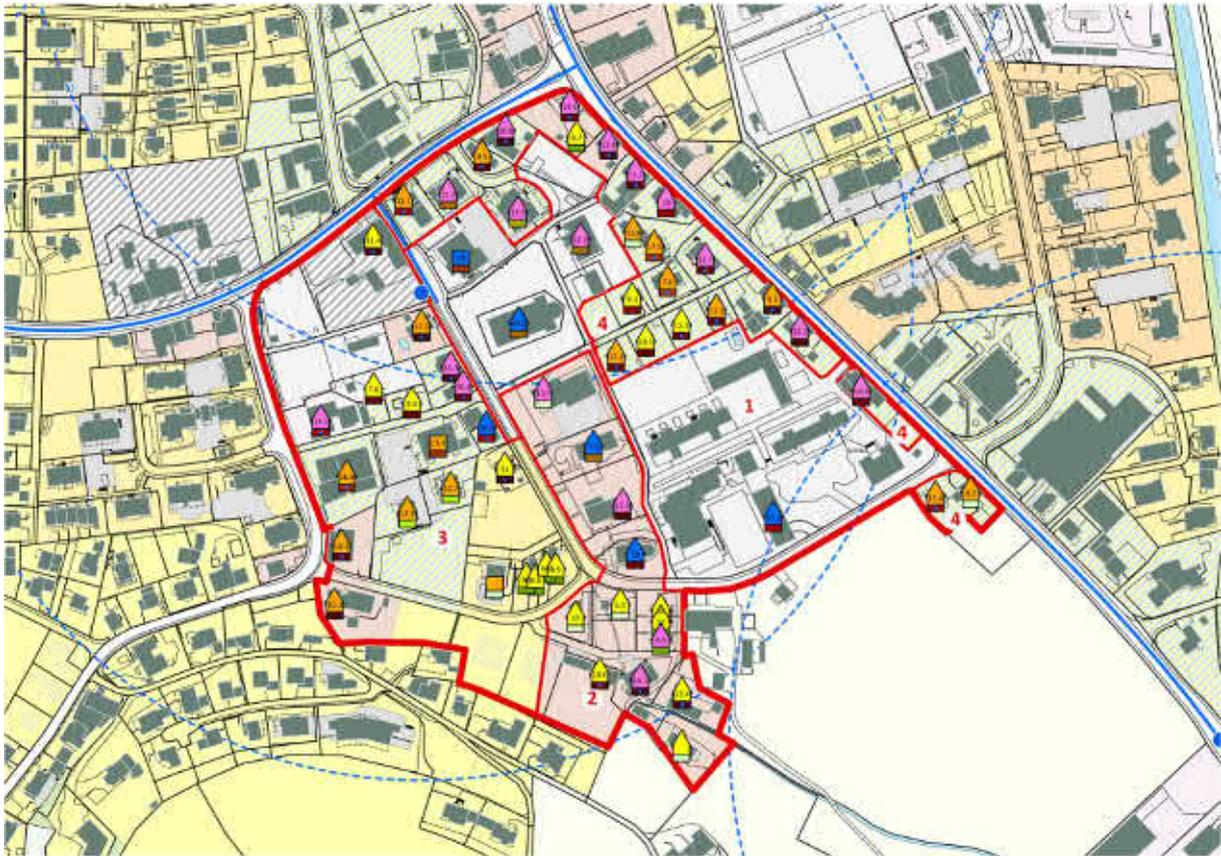




**BURKHALTER  
DERUNGS AG**  
RAUMENTWICKLUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG

Baselstrasse 21 | 6003 Luzern  
041 267 00 67 | [www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)



---

Gesamtrevision Nutzungsplanung Schötz

---

# Quartieranalyse

**Vorprüfung**

---

19. Juni 2019

---

**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

---

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
<hr/>	
1.1 Ausgangslage und Ziele	1
1.2 Quartiereinteilung	1
1.3 Aufbau und Systematik	2
1.4 Systematik	5
<hr/>	
<b>2. Quartieranalyse</b>	<b>7</b>
<hr/>	
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 / Sämtmatte
16. Arbeitszone Schötz Süd
17. Arbeitszone Feld
18. Weilerzone Gläng



### 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



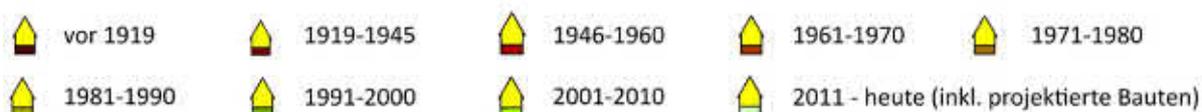
#### Gesamthöhe



#### Nutzungstyp



#### Bauperiode



#### Renovation

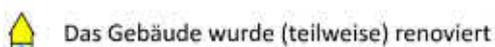


Abb. 2 Legende zum Beispielausschnitt Gebäudetypologie

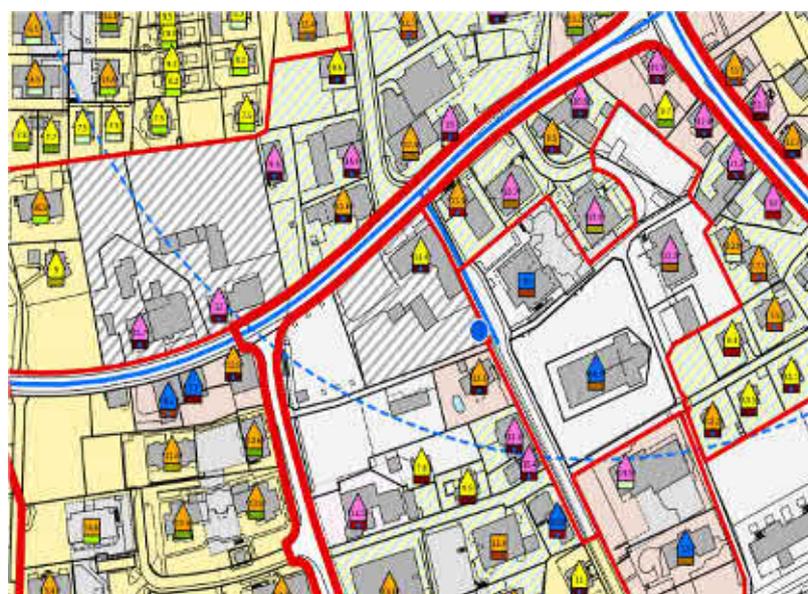


Abb. 3 Beispielausschnitt Gebäudetypologie

### 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			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	

### 1.3.7 Fotodokumentation

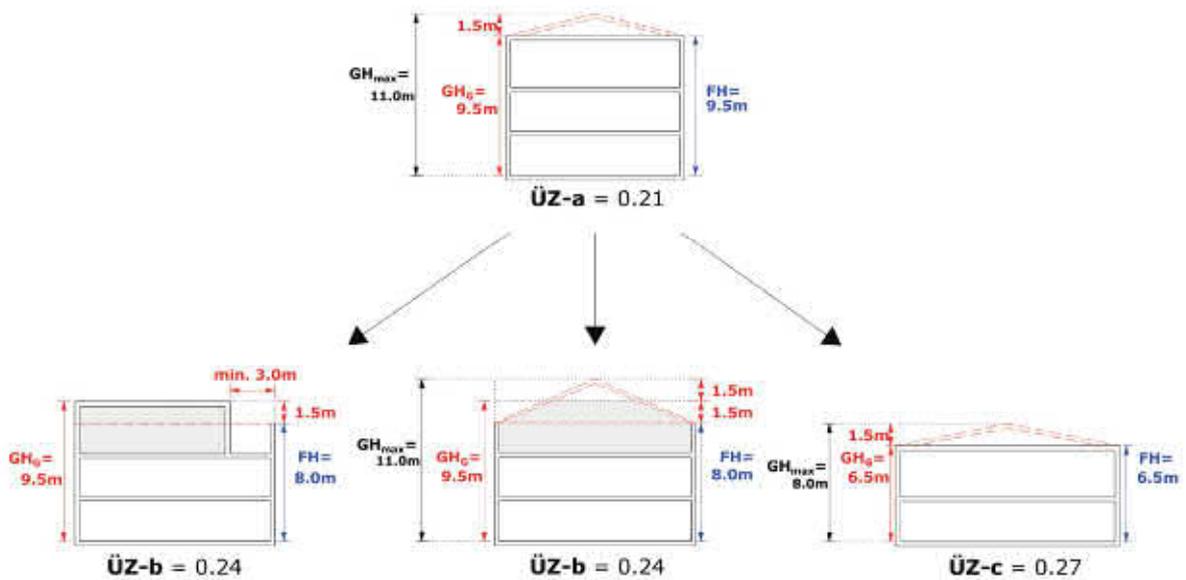
Fotos des Bestandes.

## 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. 6 Überbauungsziffern Nebenbauten Neubüel



Abb. 7 Gebäudelängen Neubüel

## 2.1.2 Gebäudetypologie

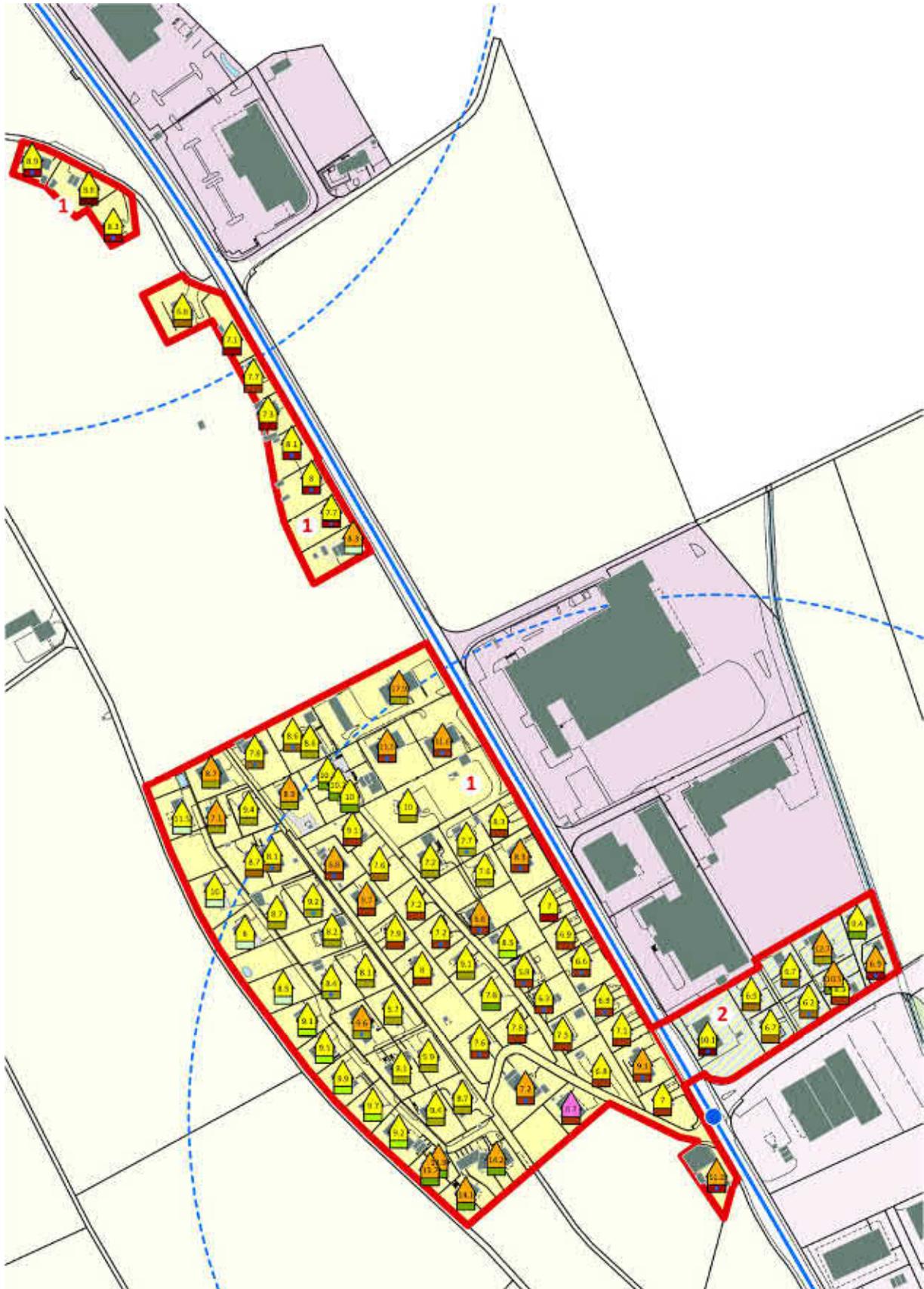


Abb. 8 Gebäudetypologie Neubüel

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

### 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 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

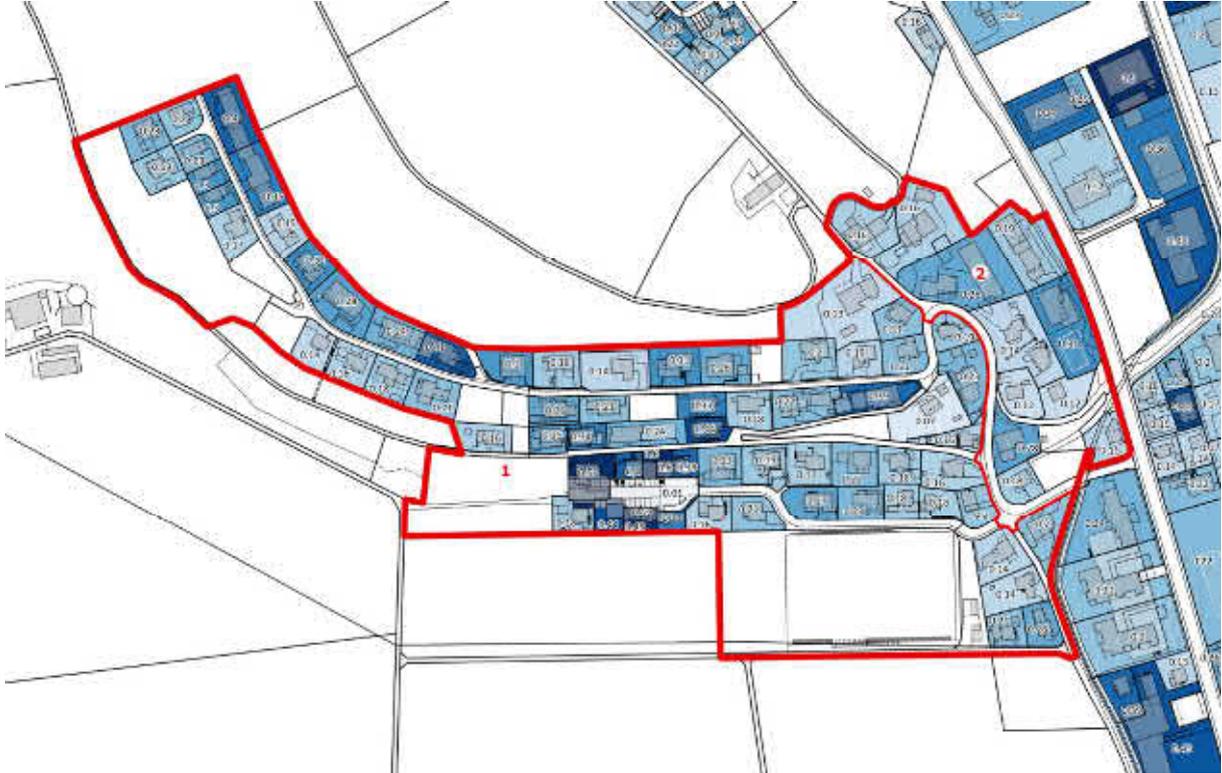


Abb. 10 Überbauungsziffern Hauptbauten Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

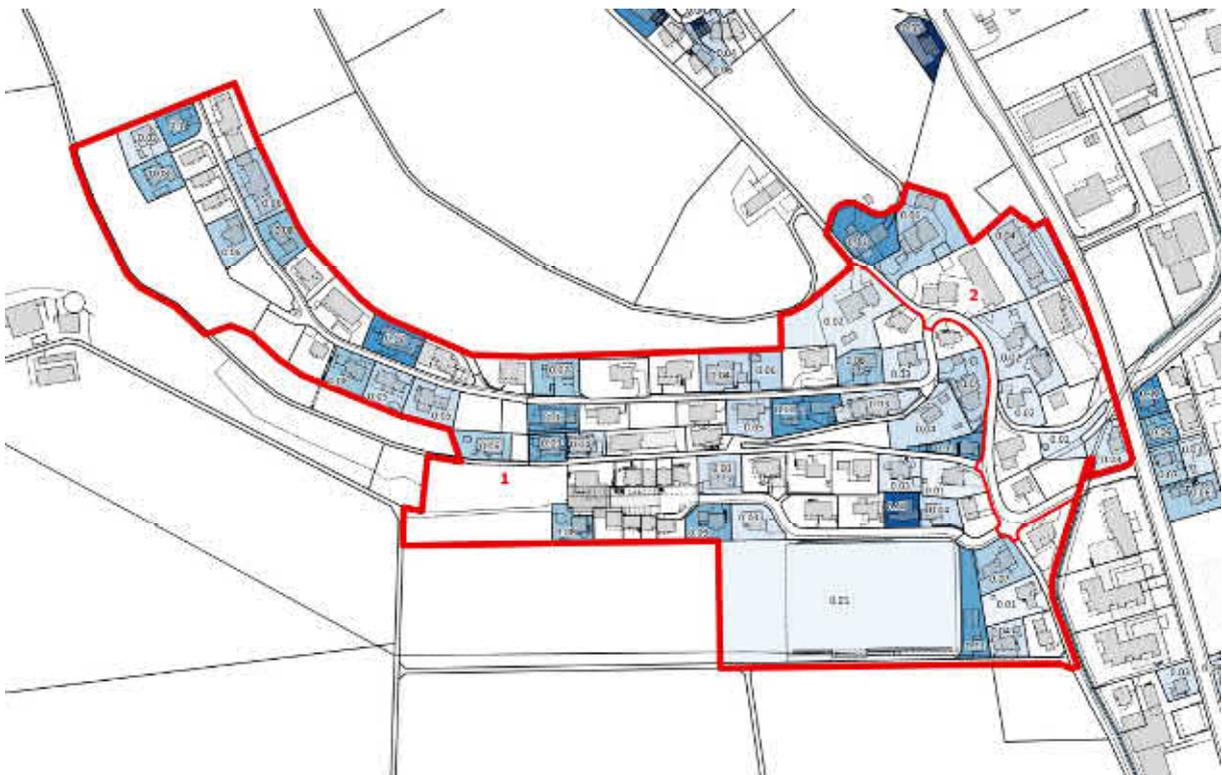


Abb. 11 Überbauungsziffern Nebenbauten Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

