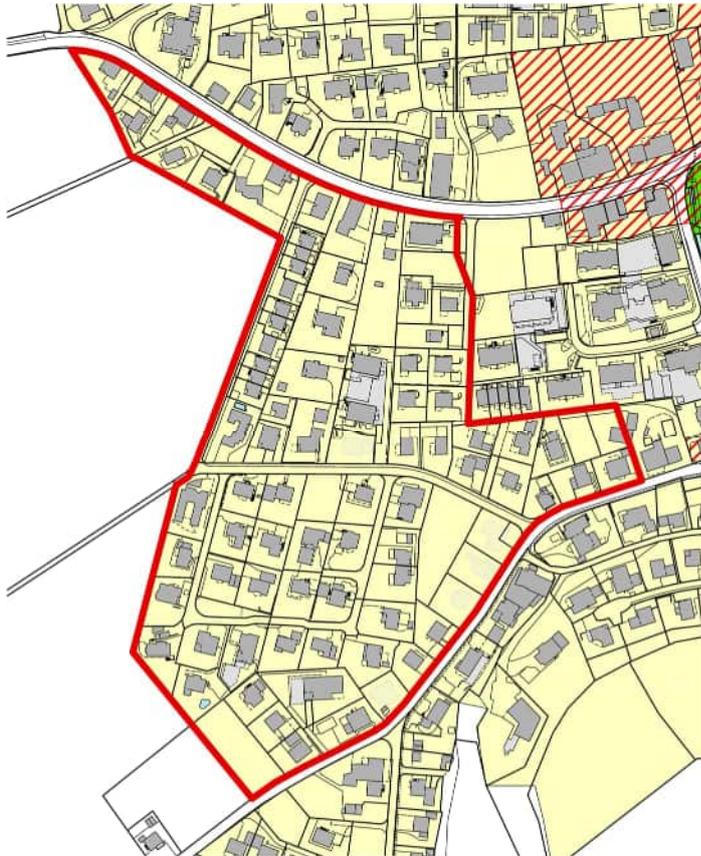
2.9.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	Nicht oder nur mangelhaft durch ÖV erschlossen; Nächste Haltestelle «Post» wird nur durch 8 Kurspaare pro Tag bedient.
MIV	Strassenbreiten Hubacherstrasse 3.0 m, Fadenweg 4.5 m, Via Macchi 5.1 m, Fadenring 4.6 – 5.0 m; Anbindung an die Ohmstalerstrasse und die Ausserdorfstrasse
LV	Einseitiges Trottoir auf Fadenstrasse und Hubacherstrasse (teilweise als Parkfläche genutzt), übrige Strassen kein Trottoir
Nähe zur Infrastruktur	Ca. 700 m zum Dorfzentrum Distanz zur Schule/Kindergarten max. 750 m (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Eben, angrenzend zum Dorfkern

2.9.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Das Quartier besteht aus überwiegend neuern Bauten.
Parzellenstruktur	Heterogen, überwiegen kleinteilig parzelliert (EFH)
Gesamtbeurteilung	Aufgrund der Gebäudealter und der ungenügenden ÖV-Erschliessung drängt sich für das heutige Wohnquartier keine Weiterentwicklung auf.

2.9.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 46 Entwicklungsstrategie Usserdorf, Huebacher

2.9.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Usserdorf, Huebacher	Wohnzone 2 normal	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	-	9.5m	11.0m	25m
Parzellen Nr. 1509, 1510	Wohnzone 3 dicht	W3b	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.0m	15.0m	35m

