

GEMEINDE HASLE

BEILAGE GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG



QUARTIERANALYSE

12. September 2022

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Hasle
Dorf 15
6166 Hasle
www.hasle-lu.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:	92117
Bearbeitet durch:	Lukas Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
1.1.	Ziel	5
1.2.	Aufbau und Systematik	5
1.3.	Überbauungsziffer	6
1.4.	Haupt- und Nebenbauten	6
1.5.	Quartiereinteilung	7
2.	QUARTIERANALYSE	8
2.1.	Moosmatte West	8
2.2.	Farbschachen West	10
2.3.	Usser Cheer Süd	12
2.4.	Schulhausstrasse Nord	14
2.5.	Feld	16
2.6.	Underchile	18
2.7.	Gibelmatte	20
2.8.	Oeschtorstrasse Ost	22
2.9.	Oeschtorweg	24
2.10.	Gruebehag	26
2.11.	Heiligkreuz Witebach	28
2.12.	Heiligkreuz Ober Witebach	30
2.13.	Heiligkreuz Rinderberg	32
2.14.	Moosmatte Mitte	34
2.15.	Im Moos Süd	36
2.16.	Schulhausstrasse Süd	38
2.17.	Heiligkreuzstrasse	40
2.18.	Bahnstrasse	42
2.19.	Oeschtorstrasse West	44
2.20.	Moosmatte Nord	46
2.21.	Im Moos Nord	48
2.22.	Usser Cheer Nord	50
2.23.	Oberdorf	52
2.24.	Inner Cheer	54
2.25.	Hinterdorf	56
2.26.	Oberdorf Süd	58
2.27.	Dorf Ost	60
2.28.	Dorf Mitte	62
2.29.	Heiligkreuz Dörfli	64
2.30.	Bahnhofstrasse West	66
2.31.	Station	68
2.32.	Zinggen	70
2.33.	Zwischenwassern	72
2.34.	Heiligkreuz Schwesternheim	74
2.35.	Heiligkreuz Talstation	76

ABKÜRZUNGEN

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

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Hasle und damit zur Festlegung der Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) im Bau - und Zonenreglement.

1.2. Aufbau und Systematik

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

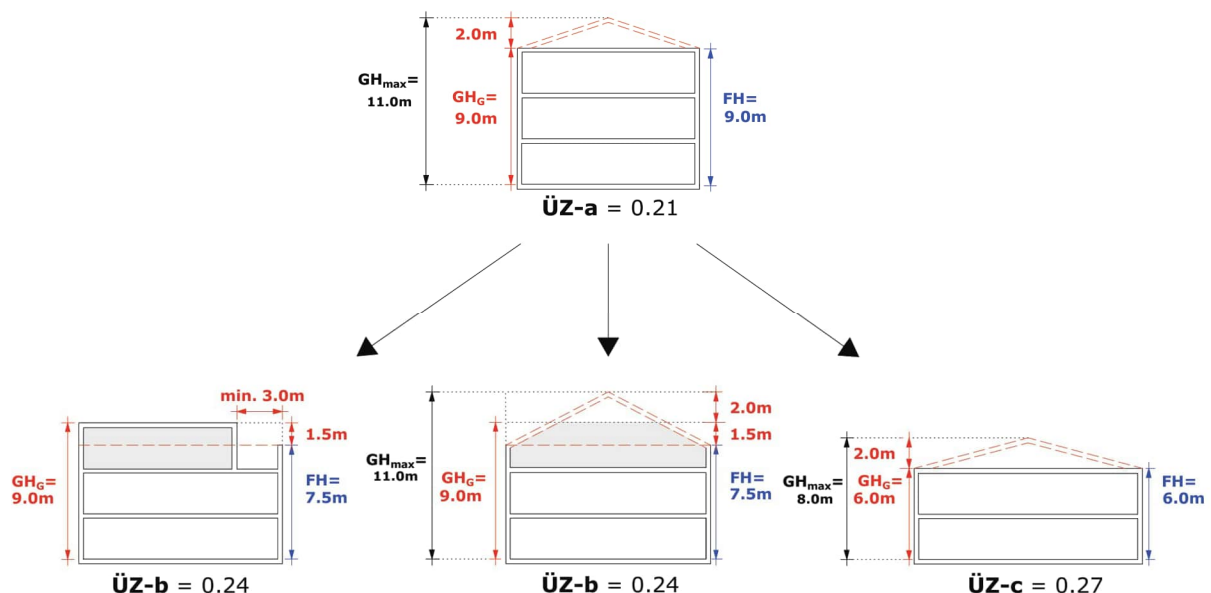
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands.
Bauziffern und -masse:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier: - Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage: AV-Daten - Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM) - Statistische Auswertung nach Raumeinheit
Merkmale Quartier:	Beschrieb der Quartiere nach Lage/Topografie, Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Gebäudestruktur, Anzahl Vollgeschosse, Baujahr/Gebäudezustand, Begegnungsorte und Sondernutzungsplan
Entwicklungsstrategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013) und Siedlungsleitbild: - «Bewahren/Erneuern» - «Weiterentwickeln» - «Umstrukturieren/Neuorientieren» - «Neuentwickeln»
Umsetzung Bauziffern und -masse:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel Überbauungsziffer). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ-Typ (z. B. b für ÜZ-b) aufgezeigt, an welchem ÜZ-Typ sich die neue Zone am meisten orientiert.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebengebäude 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. Schrägdächer dürfen den Grundwert der Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.
- ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2a, W2 normal:



Ziel dieses Systems ist es, dass auch mit der Überbauungsziffer eine gewisse Flexibilität bei der Bauweise erreicht werden kann. Die unterschiedlichen Überbauungsziffern ergeben in Kombination mit den zulässigen Gebäudehöhen ähnlich grosse Nutzflächen.

1.4. Haupt- und Nebengebäude

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

1.5. Quartiereinteilung



Übersichtplan Quartiereinteilung.

2. QUARTIERANALYSE

2.1. Moosmatte West

Fotodokumentation



Orthofoto



Mooshof Parz. Nr. 1393



Moosmatte Parz. Nr. 1386



Unbebaute Parzelle Nr. 1321



Moosmatte Parz. Nr. 1319, 1320



Moosmatte Parz. Nr. 1240



Moosmatte Parz. Nr. 1345

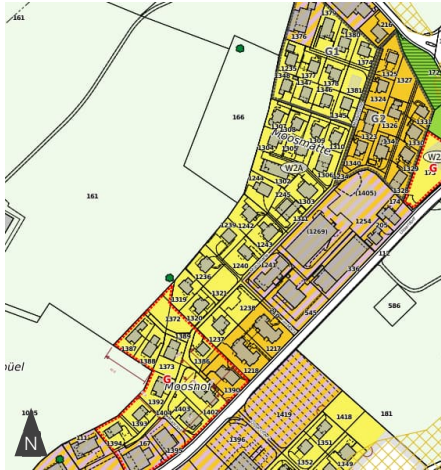


Strassenraum GP Moosmatte, 2. Etappe

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im nordöstlichen Siedlungsgebiet, parallel zur Kantonsstrasse
Erschliessung:	ca. 3 Gehminuten zur nächsten Bushaltestelle, 15 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH
Anzahl Vollgeschosse:	1-2
Baujahr/Gebäudezustand:	1990er bis 2010er Jahre, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Moosmatte 2. Etappe, Gestaltungsplan Mooshof

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



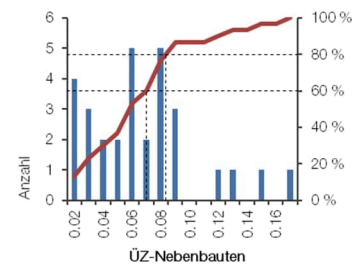
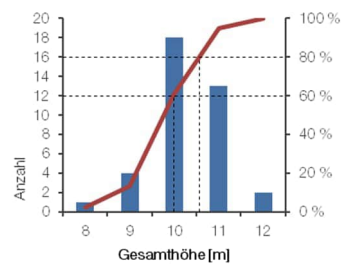
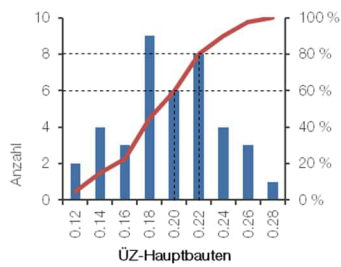
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2c	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

-

2.2. Farbschachen West

Fotodokumentation



Orthofoto

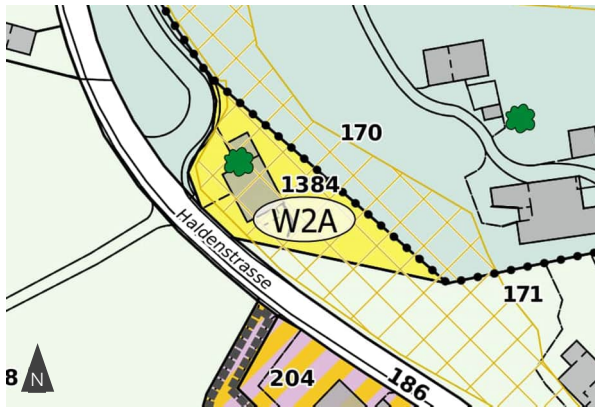


Übersicht

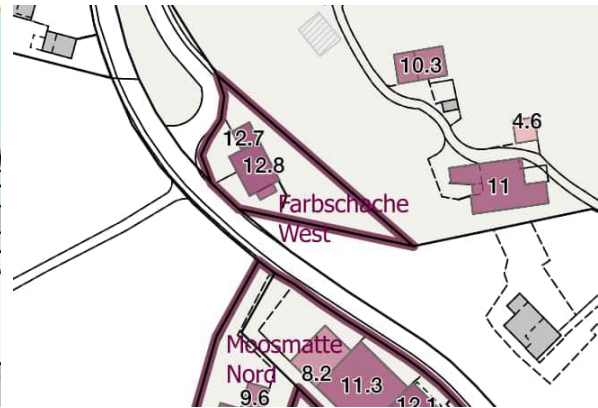
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im nordöstlichen Siedlungsgebiet
Erschliessung:	Ca. 20 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Farbschachen
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH
Anzahl Vollgeschosse:	3
Baujahr/Gebäudezustand:	2010er Jahre, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, im Garten
Sondernutzungsplan:	-

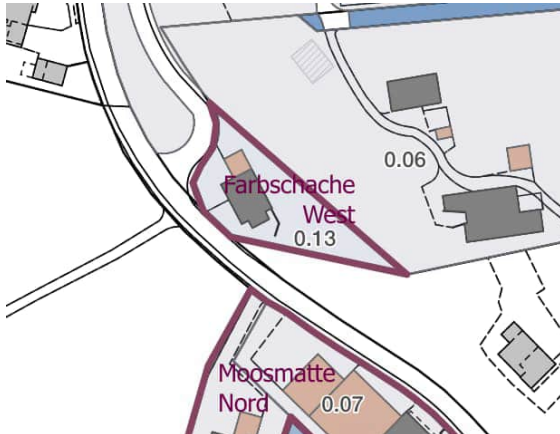
Bauziffern und -masse



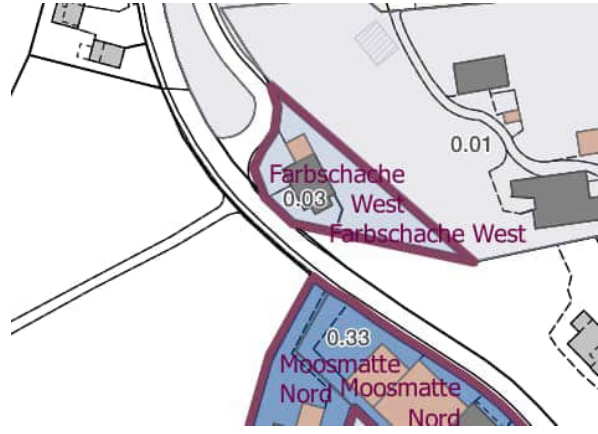
Rechtsgültiger Zonenplan



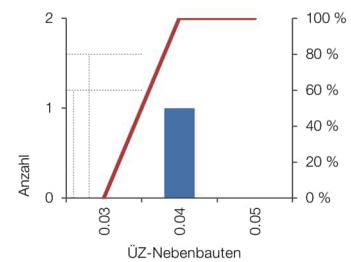
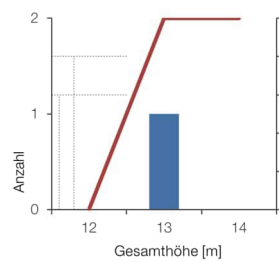
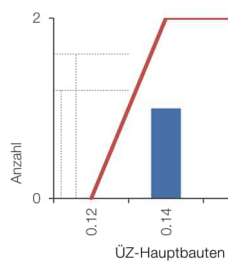
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2c	0.21	0.24	0.27	0.08	9.00	11.00	20.0

Weitere Anpassungen

– –

2.3. Usser Cheer Süd

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Ussercheer Parz. Nr. 1353, 1354



Ussercheer Parz. Nr. 1356, 1370

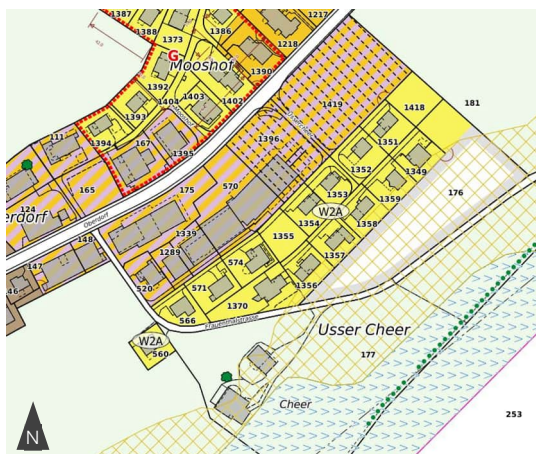


Ussercheer Parz. Nr. 1357, 1358

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im nordöstlichen Siedlungsgebiet
Erschliessung:	ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Ussercher, Bahnhof ca. 15 Gehminuten
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohngebiet)
Gebäudestruktur:	EFH und ZFH
Anzahl Vollgeschosse:	1-2
Baujahr/Gebäudezustand:	1970er bis 2010er Jahre, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan	-

Bauziffern und -masse



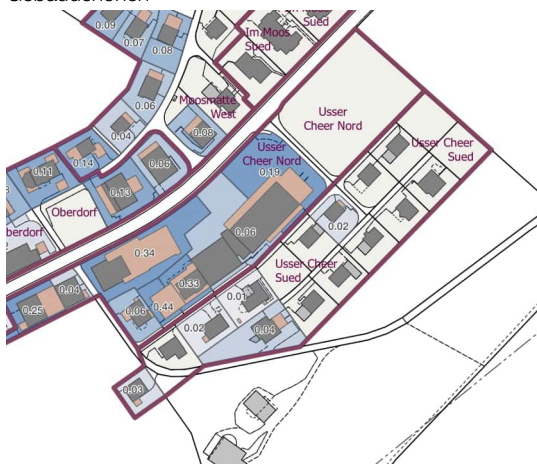
Rechtsgültiger Zonenplan



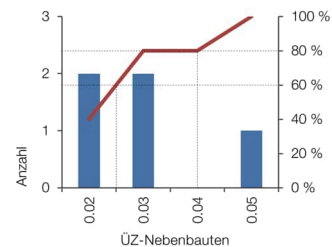
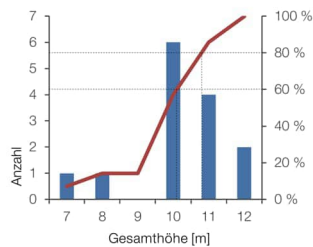
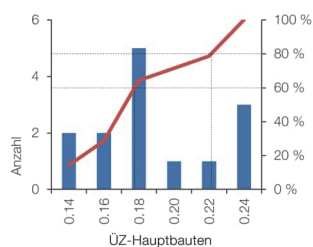
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» im Bereich der Arbeitszone