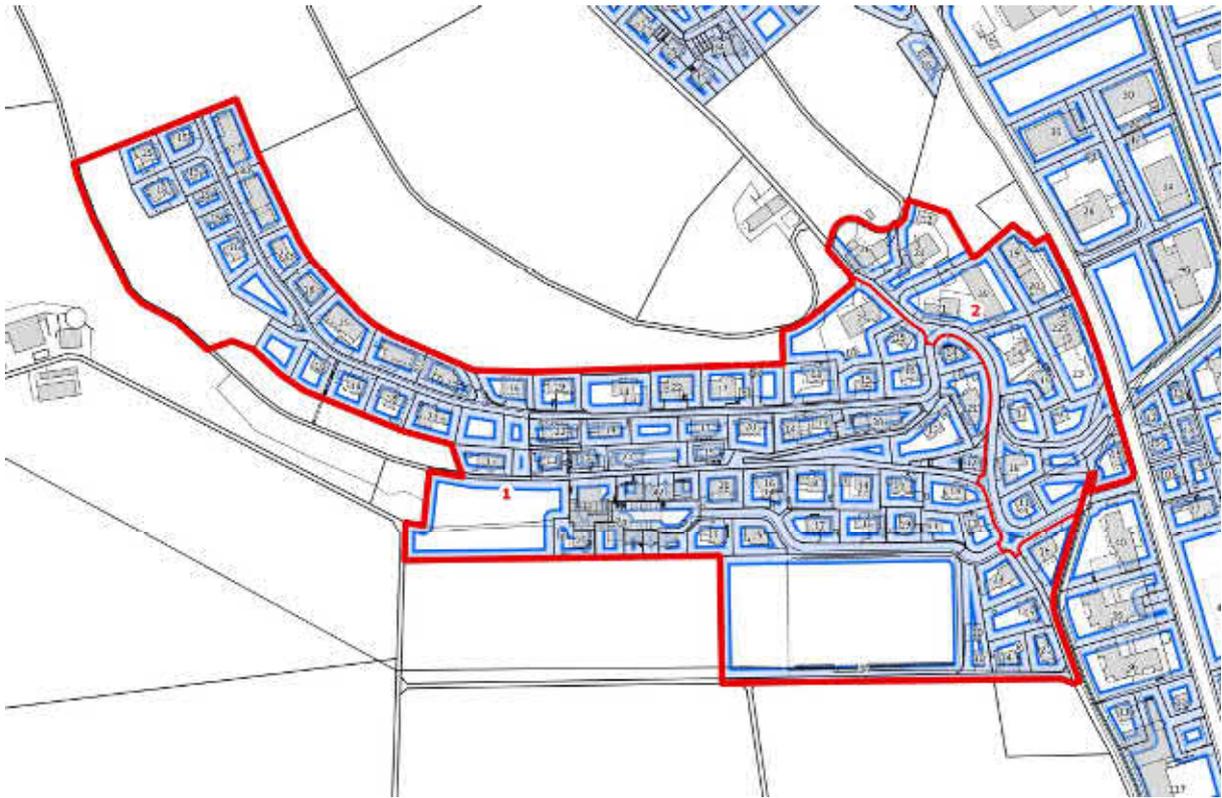


Abb. 12 Gebäudelängen Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

## 2.2.2 Gebäudetypologie

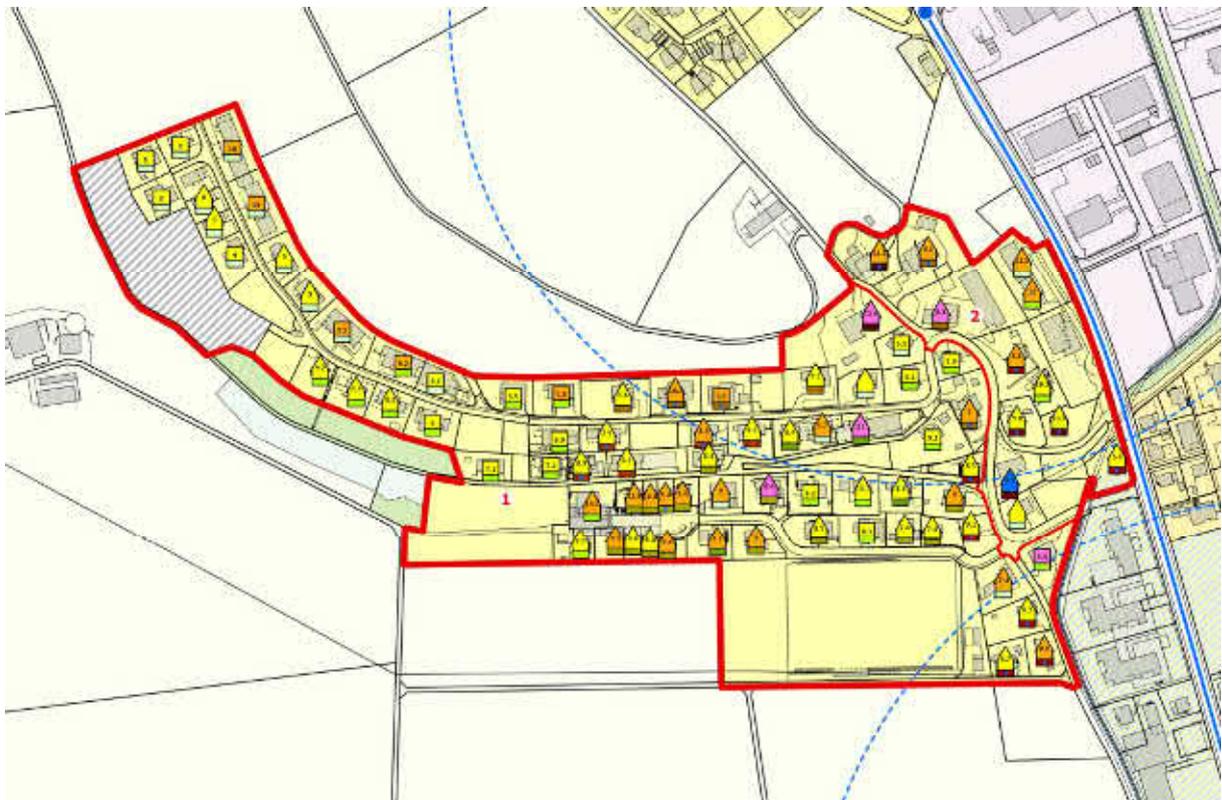


Abb. 13 Gebäudetypologie Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

- 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)!

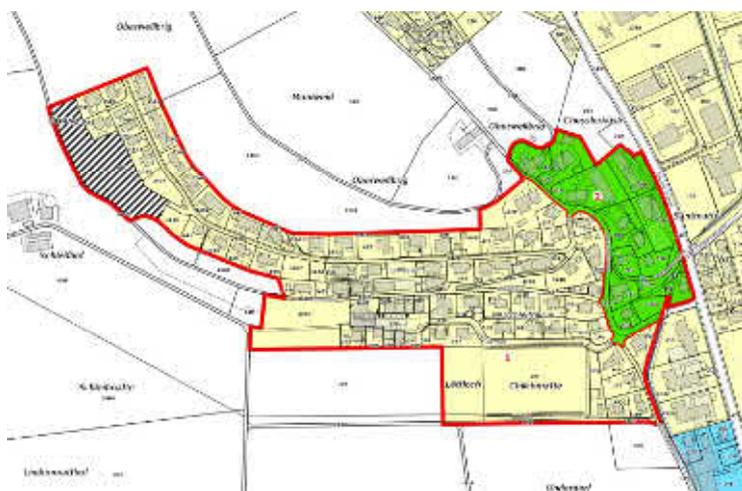
### 2.2.3 Lage

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

## 2.2.5 Strategie



Im Westen (1):  
«Bewahren/Erneuern»

Im Osten (2):  
«Weiterentwickeln»

Abb. 14 Entwicklungsstrategie Sonnrain, Oberwellbrig, Chilchmatte

## 2.2.6 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

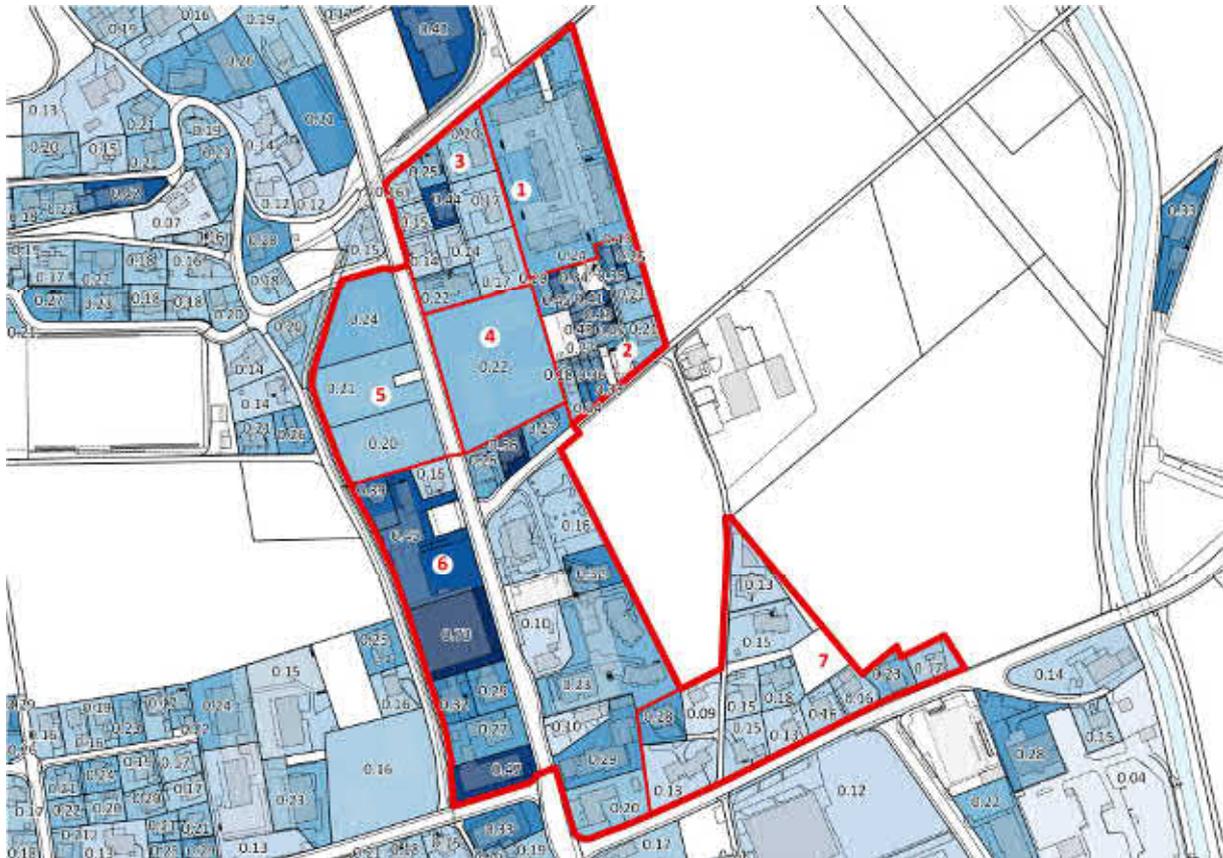


Abb. 15 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Nord

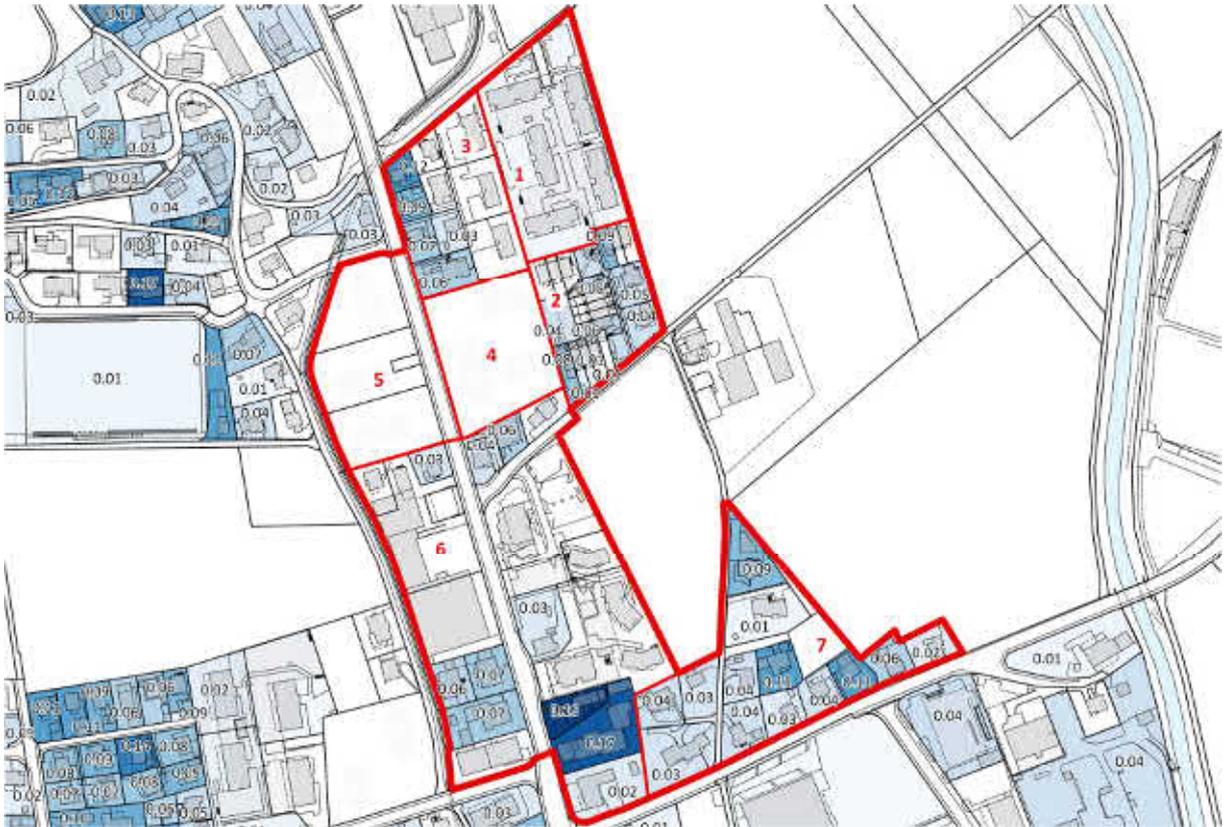


Abb. 16 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Nord

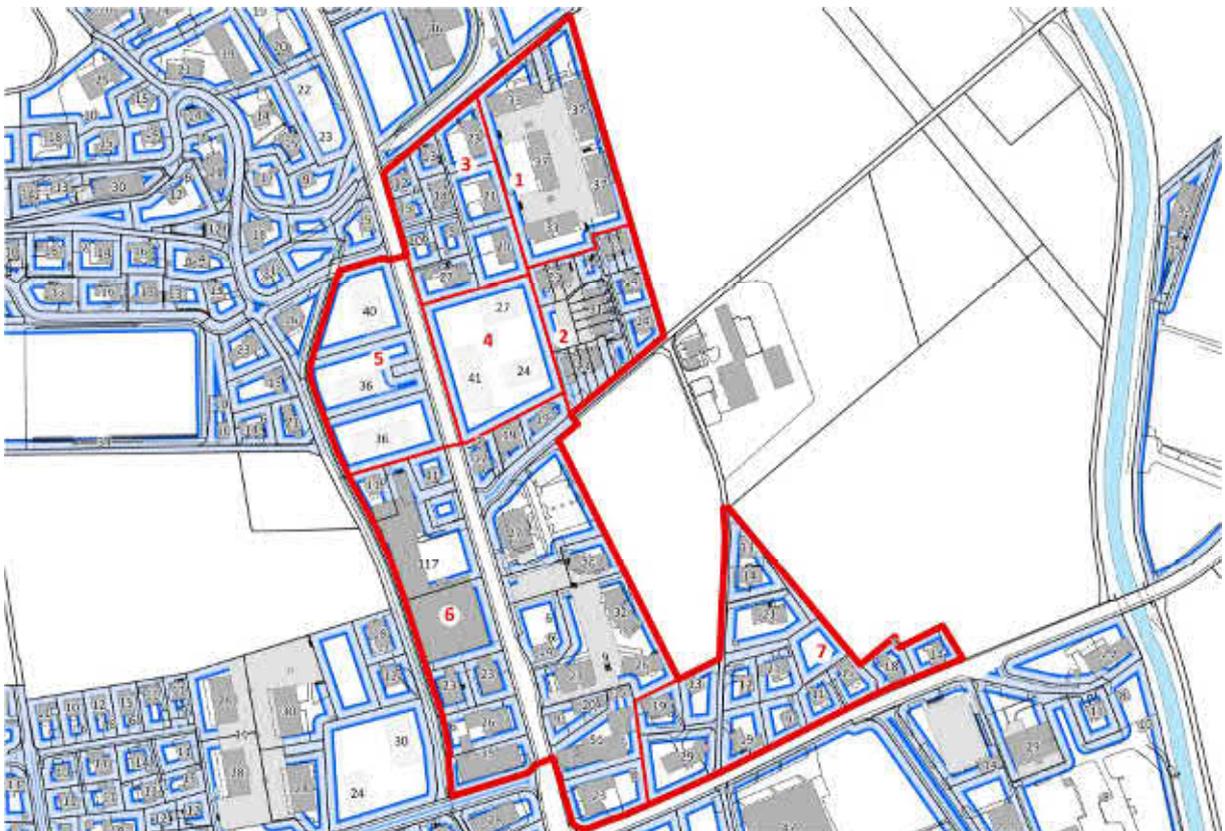


Abb. 17 Gebäudelängen Ortskern Nord

### 2.3.2 Gebäudetypologie

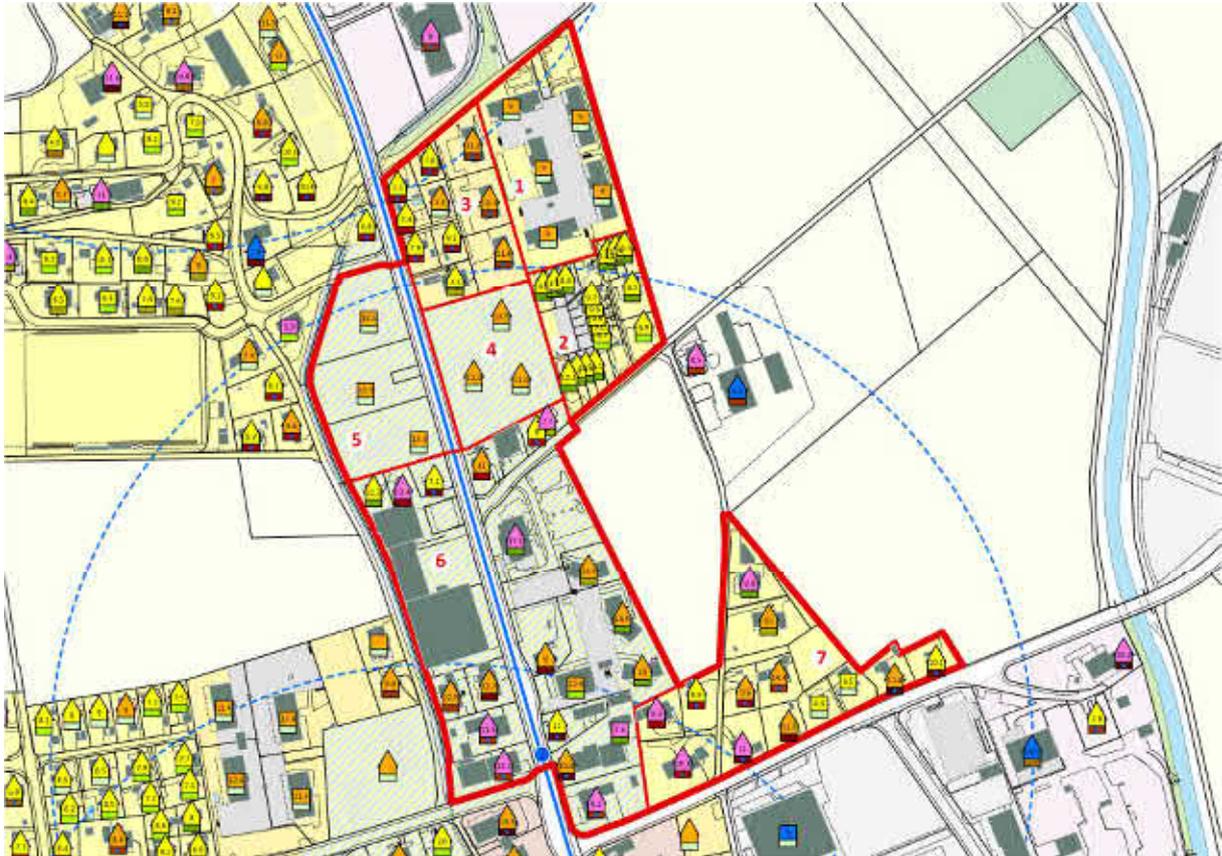


Abb. 18 Gebäudetypologie Ortskern Nord

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 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

