



Flächenanteil NUP I

Dorfzone:

- Bebaute Fläche: 40%
- Veränderte Fläche: 30%
- Unveränderte Fläche: 30%

Erweiterte Dorfzone Ebene :

- Bebaute Fläche: 30%
- Veränderte Fläche: 20%
- Unveränderte Fläche: 50%

Erweiterte Dorfzone Hang :

- Bebaute Fläche: 30%
- Veränderte Fläche: 30%
- Unveränderte Fläche: 40%

Zone für höhere Bauten:

- Bebaute Fläche: 30%
- Veränderte Fläche: 20%
- Unveränderte Fläche: 50%

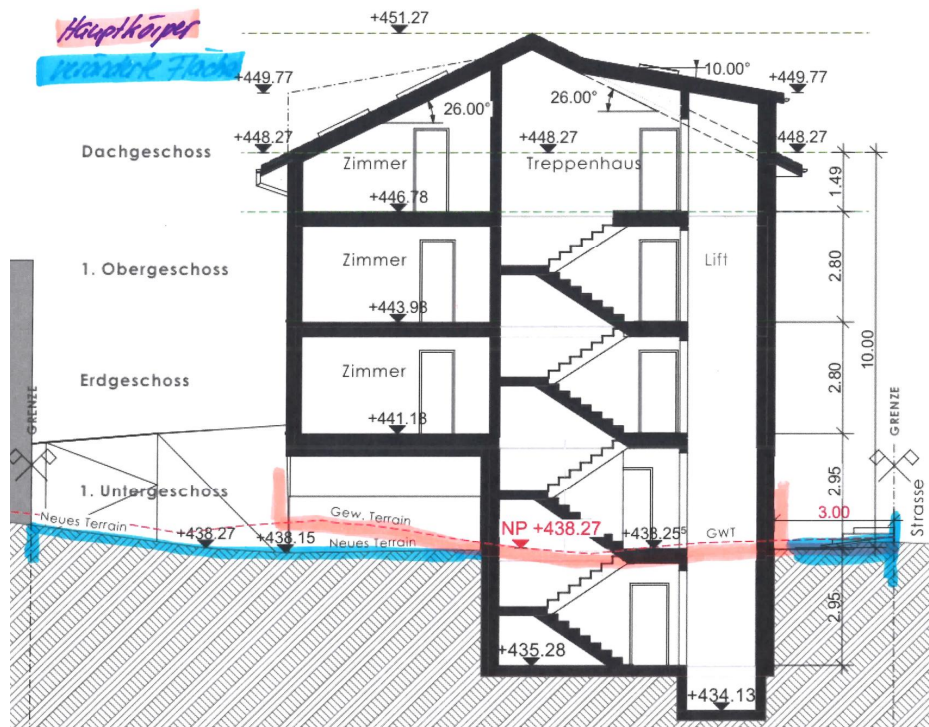
Ferienhauszone:

