

**Gemeinde Oberdorf**



# **Gesamtrevision Nutzungsplanung, Erarbeitung Stand der Erschliessung**

**Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV  
z.H. Gemeindeversammlung**

9. August 2024



**Auftraggeber**

Gemeinderat Oberdorf

**Auftragnehmer**

AM-Plan GmbH

Büntistrasse 8

6370 Stans

Tel: 043 500 43 50

E-Mail: [info@am-plan.ch](mailto:info@am-plan.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage .....	5
1.1.1	Änderung der kantonalen Gesetzgebung.....	5
1.1.2	Einzonungsgesuch Graben/Rieden, Parzelle Nr. 873 .....	5
1.1.3	Nachtrag Einzonungsgesuch Umzonung Gewerbezone Parzelle Nr. 531 .....	5
	Grundlagen .....	6
	Auswirkungen .....	6
	Haltung Gemeinderat.....	6
	Haltung der Baudirektion NW .....	7
1.2	Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung .....	7
1.3	Planungsablauf .....	8
1.4	Weitere Gesuche .....	10
1.5	Grundlagen .....	11
1.5.1	Bund.....	11
1.5.2	Kanton.....	12
	Gesetzgebung .....	12
	Kantonaler Richtplan .....	12
	Agglomerationsprogramm Nidwalden.....	12
	Konzepte .....	13
	Arbeitshilfen, Richtlinien und Merkblätter.....	13
	Pendenzenliste Ortsplanung.....	14
	Muster-BZR .....	14
1.5.3	Gemeinde.....	14
	Siedlungsleitbild.....	14
	Verkehrsrichtplan.....	15
	Fusswegplan.....	16
	Rechtsgültige Nutzungsplanung .....	16
	Kommunales Naturschutzinventar .....	16
	Zonenplan Konzept (Architektur Reinhard).....	16
1.6	Bearbeitete Unterlagen .....	16
<b>2</b>	<b>Vorgehen bei der Gesamtrevision</b> .....	<b>17</b>
	Bauzonenanalyse .....	18
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements und den Änderungen im Zonenplan</b> .....	<b>22</b>
3.1	Zu I. Zonenordnung.....	22
3.1.1	Zu A. Zoneneinteilung .....	22
	Zonenplan (Art. 1).....	22

Zonen (Art. 2-5) .....	22
3.1.2 Zu B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien.....	22
Dachgestaltung (Art. 6).....	22
Umgebungsgestaltung (Art. 7-9).....	23
Materialisierung und Farbe (Art. 10) .....	23
Baulinien (Art. 11).....	23
3.1.3 Zu C. Bauzonen .....	24
Wohnzone (Art. 12-16).....	24
Kernzone (Art. 17-19) .....	30
Gewerbezone (Art. 20-24) .....	32
Industriezone (Art. 25-28).....	34
Zone für öffentliche Zwecke (Art. 29-31).....	35
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 32-35).....	35
Sondernutzungszonen (Art. 36-38).....	36
3.1.4 Zu D. Nichtbauzonen.....	37
Freihaltezone (Art. 39).....	37
Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie (überlagernd) (Art. 40) .....	39
Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd) (Art. 41) .....	39
3.1.5 Zu E. Weitere Zonen .....	40
Ortsbildschutzzone (überlagernd) (Art. 42).....	40
Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd) (Art. 43).....	41
3.2 Zu II. Mobilfunkantennen.....	43
Dialogmodell (Art. 44-45).....	43
3.3 Zu III. Unterschutzstellung von Naturobjekten .....	43
Geschützte Naturobjekte (Art. 46-51) .....	43
Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstammbäume, Baumreihen und Alleen (Art. 48-49) .....	43
Bruchsteinmauern (Art. 50).....	43
Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen (Art. 51) .....	43
3.4 Zu III. Übergangs- und Schlussbestimmungen .....	44
Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 52-54).....	44
<b>4 Erläuterungen zu den Einträgen im Zonenplan ohne Bestimmungen im BZR .....</b>	<b>45</b>
4.1 Zu kommunale Nutzungsplanfestlegungen (Genehmigungsinhalte).....	45
4.1.1 Zu Grundnutzung .....	45
Verkehrszone.....	45
Landwirtschaftszone .....	45
Übriges Gebiet.....	48
4.1.2 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte.....	48