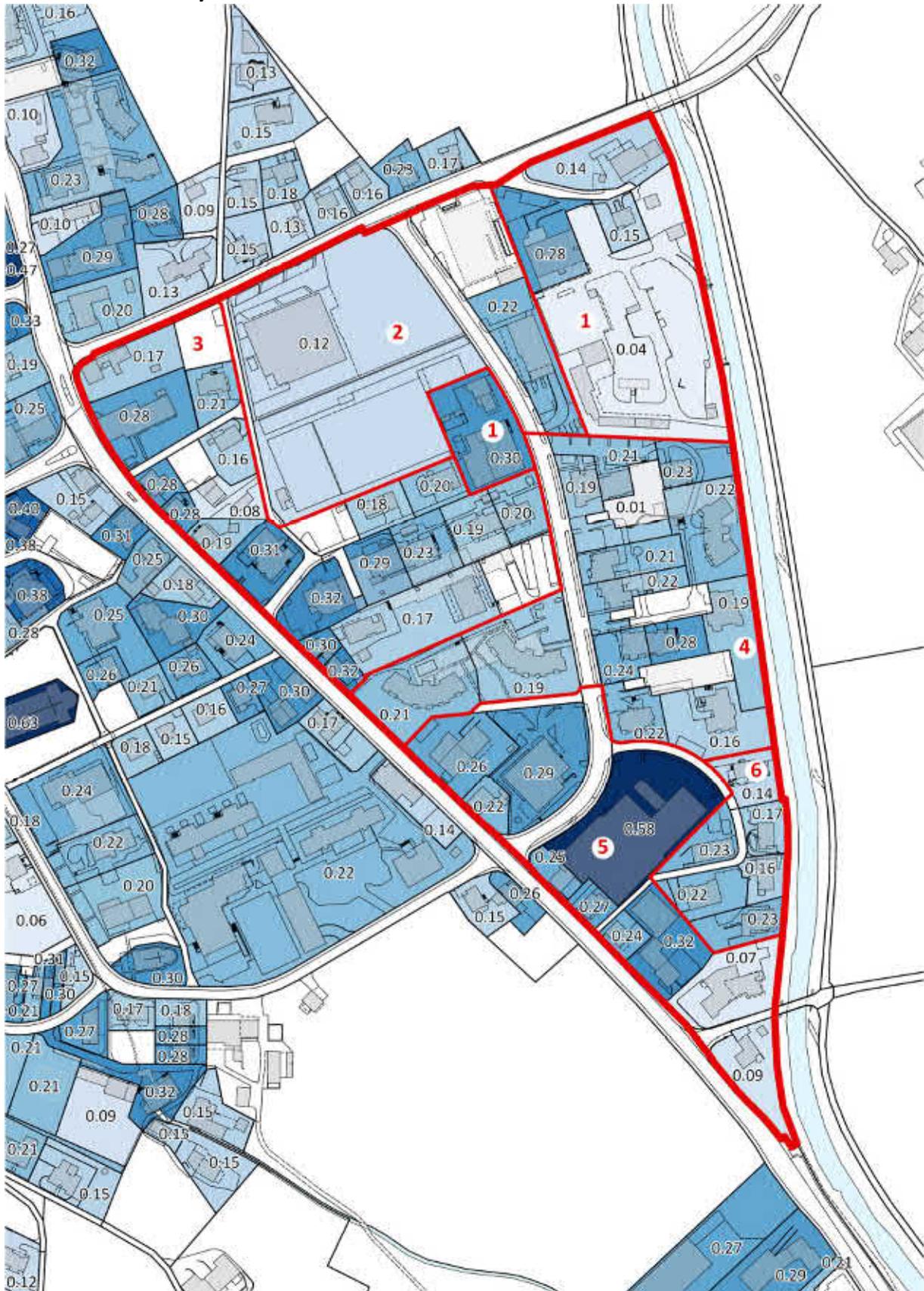


Abb. 19 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Ost

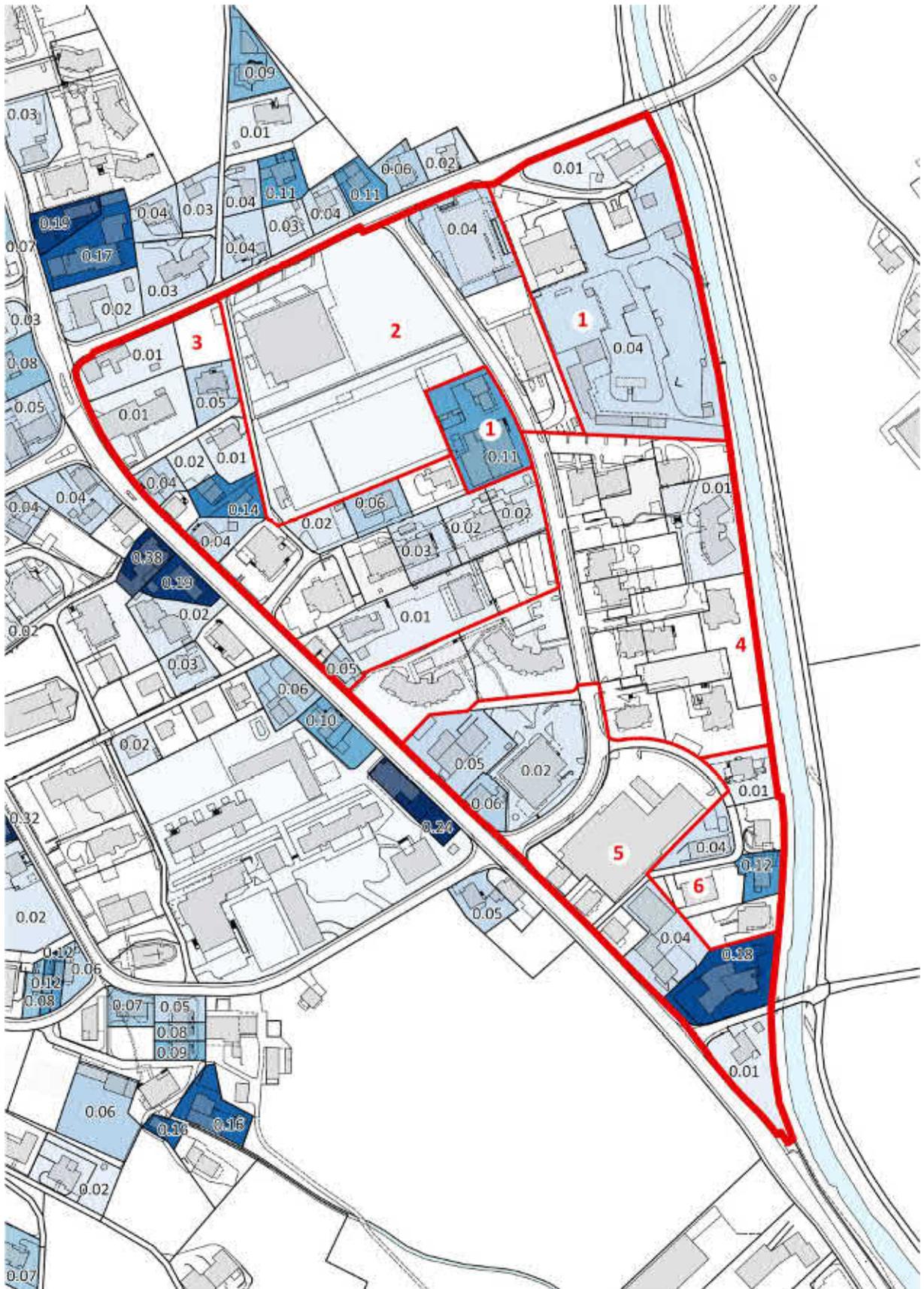


Abb. 20 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Ost

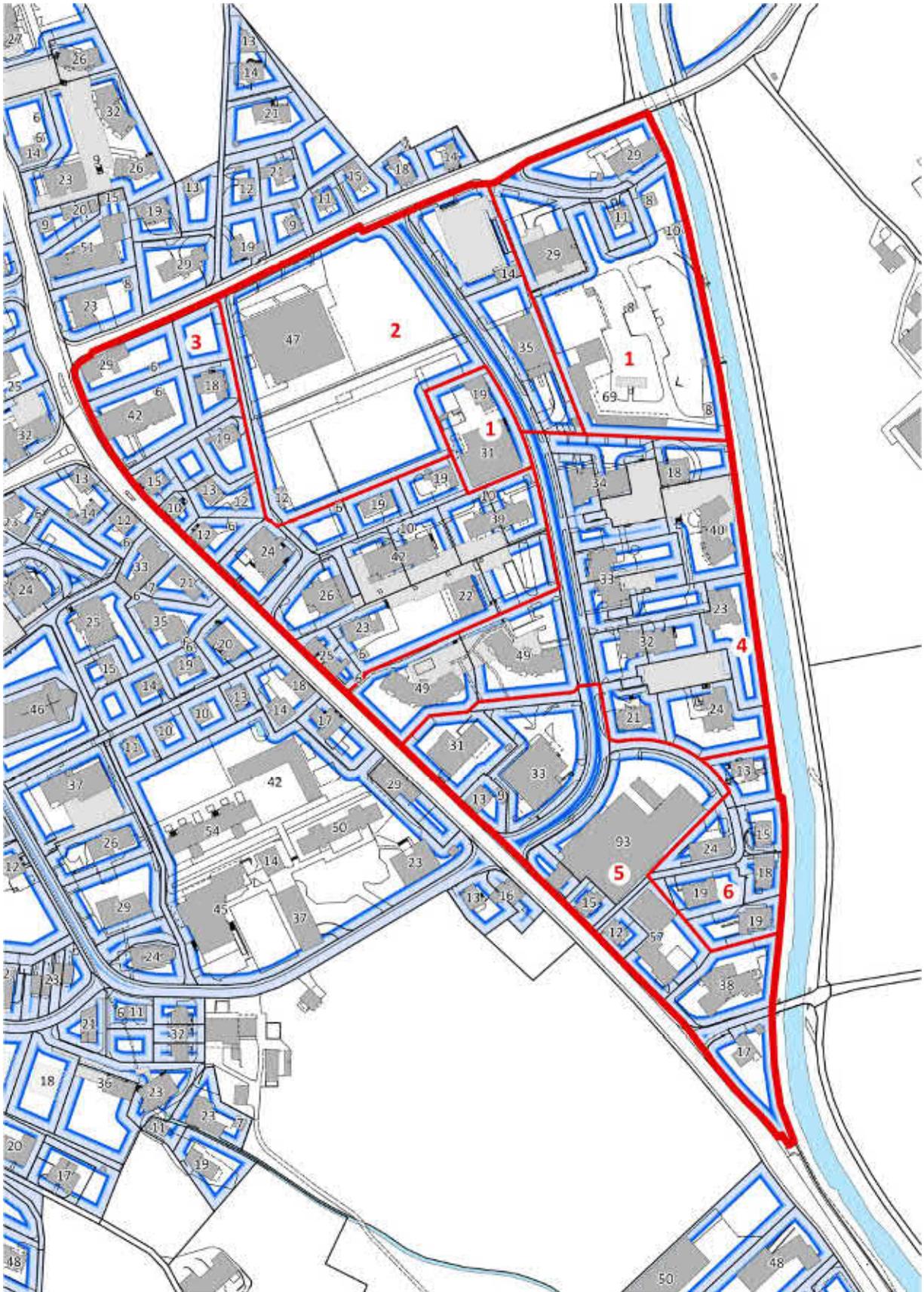


Abb. 21 Gebäudelängen Ortskern Ost

## 2.4.1 Gebäudetypologien

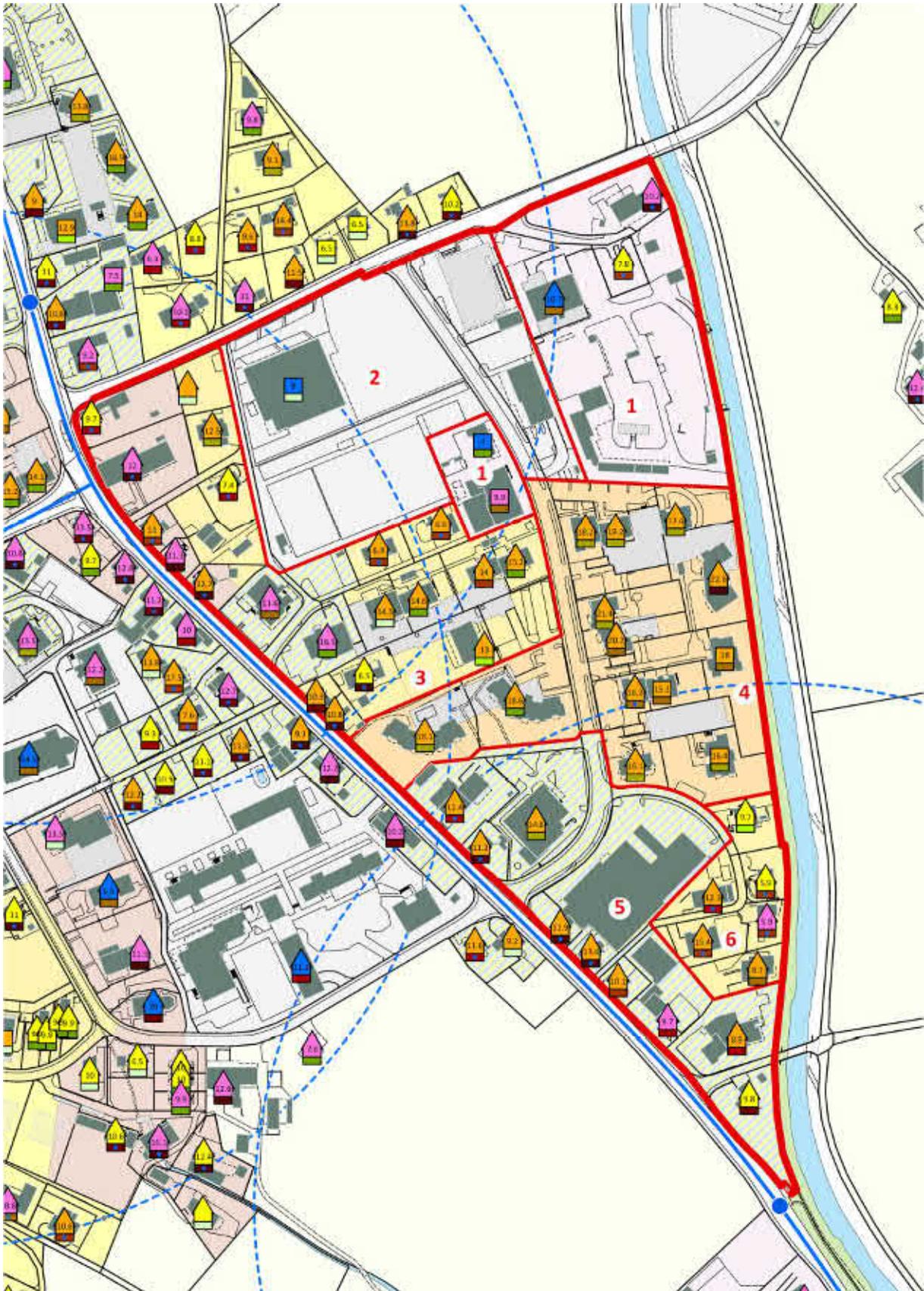


Abb. 22 Gebäudetypologie Ortskern Ost

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)

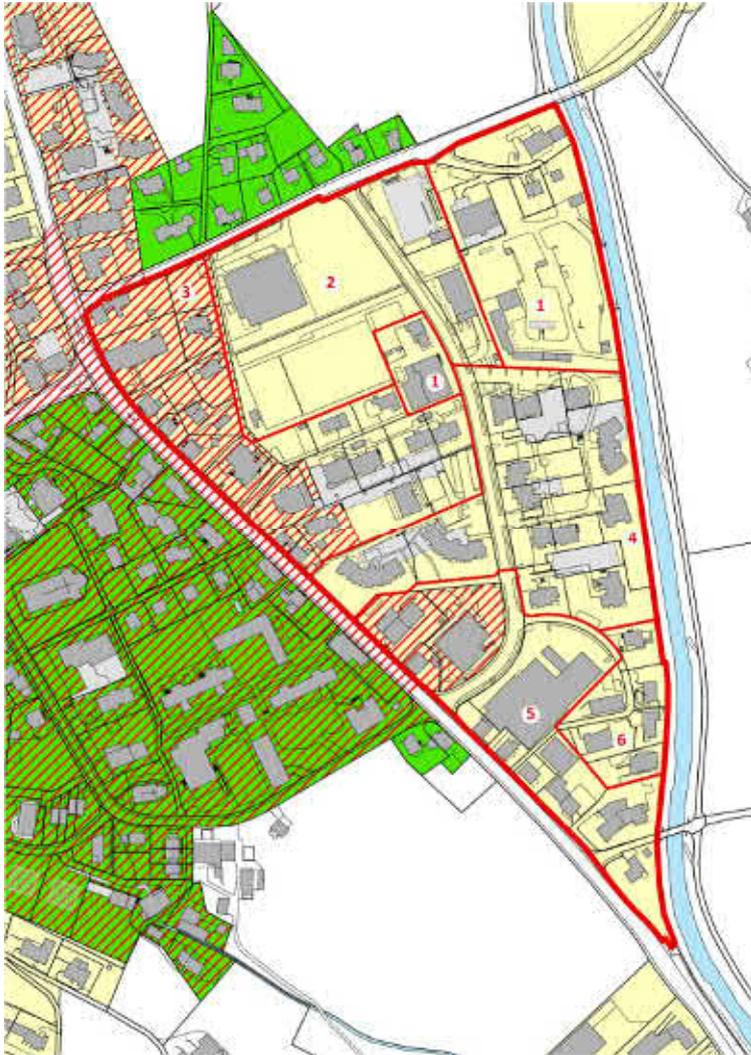
## 2.4.2 Lage

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 Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Wissenhusen (1)	Arbeitszone IIIa	A IIIa	-	-	-	-	8.0m	15.0m	17.0m	70m
Luzernerstrasse Nord (3)	Kernzone Schötz	KS	-	-	-	-	-	-	-	-
Luzernerstrasse 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