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2c	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

– –

2.4. Schulhausstrasse Nord

Fotodokumentation



Orthofoto



Schulhausstrasse Parz. Nr. 224, Ansicht von hinten



Schulhausstrasse Parz. Nr. 208

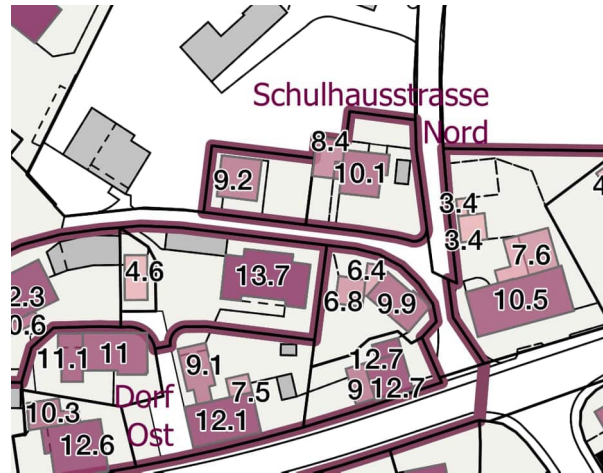
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Am Rand des Dorfkerns, neben dem Schulhaus
Erschliessung:	1 Gehminute zur Bushaltestelle Dorf, ca. 11 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Garage
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 -3
Baujahr/Gebäudezustand:	1960er-Jahre, Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

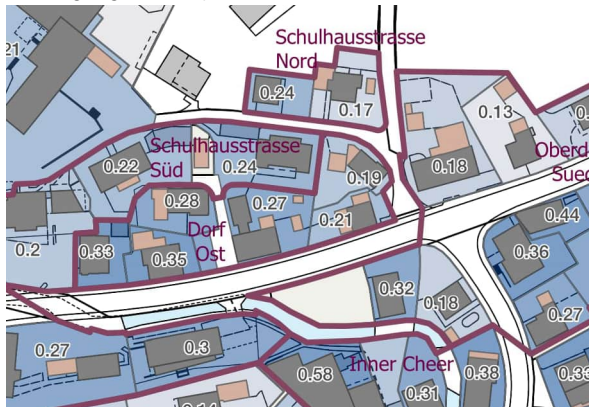
Bauziffern und -masse



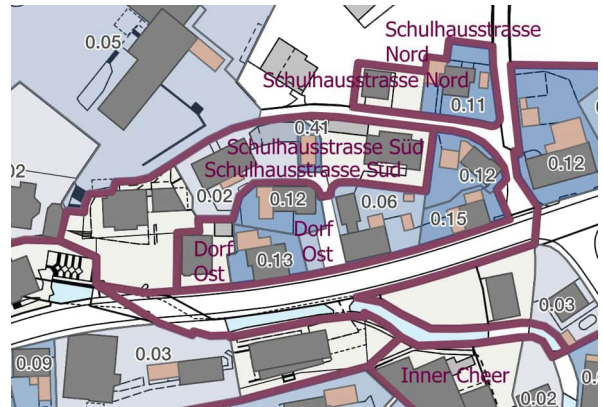
Rechtsgültiger Zonenplan



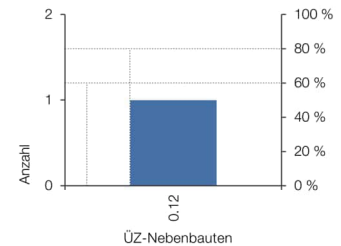
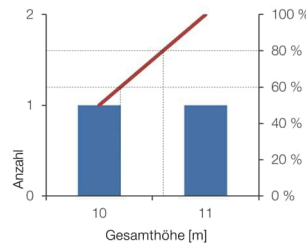
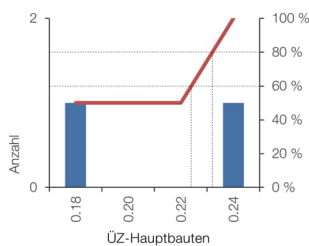
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	DII	gem. Art. XY und XY			--	gem. Art. XY und XY		

Bemerkung: Isolierte Kleinzone W2 nicht sinnvoll; aufgrund Bestand und Lage für Entwicklung geeignet. Daher Umzonung in Dorfkernzone II.

Weitere Anpassungen

– –

2.5. Feld

Fotodokumentation



Orthofoto



Underchile Parz. Nr 215, 218, 597



Feld Parz. Nr. 543, 1430-1436



Feld Parz. Nr. 223



Feld Parz. Nr. 572



Underchile Parz. Nr. 218



Underchile Parz. Nr. 215

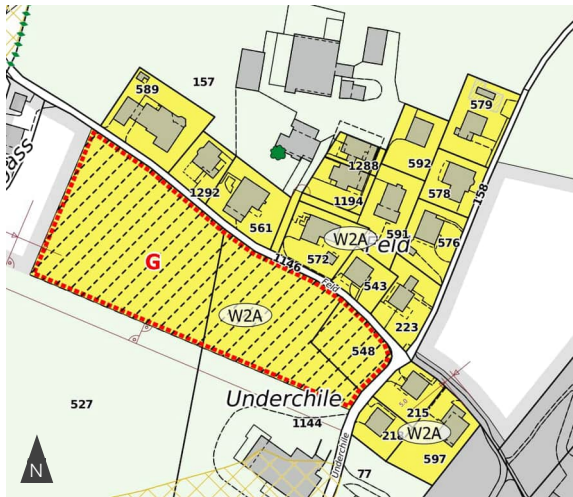


Feld Parz. Nr. 576

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich angrenzend an den Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 8 Gehminuten zum Bahnhof, ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle Schulhaus
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH
Anzahl Vollgeschosse:	1-3
Baujahr/Gebäudezustand:	1960er bis 1990er Jahre, im Bau, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Underchile in Realisierung

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



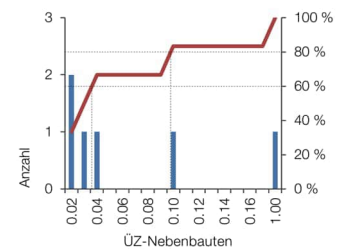
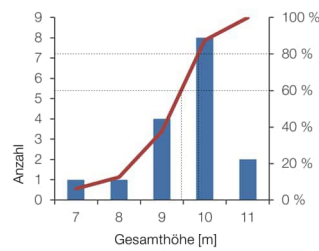
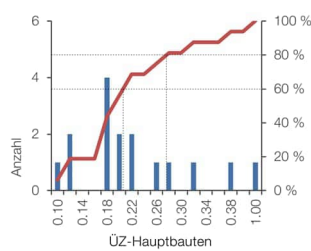
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebentbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern», «Weiterentwickeln» im Bereich der bestehenden Bauten
- «Weiterentwickeln» im Gestaltungsplanperimeter

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2d	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0

Bemerkung: Uneinheitliche Dichte, aber dichte W2 aufgrund Lage und Bestand sinnvoll.

Weitere Anpassungen

- Evtl. Zonenplanänderungen in Abhängigkeit zum in Realisierung stehenden Gestaltungsplan

2.6. Underchile

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Underchile Parz. Nr. 1406



Underchile Parz. Nr. 72



Underchile Parz. Nr. 72



Strassenraum



Underchile Parz. Nr. 219, 1148

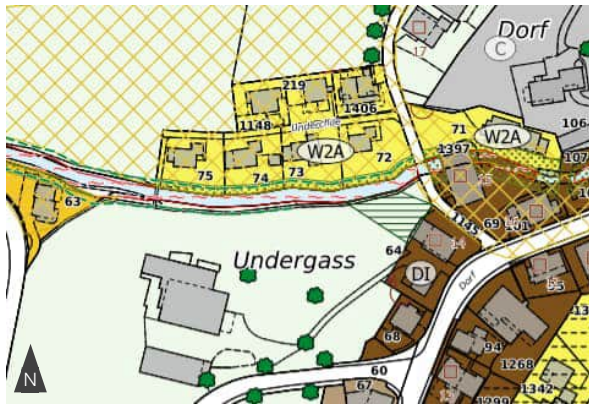


Underchile Parz. Nr. 73

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich angrenzend an den Dorfkern
Erschliessung:	3 Gehminuten zu Bushaltestelle Post, ca. 5 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier), Gasthaus Hirschen angrenzend an das Quartier
Gebäudestruktur:	EFH und ein DEFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	1950er bis 1970er Jahre, ein Neubau (2015), teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



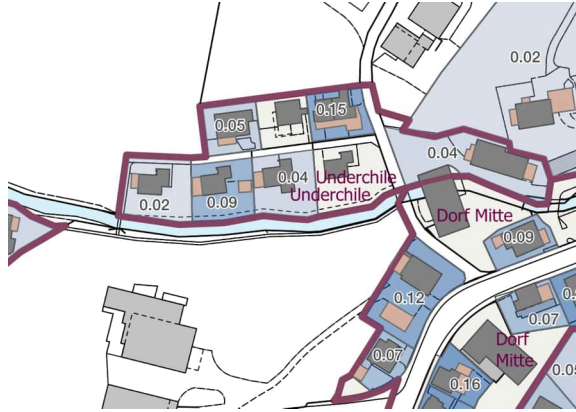
Rechtsgültiger Zonenplan



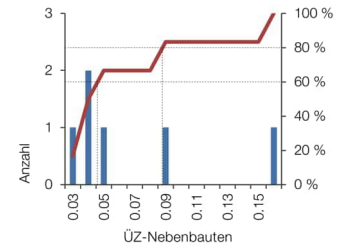
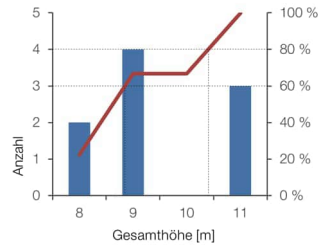
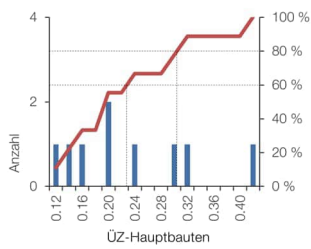
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2d	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0

Bemerkung: Uneinheitliche Dichte, aber dichte W2 aufgrund Lage und Bestand sinnvoll.

Weitere Anpassungen

– –

2.7. Gibelmatte

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht Gibelmatte Parz. Nr. 1410-1413



Gibelmatte Parz. Nr. 1271



Gibelmatte Parz. Nr. 1272

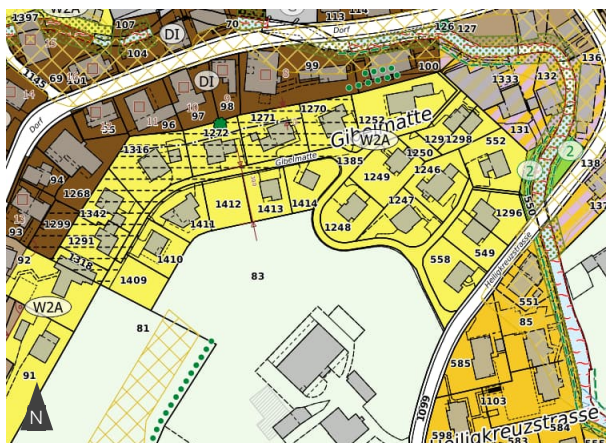


Gibelmatte Strasse

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich des Dorfzentrums an leicht erhöhter Lage
Erschliessung:	Ca. 15 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, ca. 7 Gehminuten zur Bushaltestelle Dorf
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 2
Baujahr/Gebäudezustand:	ab 1990 bis heute, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



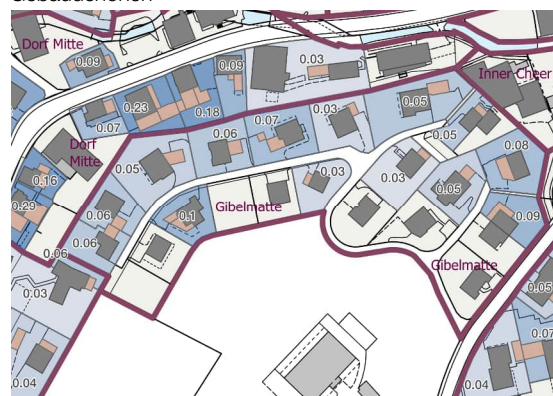
Rechtsgültiger Zonenplan



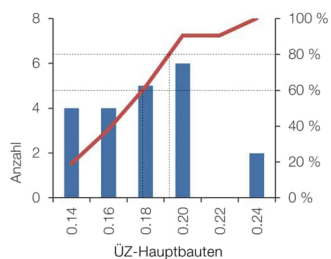
Gebäudehöhen



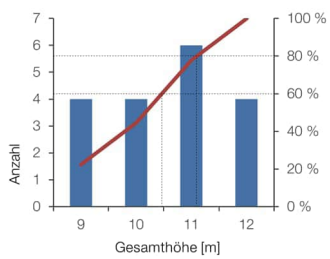
ÜZ-Hauptbauten



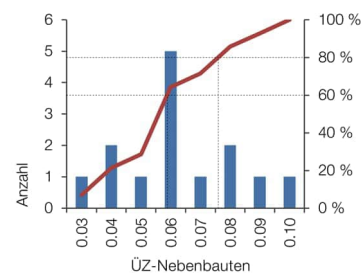
ÜZ-Nebenbauten



ÜZ-Hauptbauten



Gesamthöhe [m]



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W2c	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

-
-

2.8. Oeschtorstrasse Ost

Fotodokumentation



Orthofoto



Blick von der Kantonstrasse zu den Parz. Nr. 1313, 1314



Oeschtorstrasse Parz. Nr. 1205



Oeschtorstrasse Parz. Nr. 1314



Oeschtorstrasse Parz. Nr. 204



Oeschtorstrasse



Oeschtorstrasse Parz. Nr. 1199, 1200

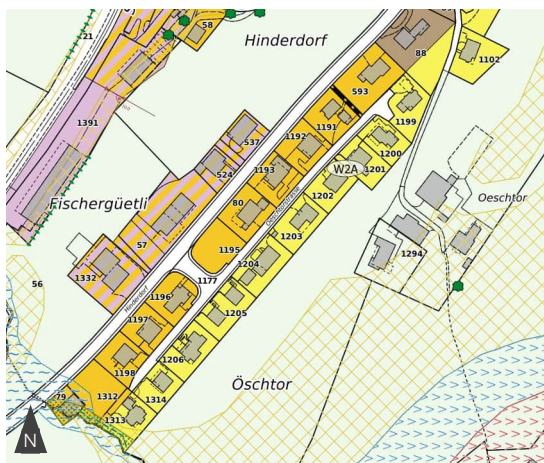


Oeschtorstrasse Parz. Nr. 1201

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im Südwesten des Dorfes, parallel zur Kantonstrasse
Erschliessung:	Ca. 10 Gehminuten oder 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, ZFH, DEFH
Anzahl Vollgeschosse:	2
Baujahr/Gebäudezustand:	1980er und 1990er Jahre, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



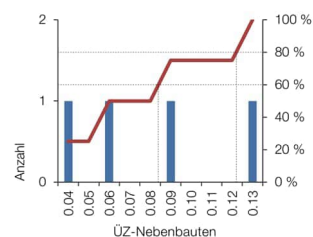
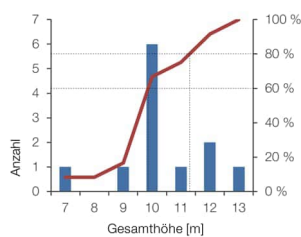
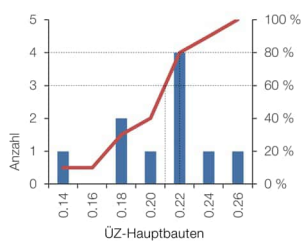
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2A	W3	0.24	0.27	0.30	0.08	11.0	13.0	25.0

Bemerkung: Aufzonung in W3 aufgrund Bestand, Topografie sowie benachbarten Bebauung entlang Kantonsstrasse (W3) sinnvoll.