- Bebaute Fläche: 20%
- Veränderte Fläche: 20%
- Unveränderte Fläche: 60%

Parzelle 173, Oberurnen – heute Kernzone – NUP I Dorfzone



Parzelle 173, Oberurnen - Kernzone



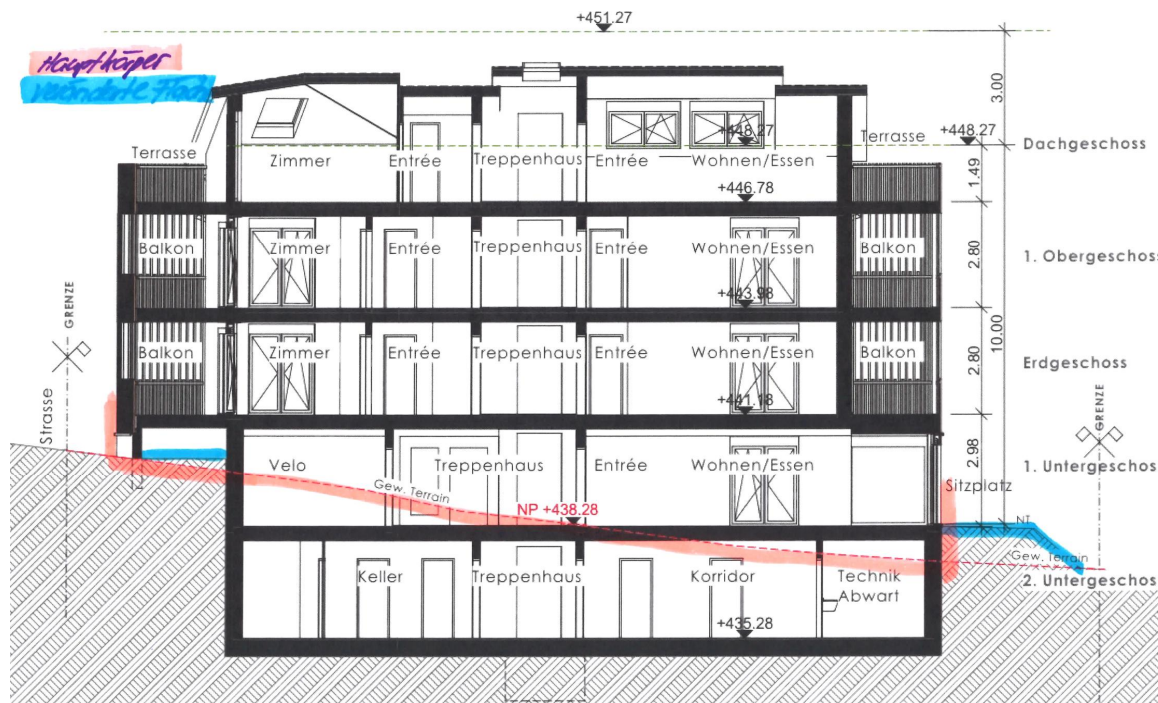
Massangabe:

- Grundstücksfläche: 607m² (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 227m²
- Veränderte Fläche (blau): 258m²
- Unveränderte Fläche: 122m²
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m²**

Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 37.4% (2.6%)
- Veränderte Fläche: 42.5% (12.5%)
- Unveränderte Fläche: 20.1% (9.9%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0 %** (Das Untergeschoss befindet sich nur unter dem Hauptgebäude)

Parzelle 173, Oberurnen - Kernzone



Fazit:

- Bau0 = Kernzone
- NUP I = Dorfzone
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Veränderte und unveränderte Fläche übersteigen den Flächenanteil von NUP I.
- Keine anrechenbare, unterirdisch bebaute Fläche

Parzelle 495, Oberurnen – heute Dorfkernzone – NUP I Dorfzone



Parzelle 495, Oberurnen - Dorfkernzone



Parzelle 495, Oberurnen - Dorfkernzone

Massangabe:

- Grundstücksfläche: 1717m² (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 807m²
- Veränderte Fläche (blau): 221m²
- Unveränderte Fläche: 689m²
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **112m²**

Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 47.0% **(7.0%)**
- Veränderte Fläche: 12.9% **(17.1%)**
- Unveränderte Fläche: 40.1% **(10.1%)**
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **6.5%**