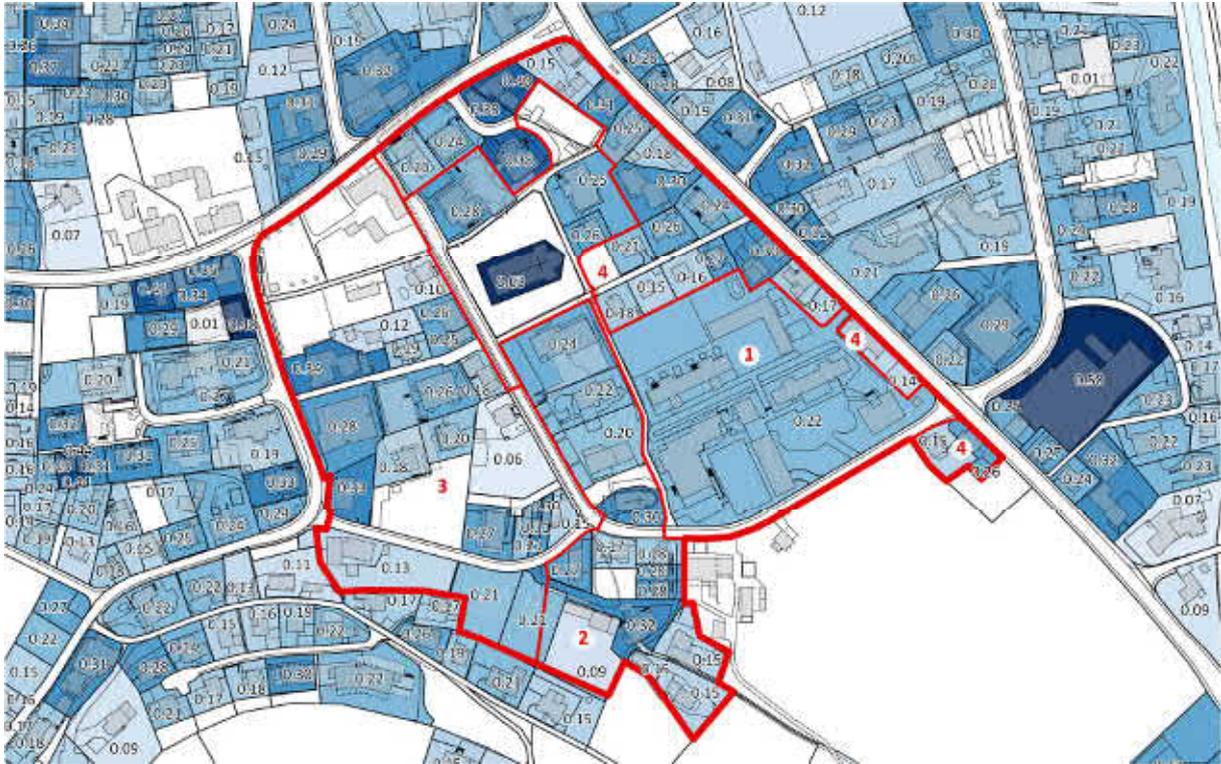


Abb. 24 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern Mitte

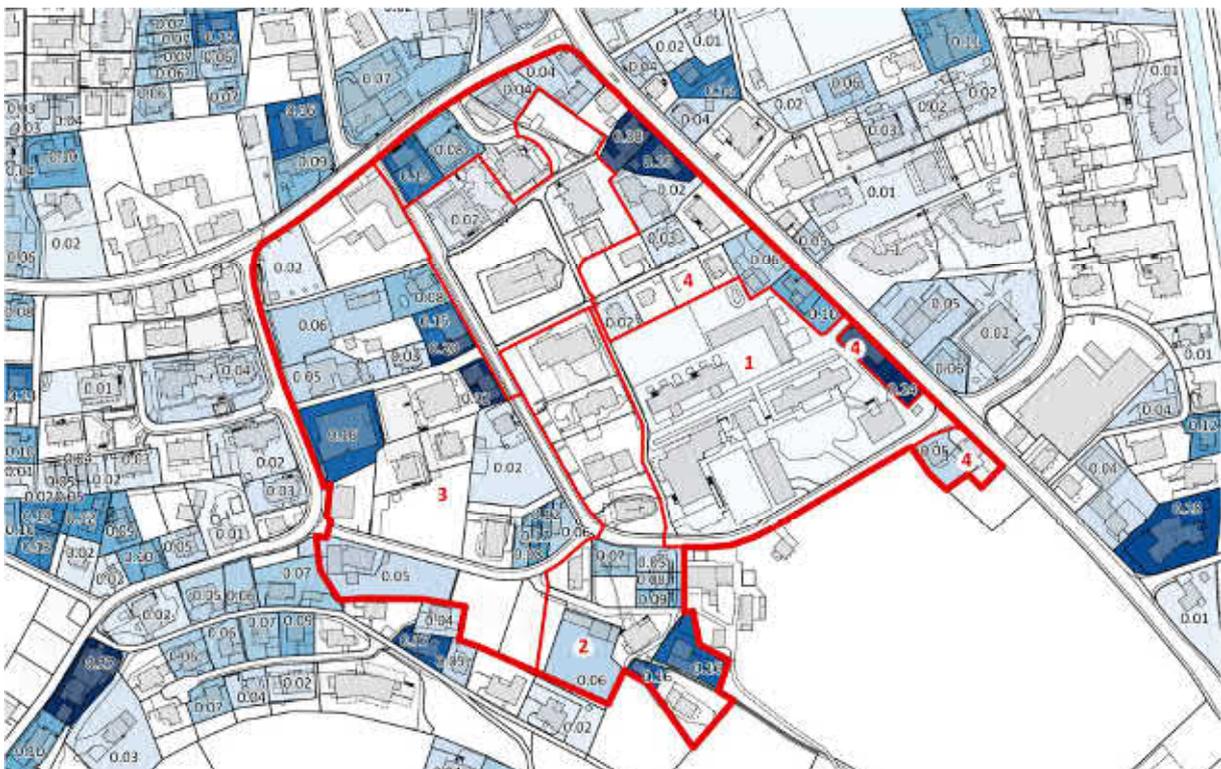


Abb. 25 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortskern Mitte

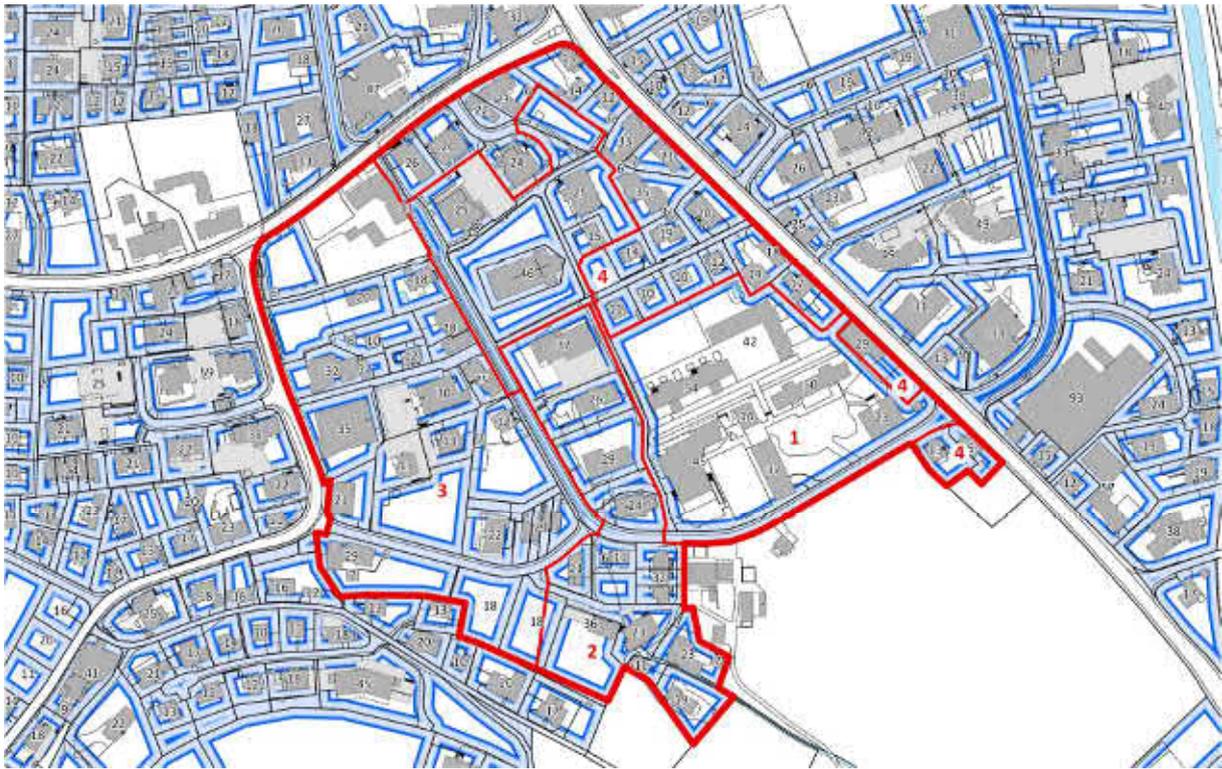


Abb. 26 Gebäudelängen Ortskern Mitte

### 2.5.2 Gebäudetypologie

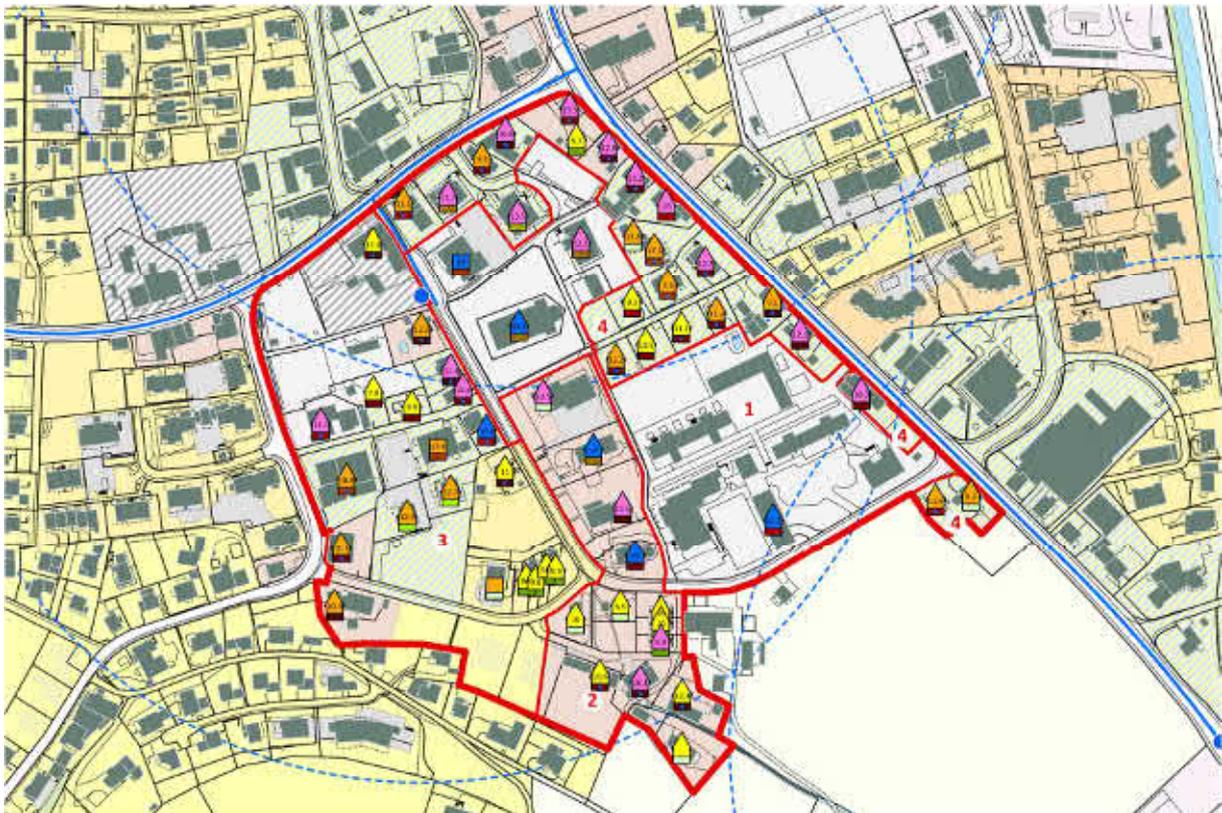


Abb. 27 Gebäudetypologie Ortskern Mitte

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 Halbstundentakt 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 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Luzernerstrasse (4)	Dorfzone Schötz	DS	0.24	0.26	0.29	0.06	9.0 m	15.0m	17.0m	35m
Luzernerstrasse (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