Weitere Anpassungen

— —

2.9. Oeschtorweg

Fotodokumentation



Orthofoto



Oeschtorweg



Bahnhofstrasse Parz. Nr. 67



Kantonsstrasse Parz. Nr. 92, 1398



Kantonsstrasse Parz. Nr. 66



Oeschtorweg Parz. Nr. 91



Oeschtorweg Parz. Nr. 1102

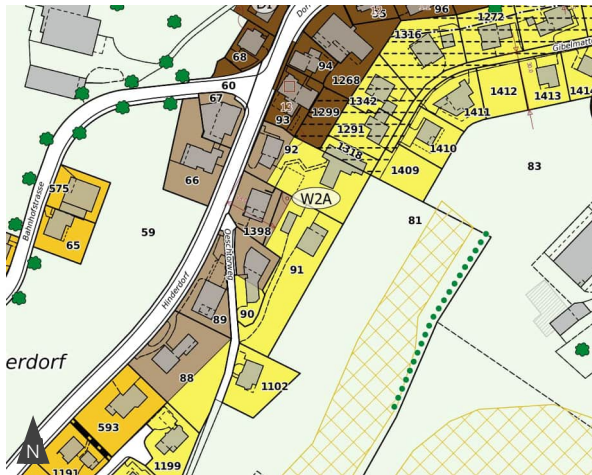


Oeschtorweg Parz. Nr. 90

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich angrenzend am Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 6 - 10 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Bäckerei, Tierarzt
Gebäudestruktur:	Historische Bebauung entlang Strasse, Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	diverse
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

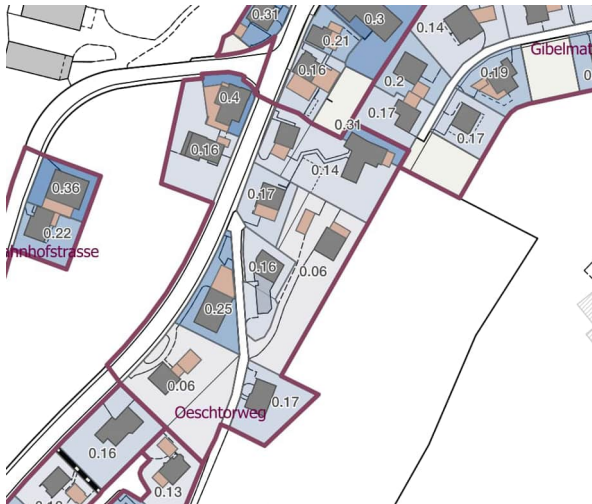
Bauziffern und -masse



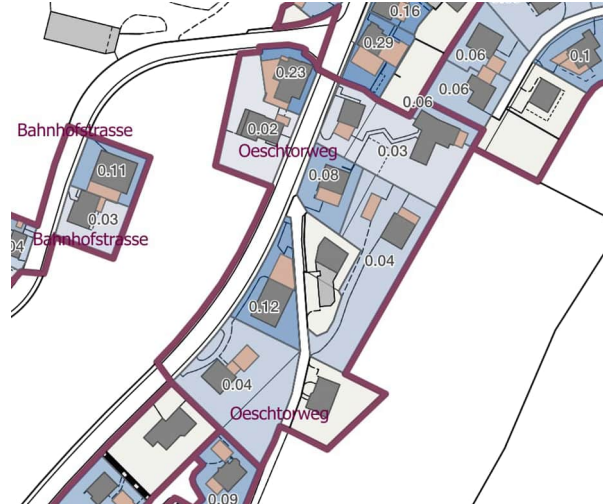
Rechtsgültiger Zonenplan



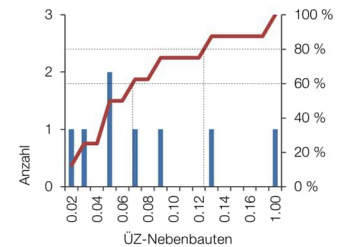
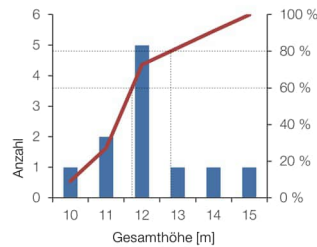
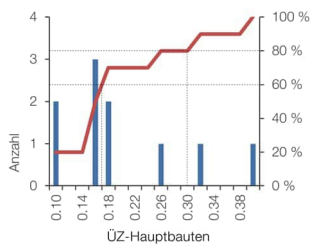
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

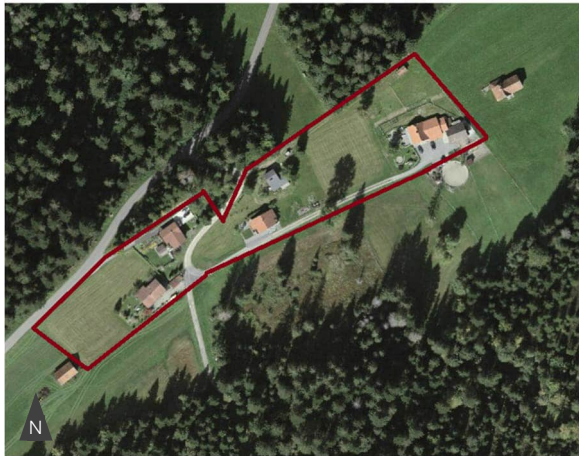
Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
	DII	gem. Art. XY und XY			--	gem. Art. XY und XY		--
W2A	W2c	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Zonenabgrenzung zwischen Dorfkernzone II und W2 bereinigen, Parzellierung beachten.

2.10. Gruebehag

Fotodokumentation



Orthofoto



Zufahrtsstrasse



Grubenhag Parz. Nr. 486



Grubenhag Parz. Nr. 1322



Grubenhag Parz. Nr. 288



Grubenhag Parz. Nr. 286



Grubenhag Parz. Nr. 288, 289



Grubenhag Parz. Nr. 287

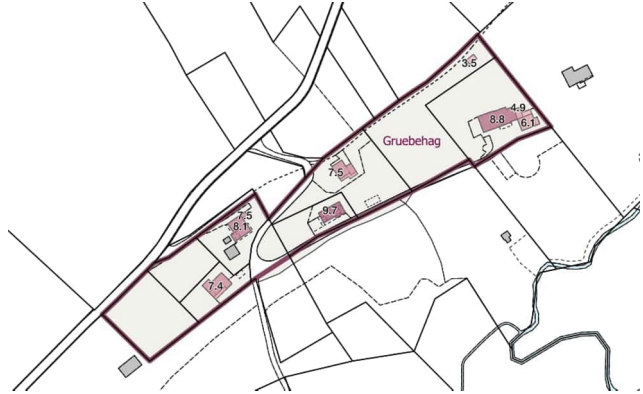
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	rund 2.5 km südlich des Dorfes, auf ca. 1'000 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca 6 Gehminuten zur Bushaltestelle Sandboden, ca. 7 Autominuten zum Bahnhof Hasle
Parkierung:	Besucherparkplätze, oberirdisch und gedeckte Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquertier)
Gebäudestruktur:	EFH
Anzahl Vollgeschosse:	1-2
Baujahr/Gebäudezustand:	Einzelbauten aus verschiedenen Epochen, teilweise stark verändert, kaum Erneuerungsbedarf.
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Gärten, Wanderweg
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



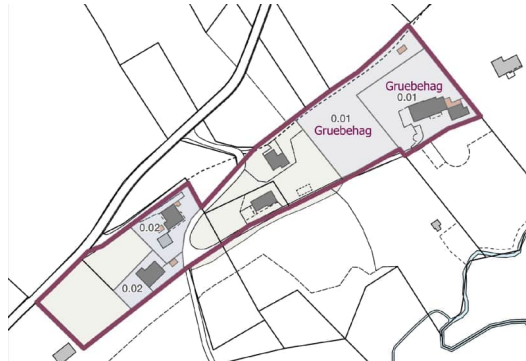
Rechtsgültiger Zonenplan



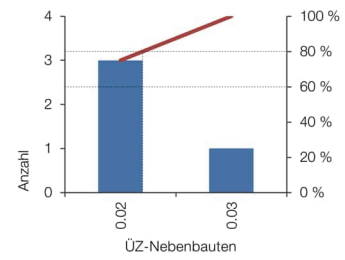
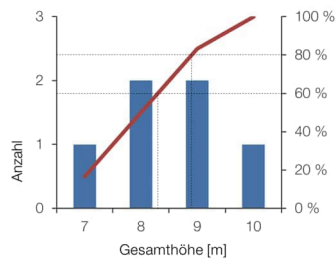
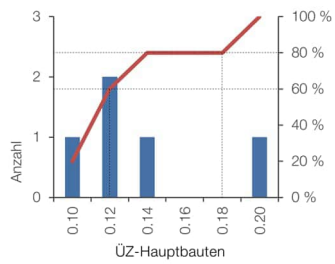
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2C	W2a	0.18	0.21	0.24	0.08	7.5	9.5	20.0

Weitere Anpassungen

- Evtl. Teilflächen zur Auszonung vorsehen, südliche Zonengrenze bereinigen

2.11. Heiligkreuz Witebach

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Witebach Parz. Nr. 1229



Witebach Parz. Nr. 1258, 1259



Witebach Parz. Nr. 1225



Witebach Parz. Nr. 1227



Reihenhäuser Parz. Nr. 1156 - 1163

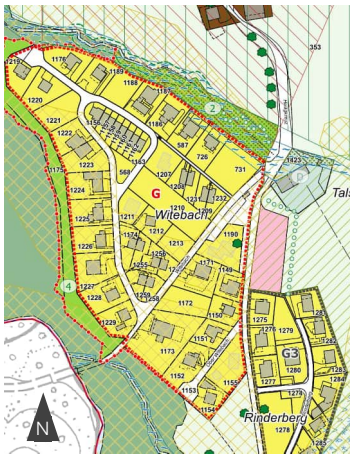


DEFH, Parz. Nr. 1208, 1231

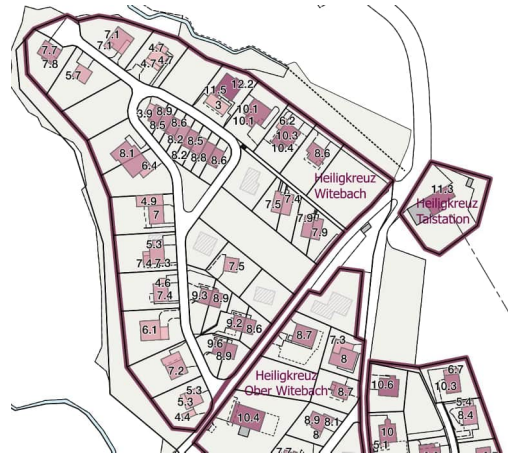
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rund 3.5 km südlich des Dorfes, 1'100 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Heiligkreuz Witebach, ca. 10 Minuten mit dem Auto zum Bahnhof Hasle
Parkierung:	Oberirdisch Parkplätze, Garagen
Versorgung:	keine (Wohnquartier), Ferienhäuser
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, Reihenhäuser
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 2
Baujahr/Gebäudezustand:	Grössenteils 1980er und 1990er Jahre, einzelne nach 2000, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Grünfläche
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Rinderberg-Witebach

Bauziffern und -masse



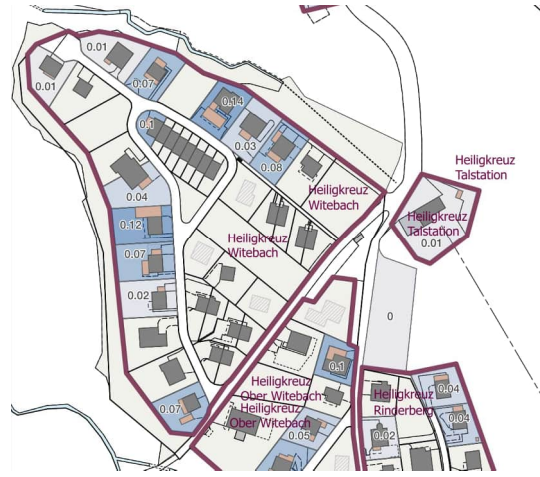
Rechtsgültiger Zonenplan



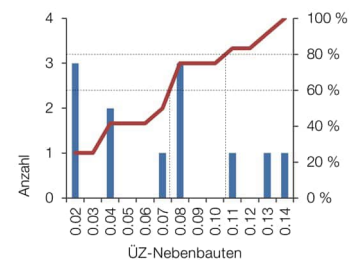
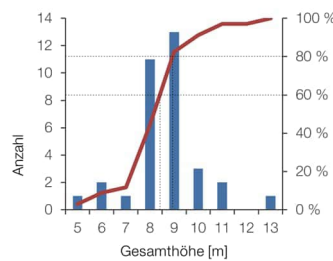
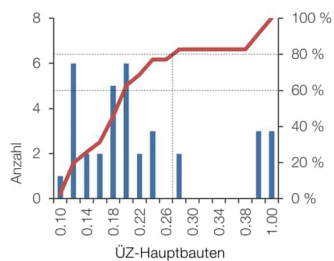
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» für bebaute Gebiete
- Bebauung der vorhandenen Reserven

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NE}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W2a	0.18	0.21	0.24	0.08	7.5.0	9.0	20.0
W2C	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	7.5.0	9.0	25.0

Weitere Anpassungen

- ISOS berücksichtigen (insbesondere für Gestaltung)