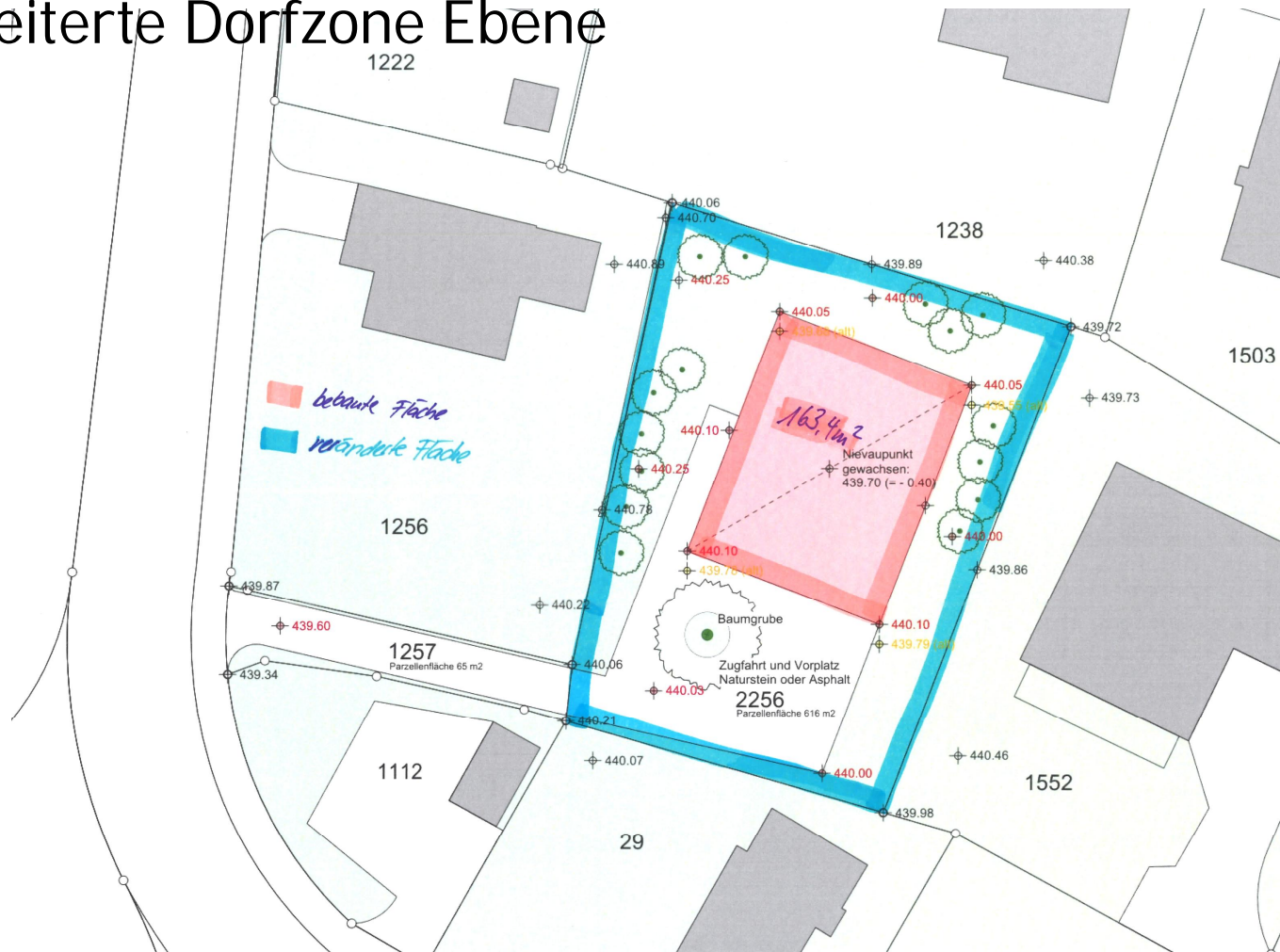
(Untergeschoss wurde als unterirdisches
Geschoss betrachtet nicht als Unterniveaubau)

Fazit:

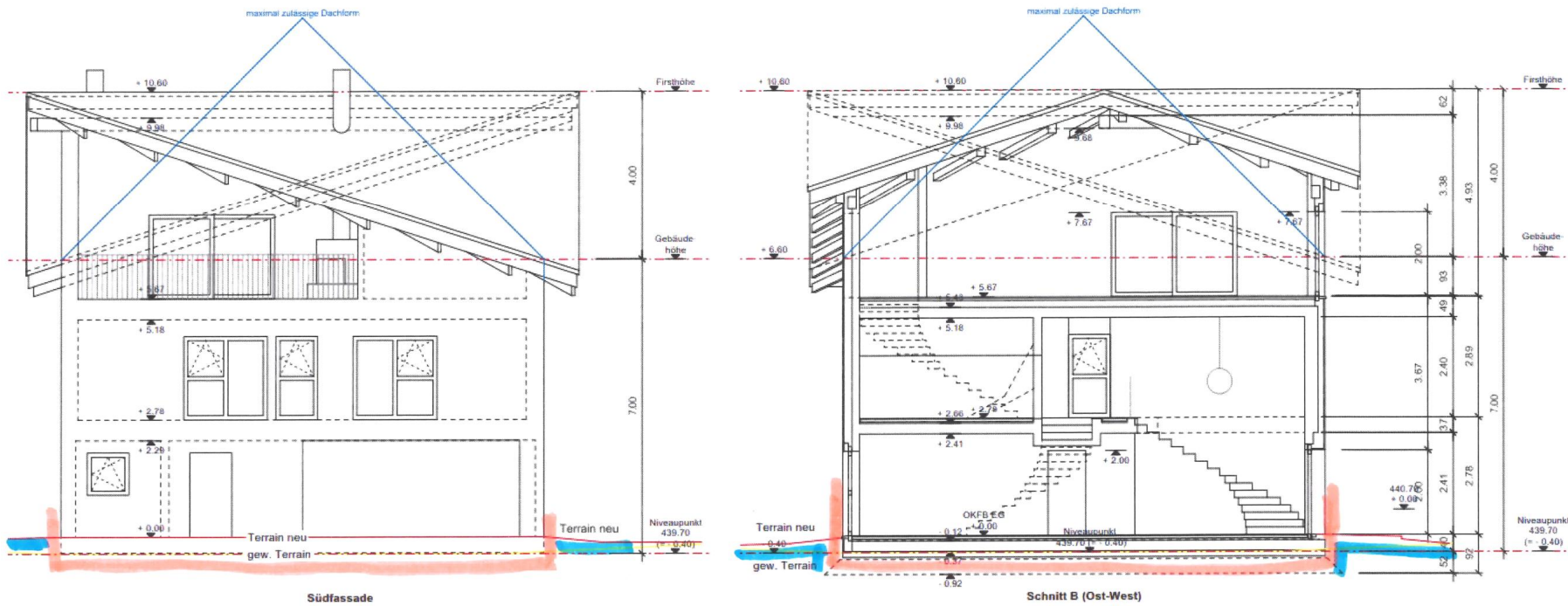
- BauO = Dorfkernzone
- NUP I = Dorfzone
- Bebaute Fläche, übersteigt den Flächenanteil NUP I.
- Der Flächenanteil der veränderten Flächen ist nicht ausgeschöpft.
- Die unveränderte Fläche ist grösser als in der NUP I vorgesehen.

Parzelle 2256, Mollis – heute Wohnzone 2 – NUP I

Erweiterte Dorfzone Ebene



Parzelle 2256, Mollis – Wohnzone 2



Parzelle 2256, Mollis – Wohnzone 2

Massangabe:

- Grundstücksfläche: 616m² (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 163.4m²
- Veränderte Fläche (blau): 452.6m²
- Unveränderte Fläche: 0m²
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m²**