2.9.7 Fotodokumentation



2.10 Wohnzone/Gemischte Zone: Schützweg

2.10.1 Bauziffern und -masse

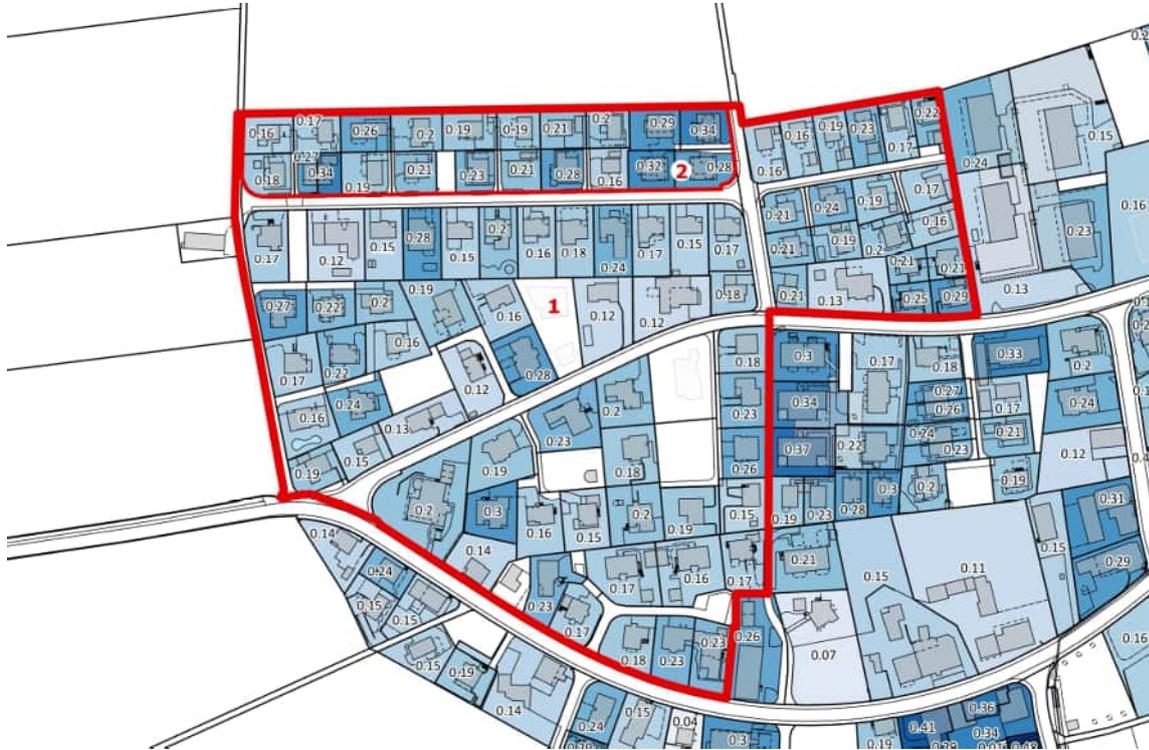


Abb. 47 Überbauungsziffern Hauptbauten Schützweg



Abb. 48 Überbauungsziffern Nebenbauten Schützweg



Abb. 49 Gebäudelängen Schützweg

2.10.2 Gebäudetypologie

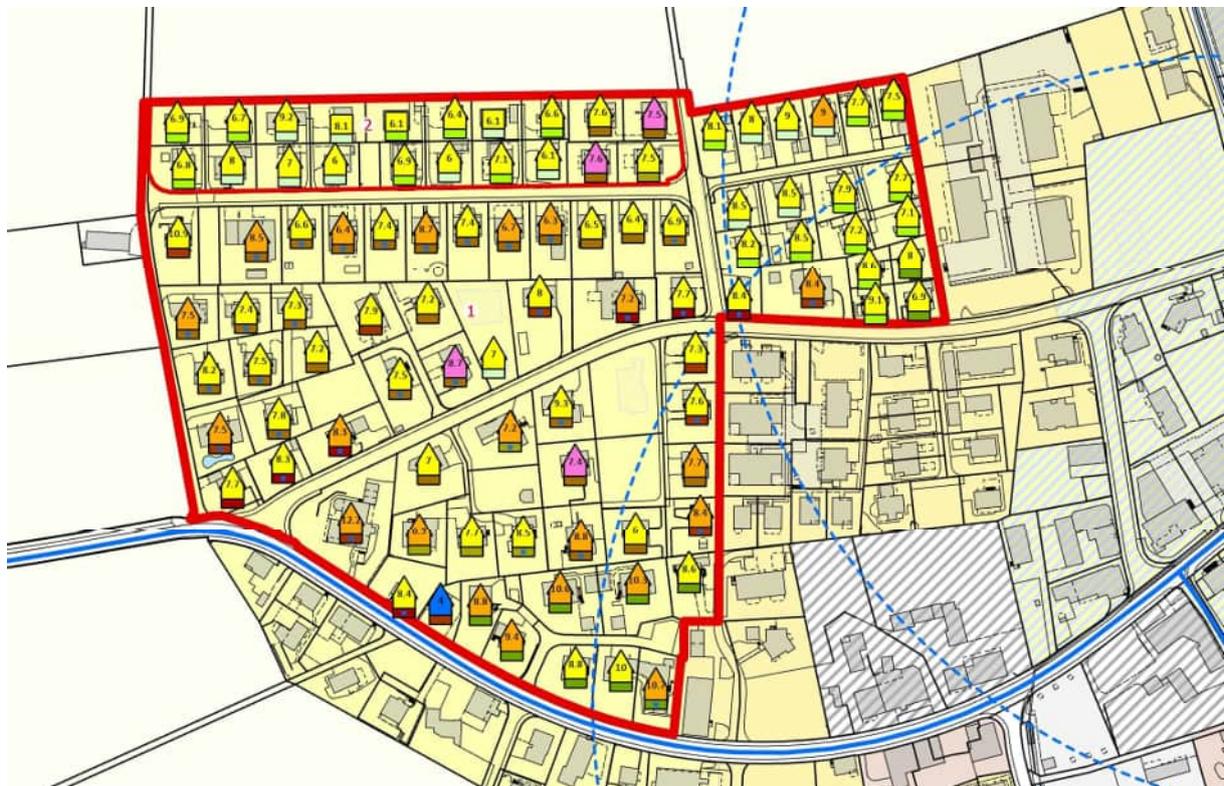


Abb. 50 Gebäudetypologie Schützweg

Versorgung: Ca. 700 m zum Dorfzentrum
 Gebäudestruktur: EFH und MFH
 Gebäudezustand: Teilweise Erneuerungsbedarf
 Begegnungsorte: Kaum vorhanden

2.10.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie auf Nebiker/Luzernerstrasse (im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten), 1 Buslinie auf Nebiker/Ohmstalerstrasse (8 Kurspaare pro Tag); max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: ca. 650 m; Grosse Teile des Quartiers Gebäude werden nicht durch das ÖV-Haltestelleneinzugsgebiet abgedeckt und gelten somit nicht als durch den ÖV erschlossen.
MIV	Strassenbreiten Schützenweg 3.0 – 4.5 m, Schützenmatte 5.0 m, Unterdorfstrasse 5.0 - 5.6 m, Ahornweg 3.5 m, Abendweg 4.0 m; Anbindung an die Ohmstalerstrasse
LV	Beidseitiges Trottoir (teilweise) auf Unterdorfstrasse, einseitiges Trottoir auf Schützenmatte und Ahornweg, Schützenweg und Abendweg kein Trottoir
Nähe zur Infrastruktur	Ca. 700 m zum Dorfzentrum Distanz zur Schule/Kindergarten max. 1.1 km (Gehdistanz)
Landschaftliche Lage	Eben, Dorfrand

2.10.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Viele Bauten aus den 70er Jahren, einige Neubauten, vereinzelt ältere Bauten, eine Erneuerung ist somit in den nächsten 20 Jahren zu erwarten.
Parzellenstruktur	Kleine bis mittelgrosse Parzellen
Gesamtbeurteilung	Auf Grund der Lage am Dorfrand und der mangelnden ÖV-Erschliessung drängt sich keine Weiterentwicklung auf.

2.10.5 Strategie



Wohngebiet (1):
«Bewahren/Erneuern»

Ehemaliger GP Schützenmatte (2):
«Bewahren/Erneuern»

2.10.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Ehem. GP Schützenmatte	Wohnzone 1 dicht	W1b	0.27	0.30	0.33	0.08	-	8.0m	10.0m	20m
Schützweg	Wohnzone 2 normal	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	-	9.5m	11.0m	25m

2.10.7 Fotodokumentation



2.11.2 Gebäudetypologie



Abb. 56 Gebäudetypologie Hübli Ohmstal



Abb. 57 Gebäudetypologie Moosacher

Versorgung: Abgelegen

Gebäudestruktur Gebiet 4 (gem. Abb. 56) EFH, Gebiet 5 Industrie / Lager, Gebiet 6 Arbeitsnutzung

Gebäudezustand: Überwiegend Bauten vor 1970, einzelne Neubauten

Begegnungsorte: Keine

2.11.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	Keine
MIV	Speziell im Gebiet 4 schlecht ausgebaute Erschliessungsstrasse (Breite/Zustand), Erschliessung über Gebiet 5 an Landsbergstrasse
LV	Schlecht ausgebaut, auf Grund der Lage wenig Nachfrage zu erwarten
Nähe zur Infrastruktur	Abgelegen
Landschaftliche Lage	Gebiet 4 (gem. Abb. 56) auf einem Hügel, gegenüber Tal durch Bäume abgeschirmt und daher nicht auffällig Gebiet 5 Talboden Gebiet 6 eben, Teil der hier verbreiteten Streusiedlung

2.11.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Überwiegend Bauten vor 1970, einzelne Neubauten
Parzellenstruktur	Gebiet 4 kleinteilig parzellierte (EFH); übrige Gebiete grosse Parzellen
Gesamtbeurteilung	Auf Grund der Lage und der Erschliessungssituation keine Weiterentwicklung. Ungenutzte (teilweise unbebaubare) Flächen sind auszuzonen.

2.11.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Bei nicht überbaubaren Parzellen ist eine Auszonung zu prüfen.

Abb. 58 Entwicklungsstrategie Hübeli Ohmstal



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 59 Entwicklungsstrategie Moosacher

2.11.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäudelänge max.
							min.	GW	max.	
Hübeli Ohmstal	Wohnzone 1 locker	W1a	0.14	0.17	0.20	0.08	-	8.0m	10.0m	20m
Waldblick (5)	Arbeitszone IIIb	A IIIb	-	-	-	-	-	11.0m	13.0m	70m
Moosacher (6)	Arbeitszone IIIb	A IIIb	-	-	-	-	-	11.0m	13.0m	70m