2.12. Heiligkreuz Ober Witebach

Fotodokumentation



Orthofoto



Heiligkreuz Parz. Nr. 1149



Ober Witebach Parz. Nr. 1154



Ober Witebach Parz. Nr. 1151



Ober Witebach Parz. Nr. 1150



Witebach Parz. Nr. 1173



Witebach Parz. Nr. 1171

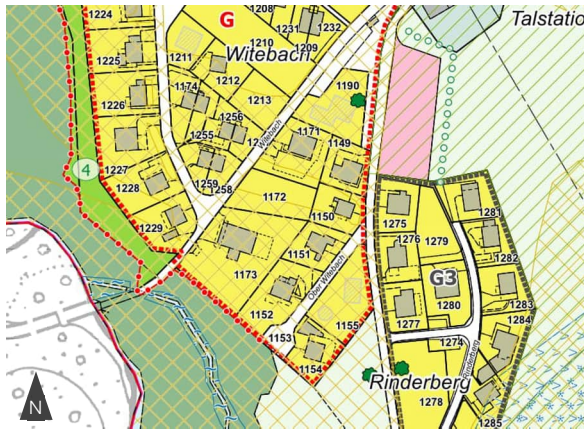


Bebauung Parz. Nr. 1155

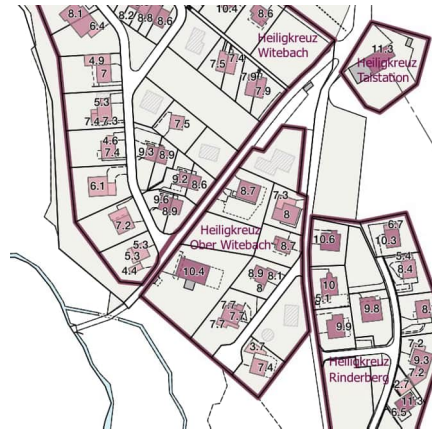
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rund 3.5 km südlich des Dorfes, 1'100 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Heiligkreuz Witebach, ca. 8 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdisch Parkplätze, grosser Parkplatz angrenzend an Quartier, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, Historisch, Modern
Anzahl Vollgeschosse:	2
Baujahr/Gebäudezustand:	1970er-Jahre bis heute, wenig Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Rinderberg-Witebach

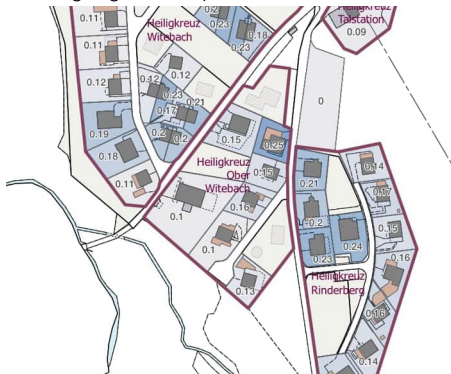
Bauziffern und -masse



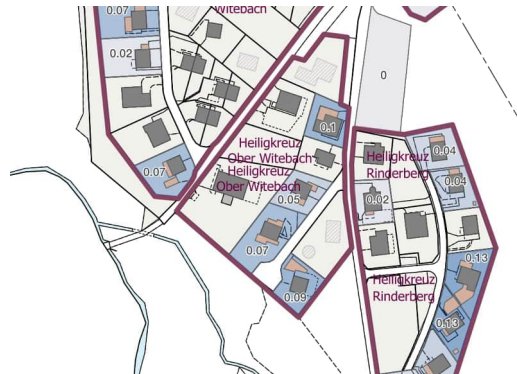
Rechtsgültiger Zonenplan



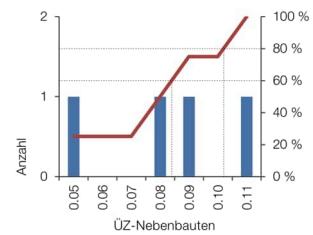
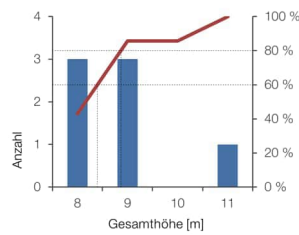
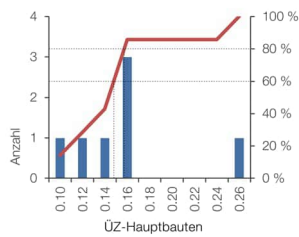
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»
- Bebauung der vorhandenen Reserven

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	7.5	9.5	25.0

Weitere Anpassungen

- ISOS berücksichtigen (insbesondere für Gestaltung)

2.13. Heiligkreuz Rinderberg

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Rinderberg Parz. Nr. 1284 - 1286



Rinderberg Parz. Nr. 1276

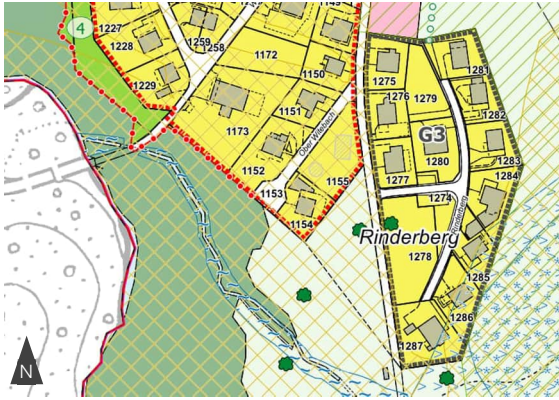


Rinderberg Parz. Nr. 1277

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rund 3.5 km südlich des Dorfes, 1'100 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Heiligkreuz Witebach, ca. 9 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garage
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Seit den 1990er-Jahren, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Rinderberg-Witebach

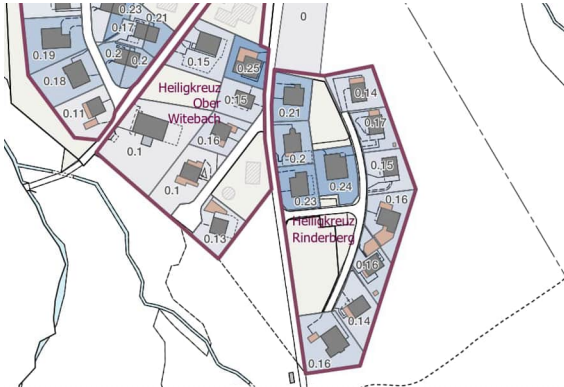
Bauziffern und -masse



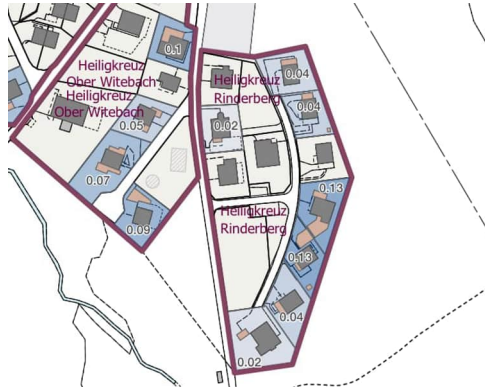
Rechtsgültiger Zonenplan



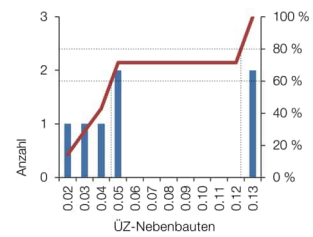
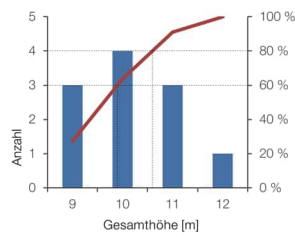
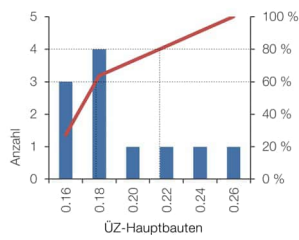
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebentbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»
- Bebauung der vorhandenen Reserven

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2B	W2b	0.21	0.24	0.27	0.08	7.5.0	9.5.0	25.0

Weitere Anpassungen

- ISOS berücksichtigen

2.14. Moosmatte Mitte

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht Parz. Nr. 1340, 1341, 1329, 1330



Moosmatte Parz. Nr. 1323



Moosmatte Parz. Nr. 1324

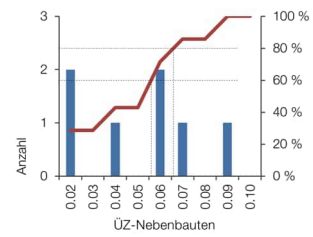
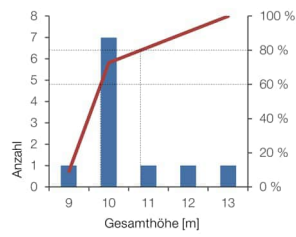
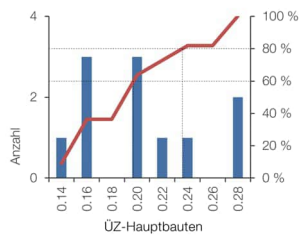
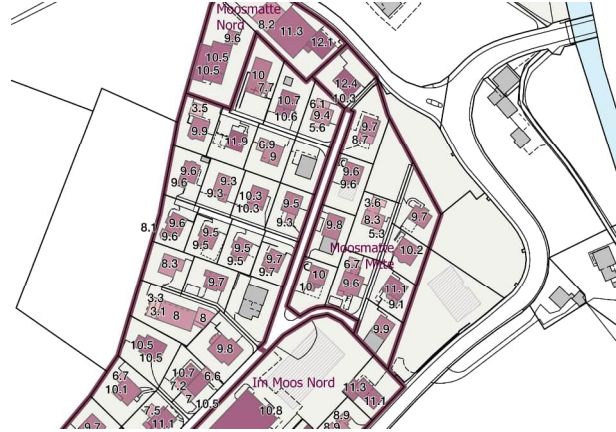


Moosmatte Parz. Nr. 1325

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im nördlichen Siedlungsgebiet
Erschliessung:	Ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle Farbschachen, ca. 3 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Seit 2000, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Moosmatte 1. Etappe

Bauziffern und -masse



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	35.0

Weitere Anpassungen

— —

2.15. Im Moos Süd

Fotodokumentation



Orthofoto

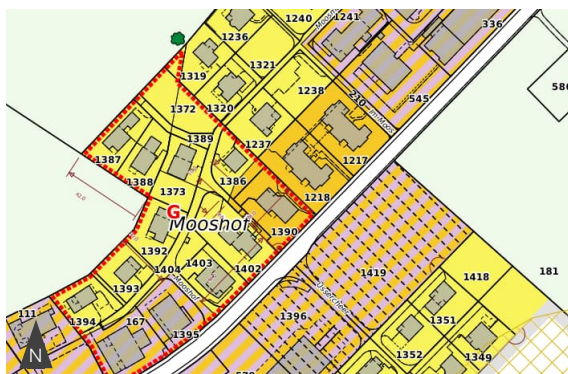


Übersicht, Blick von hinten

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im nördlichen Siedlungsgebiet
Erschliessung:	Ca. 2 Autominuten an den Bahnhof, ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Ussercher
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Garage
Versorgung:	keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2
Baujahr/Gebäudezustand:	1980er und 1990er Jahre, Neubau
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Mooshof

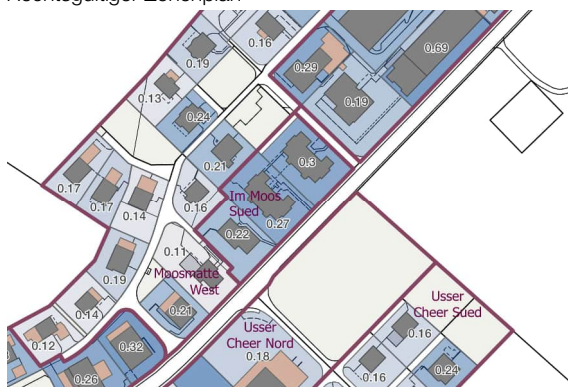
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan

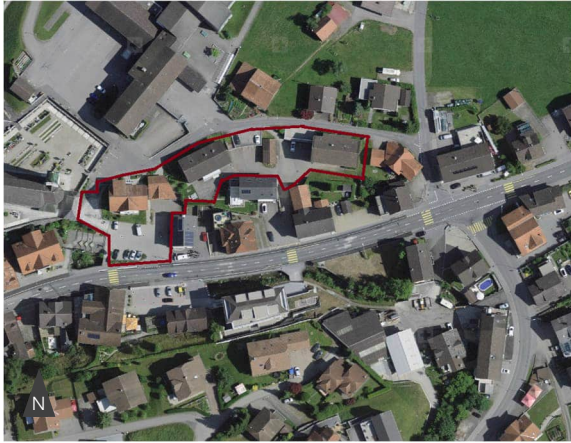


Gebäudehöhen



2.16. Schulhausstrasse Süd

Fotodokumentation



Orthofoto



Dorf Parz. Nr. 209



Dorf Parz. Nr. 87



Dorf Parz. Nr. 211



Parkplatz der Parz. Nr. 221



Schulhausstrasse

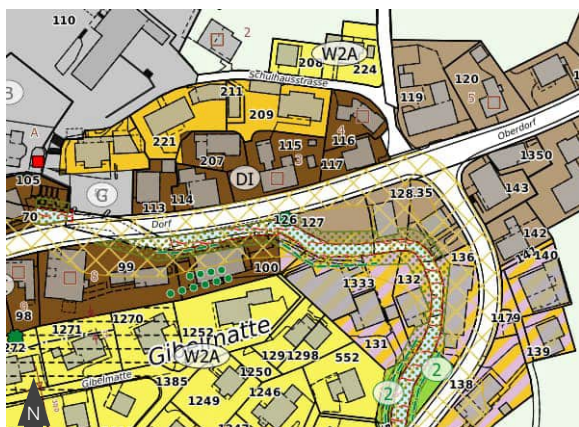


Mehrfamilienhaus Parz. Nr. 209

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich des Dorfkerns
Erschliessung:	Ca. 9 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Schulhaus
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Öffentliche- und Besucherparkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH
Anzahl Vollgeschosse:	3-4
Baujahr/Gebäudezustand:	1960er und 1990er Jahre, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Aussenbereich, Strasse
Sondernutzungsplan:	-

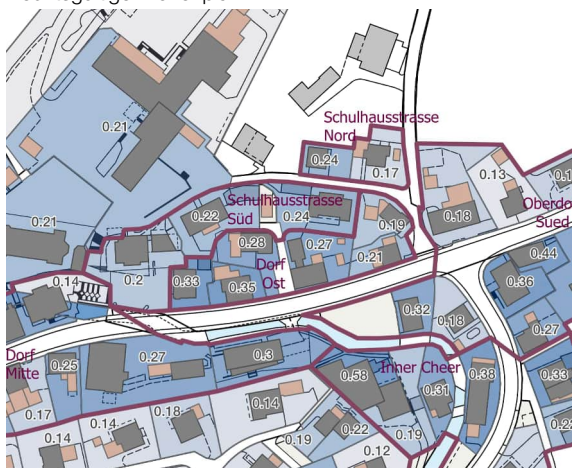
Bauziffern und -masse



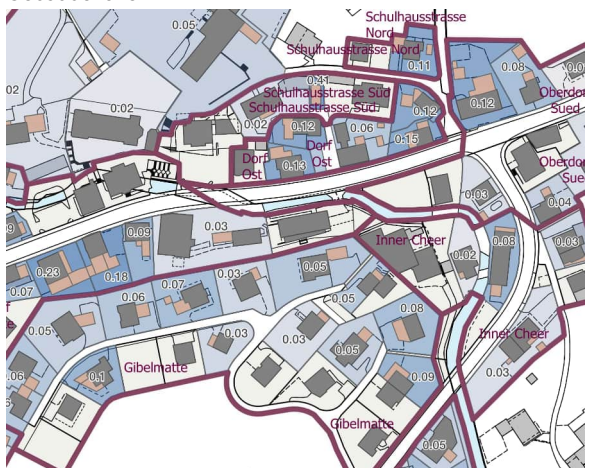
Rechtsgültiger Zonenplan



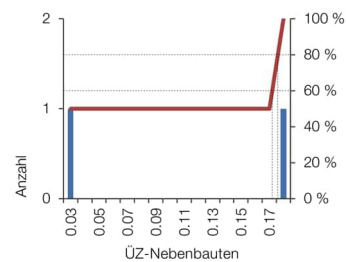
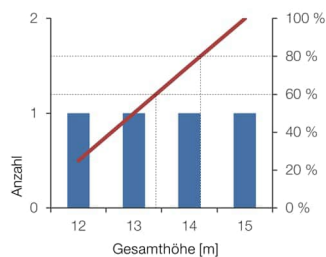
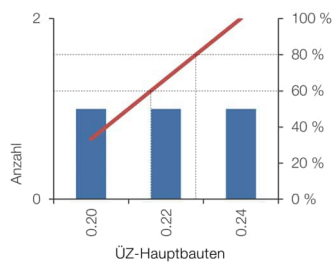
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DI	DII	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Bemerkung: Bestehende Dichte relativ hoch, Umzonung in Dorfkerzone II ist aufgrund Lage und Parzellenstruktur sinnvoll, sanierungsbedürftige Bauten sollen saniert und/ oder ersetzt werden

