

BZR Oberdorf

Reglement
zur Planungs- und Baugesetzgebung
(Bau- und Zonenreglement, BZR)
vom ¹

Die Gemeindeversammlung,
gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 16, 36
Abs. 1, 46 f., 48 ff., 103 ff. des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung
und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)²,
beschliesst:

I. ZONENORDNUNG

A. Zoneneinteilung

Art. 1 Zonenplan

Die Zoneneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.

Art. 2 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen;
2. Nichtbauzonen;
3. Weitere Zonen.

Art. 3 Bauzonen

Die Bauzonen umfassen:

1. Wohnzone (W);
2. Kernzone (K);
3. Gewerbezone (G);
4. Industriezone (I);
5. Zone für öffentliche Zwecke (Ö);
6. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
7. Verkehrszone (V);
8. Sondernutzungszone Niederrickenbach (SNN).

Art. 4 Nichtbauzonen

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Landwirtschaftszone (LW);
2. Übriges Gebiet (ÜG);
3. Freihaltezone (FH);
4. Gewässerraumzone (GWR);
5. Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie (überlagernd);
6. Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd).

Art. 5 Weitere Zonen

Die weiteren Zonen umfassen:

1. Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd);
2. Schutzzonen
 - a) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (überlagernd);
 - b) Ortsbildschutzzone (überlagernd);
3. Gewässerraumzone (überlagernd);
4. Abflusswegzone (überlagernd);
5. Gefahrenzone (überlagernd);
6. Abflusskorridorzone (überlagernd).

B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien**Art. 6 Dachgestaltung**

¹ Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

² Bis 5° geneigte Dächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

³ Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis 60% der Fassadenflucht gestattet.

Art. 7 Umgebungsgestaltung**1. allgemein**

¹ Bei der Umgebungsgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

² Mit dem Baugesuch für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, allfällige

Stützbauwerke und die Abstellplätze für Kehrrechtgebäude, Fahrräder und Fahrzeuge.

3 Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.

4 Im verbindlichen Umgebungsplan sind Abstellplätze für Fahrräder auszuweisen, sofern diese nicht im Innern des Gebäudes realisiert werden. Für die Anzahl, Lage und Geometrie der Abstellplätze sind die VSS-Normen in der jeweils gültigen Fassung massgebend.

5 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze für Kehrrecht- und Grünutgebäude zu schaffen, die für die Kehrrechtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

6 Bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt oder wesentlich umgebaut werden, sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.

Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern

1 Bei Terraingestaltung und Mauern sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

2 Stützmauern sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind bezüglich Materialisierung und Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.

3 Stützmauern sind zu bepflanzen und nur bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen.

4 Bei Stützmauern ist ab 1.5 m Höhe ein jeweils dauerhaft bepflanzbarer Rücksprung zu erstellen.

Art. 9 3. Bepflanzung

1 Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

2 Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll und möglichst biodivers zu bepflanzen.

3 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

4 In Zonen mit Grünflächenziffern sind Steingärten von maximal 10% der Grünflächenziffer erlaubt.

5 Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind angemessen zu bepflanzen.

⁶ Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.

Art. 10 Materialisierung und Farbe

¹ Mit dem Baugesuch für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Dieses umfasst alle sichtbaren Bauteile.

² Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbild- und landschaftsverträglich sein.

Art. 11 Baulinien

¹ Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG² und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

² Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG² oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG² festgelegt.

³ Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.

C. Bauzonen

Art. 12 Wohnzonen (W) 1. Grundmasse a) allgemein

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung LSV ³
W12	0.33	100	0.20 / 60.6	100	0.40	12		25		II
W14a	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	14	9	30		II
W14b	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	14	9	30		II
W17	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	17	14	30		II

Art. 13 b) Wohnzone h (Wh)

- ¹ Für die Wohnzone h (Wh) gilt eine Bebauungsplanpflicht.
- ² Die Grundmasse werden im Bebauungsplan festgelegt.