2.11.7 Fotodokumentation



2.12 Wohnzone/Gemischte Zone: Ohmstal, Schulhaus

2.12.1 Bauziffern und -masse



Abb. 60 Überbauungsziffern Hauptbauten Ohmstal



Abb. 61 Überbauungsziffern Hauptbauten Schulhaus Ohmstal



Abb. 62 Überbauungsziffern Nebenbauten Ohmstal

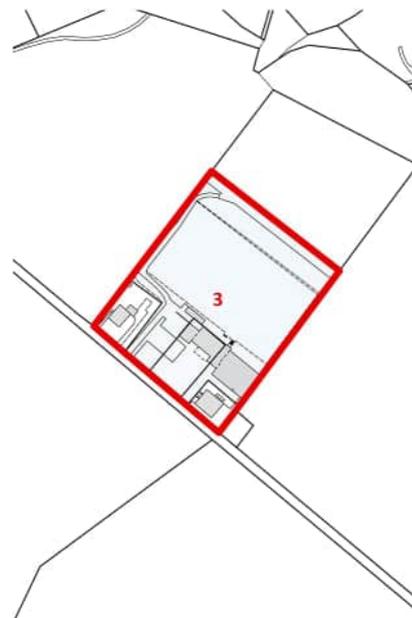


Abb. 63 Überbauungsziffern Nebenbauten Schulhaus Ohmstal



Abb. 64 Gebäudelängen Ohmstal

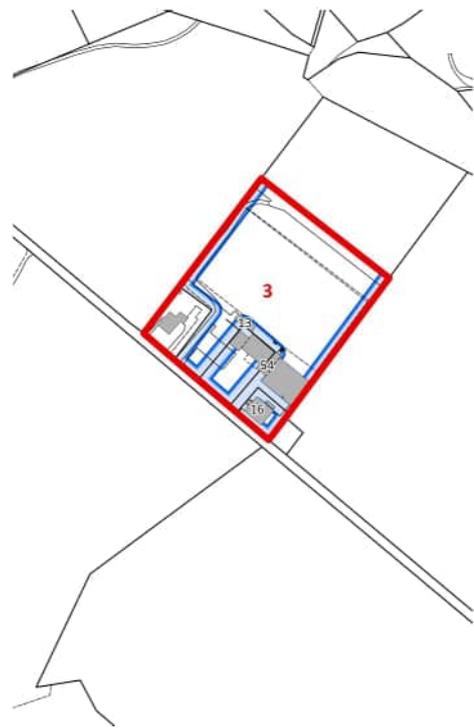


Abb. 65 Gebäudelängen Schulhaus Ohmstal

2.12.2 Gebäudetypologie



Abb. 66 Gebäudetypologie Ohmstal



Abb. 67 Gebäudetypologie Schulhaus Ohmstal

Versorgung: Abgelegen

Gebäudestruktur: Gebiet 1 (gem. Abb. 66) EFH, Gebiet 2 MFH und landwirtschaftliche Bauten, Gebiet 3 öffentliche Nutzung

Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Restaurant Kurhaus

2.12.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	Keine
MIV	Strassenbreiten Lörzigen, Buchwald und Brönten 4.1 m, Grosslörzigen 5.1 m, Anbindung an Landsbergstrasse
LV	Keine Trottoirs
Nähe zur Infrastruktur	Abgelegen, Distanz Wohnen – Schule ca. 1 km
Landschaftliche Lage	Gebiet 1 (gem. Abb. 66) Osthang; Gebiet 2 eher flach, Gebiet 3 flach an Landstrasse

2.12.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Nur vereinzelte ältere Bauten
Parzellenstruktur	Gebiet 1 kleinteilige Parzellierung (EFH), übrige Gebiete heterogen, eher mittelgrosse Parzellen
Gesamtbeurteilung	Eine Verdichtung ist im Gebiet 2 bereits heute möglich. Eine darüberhin- ausgehende Weiterentwicklung drängt sich auf Grund der fehlenden ÖV-Erschliessung und der abgelegenen Lage nicht auf. Nördlich im Ge- biet 2 sind Auszonungen zu prüfen.

2.12.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Im nördlichen Bereich Auszonungen prüfen.

Abb. 68 Entwicklungsstrategie Ohmstal



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 69 Entwicklungsstrategie Schulhaus Ohmstal

2.12.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Ohmstal (1)	Wohnzone 2 locker	W2a	0.18	0.21	0.24	0.08	-	9.5m	11.0m	25m
Ohmstal (2)	Wohnzone 2 locker	W2a	0.18	0.21	0.24	0.08	-	9.5m	11.0m	25m
Ohmstal, Kurhaus, Bo- denberg- strasse (2)	Dorfzone Ohmstal	DO	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0m	11.0m	13.0m	30m
Schulhaus, Prz. 137 (3)	Wohnzone 2 locker	W2a	0.18	0.21	0.24	0.08	-	9.5m	11.0m	25m

2.12.7 Fotodokumentation



2.13 Zone für öffentliche Zwecke Mauritiusheim

2.13.1 Bauziffern und -masse



Abb. 70 Überbauungsziffern Total Mauritiusheim

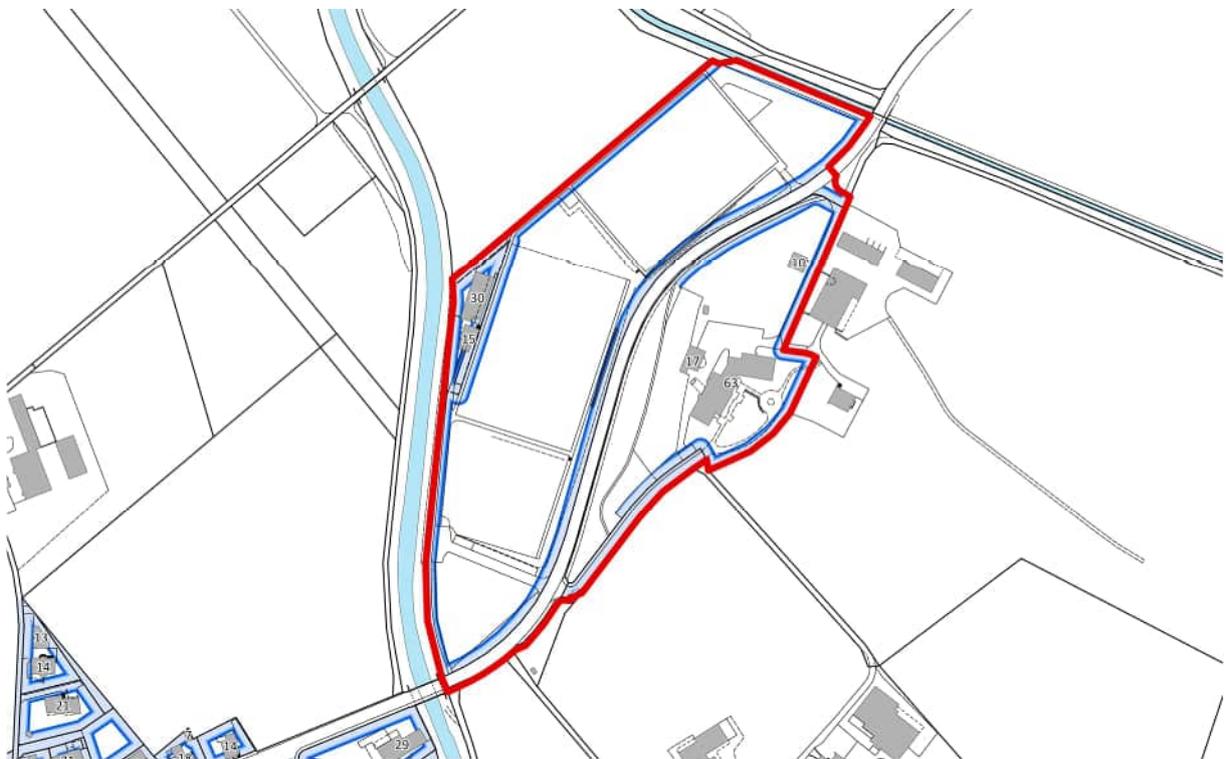


Abb. 71 Gebäudelängen Mauritiusheim

2.13.2 Gebäudetypologie



Abb. 72 Gebäudetypologie Mauritiusheim

Versorgung: Dorfkern ca. 1 km entfernt

Gebäudestruktur: Öffentliche Nutzung

Gebäudezustand: Ältere Gebäude

Begegnungsorte: Altersheim, Sportanlagen

2.13.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	2 Buslinien auf Nebikerstrasse (1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten) sowie 1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: 700 m Das Quartier liegt nicht im ÖV-Haltestelleneinzugsgebiet.
MIV	Anbindung über die Wissenhusenstrasse (6.8 m Breite) an die Nebikerstrasse (stark befahren)
LV	Einseitiges Trottoir, respektive abgetrennter Geh- und Radweg in Richtung Dorfzentrum
Nähe zur Infrastruktur	Ca. 1 km zum Dorfzentrum
Landschaftliche Lage	Leichte Anhöhe, durch Bäume abgeschirmt