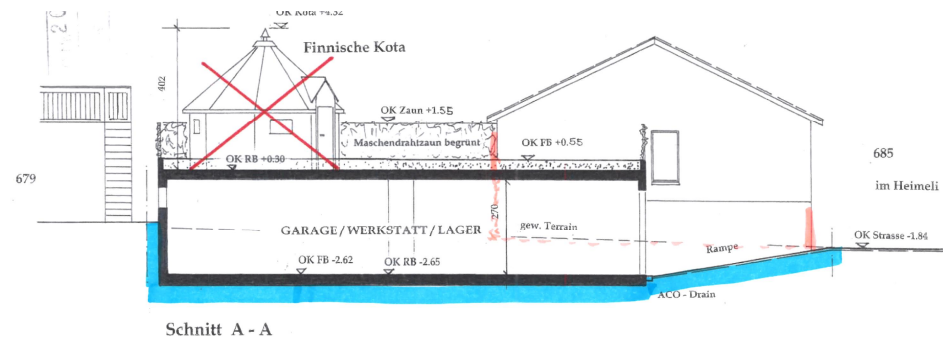
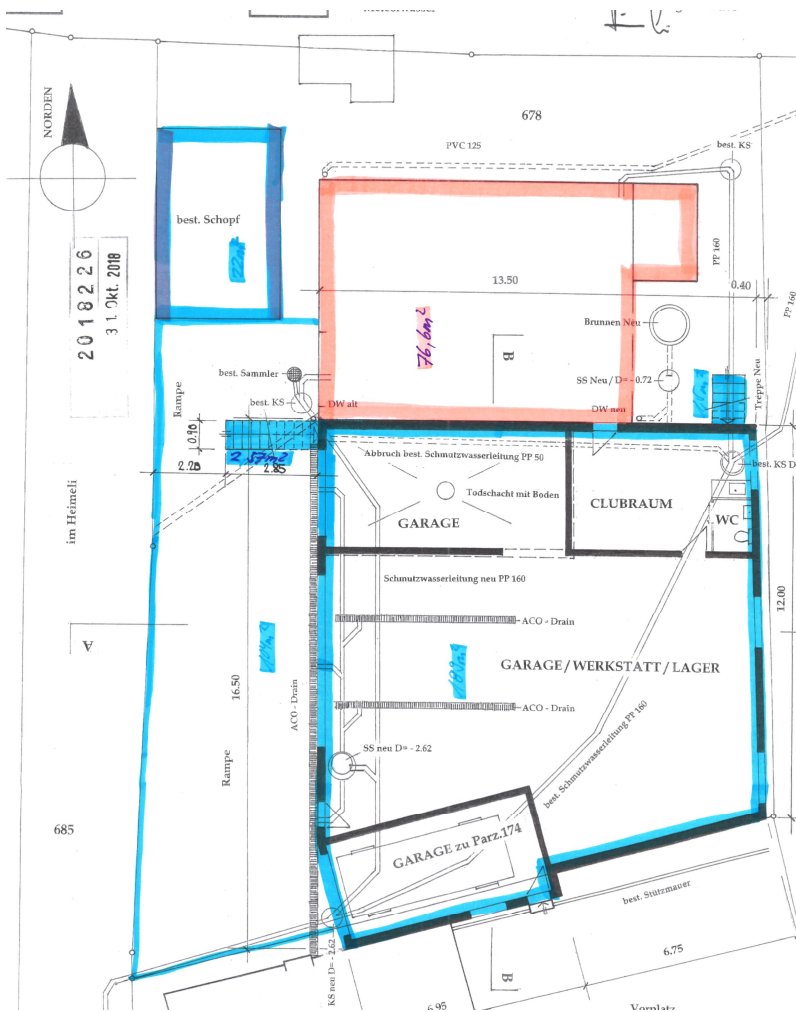
Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 26.5% (3.5%)
- Veränderte Fläche: 73.5% (53.5%)
- Unveränderte Fläche: 0.0% (50.0%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0%** (Dieses Projekt hat kein Untergeschoss)

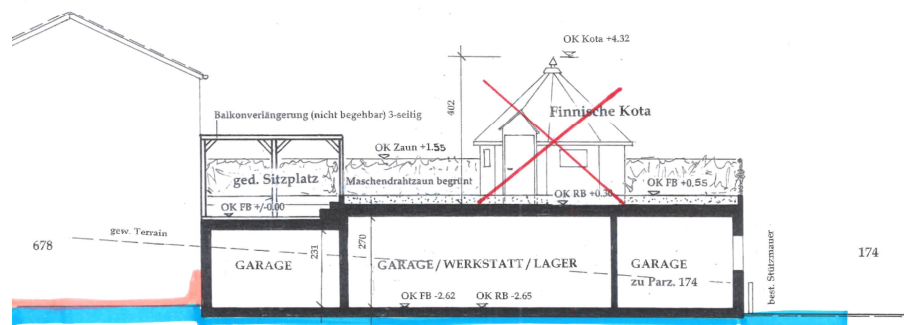
Fazit:

- BauO = Wohnzone 2
- NUP I = erweiterte Dorfzone Ebene
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Der ganze Aussenraum wurde um ca. 40cm aufgeschüttet.
- Es gibt nach der Begrifflichkeit der NUP I keine unveränderte Fläche mehr.

Parzelle 678, Niederurnen – heute Dorfzone – NUP I Dorfzone



Schnitt A - A



Parzelle 678, Niederurnen - Dorfzone

Massangabe:

- Grundstücksfläche: 492m² (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 76.6m²
- Veränderte Fläche (blau): 319m²
- Unveränderte Fläche: 96.4m²
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0m²**