Weitere Anpassungen

— —

2.17. Heiligkreuzstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Wohnblöcke Parz. Nr. 85, 585



Fussweg



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 598



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 1075



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 581



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 555

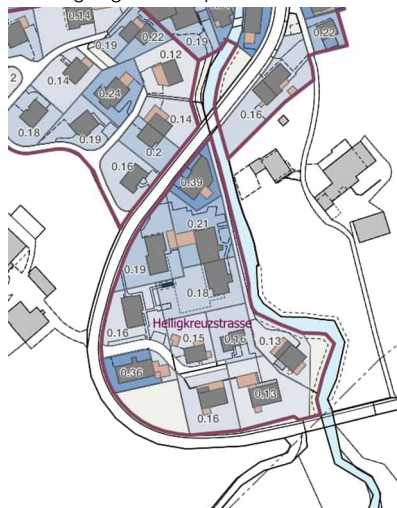
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich des Dorfkerns, Erschliessung über Heiligkreuzstrasse
Erschliessung:	Ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Heiligkreuzstrasse
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	MFH, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Gebäude zum grossen Teil aus den 1980er Jahren, wenig Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, im Aussenraum
Sondernutzungsplan:	-

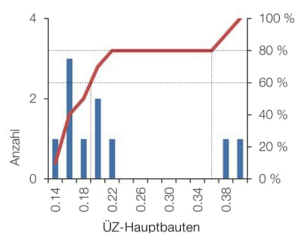
Bauziffern und -masse



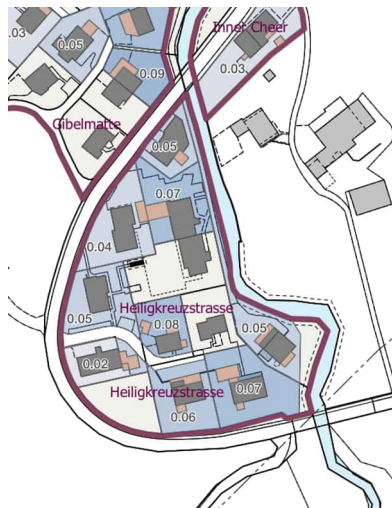
Rechtsgültiger Zonenplan



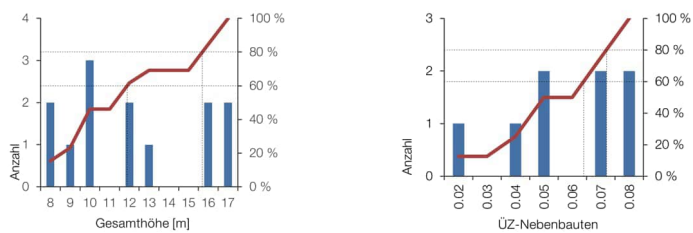
ÜZ-Hauptbauten



Gebäudehöhen



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3b	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	40.0
W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	30.0

Bemerkung: Aufteilung der Zone anhand Bebauung in W3a und W3b.

Weitere Anpassungen

-

2.18. Bahnohstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto

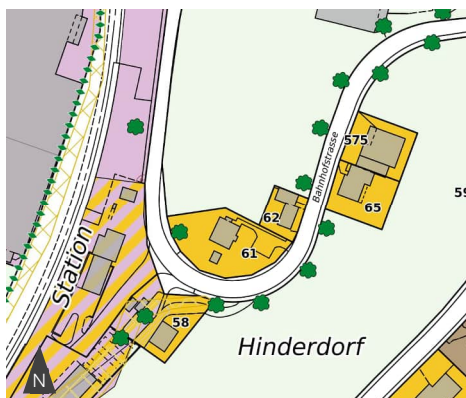


Übersicht

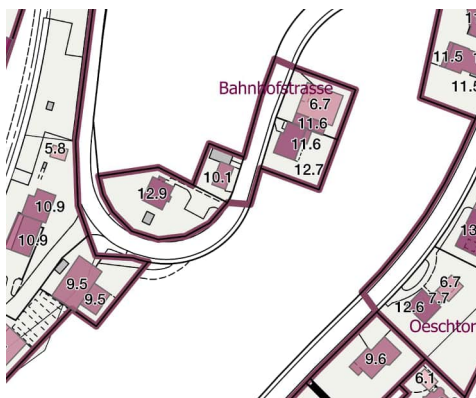
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im Südwesten des Dorfes, an der Strasse zum Bahnhof
Erschliessung:	Ca. 2 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garage
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Einzelbauten aus verschiedenen Epochen, teilweise stark verändert, kaum Erneuerungsbedarf.
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

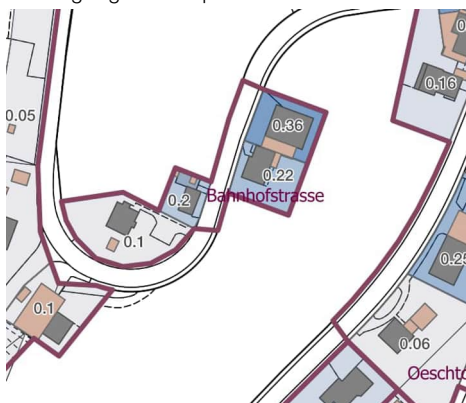
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



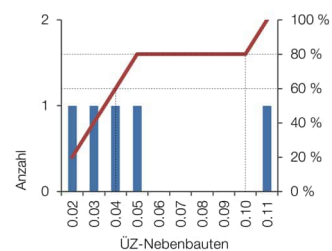
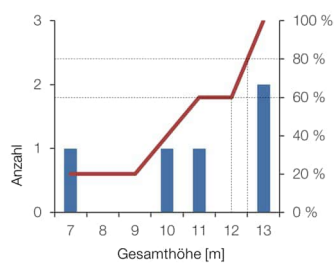
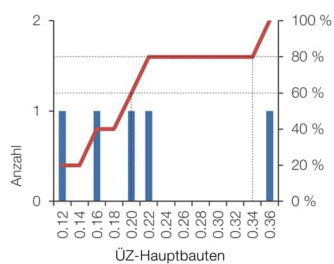
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebengebäude



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	D II	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Bemerkung: Teilweise Umzonung in Dorfkernzone II aufgrund unterschiedlicher Dichte über die einzelnen Parzellen und aufgrund Lage an der Bahnhofstrasse sinnvoll.

Weitere Anpassungen

— —

2.19. Oeschtorstrasse West

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Oeschtorstrasse Parz. Nr. 1192



Oeschtorstrasse Parz. Nr. 1196

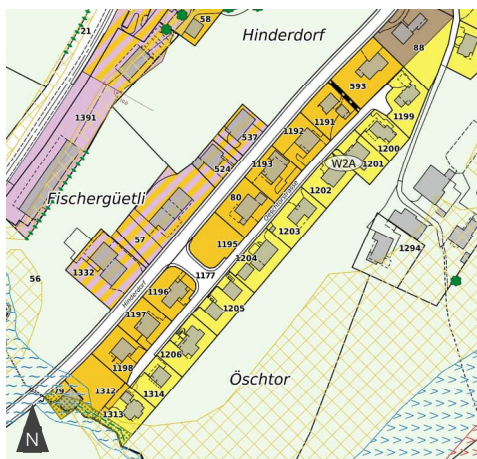


Oeschtorstrasse, Kantonsstrasse

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im Südwesten des Dorfes, unmittelbar an die Kantonsstrasse angrenzend
Erschliessung:	Ca. 10 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Keine (Wohnquartier)
Gebäudestruktur:	EFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	zum grossen Teil aus den 1980er Jahren, wenig Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	auf der Strasse, in den Gärten
Sondernutzungsplan:	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



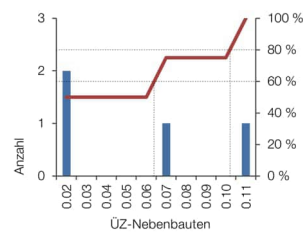
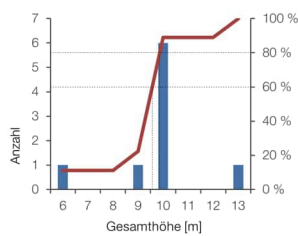
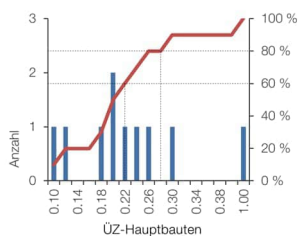
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	11.00	13.00	30.00

Weitere Anpassungen

— —

2.20. Moosmatte Nord

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht Haldenstrasse



Haldenstrasse Parz. Nr. 216



Haldenstrasse Parz. Nr. 1376



Haldenstrasse Parz. Nr. 204

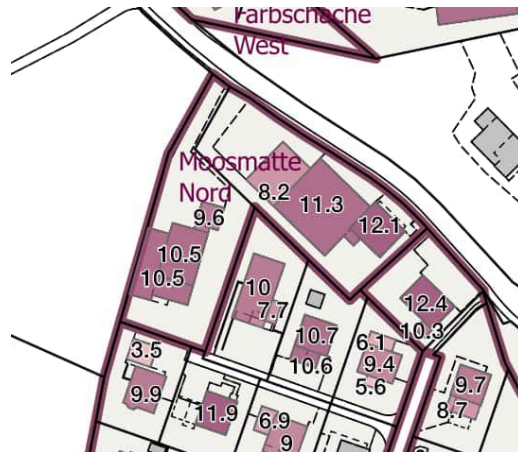
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im nordöstlichen Siedlungsgebiet
Erschliessung:	Ca. 18 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof, ca. 1 Gehminute zur Bushaltestelle Farbschachen
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Besucherparkplätze
Versorgung:	Wohnmobil-Reparaturwerkstatt
Gebäudestruktur:	Wohngebäude und Werkstatt
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	Bauten aus verschiedenen Epochen, verändert und erneuert, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Moosmatte 2. Etappe

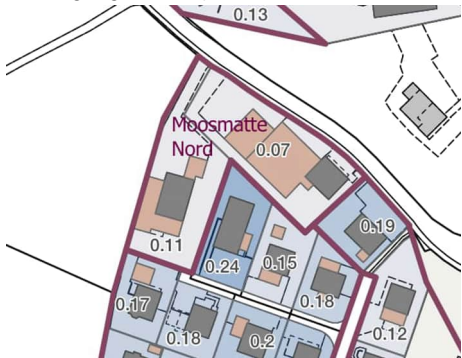
Bauziffern und -masse



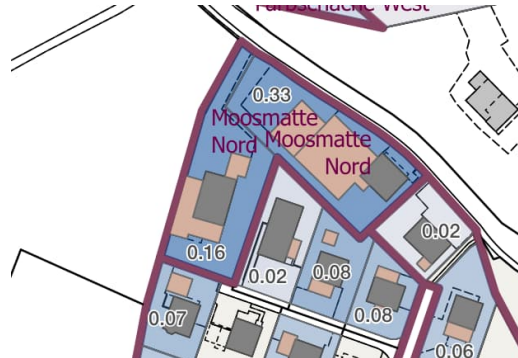
Rechtsgültiger Zonenplan



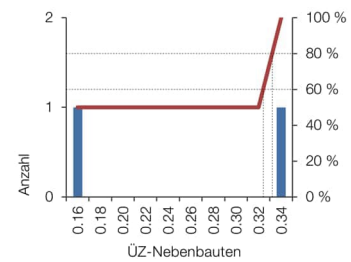
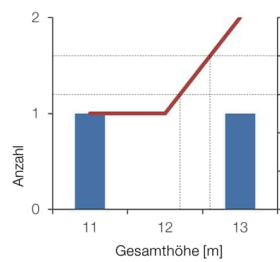
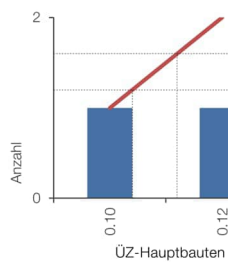
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebentbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA3	WA3a	0.24	0.27	0.30	--	11.00	13.00	35.00

Weitere Anpassungen

– –

2.21. Im Moos Nord

Fotodokumentation



Orthofoto



Moosmatte Parz. Nr. 1241



Moosmatte Parz. Nr. 1254



Usserdorf Parz. Nr. 336

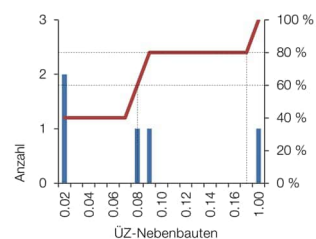
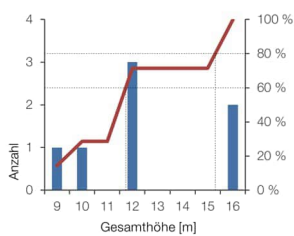


Usserdorf Parz. Nr. 174, 205

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im nordöstlichen Siedlungsgebiet entlang der Kantonsstrasse
Erschliessung:	Ca. 15 Gehminuten oder ca. 3 Autominuten zum Bahnhof, ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Ussercher
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Besucherparkplätze
Versorgung:	Autofachgeschäft, -Werkstatt
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	2-4
Baujahr/Gebäudezustand:	1960er-Jahre, 1990er-Jahre, Neubauten, kaum Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

ÜZ-Hauptbauten	Anzahl (Count)	Prozent (Percentage)
0.20	1	20%
0.22	1	20%
0.24	3	60%
0.26	2	60%
0.28	2	60%
0.30	1	80%
0.32	1	80%
0.34	0	80%
0.36	0	80%
0.38	0	80%
0.40	1	80%
1.00	0	100%



Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA3	WA3b	0.24	0.27	0.30	--	13.00	15.00	40.00

— —

2.22. Usser Cheer Nord

Fotodokumentation



Orthofoto



Usserdorf Strassenraum



Usserdorf Parz. Nr. 175



Usserdorf Parz. Nr. 570, 1396

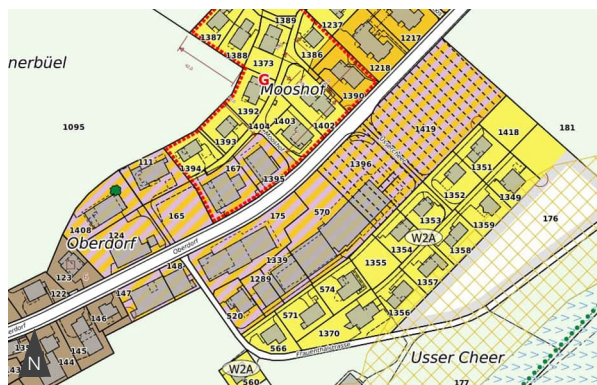


Usserdorf Parz. Nr. 148

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im nordöstlichen Siedlungsgebiet entlang der Kantonsstrasse
Erschliessung:	Ca. 12 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Ussercher
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Metzgerei, Landmaschinen- und Fahrzeughändler, Tankstelle
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Laufende Entwicklung seit den 1960er-Jahren, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

