Bestandesanalyse PBG-Masse und Entwurf neues Zonenkonzept

Gesamtrevision der Ortsplanung Fischbach

17.01.2025/ ErEl

Bestand								Baumasse pro Gebiet, wenn i.d.R. 80% zonenkonform *		Vorschlag neues Zonenkonzept*			
Gebiet	**Zonenart**	**Parzellennr.**	**ÜZ H**	**ÜZ N**	**ÜZ N (HN)**	**Gesamthöhe**	**Bemerkung**	**ÜZ Hauptb.**	**Gesamth.**	**Zone NEU**	**ÜZ H, Typ B**	**GH**	**Entscheid**
Auto Garage	Zweigeschossige Wohnzone A	415	0.18	0.05		9		0.29	9.00	WA-14	0.33	11.00	**Umzonung**
Auto Garage	Zweigeschossige Wohnzone A	430	0.32			9				WA-14			Garage in Mischzone, BZR: max. 11m (OPK: 29.06.23)
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	431	0.15		0.19	10		0.37	13.00	W-14	0.33	14.00	**Keine Änderung**
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	518	0.23			12				W-14			gemäss Bestand
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	106	0.29			14				W-14			Lage direkt an der Hauptstrasse
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	105	0.31		0.12	10	Garagen mit Terrassennutzung			W-14			keine Hinweise aus dem REK
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	652	0.33			12				W-14			bereits hohe ÜZ vorhanden
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	632	0.44			13				W-14			Viele GS in Bestandesgarantie
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	108	0.34		0.12	12	Garagen mit Terrassennutzung			W-14			OPK (29.06.23): W-14 0.33
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	641	0.35		0.12	13	Garagen mit Terrassennutzung			W-14			
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	654	0.34		0.12	13	Garagen mit Terrassennutzung			W-14			
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	640	0.37		0.1	13	Garagen mit Terrassennutzung			W-14			
Bifang Ost	Dreigeschossige Wohnzone	633	0.4		0.08	13	Garagen mit Terrassennutzung			W-14			
Bifang Süd	Wohn- und Arbeitszone	461	0.11	0.01		12		0.26	12.60	WA-14	0.33	14.00	**Keine Änderung**
Bifang Süd	Wohn- und Arbeitszone	467	0.26			16				WA-14			bis jetzt rechtsgültig 13.5 m Firsthöhe und wenn oberirdische Gewerberäume 15.0 m
Bifang Süd	Wohn- und Arbeitszone	509	0.23	0.29	0.08	12				WA-14			OPK (29.06.23): WA-14 0.33
Bifang Süd	Wohn- und Arbeitszone	243	0.32			12.6	projektertes Gebäude			WA-14			
Bifang Süd	Wohn- und Arbeitszone	648	0.23			11.4	projektiertes Gebäude			WA-14			
Bifang Süd	Wohn- und Arbeitszone	647	0.16			5	Teil unbebaut, Zusammenbau mit 467			WA-14			REK: Baulandmobilisierung
Bifang West	Zweigeschossige Wohnzone A	515	0.2	0.01		9		0.28	9.00	W-11	0.24	11.00	**Keine Änderung**
Bifang West	Zweigeschossige Wohnzone A	530	0.2			9				W-11			Verdichtungspotenzial teilw. In ÜZ vorhanden
Bifang West	Zweigeschossige Wohnzone A	529	0.22	0		9				W-11			OPK (29.06.23): W-11 0.24
Bifang West	Zweigeschossige Wohnzone A	520	0.28	0.08		9				W-11			
Bifang West	Zweigeschossige Wohnzone A	612	0.29			9				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	422	0.11	0.05		10		0.28	11.00	W-11	0.24	11.00	**Keine Änderung**
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	460	0.13			8				W-11			viel Verdichtungspotenzial in ÜZ
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	602	0.15	0.28		9				W-11			Aufteilung in kleinere Gebiete nicht zweckmässig
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	428	0.16	0.02		8				W-11			OPK (29.06.23): W-11 0.24
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	524	0.18	0.08		10				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	416	0.19			8				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	426	0.19			7				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	609	0.2	0.02		13				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	512	0.22			10				W-11			Korrektur ÜZ aufgrund Verkehrszone (Bereinigung VP)