Gewässerraumzone.....	48
Abflusswegzone.....	48
Abflusskorridorzone B.....	48
Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet .....	48
Gefahrenzonen .....	48
Gestaltungsplanpflicht .....	48
<b>4.2 Zu orientierende Inhalte .....</b>	<b>49</b>
Gewässer .....	49
Wald .....	50
Gestaltungsplan.....	50
<b>4.3 Zu Informationsinhalte.....</b>	<b>50</b>
Verkehrsfläche.....	50
Eingedoltes Gewässer.....	50
<b>5 Erläuterungen zum Verkehrsrichtplan und zum Fusswegplan.....</b>	<b>51</b>
<b>6 Erläuterungen zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan .....</b>	<b>51</b>
6.1 Erarbeitung Stand der Erschliessung.....	51
<b>7 Auswirkungen .....</b>	<b>52</b>
7.1.1 Bevölkerung und Beschäftigte / Bauzonenkapazitätsnachweis.....	52
7.1.2 Siedlungsentwicklung.....	52
7.1.3 Ortsbild .....	52
7.1.5 Bauzonenkapazität.....	55
7.1.6 Fruchtfolgefläche.....	56
7.1.7 Natur und Landschaft.....	56
7.1.8 Naturgefahren .....	56
7.1.9 Immissionen .....	56
7.1.10 Gewässer .....	56
7.1.11 Wald .....	56
7.1.12 Verkehr und Mobilität .....	56
7.1.13 Fazit.....	57
<b>Anhang 1 BZR-Entwurf mit berücksichtigten Grundlagen .....</b>	<b>58</b>
<b>Anhang 2 Nicht aufgenommene Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR .....</b>	<b>91</b>
<b>Anhang 3 Nicht berücksichtigte Aufgaben des kantonalen Richtplans und Begründung .....</b>	<b>96</b>
<b>Anhang 4 Massnahmen aus Siedlungsleitbild.....</b>	<b>106</b>
<b>Anhang 5 Pendenzenliste ARE, Ortsplanung für die Gemeinde Oberdorf.....</b>	<b>113</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### 1.1.1 Änderung der kantonalen Gesetzgebung

Am 1. Januar 2015, 1. April 2018, 21. August 2018 und 1. Oktober 2018 sind diverse Bestimmungen des Gesetzes vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) in Kraft getreten. Die in Kraft gesetzten Bestimmungen sind im Regierungsratsbeschluss über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung (NG 611.111) ersichtlich. Vornehmlich sind es formelle Bestimmungen oder Regelungen, zu denen die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenreglementen (BZR) keine Ausführungsbestimmungen mehr erlassen müssen.

Im Weiteren haben die Gemeinden gemäss Art. 177 Abs. 1 PBG bis am 31. Dezember 2025 Zeit, ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente an die Bestimmungen des PBG anzupassen. Nach Ablauf dieser Frist für die Anpassung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements beschliesst der Regierungsrat anstelle und auf Kosten der Gemeinden die nötigen Änderungen.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Oberdorf einer Gesamtrevision unterzogen.

### 1.1.2 Einzonungsgesuch Graben/Rieden, Parzelle Nr. 873

Die Absicht der Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke (PK Pilatus), einen Teil der heute landwirtschaftlich genutzten Parzelle 873 zu erwerben, ist bereits einige Jahre alt. Die PK Pilatus besitzt ein aktuelles Kaufrecht und stellte daher bereits 2017 einen Einzonungsantrag an die Gemeinde Oberdorf. Der Antrag umfasste ursprünglich eine Fläche von 15'000 m<sup>2</sup>. Der Antrag der PK Pilatus vom 24. November 2021 umfasst noch eine Fläche von 6'500 m<sup>2</sup>. Die Erschliessung soll nicht ab der Riedenstrasse sondern ab dem Erschliessungstich Buochserstrasse/Riedenmatt über den bestehenden LSA-Knoten erfolgen. Die bestehende Strasse befindet sich im Besitz der Genossenkorporation Stans.

Das Gesuch wird zurückgestellt und in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt, da die Erschliessung noch nicht abschliessend geregelt werden konnte. Zuerst muss die Gemeinde Stans ihren Verkehrsrichtplan im Bereich der Riedenmatt mit einem Erschliessungshinweis hinsichtlich der Einzonung Graben versehen. Ohne diesen Erschliessungshinweis steht die Einzonung Graben faktisch ohne Erschliessung da und kann deshalb nicht vom Regierungsrat genehmigt werden. Das Gesuch um eine Anpassung des Verkehrsrichtplanes Stans wird von Seiten Gemeinderat Oberdorf zeitnah beim Gemeinderat Stans eingereicht.