2.13.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Ältere Gebäude
Parzellenstruktur	Gross
Gesamtbeurteilung	Auf Grund der speziellen Nutzung Anpassungen im Bedarfsfall.

2.13.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 73 Entwicklungsstrategie Mauritiusheim

2.13.6 Vorschlag Umsetzung

Umzonung der Parzelle 747 von "Zone für öffentliche Zwecke" zu "Zone für Sport- und Freizeitanlagen"

2.13.7 Fotodokumentation



2.14 Arbeitszone: Schötz Nord

2.14.1 Bauziffern und -masse



Abb. 74 Überbauungsziffern Total Schötz Nord

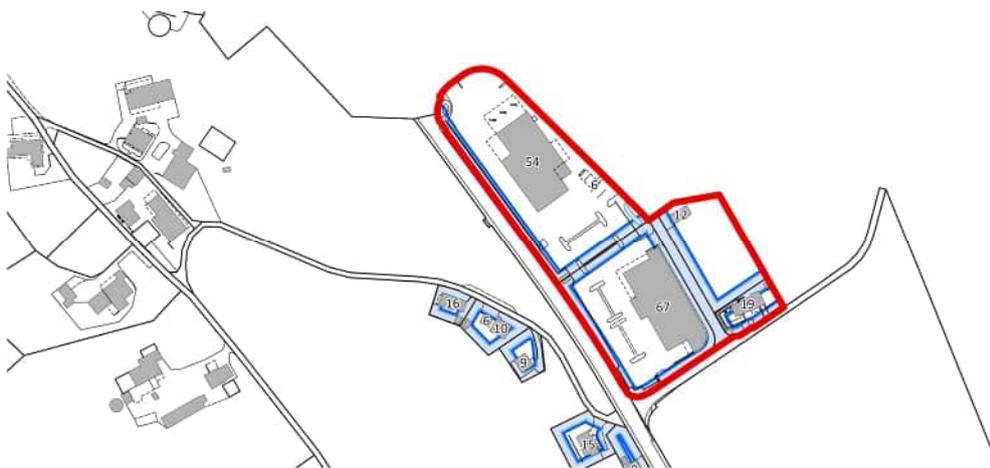


Abb. 75 Gebäudelängen Schötz Nord

2.14.2 Gebäudetypologie



Abb. 76 Gebäudetypologie Schötz Nord

Versorgung: Beinhaltet Grossverteiler, abgelegen vom Dorfzentrum

Gebäudestruktur: Eingeschossige Lagerbauten (Einkaufen)

Gebäudezustand: Neu

Begegnungsorte: Keine

2.14.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	2 Buslinien auf Nebikerstrasse (1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten) sowie 1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag) max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: 250 m
MIV	Strassenbreite 6.2 m; Anbindung an die Nebikerstrasse (stark befahren)
LV	Kein Trottoir,
Nähe zur Infrastruktur	Beinhaltet Grossverteiler, abgelegen vom Dorfzentrum
Landschaftliche Lage	In der Wahrnehmung eher zu Nebikon gehörend; an Kantonsstrasse; Terrain gegenüber der Kantonsstrasse leichter Höhenversatz nach unten

2.14.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Keiner
Parzellenstruktur	Grossflächig
Gesamtbeurteilung	Das Gebiet ist mit einigen Freiflächen sowie den eingeschossigen Bauten wenig ausgenützt. Die Erschliessung durch MIV und ÖV ist gegeben. Langfristig ist eine dichtere Bauweise anzustreben.

2.14.5 Strategie



Abb. 77 Entwicklungsstrategie Schötz Nord

2.14.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Arbeitszone Schötz Nord	Arbeits- zone IV	A IV	-	-	-	-	8.0m	-	-	-