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	627	0.21		0.2	10				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	608	0.25	0.02		13				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	452	0.23			10				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	636	0.17		0.06	11				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	637	0.25			9.4	projektiertes Gebäude			W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	601	0.16			8.8	projektiertes Gebäude			W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	458	0.21	0.03	0.04	12				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	607	0.26	0.02		13				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	457	0.29			10				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	603	0.3		0.22	10				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	423	0.32			7				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	513	0.32			11				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	522	0.36			11				W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	604	0.2		0.27	7.6	Garagen und projektiertes Gebäude			W-11			
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	605			0.11		nur Garagen vorhanden			W-11			REK: Baulandmobilisierung
Dorf/Birkeweg	Zweigeschossige Wohnzone A	606					unbebaut			W-11			REK: Baulandmobilisierung
Dorf	Dorfzone A	143	0.25	0.03		13		0.51	13.00	D-11	0.30	11.00	**Keine Änderung**
Dorf	Dorfzone A	141	0.43	0.01		13				D-11			OPK (29.06.23): D-11 0.30
Dorf	Dorfzone A	439	0.57			11				D-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	618	0.13			12		0.25	12.00	W-11	0.24	11.00	**keine Änderung**
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	617	0.19			10	Teil projektierter Anbau nicht in ÜZ eingerechnet			W-11			OPK (29.06.23): W-11 0.24
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	614	0.2			8				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	480	0.21		0.05	8				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	619	0.17	0.01	0.05	12				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	469	0.24			8				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	479	0.24		0.16	12				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	499	0.23		0.06	10				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	615	0.25	0.02		11				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	278	0.27	0.03		12				W-11			
Hornacker	Zweigeschossige Wohnzone B	616	0.29			10				W-11			
Horn	Zweigeschossige Wohnzone B	477	0.2			7		0.25	8.00	W-9	0.24	9.00	**Neuzuteilung in W-9**
Horn	Zweigeschossige Wohnzone B	473	0.22	0.02		8				W-9			REK: Weitere Gebiete für SENI
Horn	Zweigeschossige Wohnzone B	476	0.24			8				W-9			OPK (29.06.23): W-9 0.24
Horn	Zweigeschossige Wohnzone B	474	0.27			8				W-9			
Krone	Gewerbezone Dorf	628	0.18			11		0.38	11.00	A-III	0.50	11.00	**Keine Änderung**
Krone	Gewerbezone Dorf	125	0.43			11				A-III			OPK (29.06.23): A-III 11.00 m u. 0.50
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	482	0.07	0.09		10		0.23	10.00	W-9	0.24	9.00	**Neuzuteilung in W-9**
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	451	0.17		0.06	8				W-9			REK: Weitere Gebiete für SENI
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	483	0.17	0.04		9				W-9			eher Siedlungsrand
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	490	0.12	0.05	0.03	10				W-9			Verdichtungspotenzial in ÜZ vorhanden
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	485	0.18	0.03		7				W-9			OPK (29.06.23): W-9 0.24