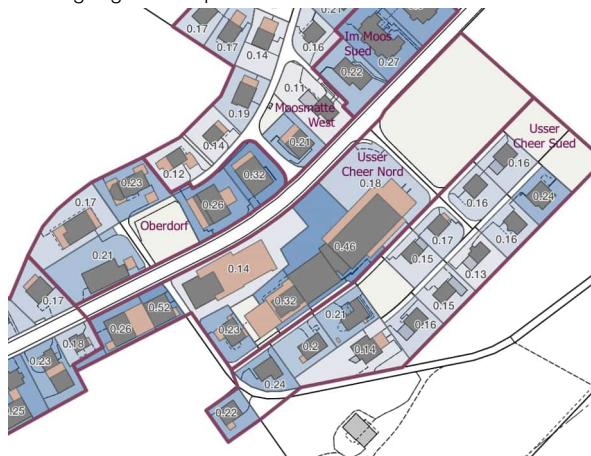
Bauziffern und -masse



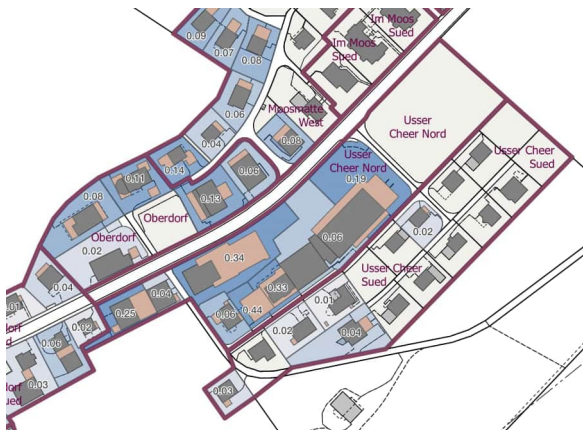
Rechtsgültiger Zonenplan



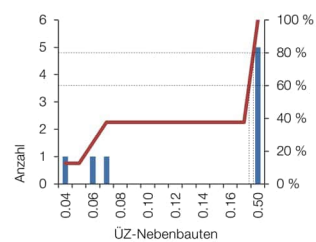
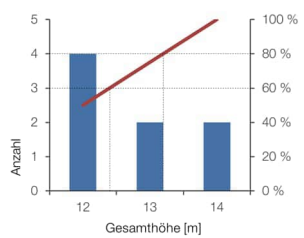
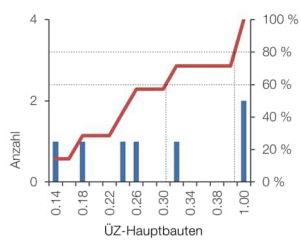
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA3	WA3b	0.24	0.27	0.30	--	13.00	15.00	40.00

Weitere Anpassungen

-
-

2.23. Oberdorf

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Usserdorf Parz. Nr. 1395



Usserdorf Parz. Nr. 165, 167

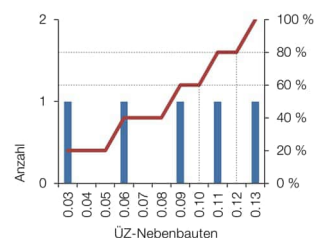
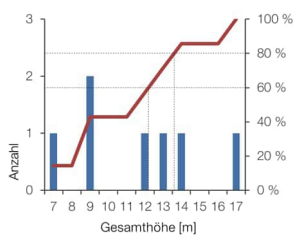
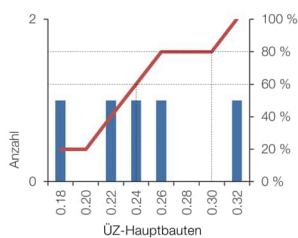
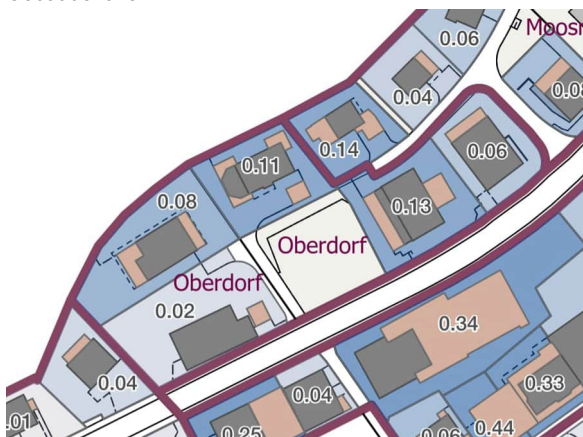
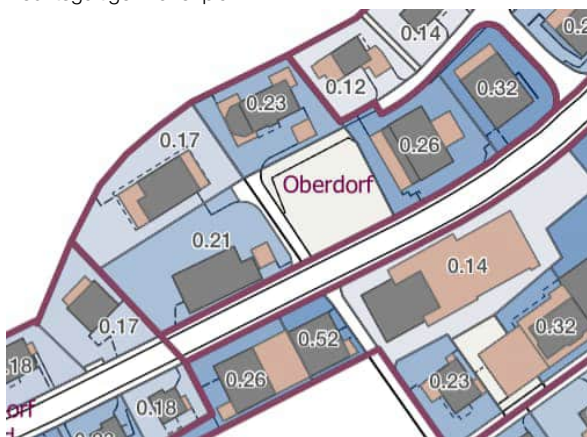
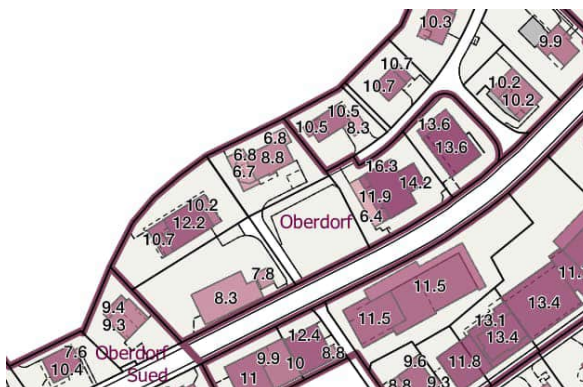


Usserdorf Parz. Nr. 124, 1408

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im nordöstlichen Siedlungsgebiet entlang der Kantonsstrasse
Erschliessung:	Ca. 12 Gehminuten oder ca. 2 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Ussercher
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Besucherparkplätze
Versorgung:	Kosmetikgeschäft, Küchenumbauunternehmen,
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbebauten
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Weitgehend neu bebaut, Gebäude im Bau
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Mooshof

Bauziffern und -masse



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA	WA3a	0.21	0.24	0.27	0.06	11.0	13.0	35.0

Weitere Anpassungen

— —

2.24. Inner Cheer

Fotodokumentation



Orthofoto



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 137



Dorf Parz. Nr. 1333



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 139, 140



Heiligkreuzstrasse Parz. Nr. 131, 132, 136

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich angrenzend an den Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 8 Gehminuten oder ca. 1 Autominuten zum Bahnhof, Ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Dorf
Parkierung:	Garagen, Oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Autowerkstatt, Kleingewerbe
Gebäudestruktur:	MFH, EHF, Gewerbe- und Industriegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Laufende Entwicklung seit dem 19. Jahrhundert, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

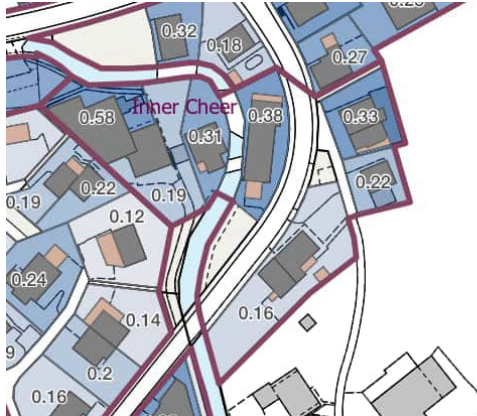
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



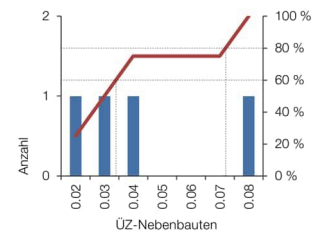
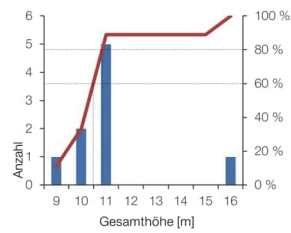
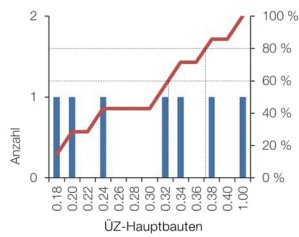
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA	D II	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

— —

2.25. Hinterdorf

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Hinterdorf Parz. Nr. 1332



Hinterdorf Parz. Nr. 57



Hinterdorf

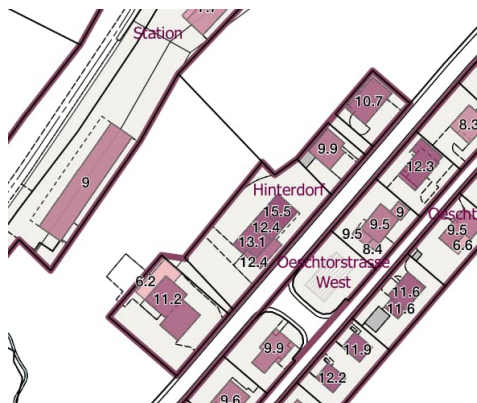
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	im Südwesten des Dorfes, an der Kantonsstrasse angrenzend
Erschliessung:	Ca. 8 Gehminuten oder ca. 1 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Autohändler
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	3
Baujahr/Gebäudezustand:	1960er-Jahre, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan:	-

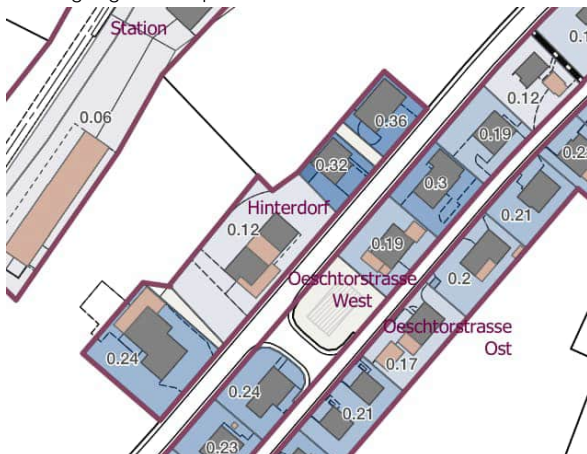
Bauziffern und -masse



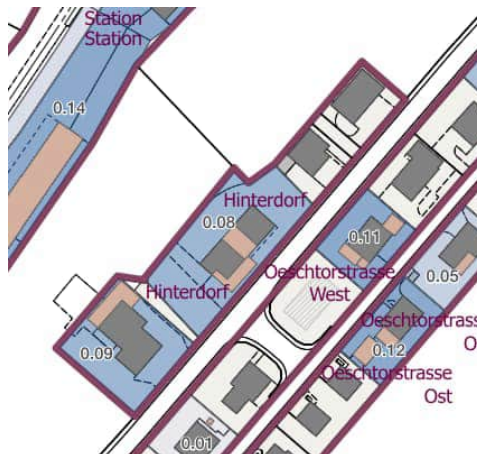
Rechtsgültiger Zonenplan



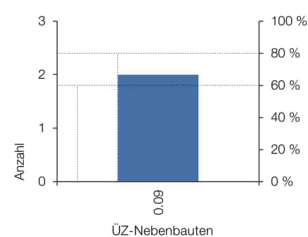
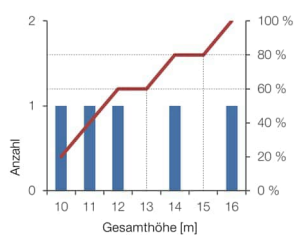
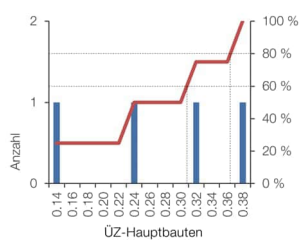
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA	WA3a	0.24	0.27	0.30		11.00	13.00	35.00

Weitere Anpassungen

– –

2.26. Oberdorf Süd

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Blumengeschäft



Raiffeisenbank



Oberdorf Parz. Nr. 122, 123

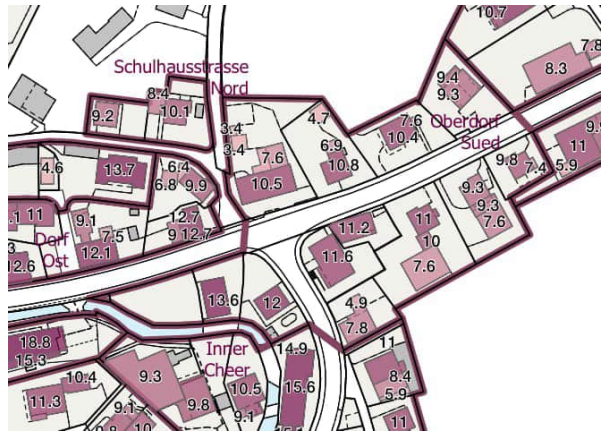
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im Dorfkern, entlang der Kantonsstrasse
Erschliessung:	Ca. 10 Gehminuten und 1 Autominute zum Bahnhof, 2 Gehminuten zur Bushaltestelle Dorf
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Friseursalon, Bank, Blumengeschäft, Landmaschinenfirma
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr/Gebäudezustand:	Laufende Entwicklung seit dem 19. Jahrhundert, teilweise Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan	-

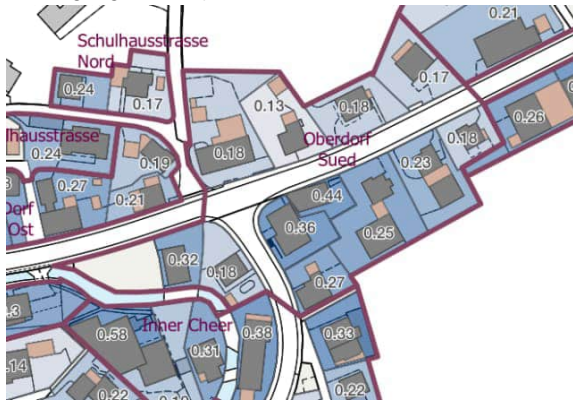
Bauziffern und -masse



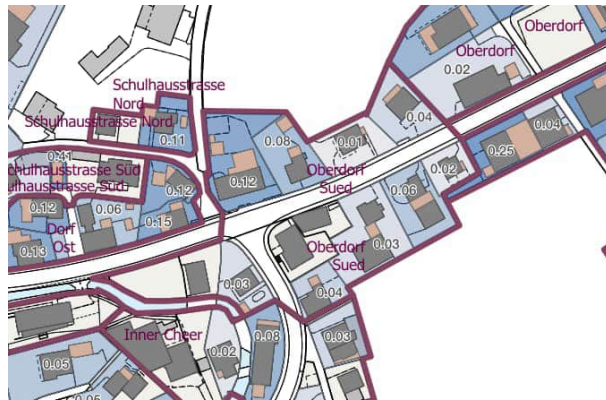
Rechtsgültiger Zonenplan



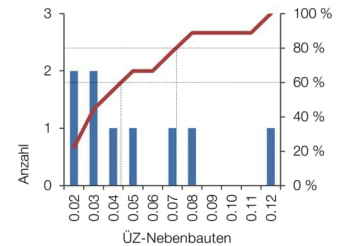
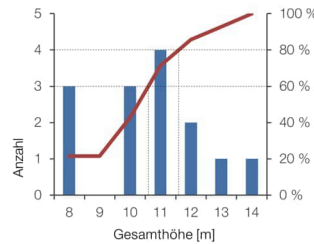
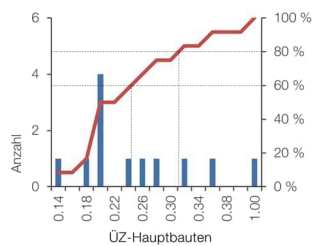
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
D II	D II	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