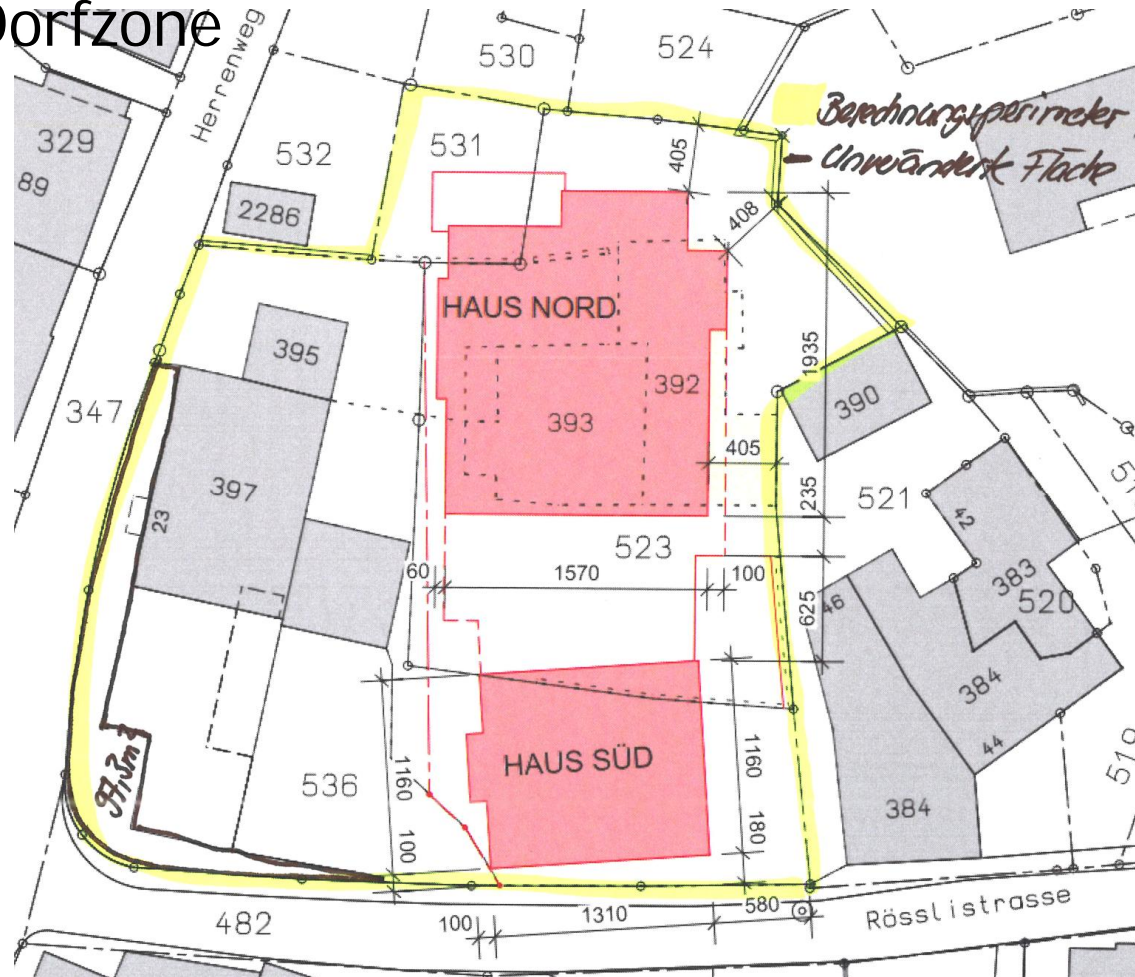
Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 15.6% (24.4%)
- Veränderte Fläche: 64.8% (34.8%)
- Unveränderte Fläche: 19.6% (10.4%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **0%** (Garage als Unterniveaubau ohne Rampe – 189m² = 38.4% der anrechenbare Grundstücksfläche)