Mit dieser Einzonung würden zudem 6'500 m<sup>2</sup> FFF Q2 beansprucht. Als Kompensation FFF Q2 wird das gesamte Grundstück Nr. 284 Grundbuch Oberdorf vorgeschlagen (siehe auch Kap. 7.1.6).

### 1.1.3 Nachtrag Einzonungsgesuch Umzonung Gewerbezone Parzelle Nr. 531

Im Februar 2013 hat der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 531, GB Oberdorf, ein Gesuch zur Umzonung in eine Gewerbezone beim Gemeinderat eingereicht. Dieses Gesuch wurde im Rahmen der laufenden Gesamtrevision geprüft und im Abschlussbericht des Vorprüfungsverfahrens vom 18. August 2023 als Nachtrag abgehandelt.

## Grundlagen

Das Gebiet der Umzonung liegt direkt angrenzend am Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten Kreuzstrasse/ Riedenstrasse Oberdorf. Gemäss Koordinationsaufgabe S1-9 des kantonalen Richtplans sind in Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten Arbeitsplätze von kantonalen Bedeutung vorgesehen. Es ist fraglich, ob die Umzonung diese Anforderungen erfüllen wird.

Gemäss Bundesgesetzgebung können neue Arbeitszonen nur aufgrund einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung ausgeschieden werden. Der Kanton Nidwalden hat die Arbeitszonenbewirtschaftung noch nicht verabschiedet.

Zudem sieht das Siedlungsleitbild in diesem Gebiet keine Erweiterung der Gewerbezone vor.

## Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Umzonung keine massgebende Zunahme an Arbeitsplätzen stattfinden wird.

Da angrenzend zur Parz. Nr. 531 eine Gewerbezone G18 vorgesehen ist, müsste bei einer Umzonung diese Zone Grundlage sein. Die Wohnzone im Gebiet Riedenstrasse wird neu einer W14 zugewiesen. Dies würde bedeuten, dass ein entsprechendes Gebäude 4 m höher gebaut werden könnte als die umliegenden Wohnbauten. Der Grenzabstand würde um 1.3 m gegenüber der Wohnzone W14 erhöht werden. Die Bebaubarkeit der Parzelle würde dadurch jedoch nicht wesentlich eingeschränkt.

Das Grundstück ist über die Riedenmatt (Gewerbegebiet) und eine Stichstrasse ab der Riedenstrasse (Wohngebiet) erschlossen.

Die Erschliessung über die Riedenmatt für ein Wohnhaus (2 Parkplätze) wurde von der Genossenschaft Stans, als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks und der Erschliessung, dem Grundeigentümer der Parz. Nr. 531 zugestanden.

Die Zufahrt ab der Riedstrasse als Erschliessung einer Gewerbezone ist aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig, da die Wohnzone mit zusätzlichem Lärm belastet wird und der Knoten Riedstrasse nicht mit Gewerbefahrzeugen zusätzlich belastet werden soll.

Durch die neue Abgrenzung der Gewerbezone wird das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, da Gewerbebauten in und über die Wohnzone ragen würde.

Durch diese Auskrugung der Gewerbezone mit der höheren Gebäudehöhe würde zudem das Erscheinungsbild des Quartiers beeinträchtigt werden.

Da gegenüber der Wohnzone die lärmempfindlichkeitsstufe II eingehalten werden muss, ist davon auszugehen, dass keine massgebende Zunahme der Emissionen gegenüber den Nachbargrundstücke stattfinden wird. Die entsprechenden Lärmschutzmassnahmen müssen innerhalb der Gewerbezone umgesetzt werden. Solche Gewerbezone, 2-seitig durch Wohnzonen eingefasst, können jedoch bezüglich Lärmschutz Probleme verursachen, da der Lärmschutz (an der Grenze zu der Wohnzone (ES II) u.U. nicht eingehalten werden kann.

## Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Grundstück Nr. 531 aus folgenden Gründen in der Wohnzone bleiben soll:

- Gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten soll das Grundstück in der Wohnzone bleiben.
- Die Arbeitszonenbewirtschaftung wurde noch nicht erlassen und es sind keine zusätzlichen Verzögerungen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gewünscht.
- Es kann keine zweckmässige Erschliessung für ein Gewerbe sichergestellt werden.