– –

2.27. Dorf Ost

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Dorf Parz. Nr. 114



Dorf Parz. Nr. 117

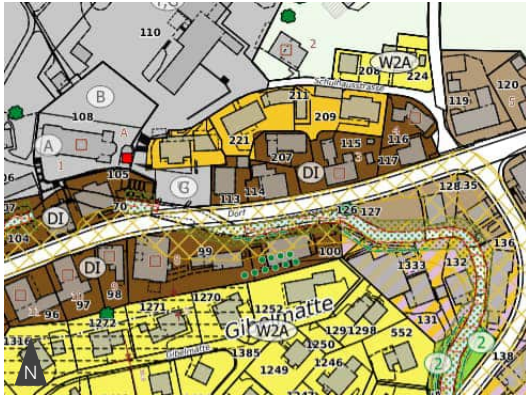


Schulhausstrasse Parz. Nr. 116

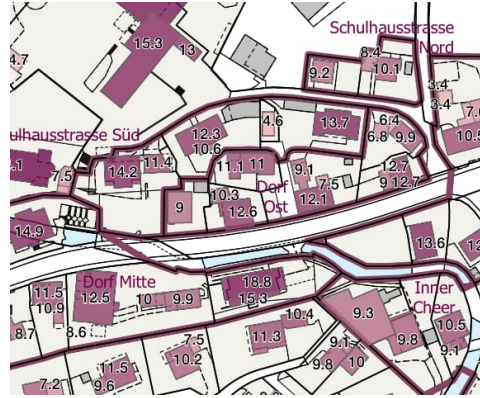
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im Dorfkern, entlang der Kantonsstrasse
Erschliessung:	Ca. 9 Gehminuten und 2 Autominuten zum Bahnhof, 1 Gehminute zur Bushaltestelle Dorf
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	div. Geschäfte, Lebensmittelladen
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbegebäude, gemischte Nutzung
Anzahl Vollgeschosse:	3-4
Baujahr/Gebäudezustand:	Historischer Ortskern, teilweise Sanierungsbedarf
Begegnungsorte:	Öffentlicher Raum, Strassen und Plätze bei Kirche und Gemeindehaus
Sondernutzungsplan	-

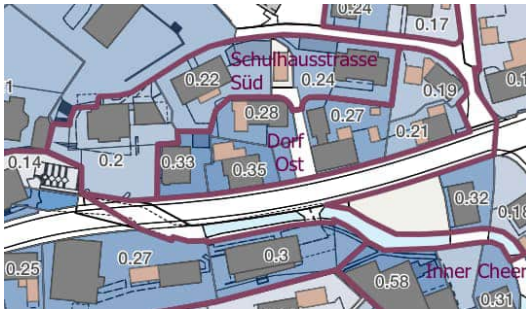
Bauziffern und -masse



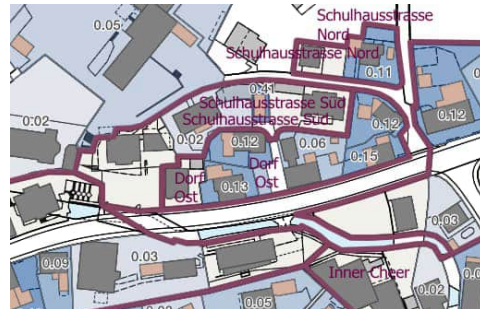
Rechtsgültiger Zonenplan



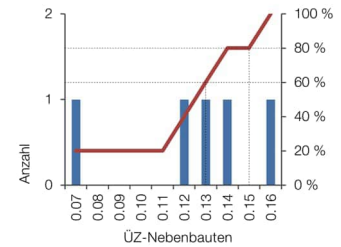
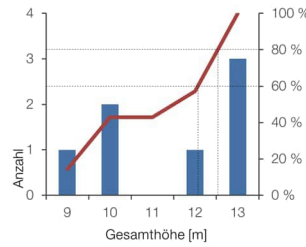
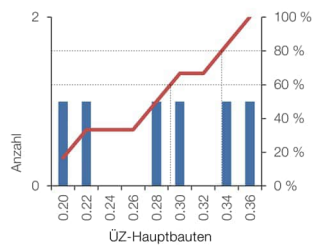
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebentbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
D I	D I	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

- Gestalterische Bestimmungen zum Bauen im Ortskern, vereinfachte Bestimmungen nach Vorlage Entlebuch

2.28. Dorf Mitte

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Dorf Parz. Nr. 93



Dorf Parz. Nr. 64, 68



Dorf Parz. Nr. 1268



Dorf Parz. Nr. 69



Dorf Parz. Nr. 98



Gemeindehaus Hasle

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im Dorfkern entlang der Dorfstrasse
Erschliessung:	Ca. 7 Gehminuten und 1 Autominute zum Bahnhof, Bushaltestelle Dorf und Post liegen im Quartier
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Gasthaus, Bäckerei, Motorradgeschäft
Gebäudestruktur:	ZFH, MFH und Gewerbegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	3-4
Baujahr/Gebäudezustand:	Historischer Ortskern, teilweise Sanierungsbedarf
Begegnungsorte:	Trottoir, Vorplätze, Parkplätze
Sondernutzungsplan	-

Bauziffern und -masse



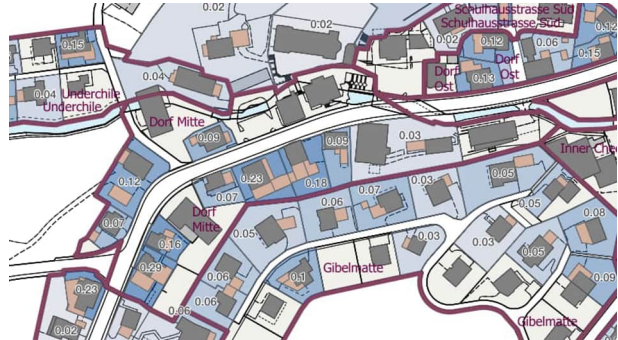
Rechtsgültiger Zonenplan



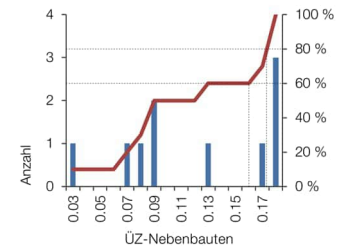
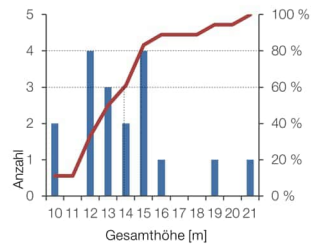
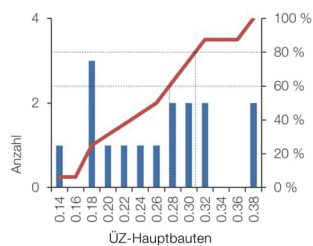
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebentbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
DI	DI	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

- Gestalterische Bestimmungen zum Bauen im Ortskern, vereinfachte Bestimmungen nach Vorlage Entlebuch

2.29. Heiligkreuz Dörfli

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Kirche



Platz mit Brunnen, Bushaltestelle, WC



Hotel Kurhaus Heiligkreuz



Heiligkreuz Parz. Nr. 353



Heiligkreuz Parz. Nr. 353

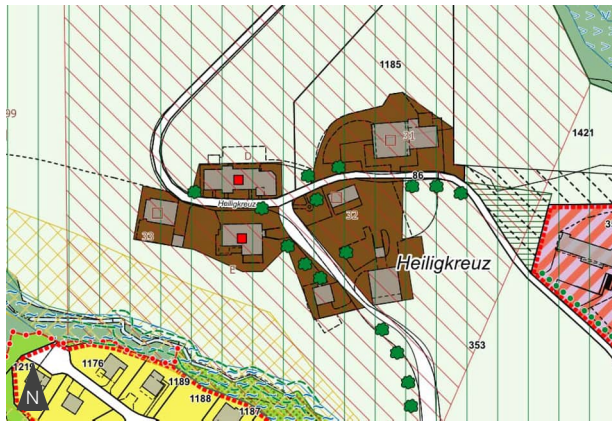


Heiligkreuz Parz. Nr. 353

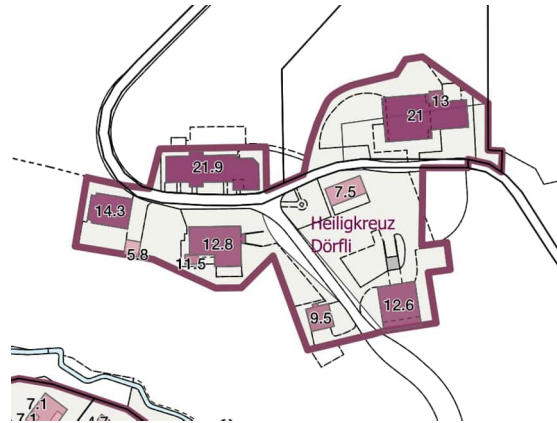
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rund 3.5 km südlich des Dorfes Hasle auf etwa 1'100 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca. 7 Autominuten zum Bahnhof, ca. 1 Gehminute zur Bushaltestelle Heiligkreuz Kirche
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Besucherparkplätze
Versorgung:	Kapuzinerhospiz, Hotellerie, Restaurant Heiligkreuz
Gebäudestruktur:	EFH, MFH, Gewerbegebäude, Historisch
Anzahl Vollgeschosse:	3 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Historische Bauten, Neubauten aus den 1980er Jahren
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz
Sondernutzungsplan	-

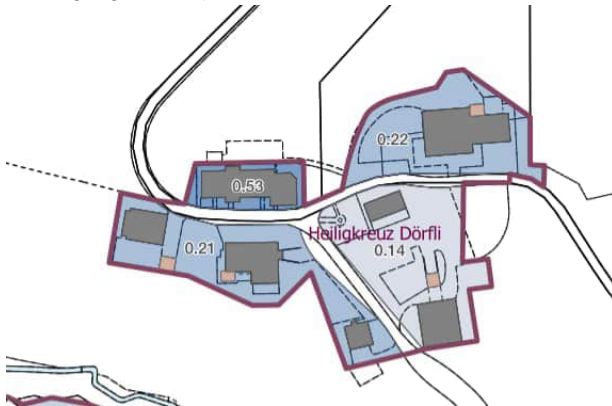
Bauziffern und -masse



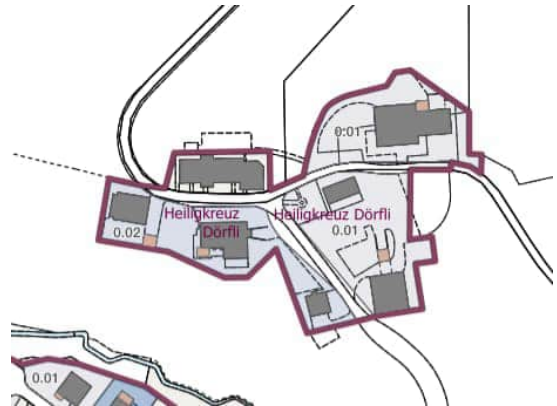
Rechtsgültiger Zonenplan



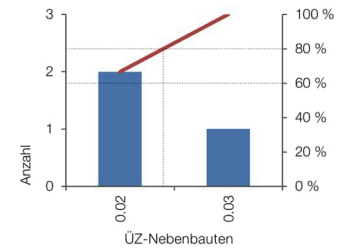
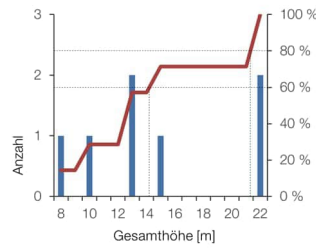
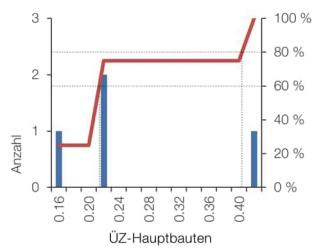
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
D H	D H	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

- ISOS berücksichtigen

2.30. Bahnhofstrasse West

Fotodokumentation



Orthofoto



Müller Martini Maschinen und Anlagen



Müller Martini Maschinen und Anlagen



Bahnhofstrasse Parz. Nr. 52



Bahnhofstrasse Parz. Nr. 1100

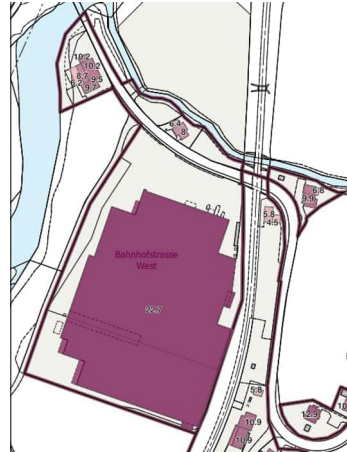
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im Westen des Dorfes zwischen Kantonstrasse und kleiner Emme
Erschliessung:	Ca. 3 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Maschinenbau, Schwingkeller
Gebäudestruktur:	Industriegebäude, Gewerbegebäude, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2-3
Baujahr/Gebäudezustand:	mehrheitlich 1960er bis 1980er Jahre
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan	-

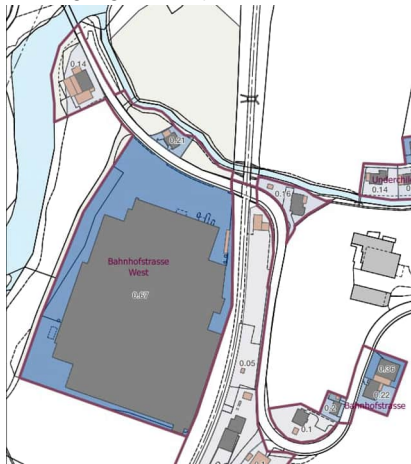
Bauziffern und -masse



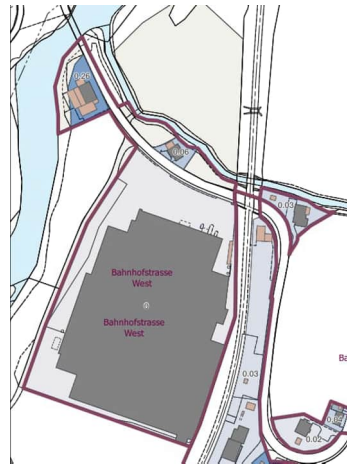
Rechtsgültiger Zonenplan



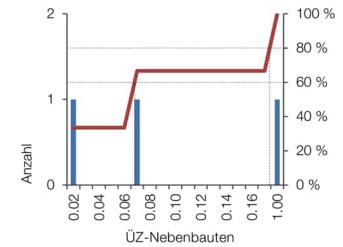
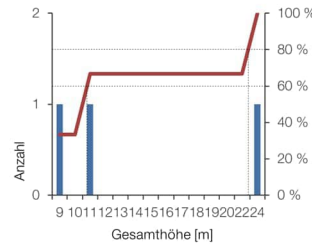
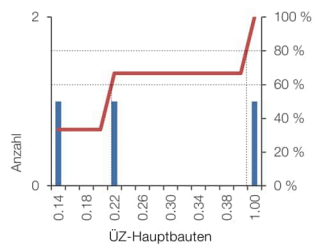
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