## 2.5.7 Fotodokumentation



## 2.6 Wohnzone/Gemischte Zone: Ortskern West

### 2.6.1 Bauziffern und -masse

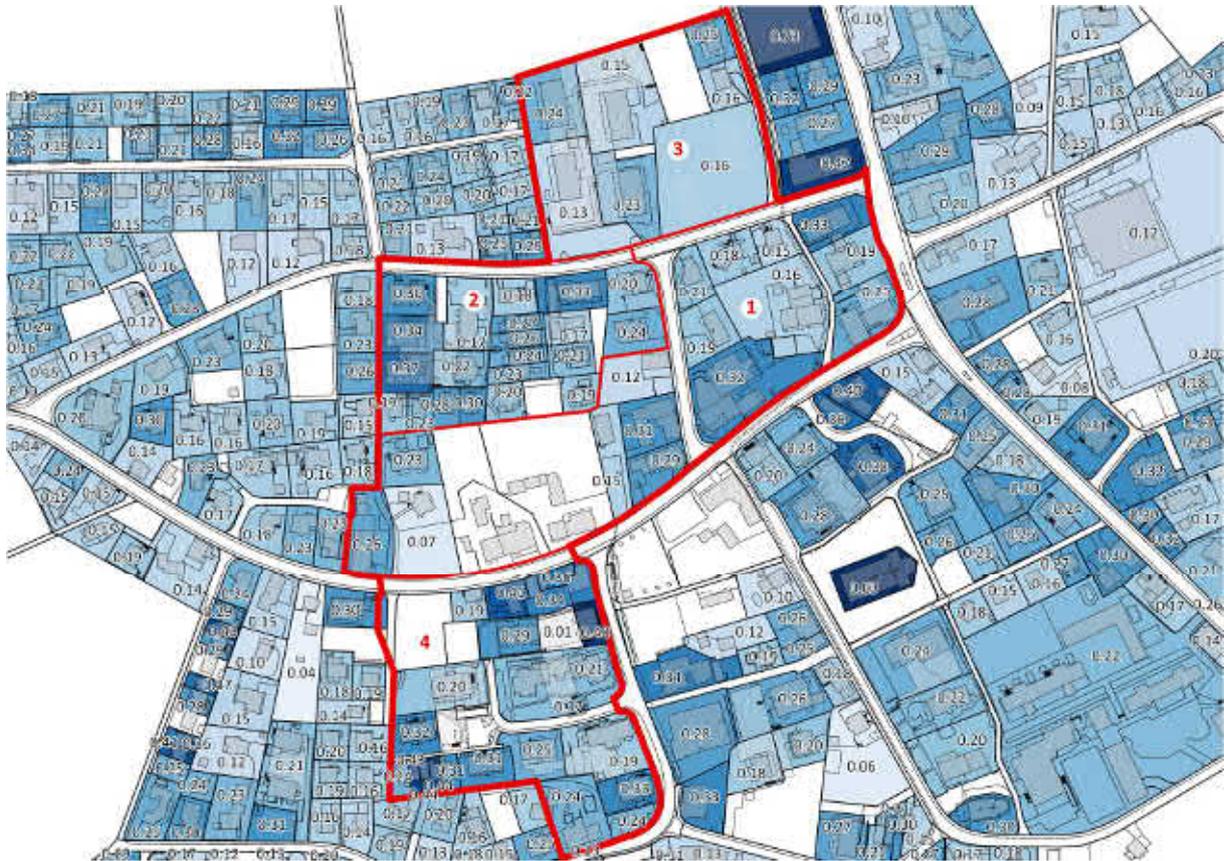


Abb. 28 Überbauungsziffern Hauptbauten Ortskern West

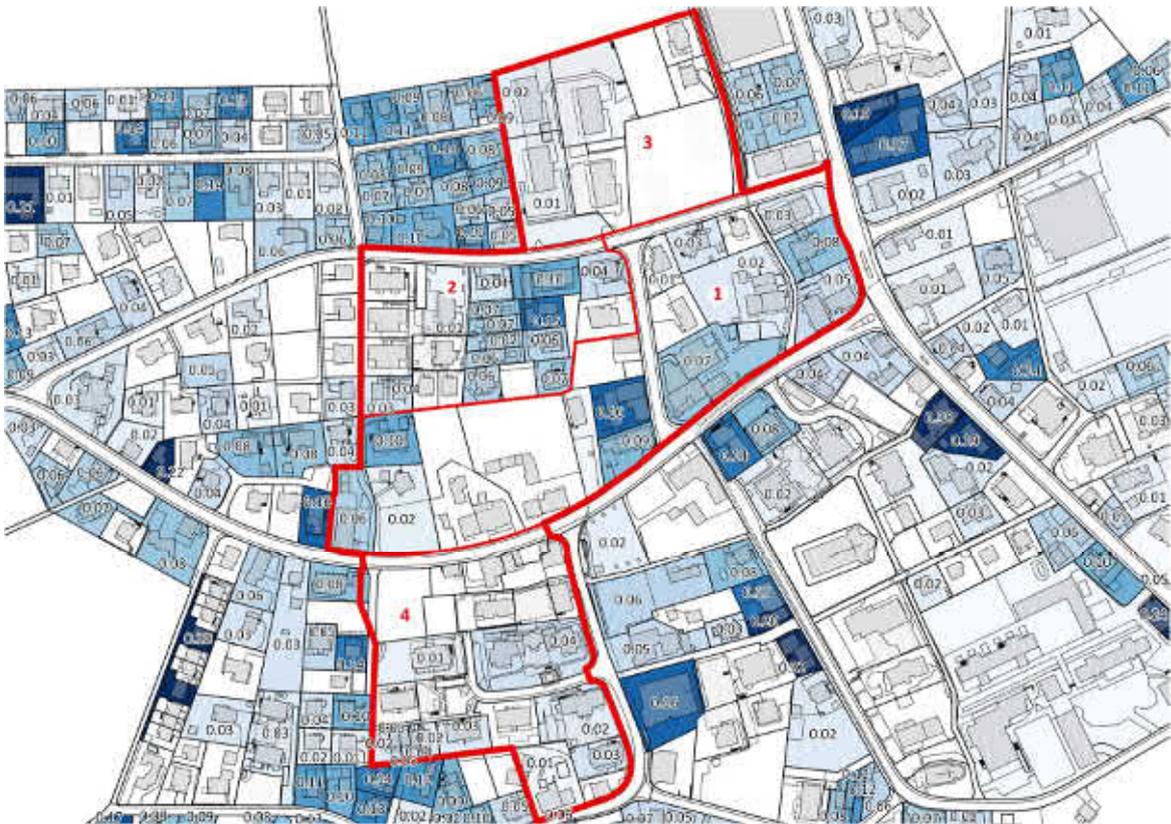


Abb. 29 Überbauungsziffern Nebenbauten Ortскern West

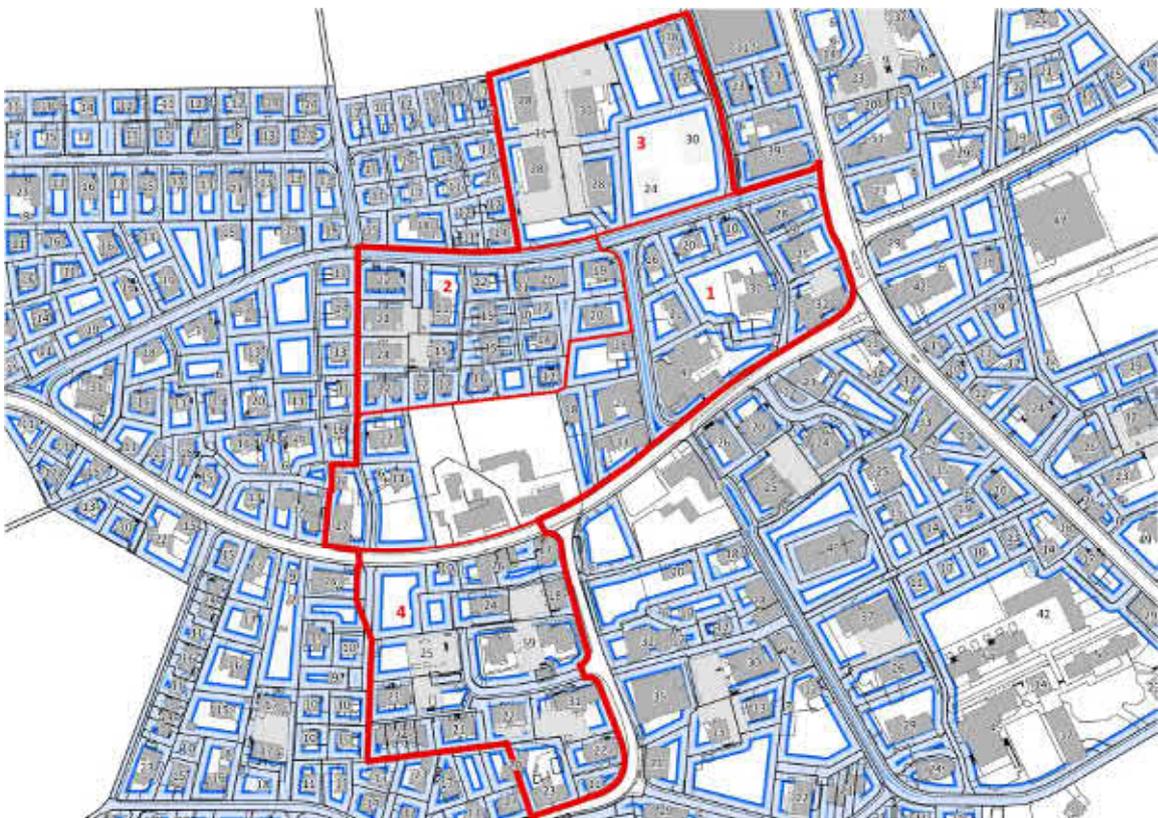


Abb. 30 Gebäudelängen Ortскern West

## 2.6.2 Gebäudetypologie

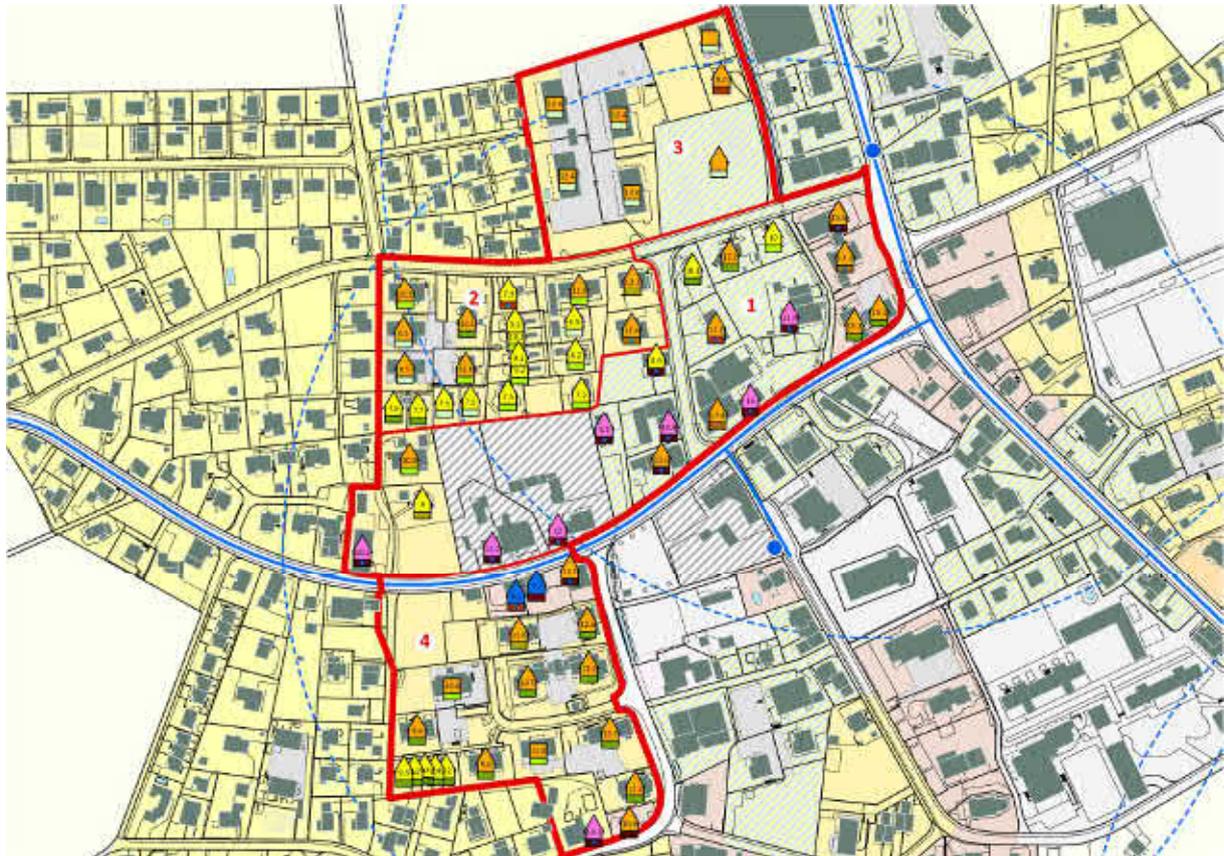


Abb. 31 Gebäudetypologie Ortskern West

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)

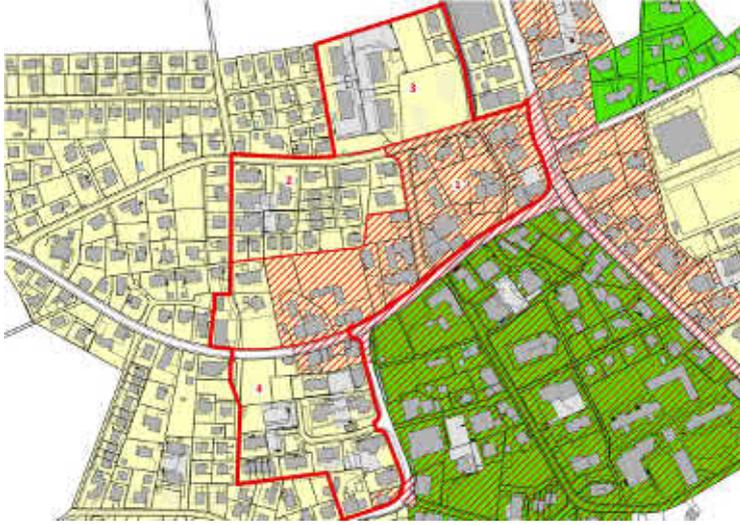
### 2.6.3 Lage

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 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

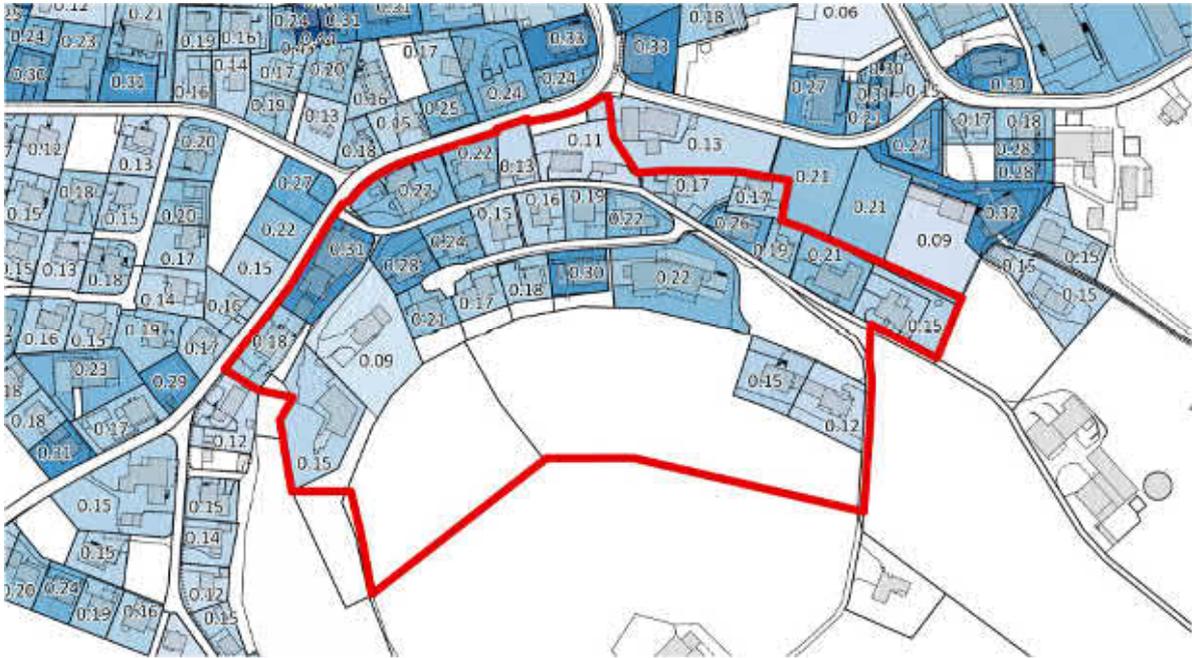


Abb. 33 Überbauungsziffern Hauptbauten Hübeli Schötz

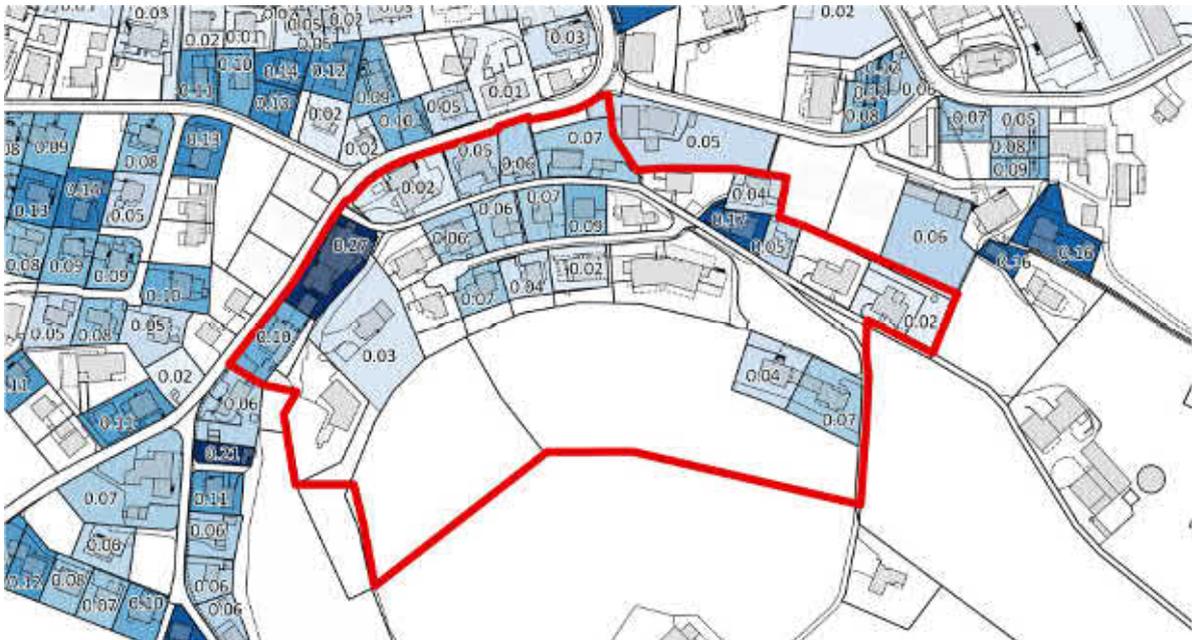


Abb. 34 Überbauungsziffer Nebenbauten Hübeli Schötz

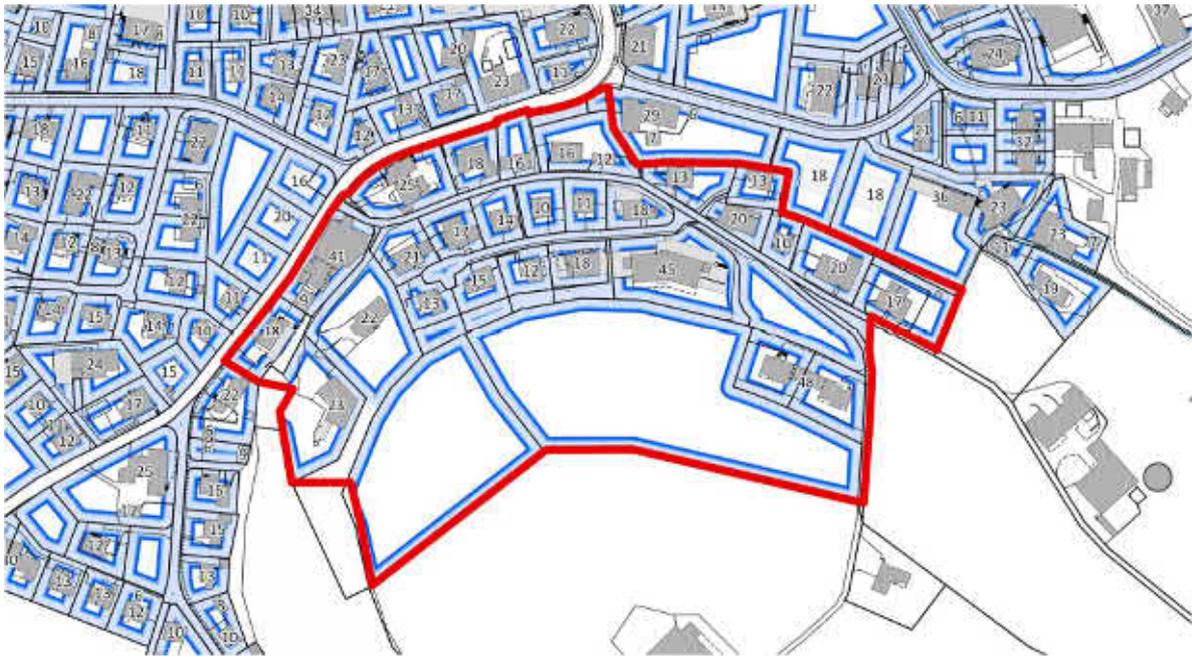


Abb. 35 Gebäudelängen Hübli Schötz

### 2.7.1 Gebäudetypologie

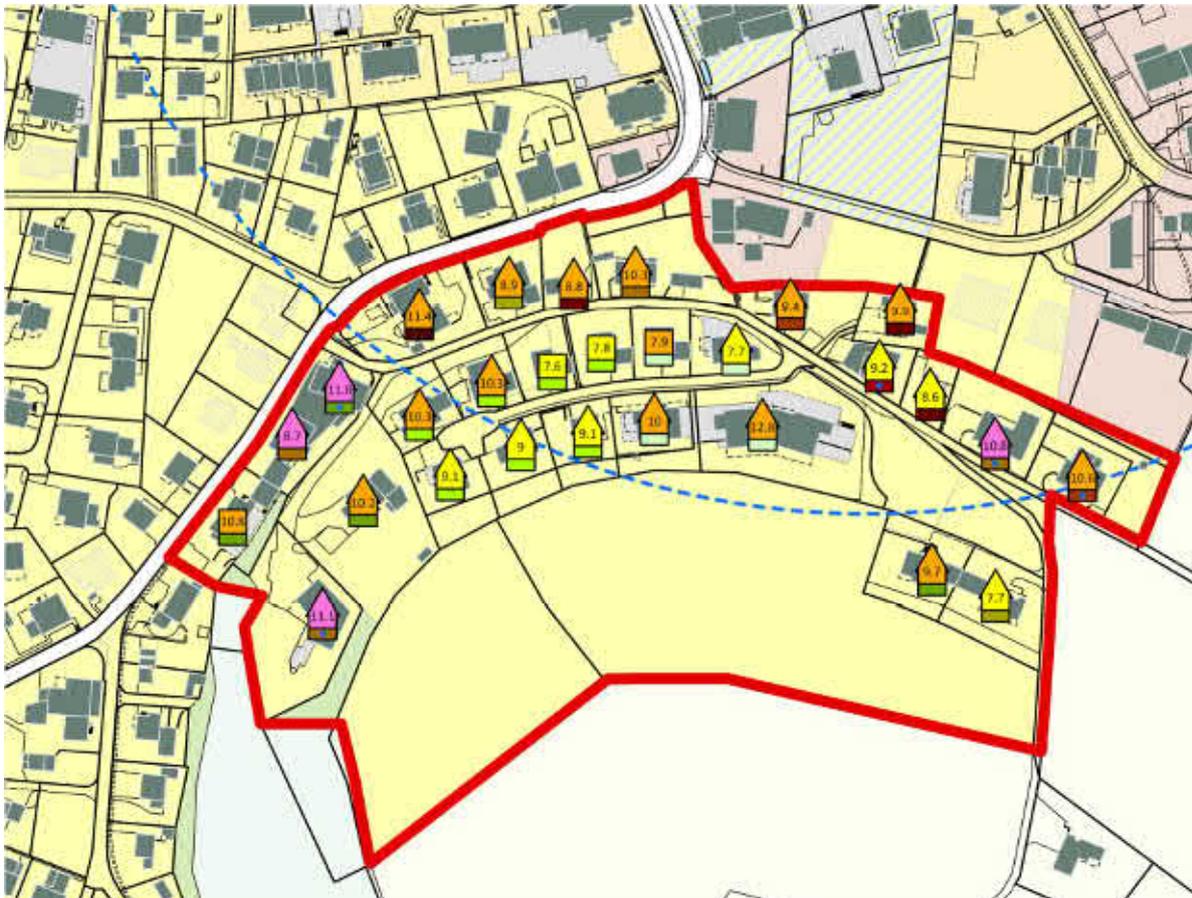


Abb. 36 Gebäudetypologie Hübli Schötz

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 Stundentakt, 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 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