- Die Umzonung würde negative Auswirkungen auf die Siedlungsqualität des Quartiers haben.
- Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat der Gesuchsteller die Möglichkeit, eine Einwendung zu machen.

#### **Haltung der Baudirektion NW**

Aus raumplanerischer Sicht begrüsst die Baudirektion NW die klare Trennung des Gewerbegebietes vom Wohngebiet, welche eine saubere Trennung von Gewerbegebäuden im Norden und Wohnbauten südlich davon ergibt. Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung des Gesuches. Die Argumente des Gemeinderates sind schlüssig und nachvollziehbar und werden durch die Baudirektion NW gestützt.

Die vorgesehene Korrektur der Verkehrszone auf der Parzelle 119 soll jedoch umgesetzt werden.

### **1.1.4 Integration Teilrevision Nutzungsplanung Buholzbach**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach, welche am 12. Juni 2024 durch die Gemeindeversammlung Oberdorf beschlossen worden ist und voraussichtlich im September 2024 durch den Regierungsrat genehmigt werden soll, bezieht sich auf neurechtliche Zonenbestimmungen gemäss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Da zu diesem Zeitpunkt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht verabschiedet worden ist, kann die Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach nicht mit den neurechtlichen Zonenbestimmungen gemäss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom Regierungsrat genehmigt werden. Aus diesem Grund werden für die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach die Zonen einer altrechtlichen, möglichst gleichwertigen Zone zugeführt. Die Zonenabgrenzung bleibt dabei unverändert.

Die Integration der Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt auf Basis des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 (inkl. neurechtliche Bestimmungen). Aufgrund der Planbeständigkeit dürfen innerhalb des Projektperimeters der Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach keine Änderungen durch die Gemeindeversammlung gemacht werden.

## **1.2 Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist es die heutige Nutzungsplanung an das neue Planungs- und Baugesetz anzupassen. Dabei soll aber auch eine gesamtheitliche Überprüfung der Zonen und deren Bestimmungen stattfinden.

Zudem soll die Verdichtung der Wohnzone entlang der Riedenstrasse realisiert werden. Einzonungen, die gemäss Siedlungsleitbild angedacht worden sind, können nicht in dieser Gesamtrevision umgesetzt werden, da insbesondere im Siedlungsleitbild diese Einzonungen konkreter umschrieben werden müssen und im Moment Einzonungen grundsätzlich nur mit Auszonungen kompensiert werden können.

Der Gemeinderat hat das Ziel, die Parzelle 681 für eine dichte Überbauung umzuzonen. Neu soll hier eine Wohnzone W17 (Fläche 5'847 m<sup>2</sup>) entstehen, welche sich nahe der Schule und dem öffentlichen Verkehr befindet. Die Fläche liegt innerhalb des bestehenden Baugebiets. Mit der Umzonung soll die Möglichkeit bestehen, dass auch genossenschaftliches Wohnen realisiert werden kann. Damit wird auch dem Interesse des Kantons Rechnung getragen. Mit der Umzonung der Gemeindehausparzelle sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, um der Pflegebettenstrategie 2035 und dem aktuellen Altersleitbild des Kantons Nidwalden entsprechen zu können.

Im Weiteren sollen jene Gebiete zurückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, welche nicht mehr als Bauzonen benötigt werden (Zone für öffentliche Zwecke «Reserve

Schulhauserweiterung» und ehemaliges Areal für Bevölkerungsschutz). Somit wird die gesamte Bauzone um rund 16'000 m<sup>2</sup> reduziert, was den Zielen des Raumplanungsgesetzes entspricht.

Die übergeordneten Planungsinstrumente wurden bei der Bearbeitung der Gesamtrevision mitberücksichtigt.

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen optimiert und an die neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst werden.

### 1.3 Planungsablauf

Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Verfahren gemäss Art. 17ff PBG angewendet. Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde mit einer Kerngruppe erarbeitet, die vom Gemeinderat eingesetzt wurde. Die Kerngruppe besteht aus:

- Gemeinderat Claudio Clavadetscher (Vorsitz bis Juli 2022)
- Gemeinderat Andreas Knüsel (Vorsitz ab August 2022)
- Bauamtsleiter Martin Kayser
- Ortsplaner der Gemeinde, AM-Plan GmbH

Der Gemeinderat hat zudem eine Echogruppe eingesetzt, welche die vorgesehenen Änderungen kritisch hinterfragt und neue Inputs einbringen soll. Die Echogruppe besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Susanne Mattle Rohrer, Lehrerin
- Beatrice Odermatt, Marketingfachfrau
- Thomas Beck, Unternehmer
- Marco Achermann, Raumplaner

An den Kerngruppen-Sitzungen wurden alle Themen und die Vorgehensweise für die Umsetzung der neuen Gesetzgebung diskutiert und Vorschläge erarbeitet. Diese wurden der Echogruppe unterbreitet und mit ihr diskutiert. Die wertvollen Feedbacks der Mitglieder der Echogruppe wurden in die weitere Bearbeitung aufgenommen. Andere Vorschläge der Echogruppe wurden z.H. der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes aufgenommen.