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	491	0.19			10				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	123	0.22			10				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	120	0.23	0.01		9				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	484	0.23	0.03		7				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	487	0.23	0.05		10				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	488	0.24	0.06		9				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	489	0.24	0.06		9				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	471	0.21		0.1	8				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	486			0.29	3	nur Garagen vorhanden			W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	631			0.35		nur Garagen vorhanden			W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	436	0.1			8				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	453	0.1	0.12		6				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	454	0.11	0.04		7				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	434	0.05	0.04		5				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	463	0.17			8				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	466	0.18	0.05		10				W-9			
Kronmatte Ost	Zweigeschossige Wohnzone B	464	0.14		0.07	8				W-9			
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	121	0.14			12		0.34	10.00	W-11 dicht	0.30	11.00	**Keine Änderung**
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	492	0.15			10				W-11 dicht			Nähe zur Strasse
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	493	0.27			10				W-11 dicht			Teilweise Verdichtungspotenzial in Üz vorhanden
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	495	0.28			10				W-11 dicht			OPK (29.06.23): W-11 0.30
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	600	0.32			10				W-11 dicht			
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	494	0.34			10				W-11 dicht			
Kronmatte West	Zweigeschossige Wohnzone B	527	0.35			10				W-11 dicht			
Leubitz	Dorfzone A	255	0.18	0.04		13		0.28	13.00	D-11	0.30	11.00	**Keine Änderung**
Leubitz	Dorfzone A	419	0.24			13				D-11			rechtsgültig max. 3 Vollgeschosse
Leubitz	Dorfzone A	247	0.3		0.11	13				D-11			OPK (29.6.23): D-11 0.30
Oberdorf	Dorfzone B	642	0.09	0.03		7		0.27	12.00	D-11	0.30	11.00	**Keine Änderung**
Oberdorf	Dorfzone B	421	0.16	0.02		11				D-11			rechtsgültig max. 3 Vollgeschosse
Oberdorf	Dorfzone B	510	0.17			12				D-11			überhaupt Festlegung von Nutzungsmassen?
Oberdorf	Dorfzone B	638	0.17	0.03		9				D-11			geeignet für SENI
Oberdorf	Dorfzone B	639	0.21	0.04		9				D-11			OPK (29.6.2023): D-11 0.30
Oberdorf	Dorfzone B	153	0.24			12				D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	516	0.27			13				D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	645	0.27			10				D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	650	0.29	0.05		9				D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	148		0.03			Grossteil unbebaut			D-11			REK Baulandmobilisierung
Oberdorf	Dorfzone B	610	0.18			9.1	projektiertes Gebäude			D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	656	0.17			7	projektiertes Gebäude			D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	651					unbebaut			D-11			REK Baulandmobilisierung
Oberdorf	Dorfzone B	154					unbebaut			D-11			
Oberdorf	Dorfzone B	149		0.04						D-11			
Sonnsite	Gewerbezone Dorf	643	0.15			10	projektierter Anbau nicht in ÜZ eingerechnet	0.36	11.20	A-III	0.50	11.00	**Keine Änderung**
Sonnsite	Gewerbezone Dorf	481	0.41			11.5	grösster Teil 10m			A-III			OPK (29.06.23): A-III, 11.00 m u. 0.50
Gondiswil	Gewerbezone Gondiswil	349	0.45			12		0.46	11.20	A-III	0.50	11.00	**Aufzonung**
Gondiswil	Gewerbezone Gondiswil	634	0.46			8				A-III			OPK (29.06.23): A-III, 11.00 m u. 0.50

In rot: bestehende Werte, die die neue max. ÜZ od. GH überschreiten

Projektierte Bauten, GH: aus Baugesuchsunterlagen und üz manuell berechnet

unbebaute Grundstücke

Ausreisser (Werte bei Berechnung ausgespart)

	Nebenb.	Nebenb. HN	Total
GS Total	120	120	120
ÜZ N	39	18	57
Anteil %	33	15	48
Durchschnitt	0.04	0.09	0.05
80%-Wert	0.05	0.12	0.08

Name	ÜZ H (Typ B)	GH
Mischzonen		
WA-14	0.33	14.00 *
D-11	0.30	11.00
*Ausnahme GS Nr. 415+430: GH 11.00 m (BZR)		
Arbeitszonen		
A-III	0.50	11.00

Neue Zonentypen:

Name	ÜZ H (Typ B)	GH	*Veränderung im Vergleich zu bisherigen Bauzonen:*
Wohnzonen			
W-9	0.24	9.00	*Neue Zone*
W-11	0.24	11.00	
W-11 dicht	0.30	11.00	
W-14	0.33	14.00	