Art. 14 2. Dachgestaltung
a) allgemein

Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) kommt nicht zur Anwendung.

Art. 15 b) Wohnzone 12 (W12) und 14b (W14b)

¹ Hauptbauten müssen gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit einem horizontalen First und einer Neigung von mindestens 20° haben.

² Ab einer Gebäudelänge von 15 m darf das Sattel- oder Walmdach von Hauptbauten in der Höhe maximal einmal gestaffelt werden.

Art. 16 3. Umgebungsgestaltung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 50% der nicht überbauten und nicht der Parkierung dienende, anrechenbare Grundstückfläche allen BewohnerInnen/NutzerInnen frei zugänglich sein. Diese Fläche ist möglichst zentral und zusammenhängend anzuordnen.

² In der Wohnzone 17 ist pro Hauptbaute ein Hochstammbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

³ In den Wohnzonen 12 und 14a und 14b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² nur bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

⁴ In der Wohnzone 17 sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² nicht erlaubt. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

Art. 17 Kernzone (K) 1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
K17	0.45	100	0.15 / 33.3	100				17	12			III

Art. 18 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

¹ In der Kernzone K17 sind im Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum zulässig.

² Im Erdgeschoss muss von der anrechenbaren Gebäudefläche mindestens 50% als Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Konstruktionsfläche für Gewerbe- und Dienstleistung genutzt werden.

Art. 19 3. Umgebungsgestaltung

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massgebende Terrain sind nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

Art. 20 Gewerbezone (G) 1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
G12	0.60	100	0.35 / 58.3	100		12				III
G18	0.65	100	0.0 / 0	100		18				III

Art. 21 2. feste Grenzabstände

¹ In allen Gewerbebezonen wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 3.00 m.

² Gegenüber den umliegenden Zonen gelten folgende Grenzabstände:

1. gegenüber der Landwirtschaftszone: ein fester Grenzabstand von 4 m;
2. gegenüber den übrigen Bauzonen: der ordentliche Grenzabstand.

Art. 22 3. Dachgestaltung

In den Gewerbebezonen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

Art. 23 4. Umgebungsgestaltung
a) allgemein

¹ Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung anzulegen.

² Zur Strasse und zur Siedlungsgrenze hin gerichtete Bereiche sind zu begrünen.

³ Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

Art. 24 b) Gewerbezone 18 (G18)

Bei wesentlichen Umbauten oder Neubauten in der Gewerbezone G18 ist auf der jeweiligen Parzelle entlang der Riedenstrasse ein Hochstammbaum nach Vorgabe des Gemeinderates zu pflanzen.

Art. 25 Industriezone (I)

1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
I14	0.60	100	0.35 / 58	100	0.20	14		70		IV
I18	0.60	100	0.0 / 0	100		18				IV

Art. 26 2. feste Grenzabstände

¹ In der Industriezone I14 und I18 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Industriezone I14 und I18 feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 3.00 m.

² Gegenüber der Landwirtschaftszone ist in der Industriezone I18 ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

Art. 27 3. Dachgestaltung

In der Industriezone I14 und I18 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

Art. 28 4. Umgebungsgestaltung

¹ Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortheimischer Bepflanzung anzulegen.

² In der Industriezone I14 sind ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig und begrünt zu gestalten. Pro 2 Parkplätze ist ein räumlich wirksamer Baum zu pflanzen.

³ Zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.

⁴ Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

**Art. 29 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)
1. zulässige Nutzung**

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.

Art. 30 2. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
Öa										III
Öb										III
Öc										III
Öd										II
Öe										II
Öf										II
Ög										II

Art. 31 3. Umgebungsgestaltung

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

**Art. 32 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
1. zulässige Nutzung**

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.