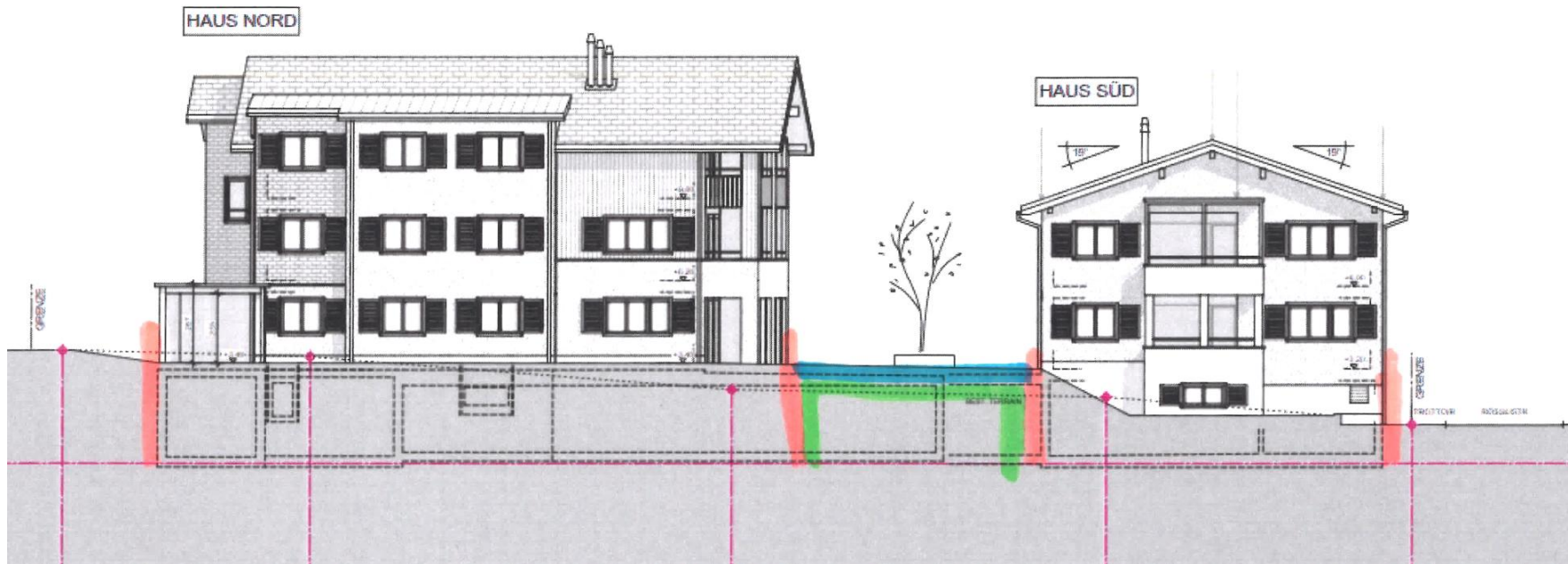
Fazit:

- BauO = Dorfzone
- NUP I = Dorfzone
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert.
- Grossteils des Aussenraums wurde verändert (Garage, Einfahrtsrampe).
- Die unveränderte Fläche wurde gemäss NUP I unterschritten.
- Der grösste Flächenanteil misst der Unterniveaubau mit der Einfahrtsrampe.