2.14.7 Fotodokumentation



2.15 Arbeitszone: Netzetalmatte, Santmatte

2.15.1 Bauziffern und -masse

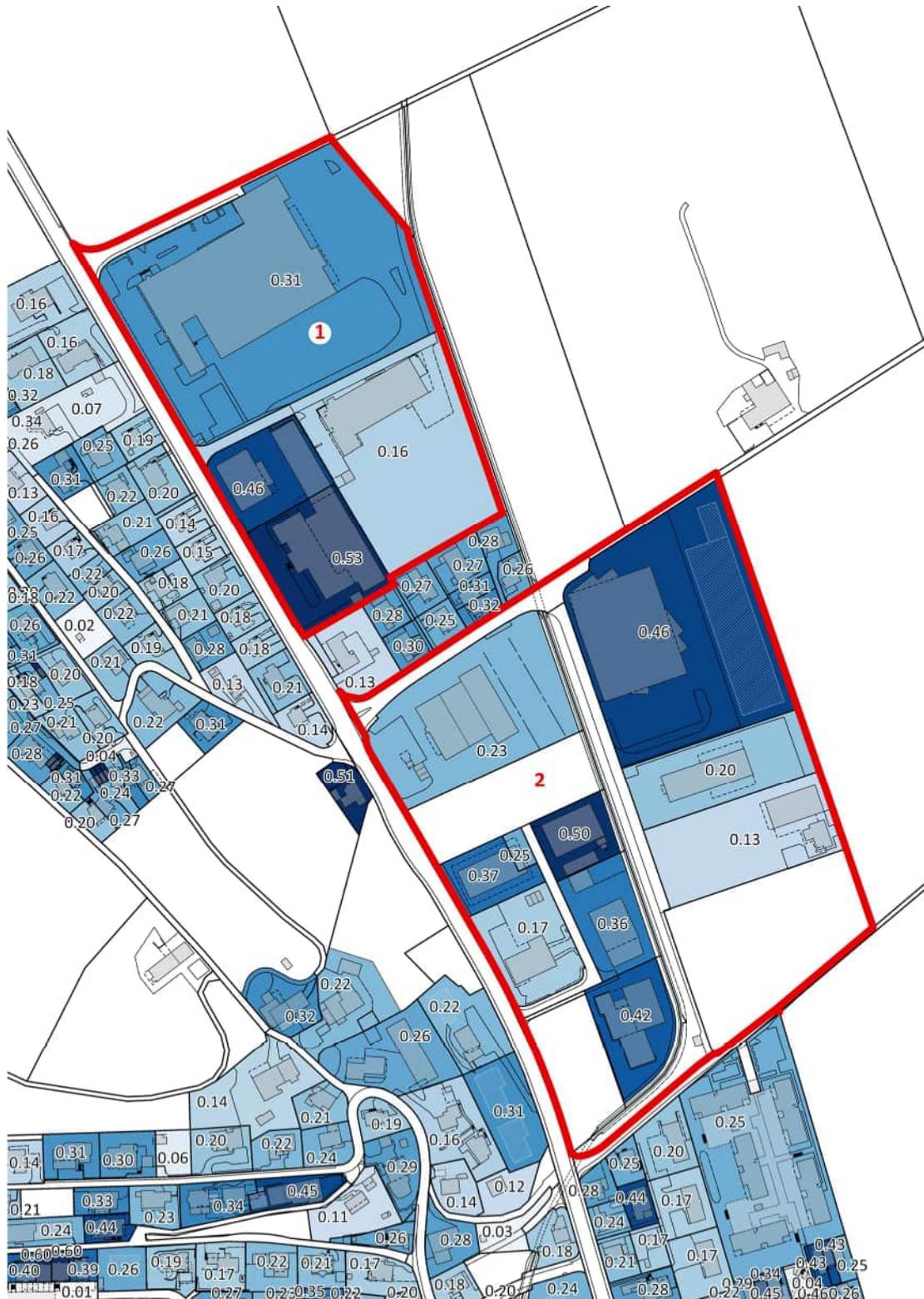


Abb. 78 uberbauungsziffern Total Netzetalmatte, Santmatte

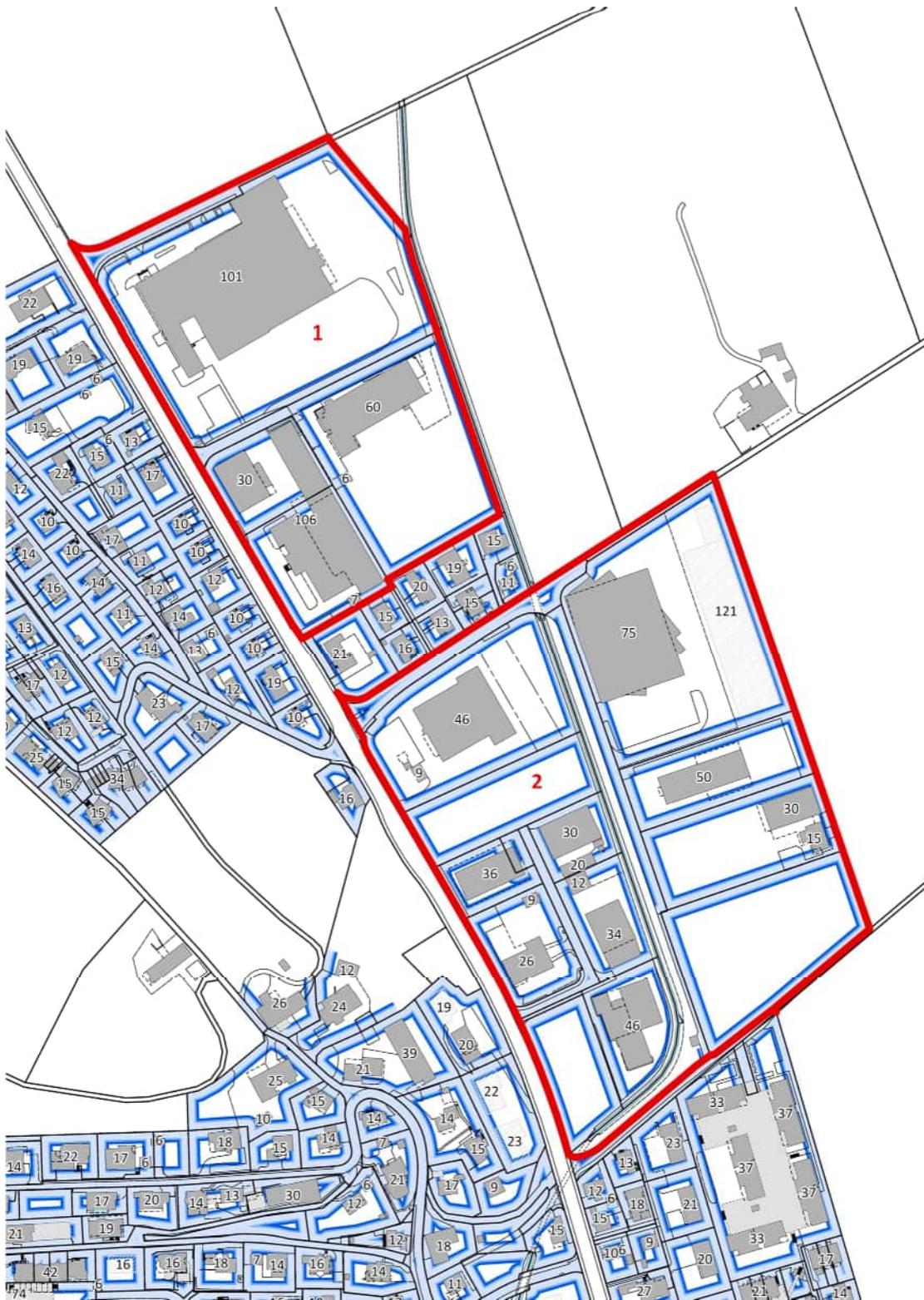


Abb. 79 Gebäudelängen Netzetalmatte, Sänmatte

2.15.2 Gebäudetypologie

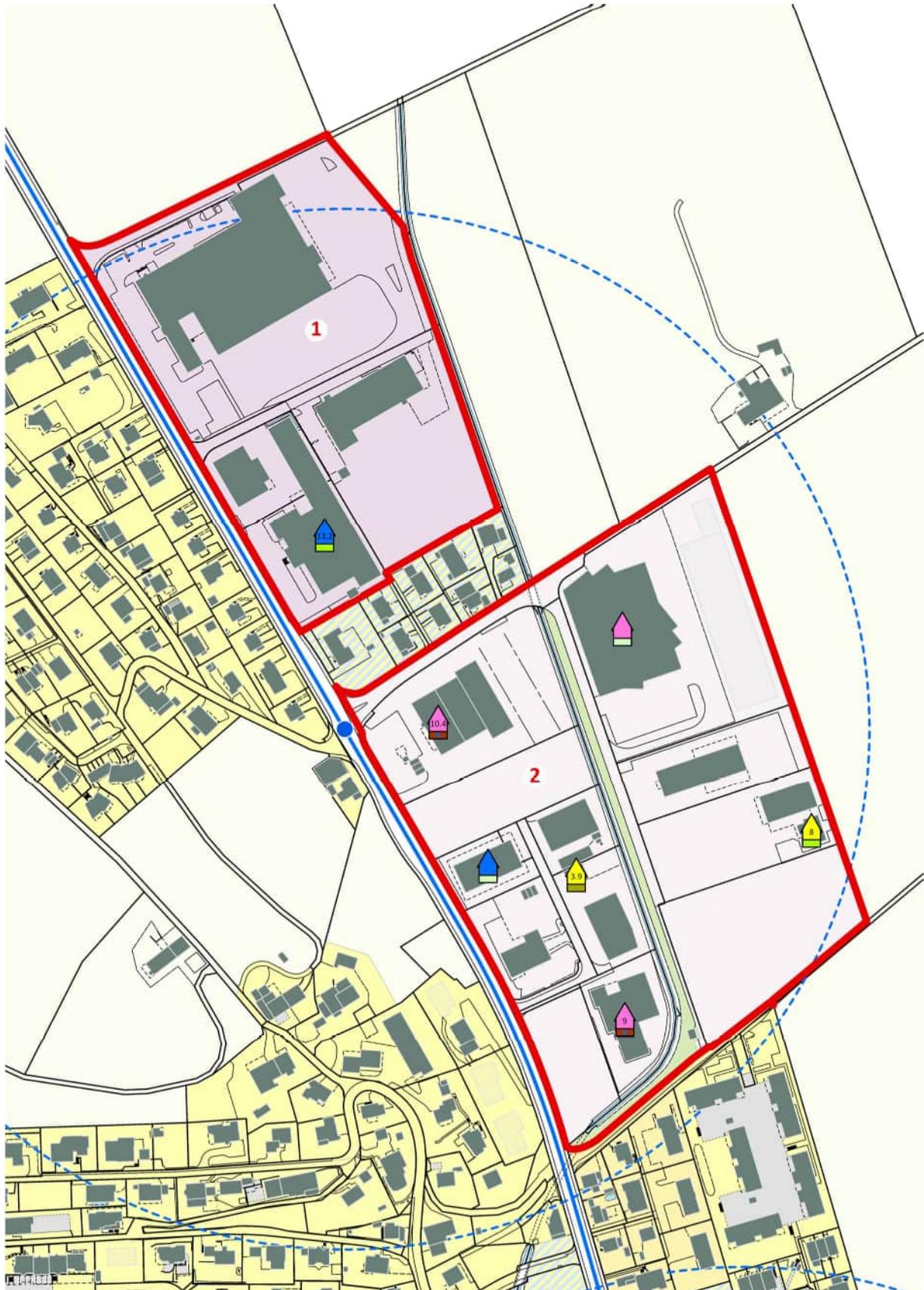


Abb. 80 Gebäudetypologie Netzetalmatte, Sänmatte

Versorgung: Grossverteiler in der Nähe, Distanz bis zum Dorfzentrum 1.3 km

Gebäudestruktur: Gewerbe, Lager

Gebäudezustand: Gemischt

Begegnungsorte: Keine

2.15.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	2 Buslinien auf Nebikerstrasse (1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten) sowie 1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag max. Luftlinie zur nächsten Haltestelle: 300 m
MIV	Strassenbreite 6.0 m; Anbindung an die Nebikerstrasse (stark befahren)
LV	Lavestrasse und Sentmatte kein Trottoir, übrige Strassen weitgehend einseitiges Trottoir
Nähe zur Infrastruktur	Grossverteiler in der Nähe, Distanz bis zum Dorfzentrum 1.3 km
Landschaftliche Lage	Eben, Dorfrand

2.15.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Kaum Erneuerungsbedarf
Parzellenstruktur	Grossflächig
Gesamtbeurteilung	Es sind keine betrieblichen Anforderungen bekannt, welche eine wesentliche Änderung an den Zonenbestimmungen notwendig machen würden.

2.15.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 81 Entwicklungsstrategie Netzetalmatte, Sântmatte

2.15.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Netzetalmatte (1)	Arbeitszone IV	A IV	-	-	-	-	8.0m	-	-	-
Sântmatte (2)	Arbeitszone IIIa	A IIIa	-	-	-	-	8.0m	15.0m	17.0m	70m