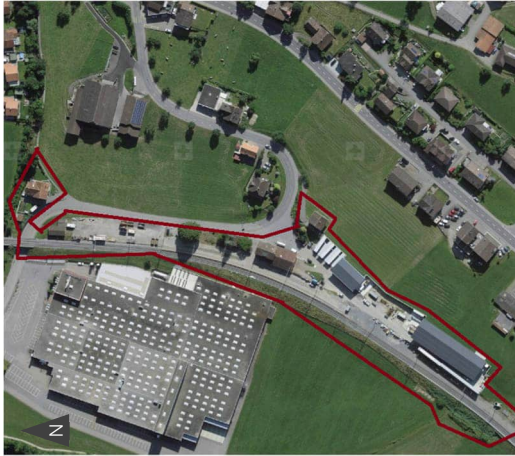
Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
A	Ar	--	--	--	--	--	--	--

Weitere Anpassungen

- Evtl. Gesamthöhe einführen

2.31. Station

Fotodokumentation



Orthofoto



Industrie Parz. Nr. 1391



Bahnhofsgebäude



Bahnhof

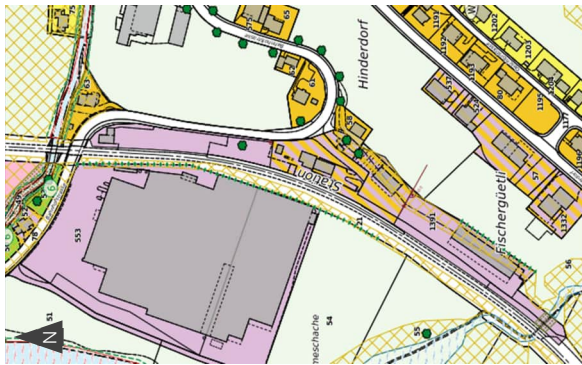


Bahnhofstrasse Parz. Nr. 63

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im Westen des Dorfes zwischen Kantonsstrasse und Bahngleis
Erschliessung:	am Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	ÖV
Gebäudestruktur:	Industriegebäude, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2
Baujahr/Gebäudezustand:	Anfang des 20. Jahrhunderts
Begegnungsorte:	am Bahnhof
Sondernutzungsplan	-

Bauziffern und -masse



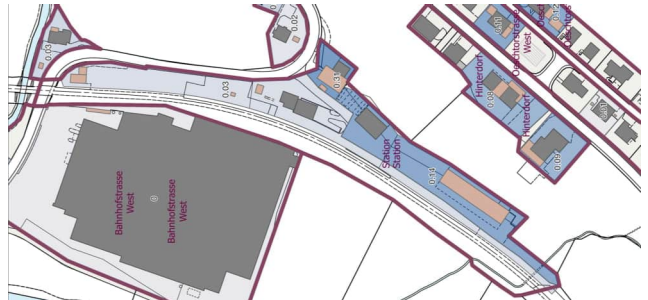
Rechtsgültiger Zonenplan



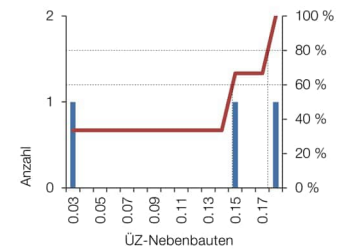
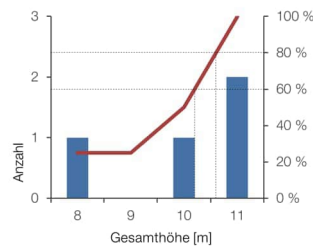
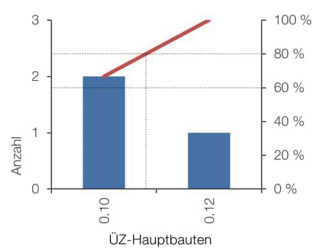
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

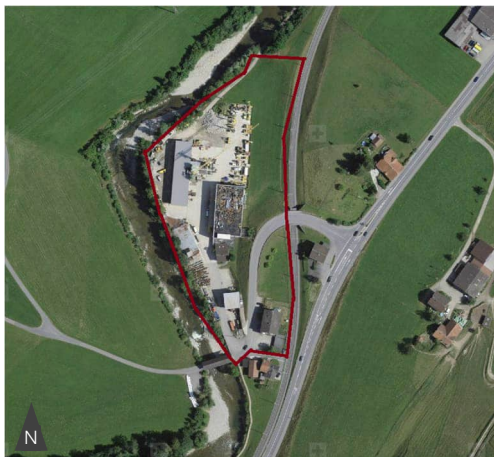
Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
WA3	WA3a	0.24	0.27	0.30	--	11.00	13.00	40.00
A	Ar	--	--	--	--	--	--	--

Weitere Anpassungen

--

2.32. Zinggen

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Zinggen Parz. Nr. 1093



ARAG Bau AG

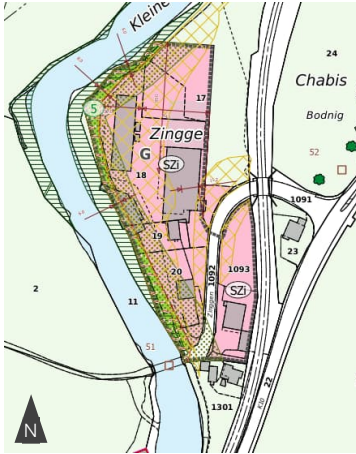


Zinggen Parz. Nr. 1301

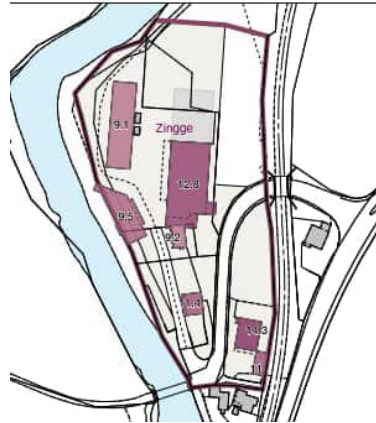
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Im südwestlichen Siedlungsgebiet, 1.2 km entfernt vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 18 Gehminuten und 2 Autominuten zum Bahnhof
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Baumaschinenvermietung
Gebäudestruktur:	MFH, Industriegebäude
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Laufende Entwicklung
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan Zinggen

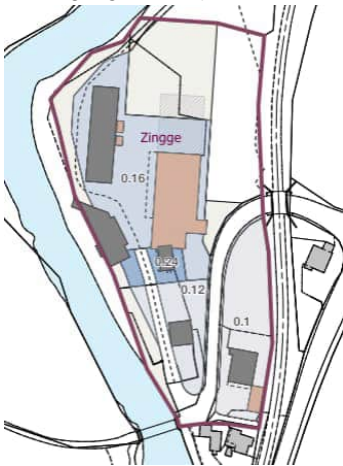
Bauziffern und -masse



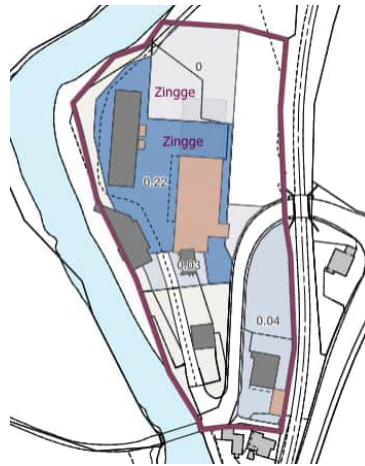
Rechtsgültiger Zonenplan



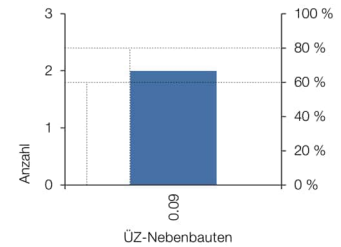
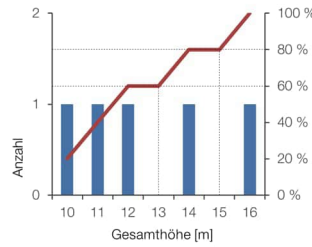
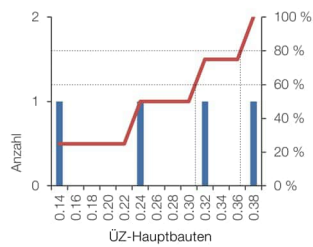
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

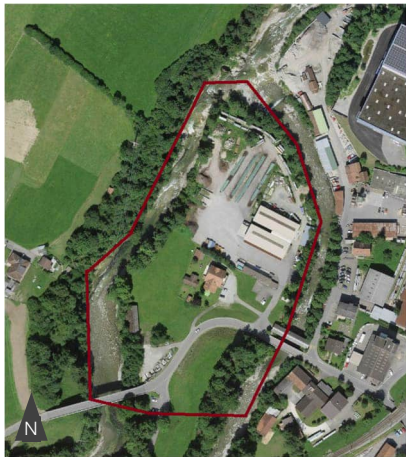
Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
SZi	--	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

--

2.33. Zwischenwassern

Fotodokumentation



Orthofoto



Zwischenwassern Parz. Nr. 577



Strasse



Zwischenwassern Parz. Nr. 202



Zwischenwassern Parz. Nr. 202

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	nördlich ca. 1.6 km vom Dorfkern entfernt
Erschliessung:	Ca. 4 Gehminuten und 1 Autominute zum Bahnhof Entlebuch
Parkierung:	oberirdische Parkplätze
Versorgung:	keine
Gebäudestruktur:	MFH, Feuerwehrmagazin
Anzahl Vollgeschosse:	3
Baujahr/Gebäudezustand:	1990er Jahre, Weiterentwicklung vorgesehen
Begegnungsorte:	-
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan

Keine Auswertung der ÜZ, da Sonderbauzone und Reservezone

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

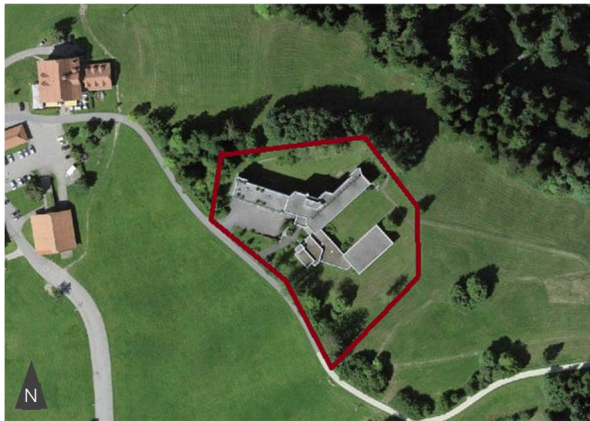
Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
SZw	SZw	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

- -

2.34. Heiligkreuz Schwesternheim

Fotodokumentation



Orthofoto



Ansicht Schwesternheim von der Strasse (Westansicht)

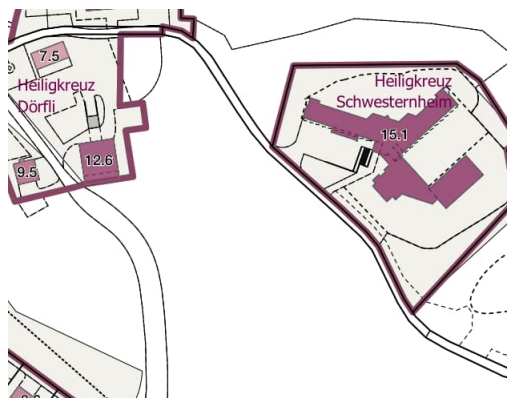
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rund 3.5 km südlich des Dorfes Hasle auf etwa 1'100 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca. 8 Autominuten zum Bahnhof, ca. 3 Gehminuten zur Bushaltestelle Heiligkreuz Kirche
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Besucherparkplätze, Garagen
Versorgung:	Restaurant Heiligkreuz
Gebäudestruktur:	Hotellerie
Anzahl Vollgeschosse:	3
Baujahr/Gebäudezustand:	Anfang 1970er Jahre, Erneuerungsbedarf
Begegnungsorte:	Parkanlage
Sondernutzungsplan	Bebauungsplan Heiligkreuz II

Bauziffern und -masse



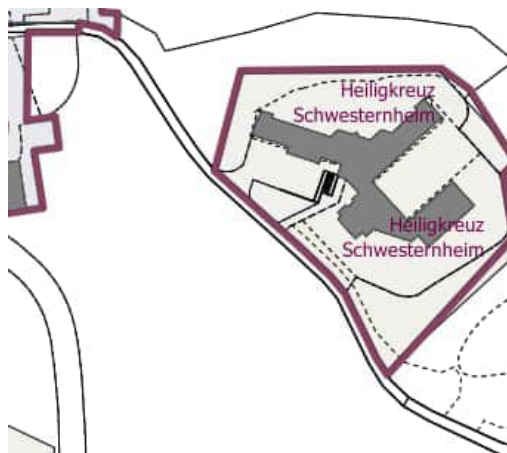
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
KH	--	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

– –

2.35. Heiligkreuz Talstation

Fotodokumentation



Orthofoto

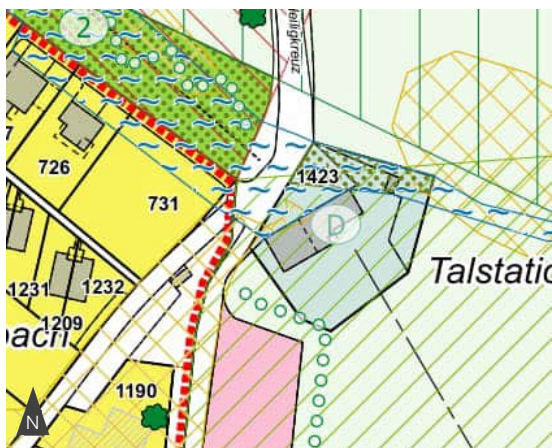


Übersicht

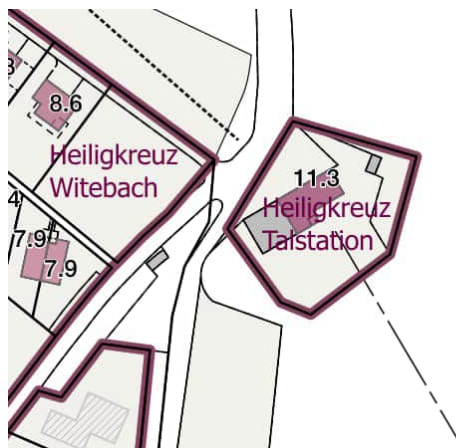
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rund 3.5 km südlich des Dorfes Hasle auf etwa 1'100 Meter über Meer
Erschliessung:	Ca. 8 Autominuten zum Bahnhof, ca. 1 Gehminuten zur Bushaltestelle Heiligkreuz Witebach
Parkierung:	oberirdische Parkplätze, Besucherparkplätze, Garagen
Versorgung:	Skilift
Gebäudestruktur:	Wohnung und Gewerbe, Skilift
Anzahl Vollgeschosse:	3
Baujahr/Gebäudezustand:	1996 – 2000 / gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan	-

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebengebäude

Entwicklungsstrategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
S+F	S+F	gem. Art. XY und XY				gem. Art. XY und XY		

Weitere Anpassungen

— —