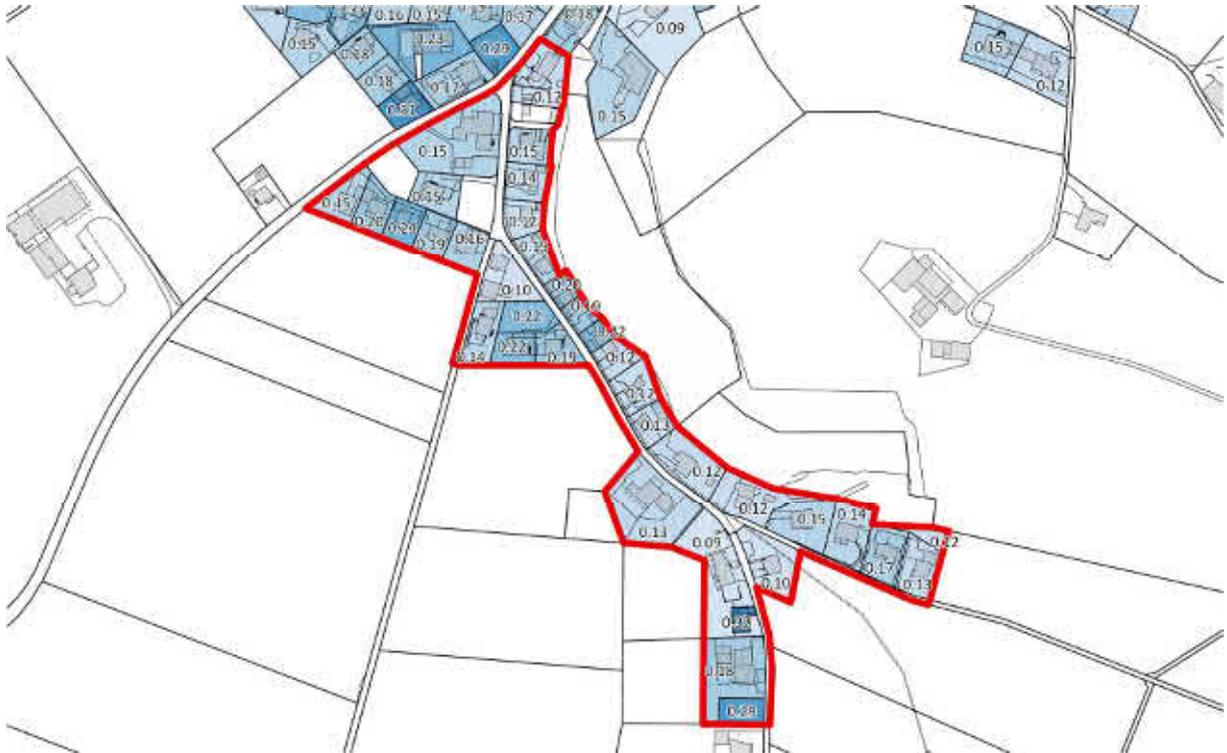


Abb. 37 Überbauungsziffern Hauptbauten Burghalde, Mösli

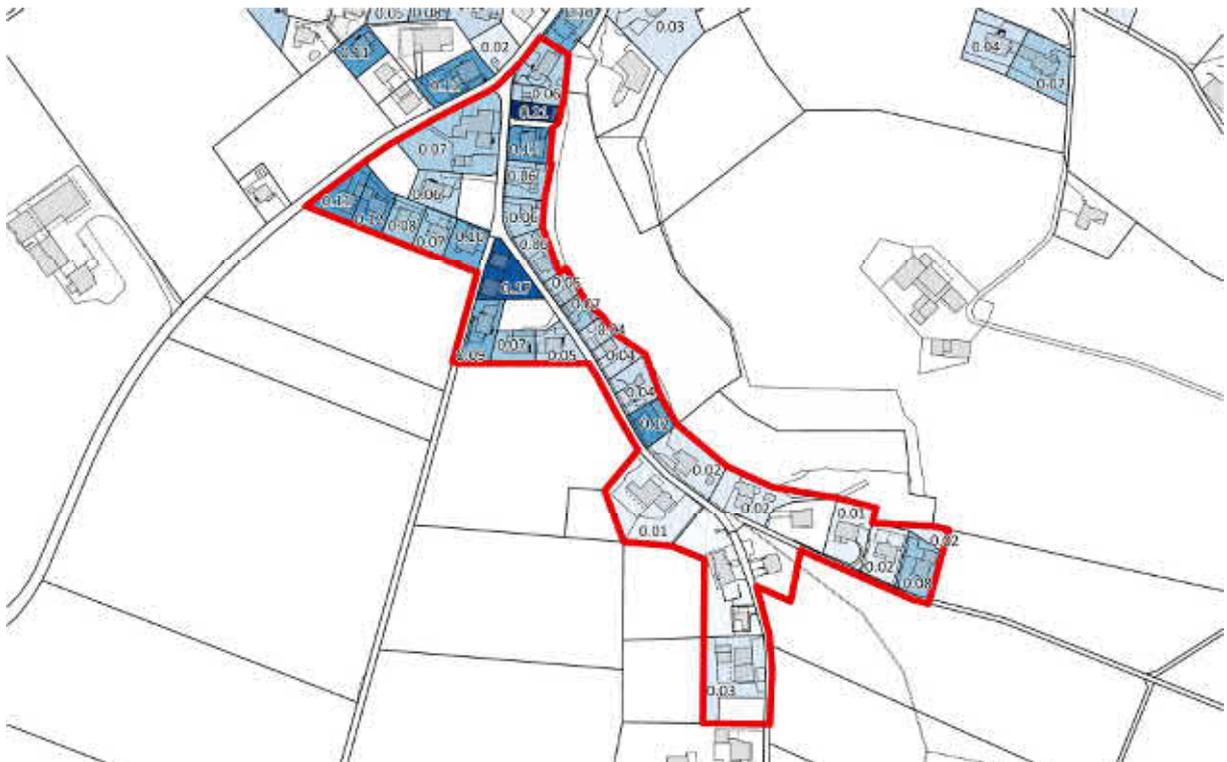


Abb. 38 Überbauungsziffern Nebenbauten Burghalde, Mösli

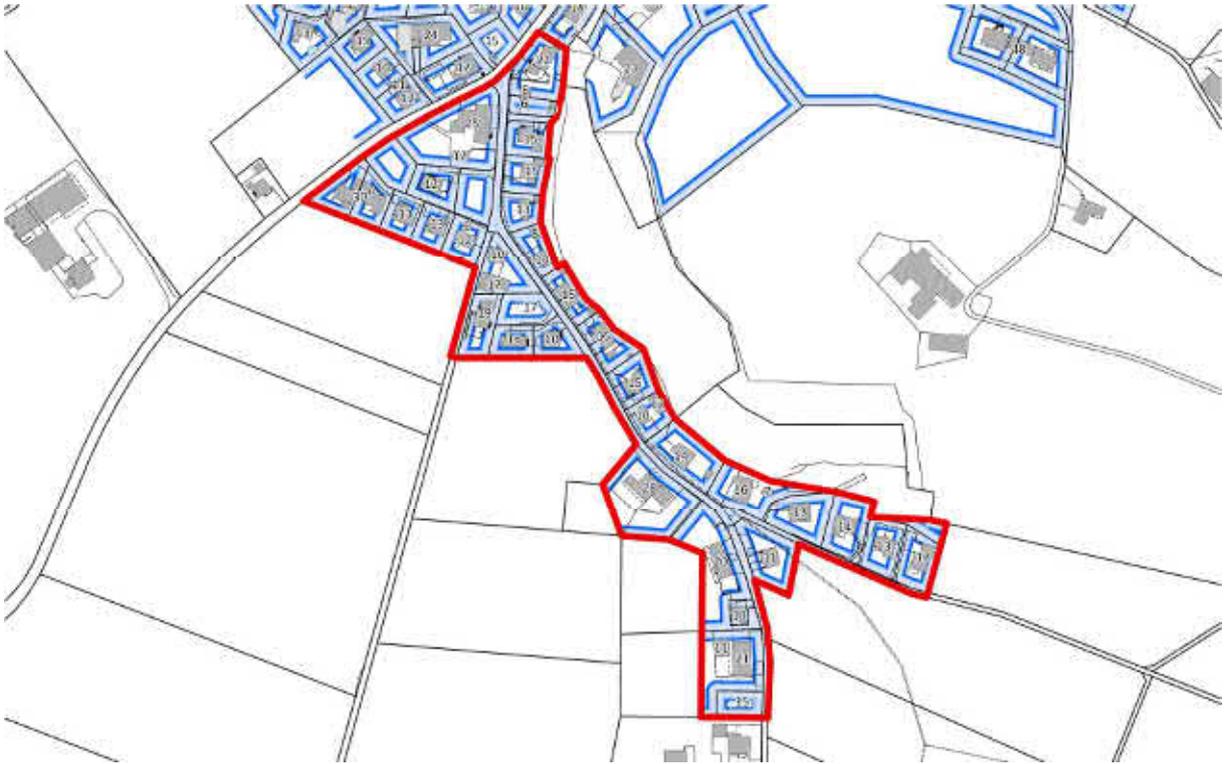


Abb. 39 Gebäudelängen Burghalde, Mösl

### 2.8.2 Gebäudetypologie

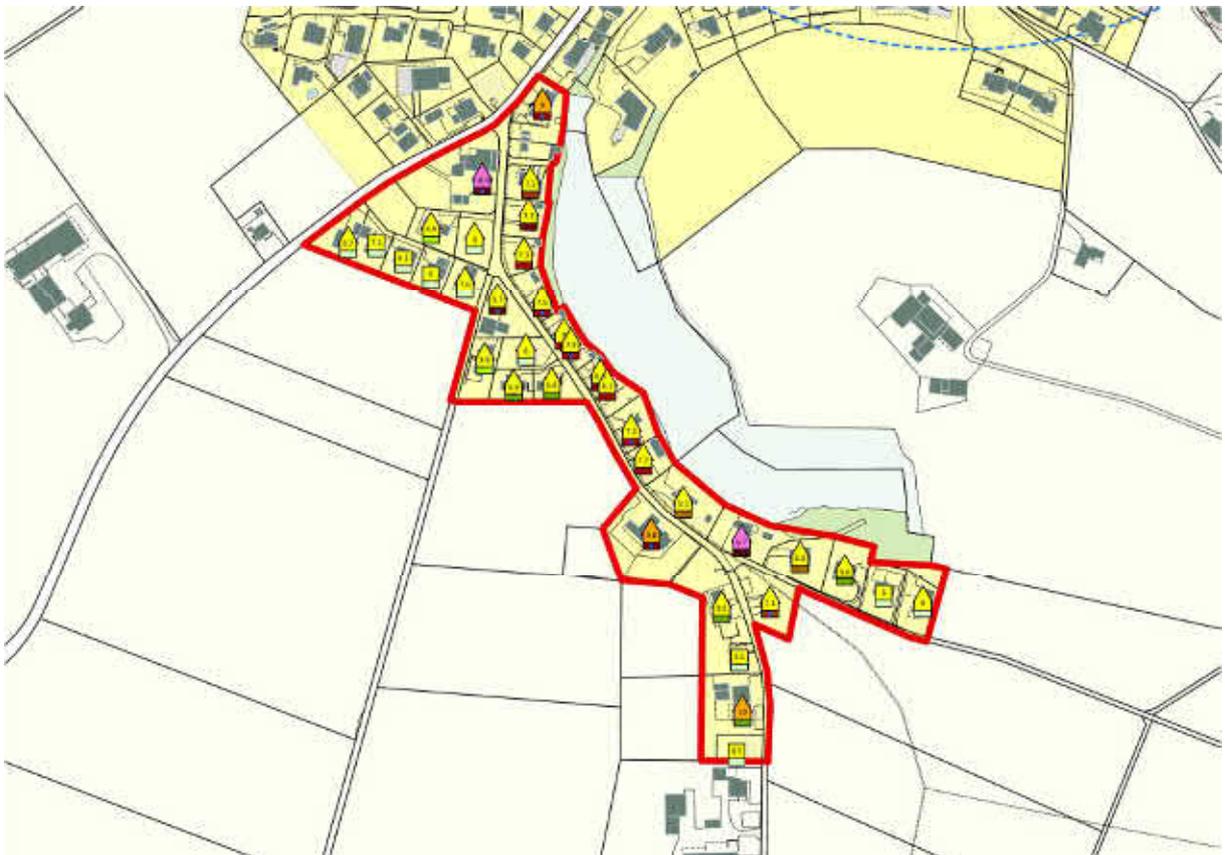


Abb. 40 Gebäudetypologie Burghalde, Mösl

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

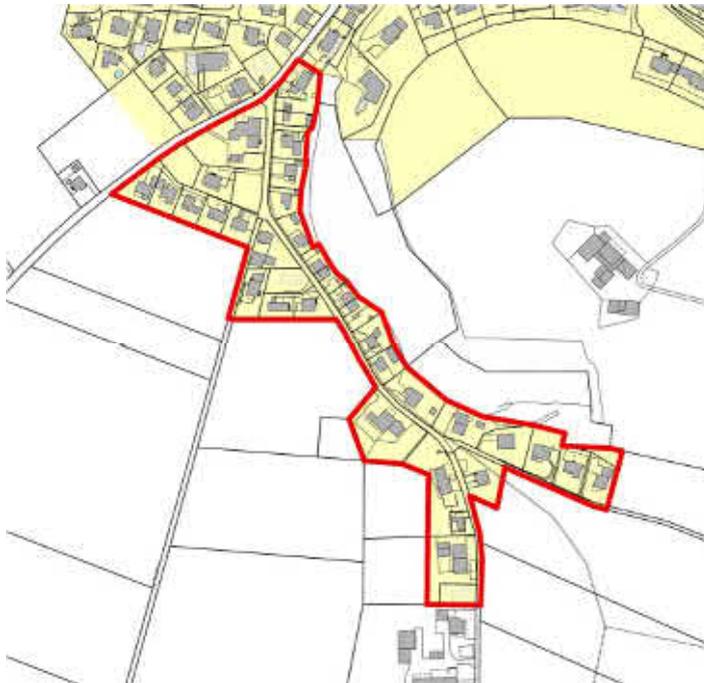
### 2.8.3 Lage

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, Mösli

### 2.8.6 Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Burghalde, Mösli	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