2.15.7 Fotodokumentation



2.16 Arbeitszone: Schötz Süd

2.16.1 Bauziffern und -masse



Abb. 82 Überbauungsziffern Total Schötz Süd

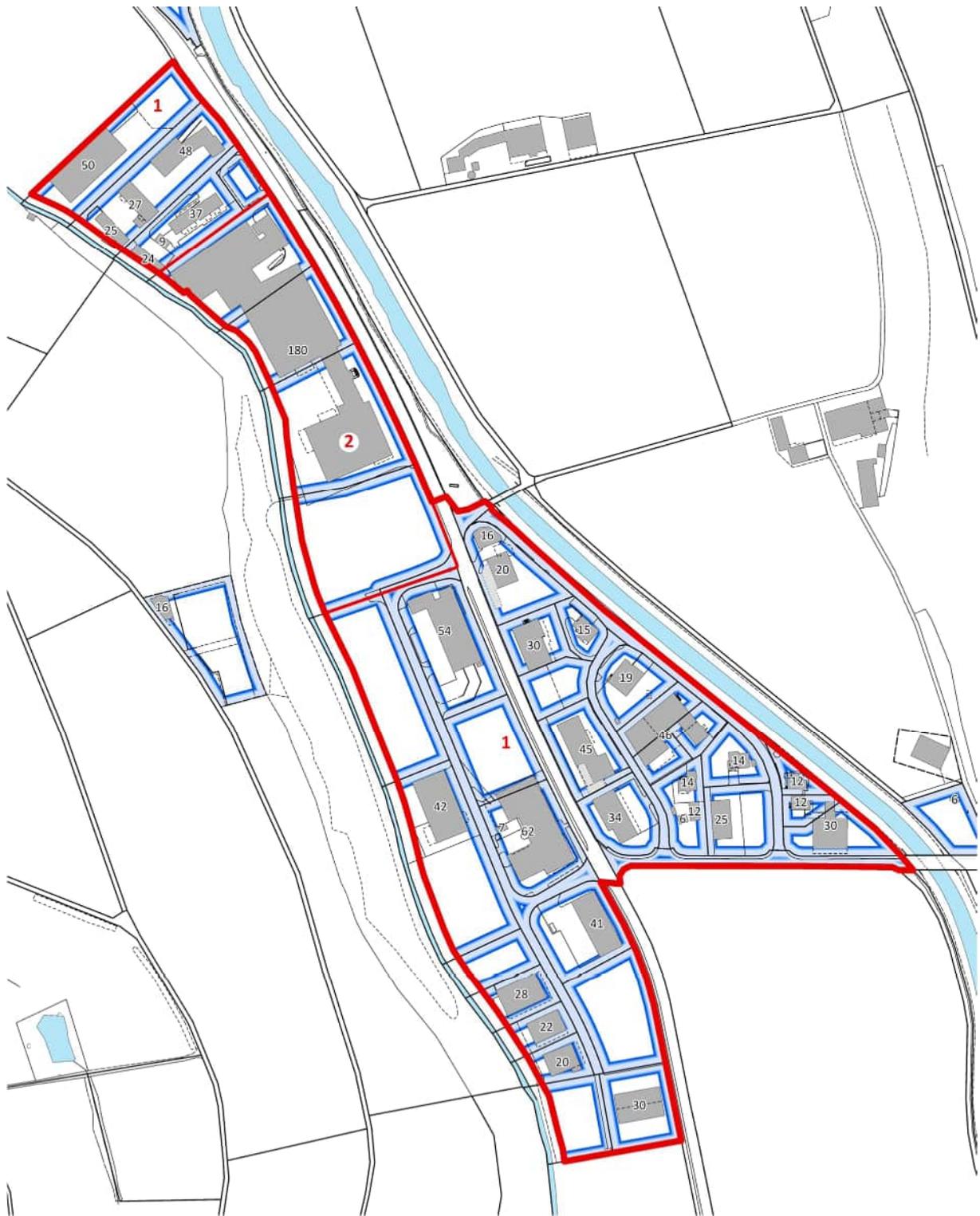


Abb. 83 Gebäudelängen Schötz Süd

2.16.2 Gebäudetypologie

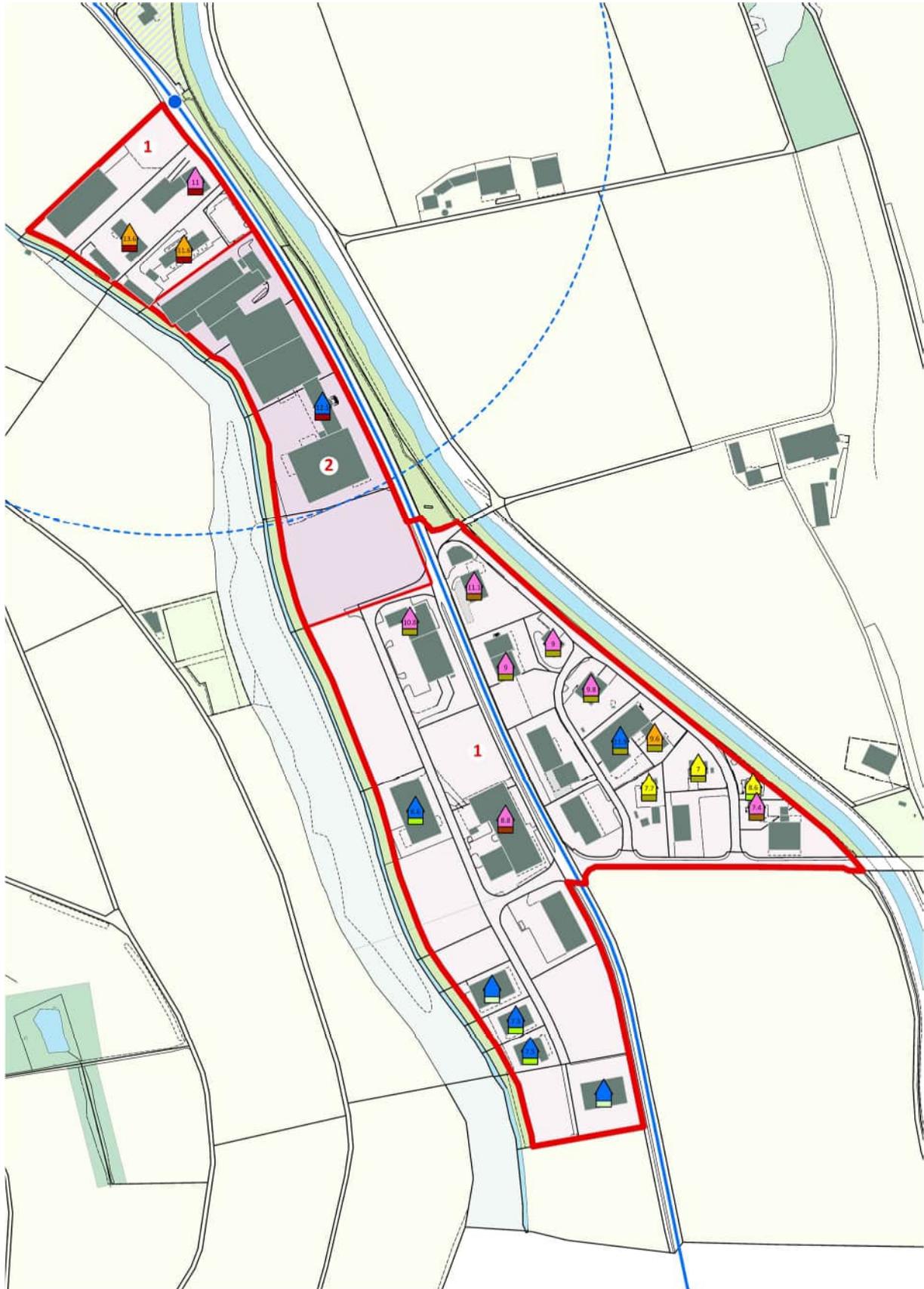


Abb. 84 Gebäudetypologie Schötz Süd

Versorgung: Diverse Gewerbebetriebe, Distanz bis zu 1.2 km zum Dorfzentrum

Gebäudestruktur: Grossteiliges Gewerbegebiet

Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Keine

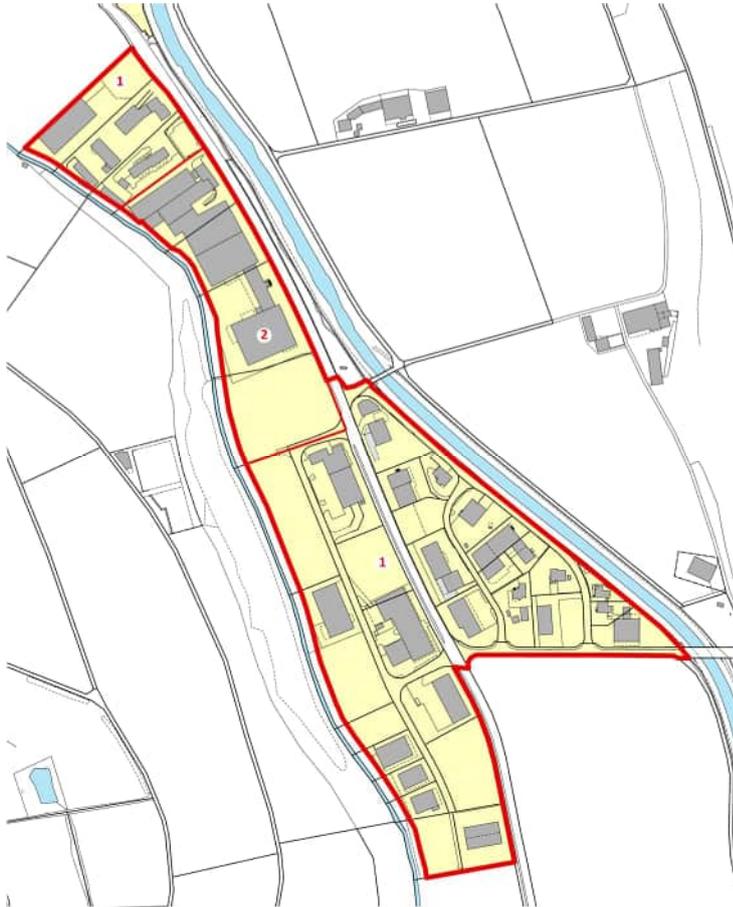
2.16.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie im Stundentakt, respektive Halbstundentakt in den Spitzenzeiten Nur der nördlichste Teil des Quartiers wird durch eine Bushaltestelle abgedeckt. Eine zusätzliche Haltestelle im Süden wäre wünschenswert.
MIV	Erschliessungsstrassenbreiten Luzernerstrasse 6.0 m, Hostrisstrasse 4.8 m, Hostrisweg (west) 5.0 m, Hostrisweg (ost) 6.4 m; Anbindung an die Luzernerstrasse (stark befahren)
LV	Einseitiges Trottoir auf Hostrisstrasse, übrige Strassen kein Trottoir
Nähe zur Infrastruktur	Distanz zum Dorfzentrum bis zu 1.2 km
Landschaftliche Lage	Eben, dem südlichen Dorfeingang vorgelagert

2.16.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Vereinzelt Erneuerungsbedarf, insgesamt eher gering genutzt
Parzellenstruktur	Heterogen, eher grossflächig
Gesamtbeurteilung	Es sind keine betrieblichen Anforderungen bekannt, welche eine wesentliche Änderung an den Zonenbestimmungen notwendig machen würden.