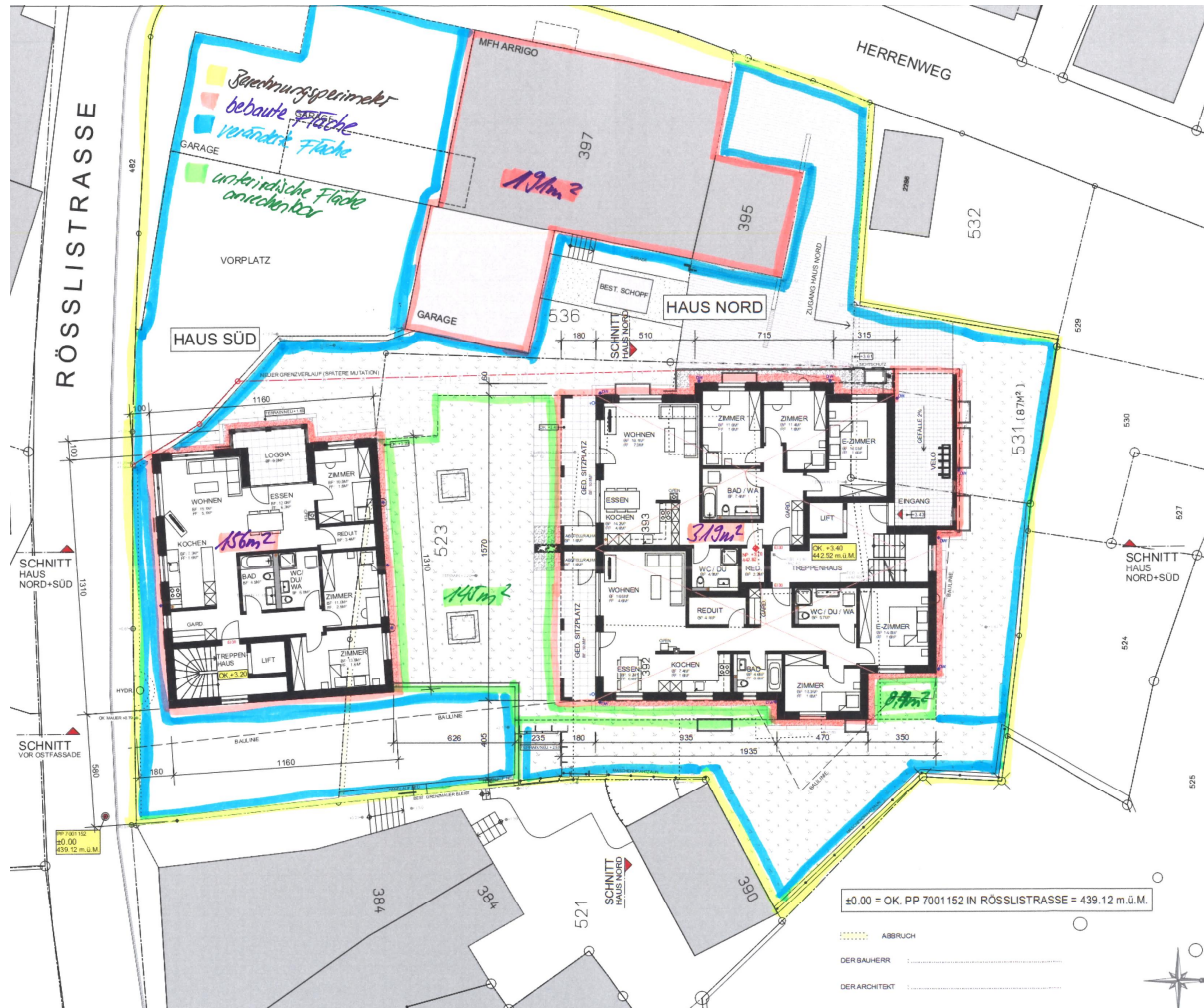
Parzelle 523, 531, 536, Näfels – heute Dorfkernzone – NUP I Dorfzone



Parzelle 523, 531, 536, Näfels - Dorfkernzone



Parzelle 523, 531, 536, Näfels - Dorfkernzone



Parzelle 523, 531, 536, Näfels - Dorfkernzone

Massangabe:

- Grundstücksfläche: 1737m² (100%)
- Bebaute Fläche (pink): 666m²
- Veränderte Fläche (blau): 974m²
- Unveränderte Fläche: 97m²
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **153m²**

Berechnung Flächenanteil:

- Bebaute Fläche: 38.3% (1.7%)
- Veränderte Fläche: 56.1% (26.1%)
- Unveränderte Fläche: 5.6% (24.4%)
- Unterirdische Fläche anrechenbar: **8.8%**

(Dachbegrünung über Tiefgarage)

Fazit:

- BauO = Dorfkernzone
- NUP I = Dorfzone
- Bearbeitungssperimeter über mehrere Parzellen (gelb)
- Bebaute Fläche könnte noch erweitert werden.
- Grosse Teile des Aussenraums wurden verändert.
- Von der unveränderten Fläche ist kaum noch was übrig.

Fazit

- ∅ Bei grösseren Bebauungen sind kaum noch unveränderte Flächen vorhanden.
- ∅ Veränderte Flächen werden durch Umgebungsgestaltung mit Terrainveränderungen erzeugt (Einfahrten, Vorplätze, Gartensitzplätze etc.) – selten sind es unterirdische Bauteile
- ∅ Kleinere Parzellen weisen keine Tiefgarage auf und heben z.T. auch kein Untergeschoss – Parkieren erfolgt auf Aussenparkplätzen
- ∅ Generell sind wenig Grünflächen vorhanden
- ∅ Baumbepflanzungen sind oft wegen veränderter Fläche oder wegen den gesetzlichen Grenzabständen (im öffentlichen und im privaten Recht) nicht möglich.

Es stellt sich somit die Frage, wie restriktiv die unveränderte Fläche beschrieben und schlussendlich gehandhabt wird. Wo endet die respektvolle Aussenraumgestaltung und wo beginnt die unerwünschte Verunstaltung der Aussenräume, oft begründet durch den übermässigen Wunsch nach Privatisierung und Abschottung.