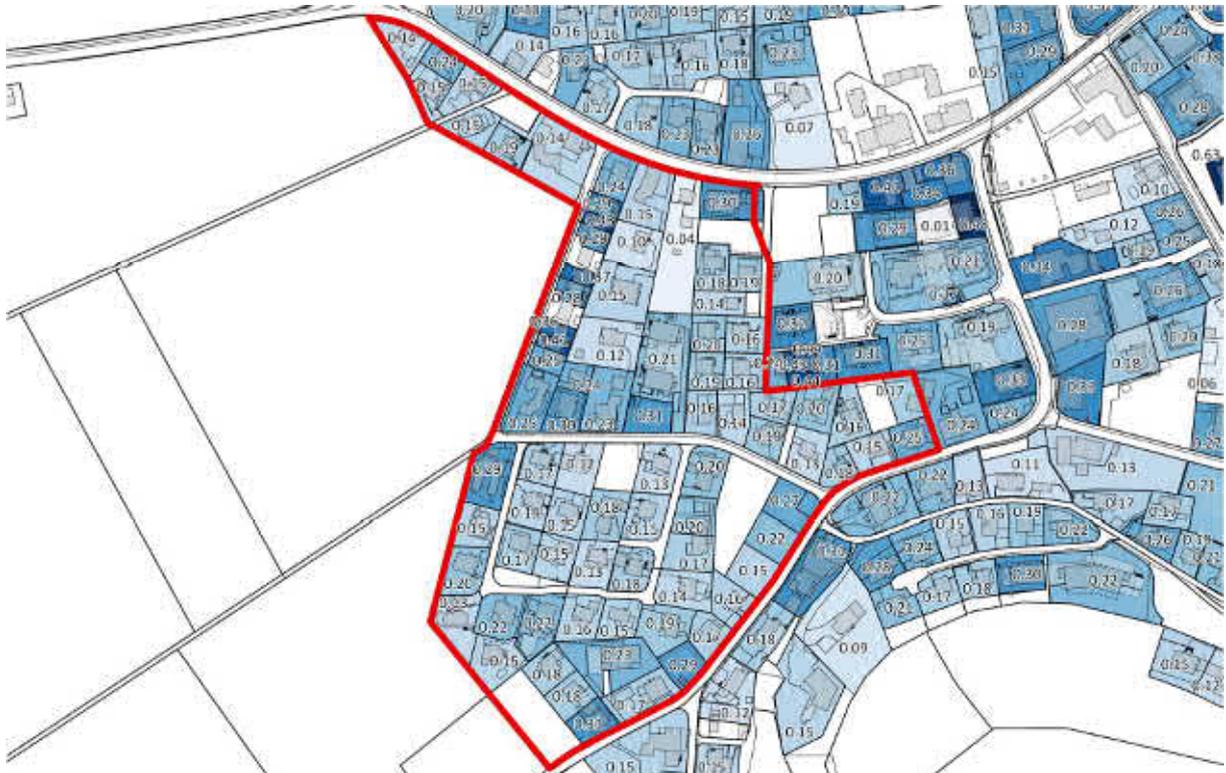


Abb. 42 Überbauungsziffern Hauptbauten Usserdorf, Huebächer

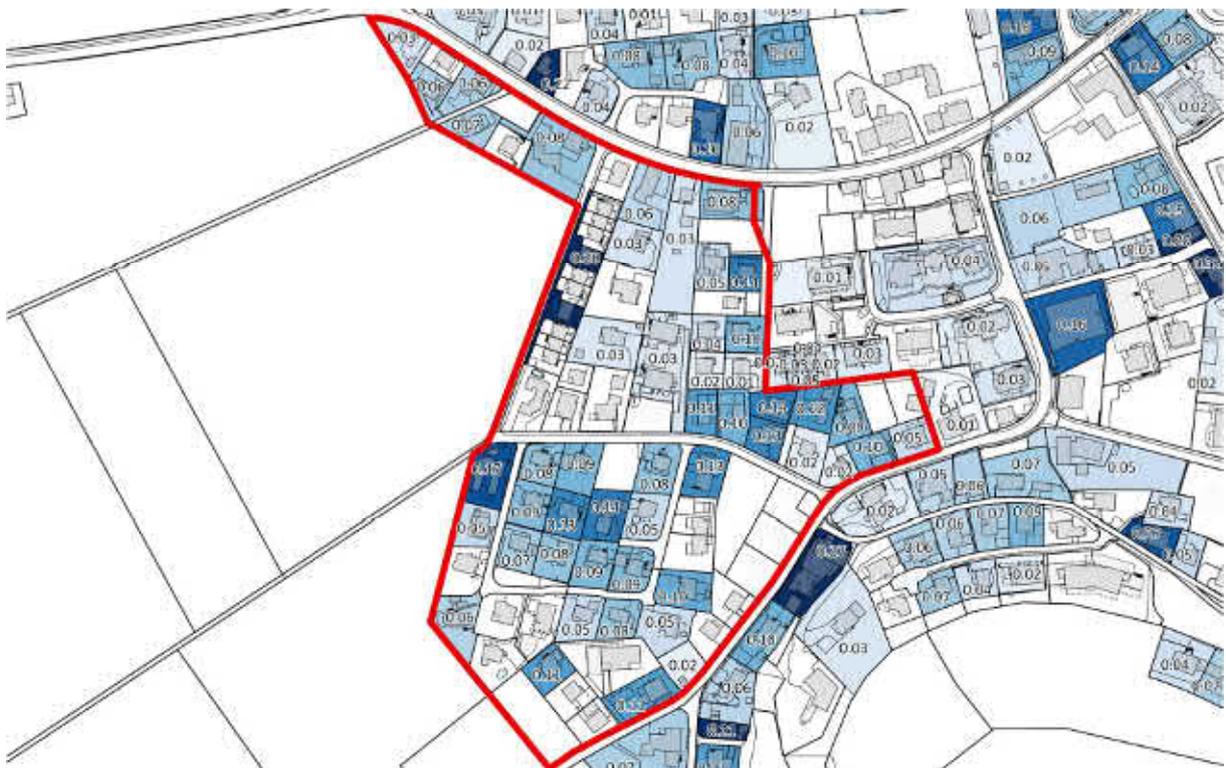


Abb. 43 Überbauungsziffern Nebenbauten Usserdorf, Huebächer

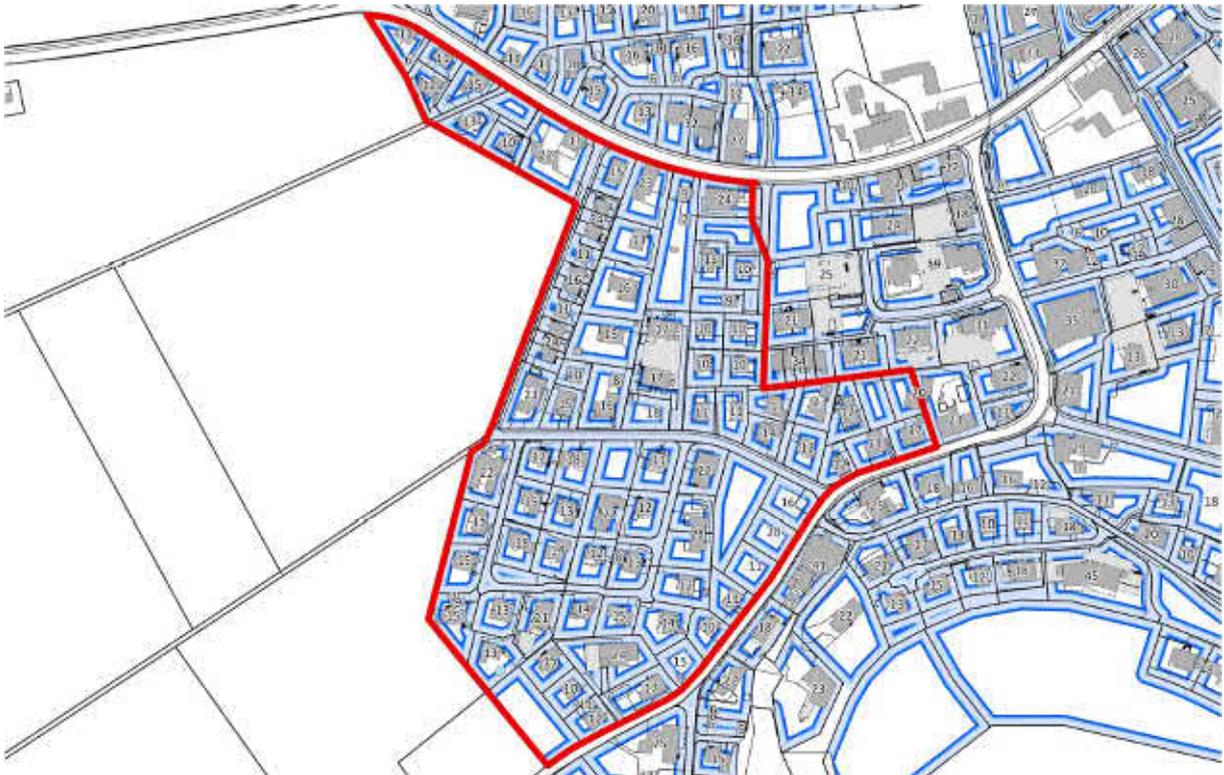


Abb. 44 Gebäudelängen Usserdorf, Huebächer

### 2.9.2 Gebäudetypologie

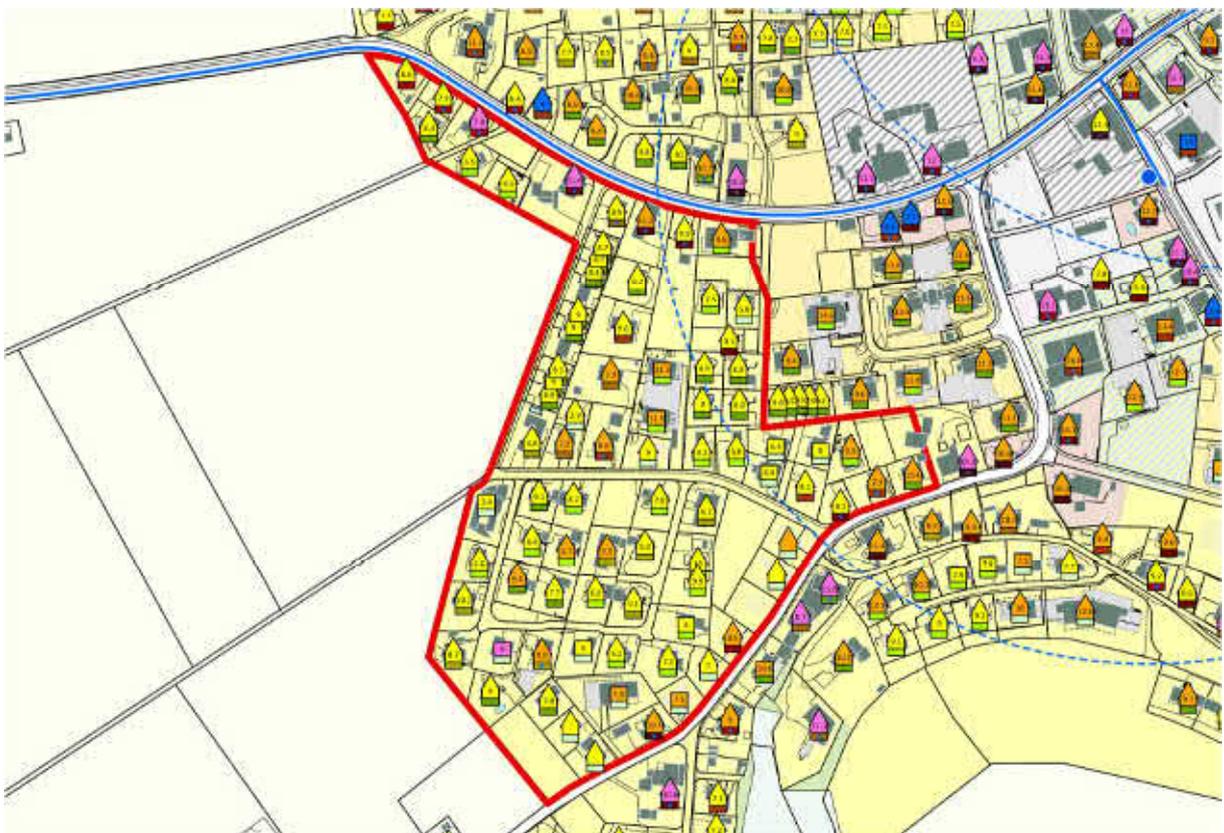


Abb. 45 Gebäudetypologie Usserdorf, Huebächer

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

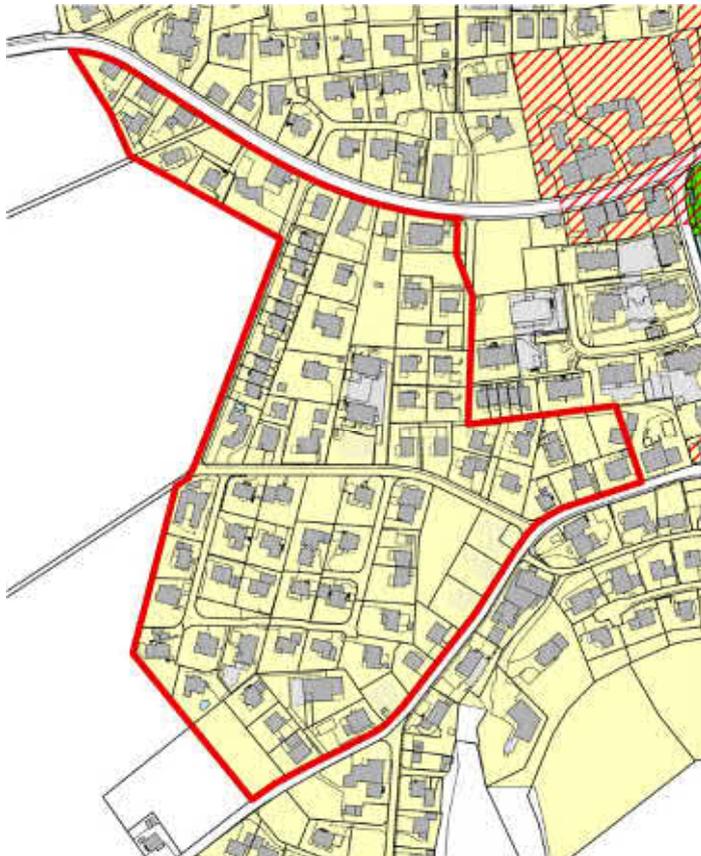
### 2.9.3 Lage

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 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

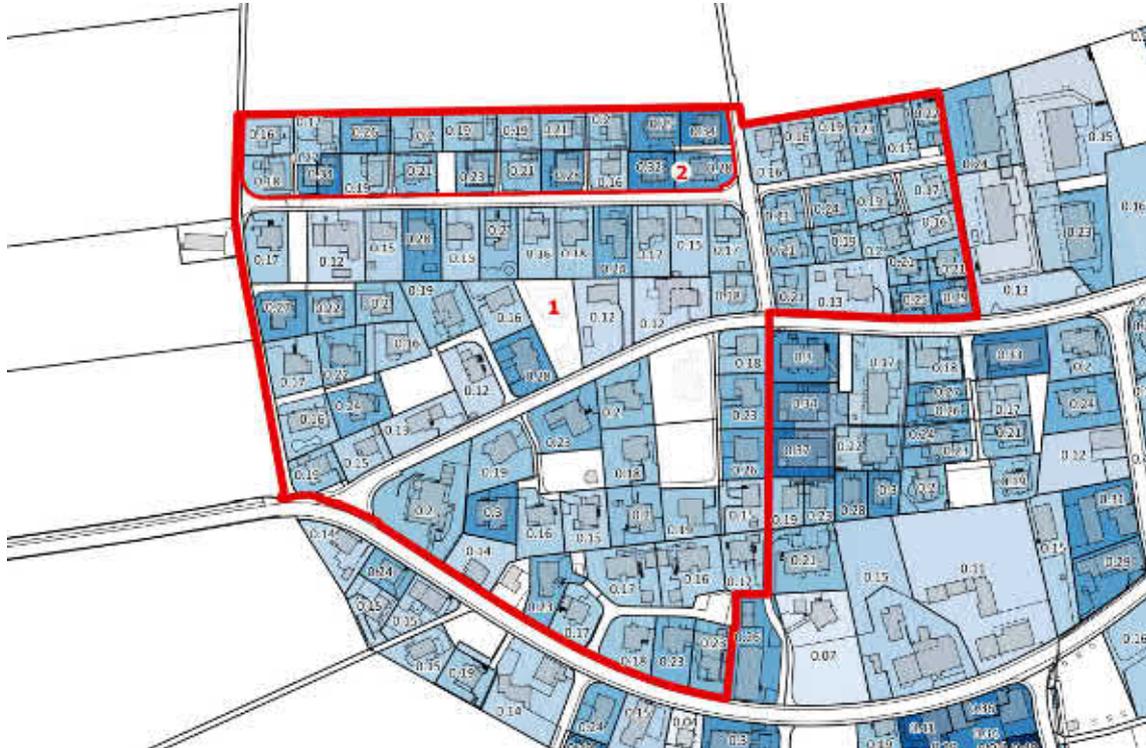


Abb. 47 Überbauungsziffern Hauptbauten Schützweg

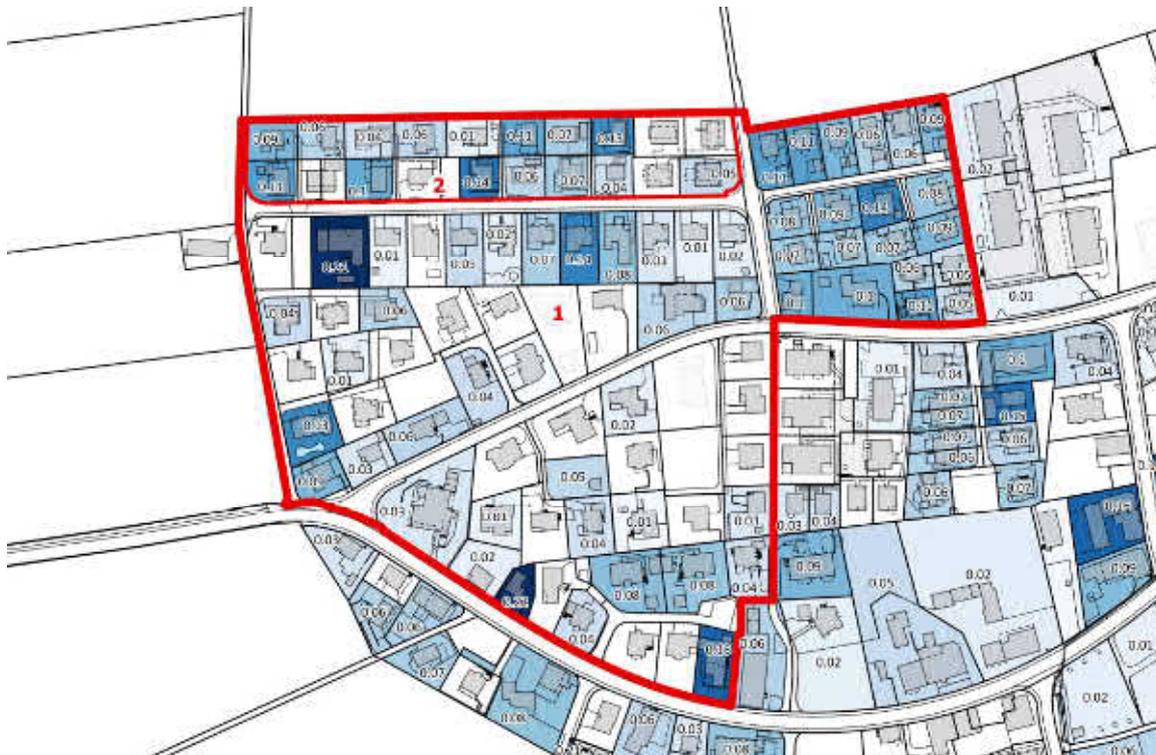


Abb. 48 Überbauungsziffern Nebenbauten Schützweg



Abb. 49 Gebäudelängen Schützweg

### 2.10.2 Gebäudetypologie

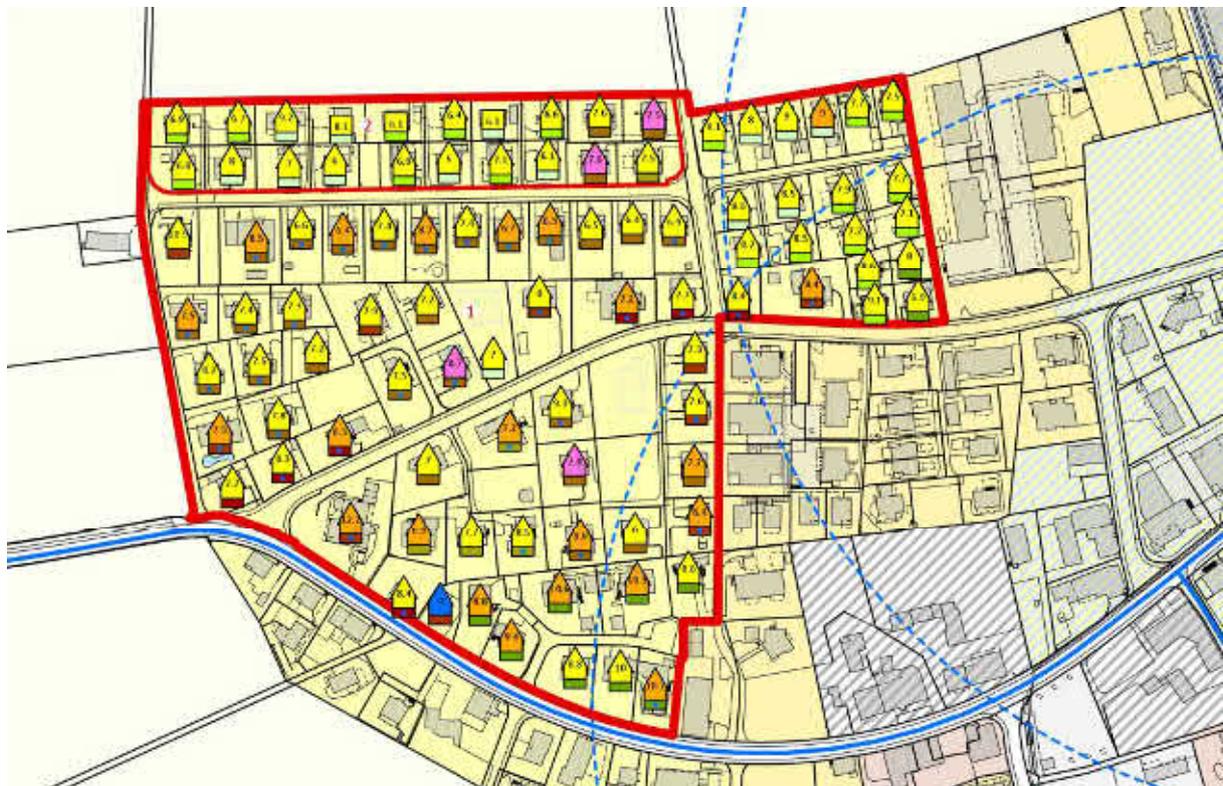


Abb. 50 Gebäudetypologie Schützweg

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 Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge max.
							min.	GW	max.	
Ehem. GP Schützen- matte	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

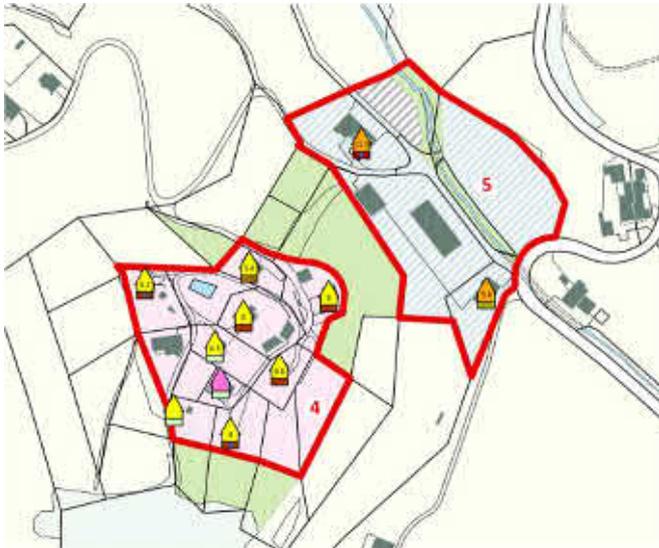


Abb. 56 Gebäudetypologie Hübli Ohmstal



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 parzelliert (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 Umsetzung

Quartier	Zone	Abk. Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-NB	Gesamthöhe			Gebäude- länge 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