Art. 33 2. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
SF	0.35	100	0.10 / 29	100		12				III

Art. 34 3. Dachgestaltung

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

Art. 35 4. Umgebungsgestaltung

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

Art. 36 Sondernutzungen (SN)
1. Grundmasse

Es gelten, sofern die Sondernutzungszone nicht eine Grundnutzung überlagert, folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
SNN	0.25	100	0.10 / 40	100	0.50	15				II

Art. 37 2. Sondernutzungszone Niederrickenbach (SNN)

¹ In der SN Niederrickenbach sind Bauten des Klosters, Wohnbauten sowie gewerbliche und touristische Nutzungen, sowie Baute für die Seilbahnerschliessung erlaubt.

² Die Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen gut einfügen und dem Charakter des historisch gewachsenen Ortes gerecht werden.

Art. 38 3. Umgebungsgestaltung

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massgebende Terrain sind nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG².

D. Nichtbauzonen

Art. 39 Freihaltezonen (FH)

- ¹ Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung des Waldrandes.
- ² Es sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

Art. 40 Sondernutzungszone Kiesabbau- und Deponie (überlagernd)

¹ Die Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie umfasst Land, das für die Entnahme von Kies, Sand u.a.m., sowie für die Deponie von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 3 Ziff. 1 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA)⁵ bestimmt ist.

² Der Abbau und die Ablagerung haben aufgrund eines Gesamtabbauplanes etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Abbau- bzw. Ablagerungsetappe ist das Land der im Zonenplan dargestellten Nutzung zuzuführen (Nachnutzung).

³ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. In diesem Rahmen werden die Nachnutzung (nach abgeschlossenem Abbau bzw. fertiggestellter Deponie) und die Nachsorge festgelegt.

⁴ Notwendigen Infrastrukturanlagen für die Aufbereitung und den Verlad von Abbau- und Deponiematerial sind zulässig.

Art. 41 Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd)

¹ Die Sondernutzungszone Wildkorridor bezweckt die Freihaltung der betroffenen Bereiche von Bauten und Anlagen, welche die freie Wanderung des Wildes einschränken.

² Beim Bau von Bauten und Anlagen innerhalb der Sondernutzungszone Wildkorridor ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass der Zweck nach Abs. 1 eingehalten werden kann.

E. Weitere Zonen

Art. 42 Ortsbildschutzzone (überlagernd)

¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes und der Baukultur der Siedlungen Wil, St. Heinrich und Niederrickenbach.

² Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.

³ Für das Ortsbild wichtige Einzelbauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln.

⁴ Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.

⁵ Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.

⁶ Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Sondernutzungszone Ortsbildschutz nicht erlaubt.

⁷ Bei Wiederaufbauten sind eine fundierte Analyse des Ortsbildes und eine sorgfältige Eingliederung der Baukörper von zentraler Bedeutung.

Art. 43 Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd)

¹ Die Sondernutzungszone Seilbahnanlage überlagert andere Zonen.

² In ihr dürfen nur für die Seilbahn erforderliche, nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz, SebG)⁶ bewilligte technische Einrichtungen und Anlagen erstellt und betrieben werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plangenehmigungsverfahren nach dem SebG⁶ statt.

³ Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzupassen.

⁴ Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Vorbehalten bleiben strengere Vorgaben nach dem SebG⁶. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

II. MOBILFUNKANTENNEN

Art. 44 Dialogmodell 1. Vorverfahren

¹ Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.

² Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist; er hat einen konkreten Standortvorschlag vorzulegen.

³ Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

⁴ Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkbetreiber eigenständig der Standort auf seine Realisierbarkeit (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich). Das Prüfungsergebnis und dessen Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

Art. 45 2. Einreichung Baugesuch

¹ Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn

1. das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder
2. die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorverfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat.

² Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich) und aus Sicht der Gemeinde besser geeignet als der ursprüngliche Standortkandidat, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

III. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN

Art. 46 Geschützte Naturobjekte

1. Grundsatz

¹ Die Naturobjekte, die im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 aufgeführt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.

² Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:

1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a (Anhang 3);
2. Einzelbäume b (Anhang 3);
3. Bruchsteinmauern (Anhang 3);
4. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinsiegenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen (Anhang 3).

³ Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)⁷ bleiben vorbehalten.

Art. 47 2. Schutz

- ¹ Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.
- ² Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen.
- ³ Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte dürfen nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- ⁴ Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten.

Art. 48 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a

- ¹ Die Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.
- ² Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.
- ³ Hochbauten haben einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.
- ⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.

Art. 49 4. Einzelbäume b

- ¹ Die Einzelbäume b gemäss Zonenplan und Anhang 3 können in deren Ausdehnung verringert werden, wenn dadurch die Landschaft nicht beeinträchtigt wird.
- ² Der Gemeinderat entscheidet auf Gesuch über die Verringerung.
- ³ Die Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach Art. 25 NSchG⁷ und können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.

Art. 50 5. Bruchsteinmauern

- ¹ Die Bruchsteinmauern gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind durch regelmässige Instandstellung zu erhalten.
- ² Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.

**Art. 51 6. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen,
Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede,
Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure,
Sumpfdotterblumenwiesen**

¹ Die Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind ungeschmälert zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.

² Halbtrockenrasen sind frühestens nach dem 15. Juli und Streuerieder (Sumpfdotterblumenwiesen, Pfeiffengraswiesen, Kalk-Kleinseggenrieder, Spirstaudenfluren) nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocken zu lassen.

³ Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.

IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52 Übergangsbestimmungen

In Verfahren, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar.

Art. 53 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Bau- und Zonenreglement vom 23. Juni 2004 wird aufgehoben.

Art. 54 Inkrafttreten

Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

¹ A ..., ...

² NG 611.1

³ SR 814.41

⁴ RPG 700

⁵ SR 814.600

⁶ SR 743.01

⁷ NG 331.1

Im Namen der Gemeindeversammlung

Judith Odermatt-Fallegger
Gemeindepräsidentin

Andrea Somaini
Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am
mit Beschluss Nr.

Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. 29

Zone	Zulässige Nutzung
Öa	Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung
Öb	Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung
Öc	Eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen, Parkierung
Od	Schulhaus mit Aussenanlagen, Parkierung
Oe	Museum/Aussenraum für Ausstellung
Of	Kantonale Mittelschule
Og	Kaplanei. Kirche mit Vorplatz und Schulhaus mit Aussenanlagen

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) gemäss Art. 32

Zone	Ort	Zulässige Nutzung
SFa	Reithalle Büren	Reitsport, Reitbetriebe

Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 46 ff

Einzelbäume a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	25	Winterlinde mit Durchmesser ca. 80 cm auf Kiesplatz / Wiese. <i>Mühlematt</i>
2	42	Sommerlinde mit Durchmesser ca. 90 cm auf Kiesplatz. <i>Schützenhuis</i>
3	19	Markante Winterlinde auf einer Art Ebene oberhalb eines relativ steilen Hanges. <i>Siglital</i>
4	28	Stattliche alte Linde. <i>Hueben/Klostermatt</i>
5	23	Linde mit Durchmesser ca. 130 cm. <i>Engelbergstrasse 62</i>

Baumgruppen a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	30	Drei stattliche Nussbäume. <i>Ifängi</i>
2	60	Baumgruppe in einem Bachbett. <i>Unter Teuftal</i>
3	45	Baumgruppe mit grosser Artenvielfalt. <i>Sagensitz</i>

Baumreihen, Alleen a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	21	Baumgruppe mit Kastanien von unterschiedlicher Altersstruktur. <i>Landsgemeindeplatz</i>
2	47	Drei stattliche Eschen, die durchschnittlich einen Stammdurchmesser von über 100 cm aufweisen. <i>Rain/Unter Teuftal</i>
3	48	Alleearartige Struktur. Bei den meisten Bäumen handelt es sich um Nussbäume, vereinzelt hat es auch Bergahorne und Eschen. <i>Unter Teuftal</i>