2.16.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 85 Entwicklungsstrategie Schötz Süd

2.16.6 Vorschlag Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Nord, Chatzelematte (1)	Arbeitszone IIIa	A IIIa	-	-	-	-	8.0m	15.0m	17.0m	70m
Arbeitszone (GIS AG) (2)	Arbeitszone IV	A IV	-	-	-	-	8.0m	-	-	-

2.16.7 Fotodokumentation



2.17 Arbeitszone: Feld

2.17.1 Bauziffern und -masse



Abb. 86 Überbauungsziffern Total Feld

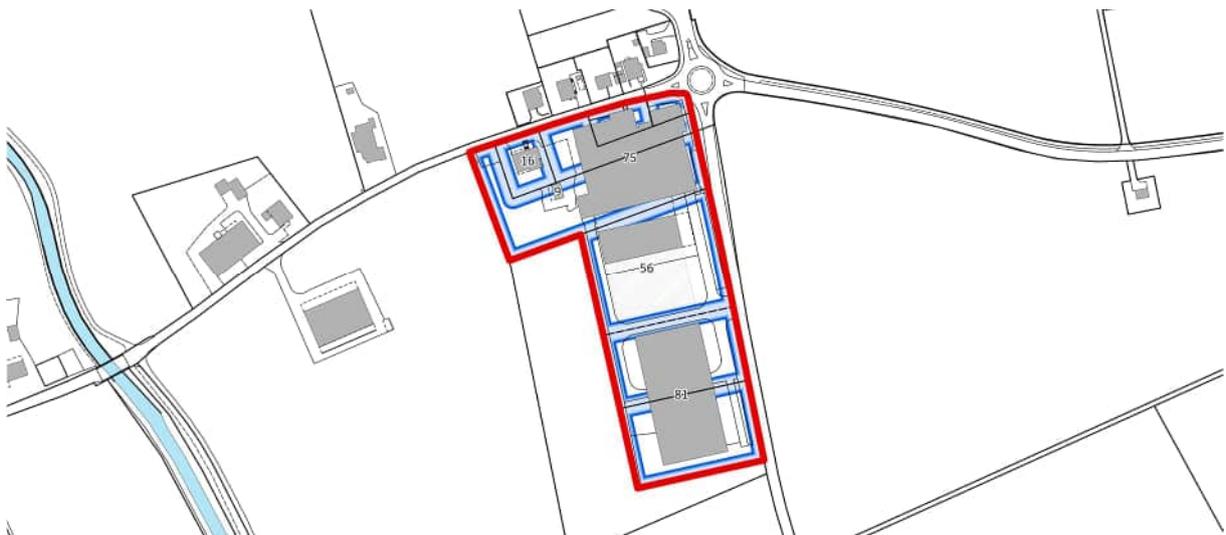


Abb. 87 Gebäudelängen Feld

2.17.2 Gebäudetypologie



Abb. 88 Gebäudetypologie Feld

Versorgung: Abgelegen
 Gebäudestruktur: Gewerbebetriebe in Nachbarschaft zu EFH
 Gebäudezustand: Eher neu
 Begegnungsorte: Keine

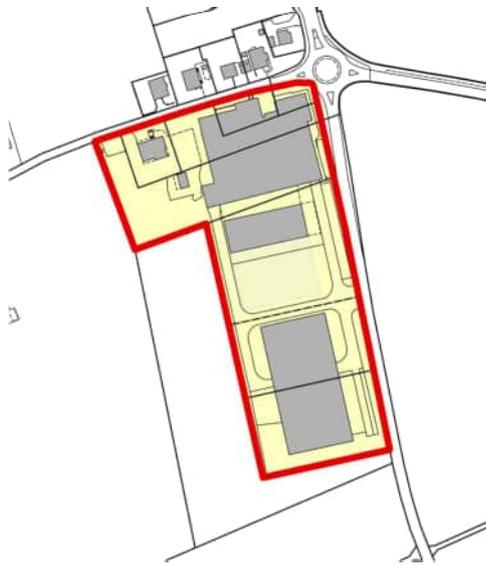
2.17.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	1 Buslinie mit 8 Kurspaaren pro Tag
MIV	Direkte Anbindung an Ohmstalerstrasse und Feldstrasse
LV	-
Nähe zur Infrastruktur	Abgelegen
Landschaftliche Lage	Eben, Ausserhalb des Dorfes

2.17.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Keiner
Parzellenstruktur	Entspricht nicht den Gebäuden, heterogen
Gesamtbeurteilung	Es sind keine betrieblichen Anforderungen bekannt, welche eine wesentliche Änderung an den Zonenbestimmungen notwendig machen würden.

2.17.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 89 Entwicklungsstrategie Feld

2.17.6 Vorschlag Umsetzung

"Sonderbauzone Feld" bewahren.

2.17.7 Fotodokumentation



2.18 Weilerzone: Gläng

2.18.1 Bauziffern und -masse



Abb. 90 Überbauungsziffern Total Gläng



Abb. 91 Gebäudelängen Gläng

2.18.2 Gebäudetypologie



Abb. 92 Gebäudetypologie Gläng

Versorgung: Abgelegen

Gebäudestruktur: Wohnhäuser im Süden, massive Gewerbebauten im Norden

Gebäudezustand: Vereinzelt Erneuerungsbedarf

Begegnungsorte: Keine

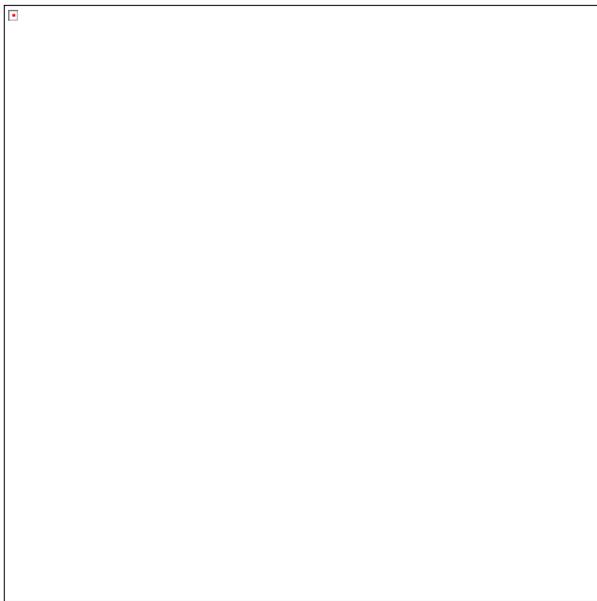
2.18.3 Lage

Erschliessung	
ÖV	Die südlichsten Gebäude liegen im Einzugsgebiet der Bushaltestelle «Gläng» an welcher 8 Kurspaare pro Tag verkehren.
MIV	Über die «Gläng» Strasse (6.0 m Breite) Anschluss an die Ebers-eckerstrasse
LV	Kein Trottoir vorhanden in Richtung Bushaltestelle
Nähe zur Infrastruktur	Abgelegen
Landschaftliche Lage	Eben, am Fuss eines Hügels, ausserhalb des Dorfes

2.18.4 Eignung zur Entwicklung

Erneuerungsbedarf	Vereinzelte ältere Gebäude
Parzellenstruktur	Heterogen
Gesamtbeurteilung	Es sind keine betrieblichen Anforderungen bekannt, welche eine wesentliche Änderung an den Zonenbestimmungen notwendig machen würden.

2.18.5 Strategie



«Bewahren/Erneuern»

Abb. 93 Entwicklungsstrategie Gläng

2.18.6 Vorschlag Umsetzung

Umzonung von "Weilerzone" in "Sonderbauzone Gläng".

2.18.7 Fotodokumentation