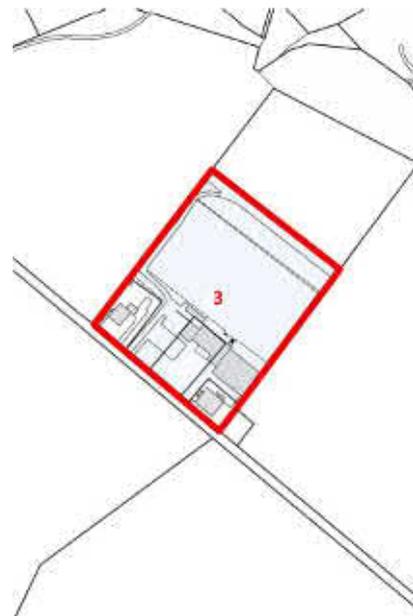


Abb. 63 Überbauungsziffern Nebenbauten Schulhaus Ohmstal



Abb. 64 Gebäudelängen Ohmstal

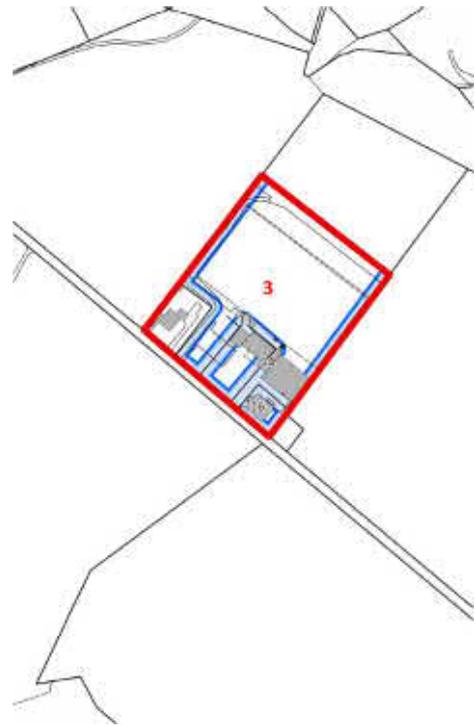


Abb. 65 Gebäudelängen Schulhaus Ohmstal

### 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 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

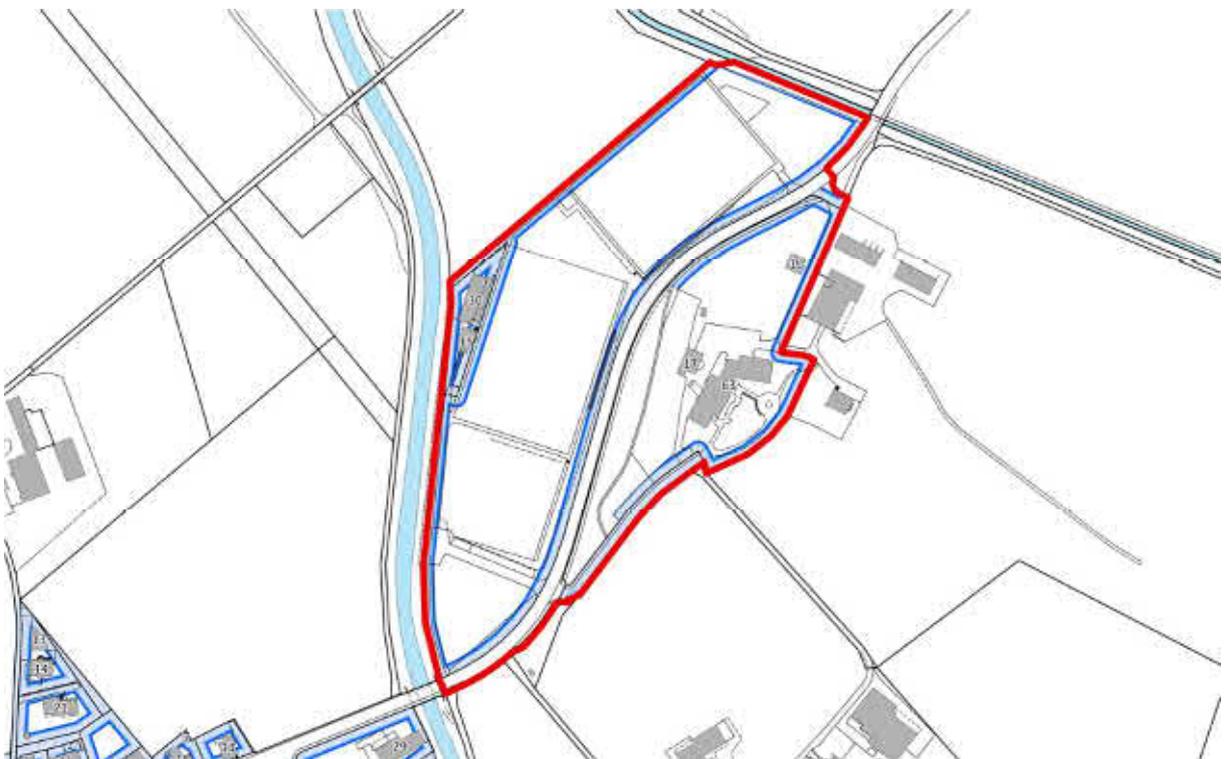


Abb. 71 Gebäudelängen Mauritiusheim

### 2.13.2 Gebäudetypologie

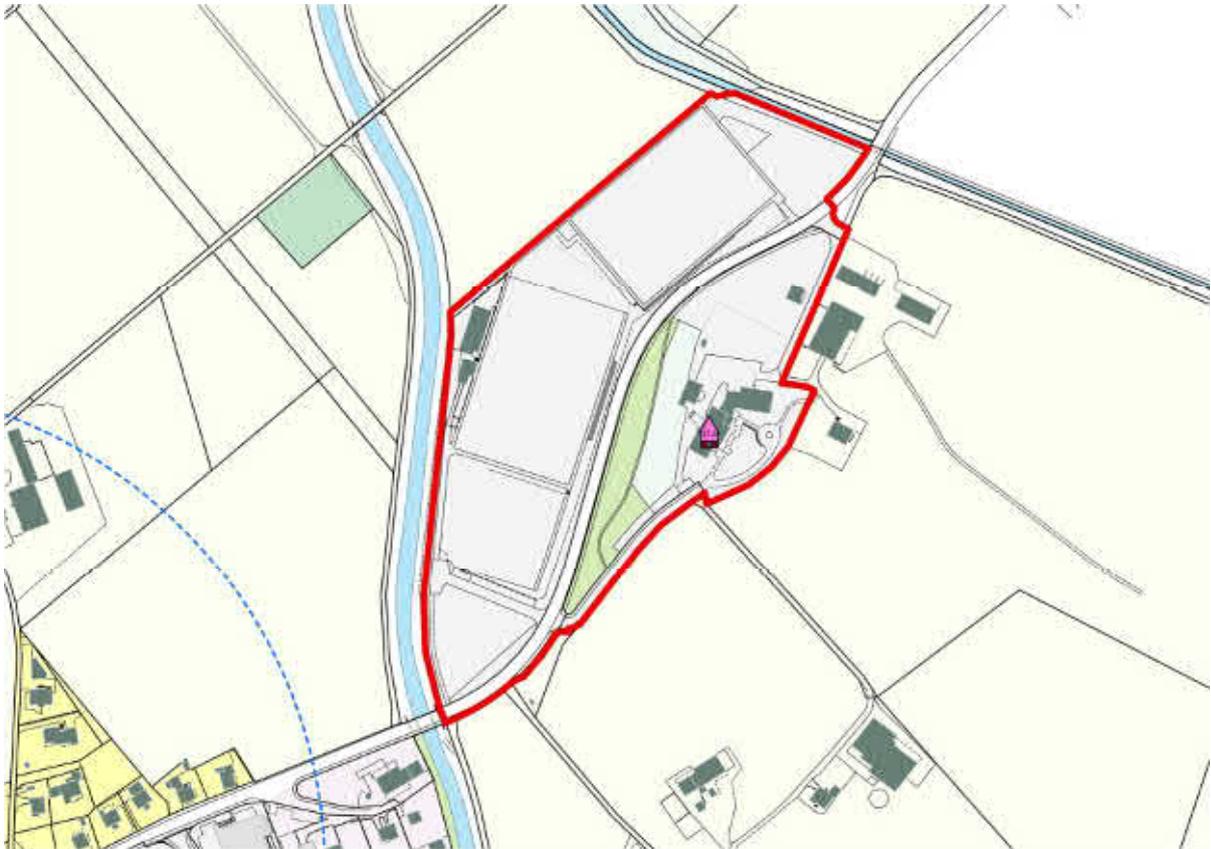


Abb. 72 Gebäudetypologie Mauritiusheim

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 Umsetzung

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

### 2.13.7 Fotodokumentation





### 2.14.2 Gebäudetypologie

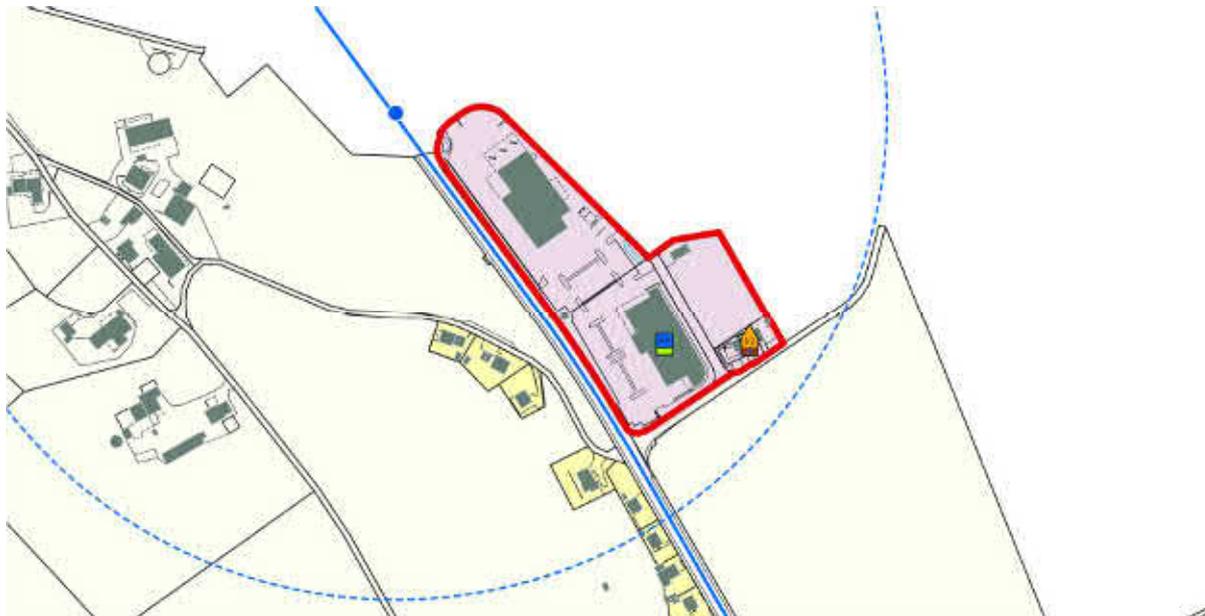


Abb. 76 Gebäudetypologie Schötz Nord

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



«Weiterentwickeln»

Abb. 77 Entwicklungsstrategie Schötz Nord

### 2.14.6 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



## 2.15.2 Gebäudetypologie

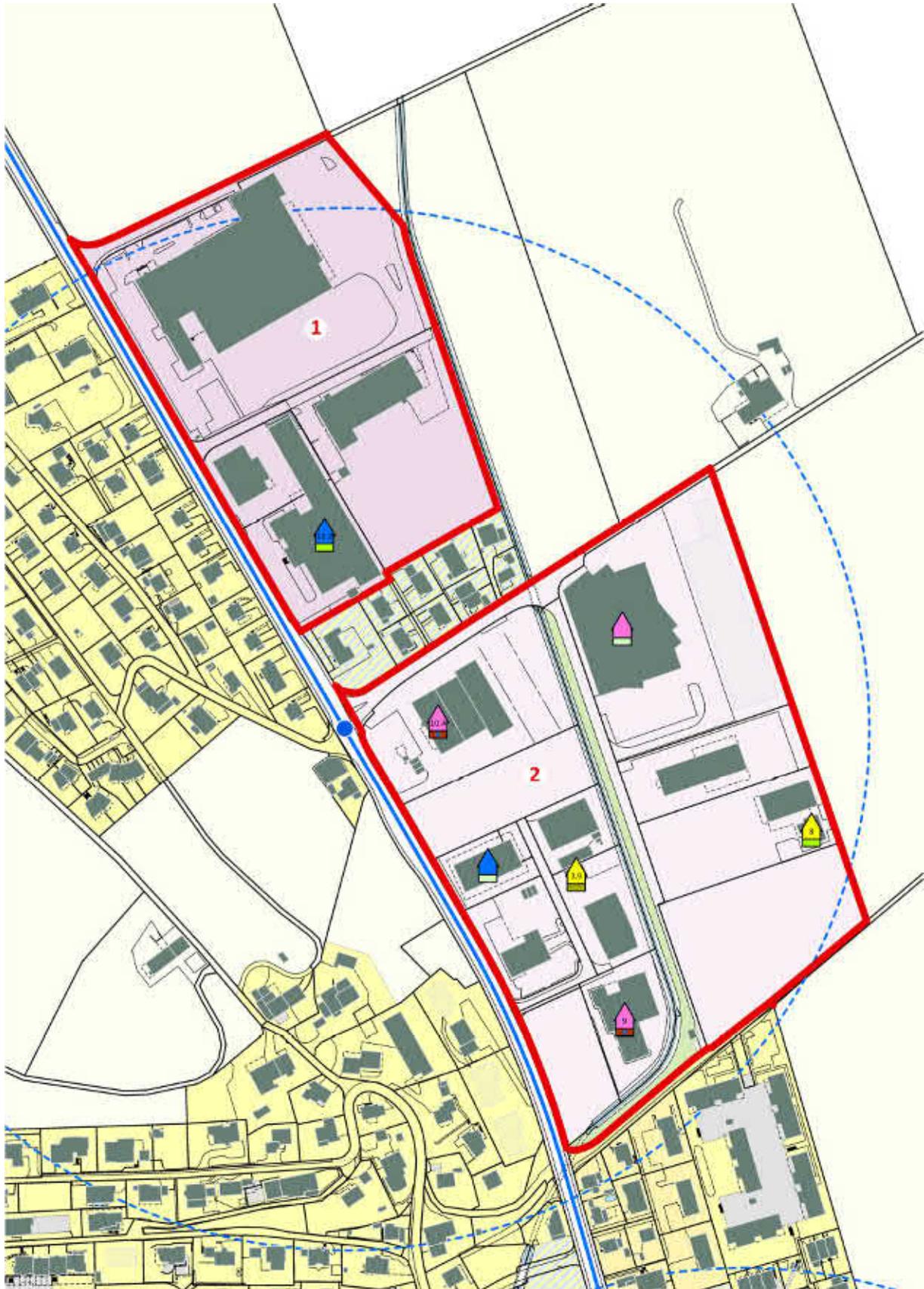


Abb. 80 Gebäudetypologie Netzetalmatte, Sänmatte

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, Säntmatte

### 2.15.6 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	-	-	-
Säntmatte (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

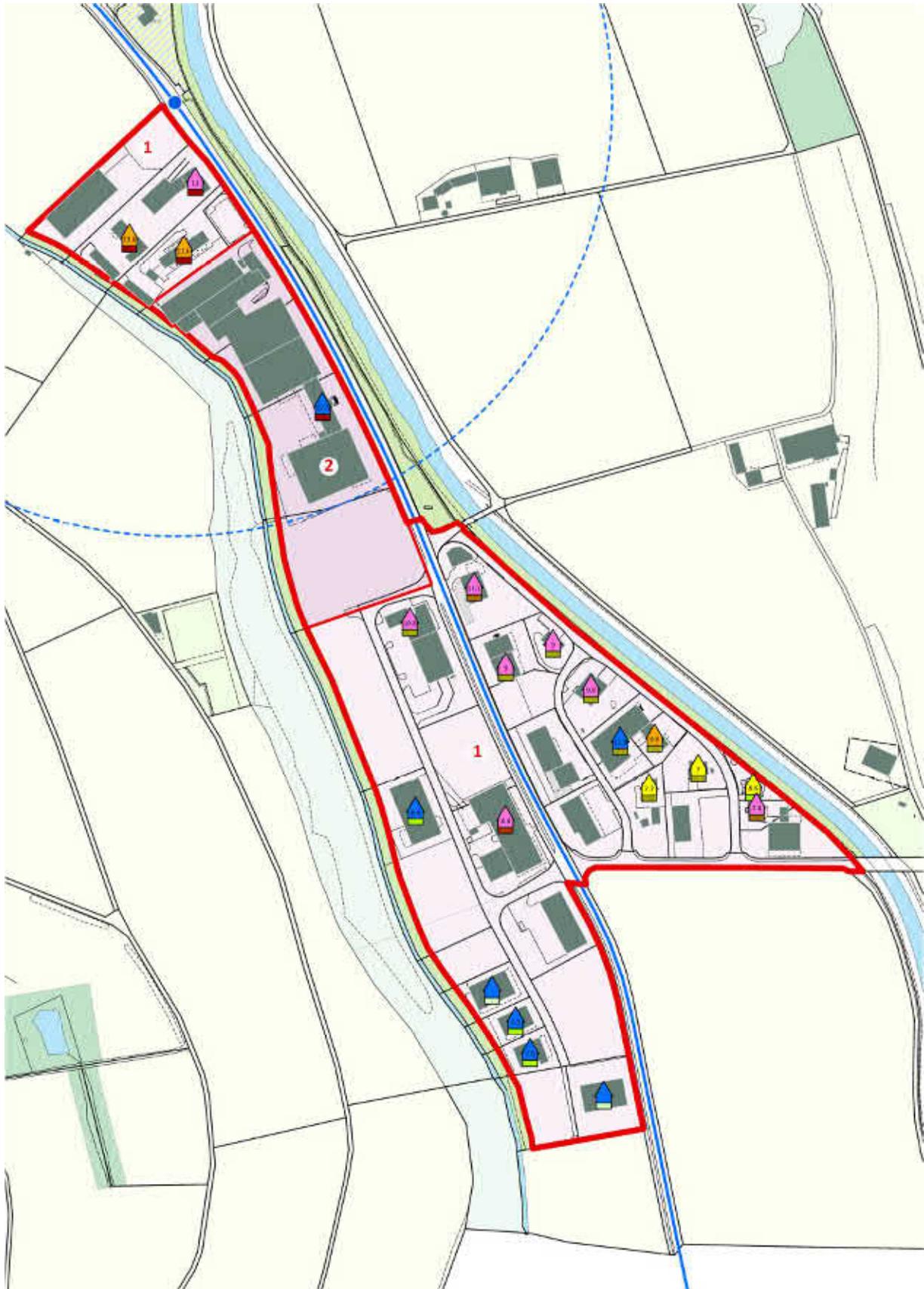


Abb. 84 Gebäudetypologie Schötz Süd

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 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

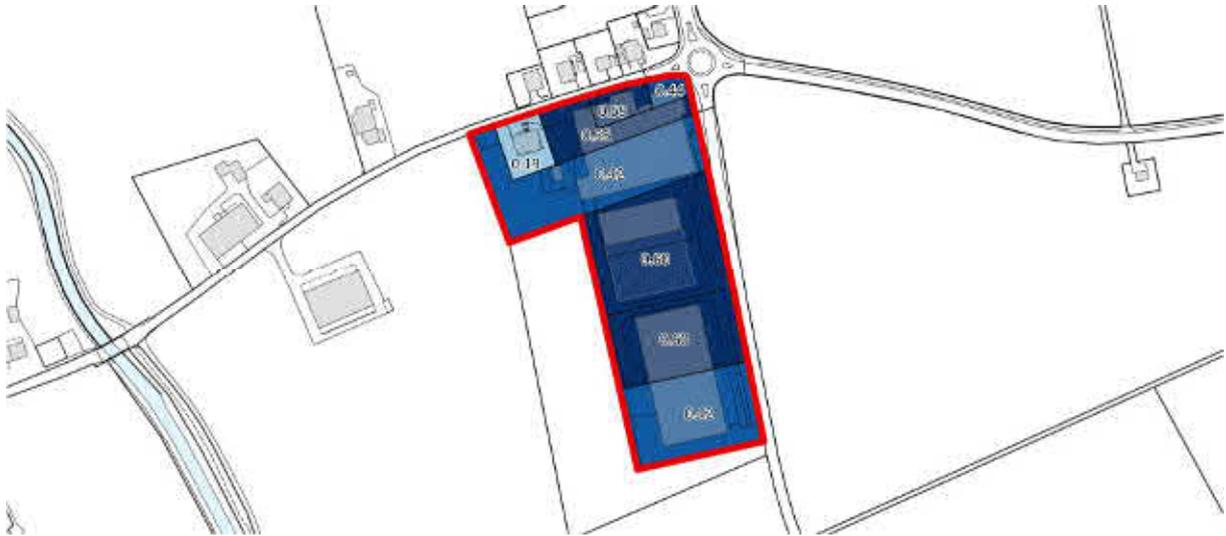


Abb. 86 Überbauungsziffern Total Feld

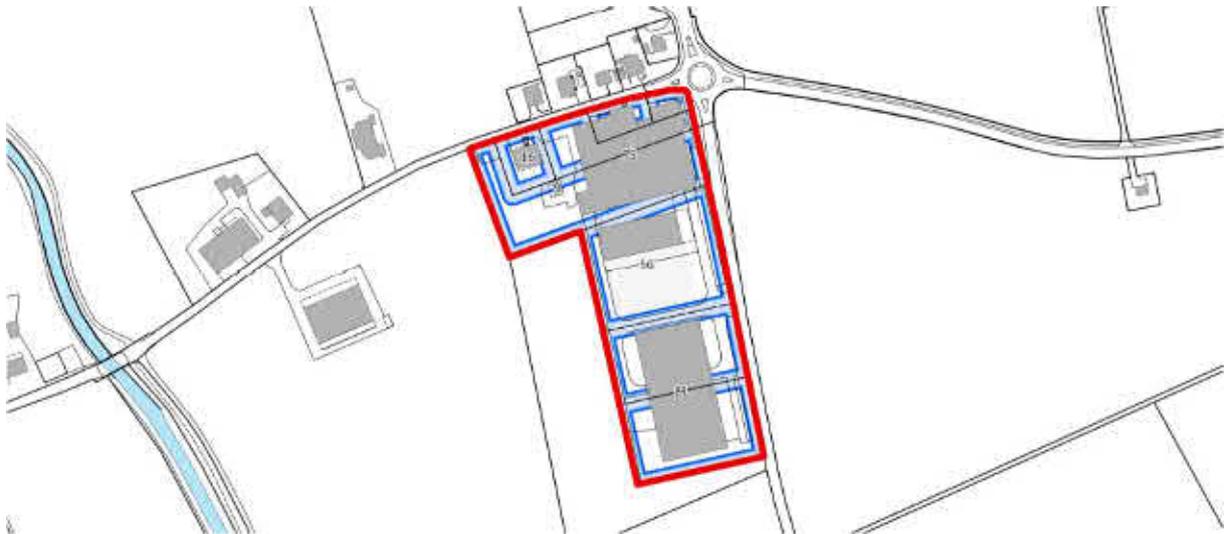


Abb. 87 Gebäudelängen Feld

### 2.17.2 Gebäudetypologie



Abb. 88 Gebäudetypologie Feld

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

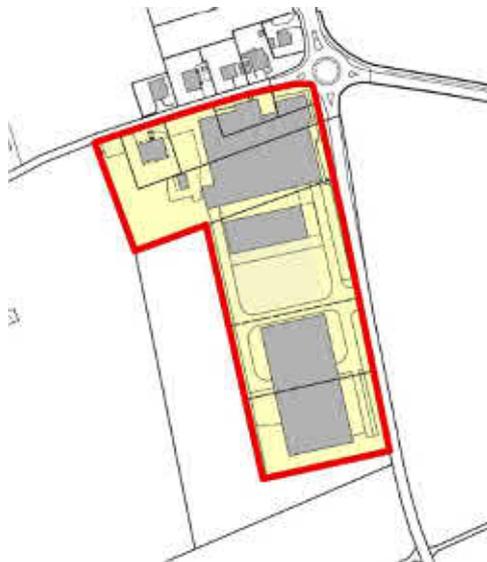
### 2.17.3 Lage

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 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 Umsetzung

Umzonung von "Weilerzone" in "Sonderbauzone Gläng".

### 2.18.7 Fotodokumentation