Einzelbäume b

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1-8	-	Ohne Objektblatt

Bruchsteinmauern

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	11	100 m lange, südexponierte Trockensteinmauer. <i>Ennerberg</i>
2	50	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Aelpersmatt/Winterswil</i>
3		
4		
5		

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
6		
7		
8		
9	49	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Laubachen/Schloh</i>
10		
11		
12		
13		
14	57	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Teuftal</i>
15		
16		
17		
18		
19	64	1 m hohe Trockensteinmauer, aus eckigen und abgerundeten Steinen. <i>Schwanden</i>
20	84	Lange, ungefähr 1 m hohe Trockensteinmauer. Die Steine sind vielfältig von eckig bis gerundet. <i>Tuftloch</i>
21	88	80 m lange freistehende Trockenmauer. Im oberen Bereich ist sie teilweise mit Pflaster/Zement repariert worden. <i>Gibel</i>

**Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen,
Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede,
Pfeifengraswiesen, Spirstaudenflure,
Sumpfdotterblumenwiesen**

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	39	Feuchtgebiet geprägt von Pfeifengras. <i>Schilt</i>
2	2	Spirstaudenflur mit Feldgehölz umgeben von eher intensiv genutzten Wiesen. <i>Bei Frey AG, Engelbereraa</i>
3	1	Feuchtgebiet mit wertvollen Arten wie gefleckte Orchis und Herbstzeitlose. <i>Egglißbiel</i>
4	9	Wiese an steiler, West exponierter Lage. <i>Vorder Ennerberg</i>
5		
6	81	Steile, West exponierte Pfeifengraswiese, mit Gebüsch durchsetzt. <i>Rossi</i>
7	79	Mässig steil abfallende Wiese in Waldlichtung. Oberer Bereich geprägt von Pfeifengras. Unterer Bereich Feuchtwiese. Ganzes Gebiet mosaikartig aufgebaut mit verschiedenen Strukturen. <i>Cholrüti</i>
8	74	Steile wiese entlang des Waldrandes, geprägt von Aufrechter Trespe. <i>Ebnet</i>
9	82	Steiler, West exponierter Halbtrockenrasen. Mit Feldgehölz und anstehenden Felsen durchsetzt. <i>Rietli</i>
10	73	Steile, Nord exponierte Blumenwiese. <i>Rietli</i>

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
11	71	Strukturreiche Weide, mit einzelnen Fichten durchsetzt. <i>Ober Schwanden</i>
12	75	Oberer Bereich: gut besonnener Halbtrockenrasen. Unterer Bereich: Blumenwiese, in Randbereichen im Übergang zu Halbtrockenrasen. <i>Liechtershalten</i>
13	68	Artenreicher Halbtrockenrasen an West exponierter Lage in einer Waldlichtung. <i>Baumgarten</i>
14	67	Steile, trockene, West exponierte Wiese. Vereinzelt ist sie durchsetzt mit Steinblöcken oder anstehendem Fels. <i>Wickertsbiel</i>
15	65	Sehr strukturreiches Feuchtgebiet mit Gebüsch, Feldgehölz und Ruderalstellen. <i>Oberweg</i>
16	56	Halbtrockenrasen mit Rutscharisse und verbaute Rutschungen. <i>Ober Teuftal</i>
17	52	Nordwest exponierte Blumenwiese, durchsetzt von Gebüsch. <i>I de Sticke</i>
18	63	Steile, grosse, West exponierte artenreiche Fettwiese. <i>Gross Schwanden</i>
19	78	artenreiche Blumenwiese zwischen einem Kiesweg und dem Waldrand. <i>Schuelmattli</i>
20	85	Steile Pfeiffengraswiese mit verschiedenen Gräsern und seltenen Orchideen. <i>Tufftloch/Ursprung</i>
21	61	Blumenwiese an der Strassenböschung. <i>Gross Schwanden</i>

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutz- inventar	Beschreibung
22	89	Artenreiche Weide zwischen Wald- rand und Wanderweg. <i>Alpeli</i>