Im Rahmen der Bearbeitung der Nutzungsplanung wurden mit der Uertekorporation Gespräche für allfällige Rückzonungen der unüberbauten Wohnzone Allmend, Büren geführt. Damit würde sich für Neuzonungen an zentraler Lage bessere Möglichkeiten für den Gemeinderat öffnen. Grundsätzlich ist der Uerterat diskussionsbereit. Aufgrund der momentanen Situation kann diese Angelegenheit in der Uertegemeinde nicht besprochen werden. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, insbesondere da der Eigentümer des Gebietes Grosstableten (Entwicklungsgebiet gemäss Siedlungsleitbild) die Liegenschaft weiterhin als Landwirtschaftsbetrieb nutzen will, die Diskussion um eine allfällige Rückzonung auf eine zukünftige Teilrevision zu verschieben.

Die Unterlagen wurden anschliessend zur Vorprüfung eingereicht und von der Baudirektion geprüft.

Nach der Vorprüfung wurde die Gesamtrevision aufgrund des Vorprüfungsberichtes bereinigt, eine Informationsveranstaltung und die 30-tägige öffentliche Mitwirkung durchgeführt.

Nach einer weiteren Prüfung der Unterlagen durch die Baudirektion wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 8. November 2023 bis zum 11. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind beim Gemeinderat 14 Einwendungen eingegangen. In der Folge der Einwendungsverhandlungen konnten alle Einwendungen gütlich erledigt werden.



Aufgrund des Auflageverfahrens wurden die Artikel 7, 12, 45 und der Anhang 3 im Bau- und Zonenreglement geringfügig geändert, die Verkehrszone in einigen Fällen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und die Baubegrenzungslinie Waldabstand teilweise aufgehoben.

Im Weiteren wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert.

Nach Abschluss der Einwendungsverhandlungen werden die Akten z.H. Gemeindeversammlung aufgelegt. Nach der Veröffentlichung der Geschäfte zur Zonenplanung können die Stimmberechtigten schriftlich und begründet Abänderungsanträge mit Bezug auf Bestimmungen oder Grundstücke, die durch das Auflageverfahren betroffen waren, beim Gemeinderat einreichen.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird an der Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach der Beschlussfassung wird der Entscheid über die Einwendungen und die beschlossenen Änderungen den betroffenen Personen eröffnet.

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat. Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.

## 1.4 Weitere Gesuche

In den letzten Jahren sind mehrere Gesuche von Privaten für Ein- bzw. Umzonungen eingereicht worden. Diese Gesuche wurden geprüft:

### **Parz. Nr. 450 Tuffloch, Büren**

Einzonung einer Teilfläche von 5'829 m<sup>2</sup> in eine Wohnzone

### **Parz. Nr. 855, St. Heinrich**

Einzonung einer Teilfläche von 5'386 m<sup>2</sup> in eine Wohnzone

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplanes bezüglich Kapazität der Bauzone sind für den gesamten Kanton rund 7.2 ha Reserven für Einzonungen vorhanden (Stand Februar 2020). Da gleichzeitig mit den Gesamtrevisionen mehrere Gemeinden Rückzonungen vornehmen müssen, damit zusätzliche Reserven für die übrigen Gemeinden generiert und zudem die Siedlungsleitbilder gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz und den Richtplan umfassend überarbeitet werden können, sollen zum heutigen Zeitpunkt keine weitere Neueinzonungen vorgenommen werden. Trotzdem hat der Gemeinderat bei der Baudirektion den Bedarf für zukünftige Einzonungen angemeldet, die er im Siedlungsleitbild, welches umgehend überarbeitet wird, entsprechend konkretisieren und begründen wird.

Die Gesuche um Einzonungen werden für die Weiterbeurteilung an die Revision des Siedlungsleitbildes weitergeleitet. Es kann jedoch grundsätzlich folgendes festgehalten werden:

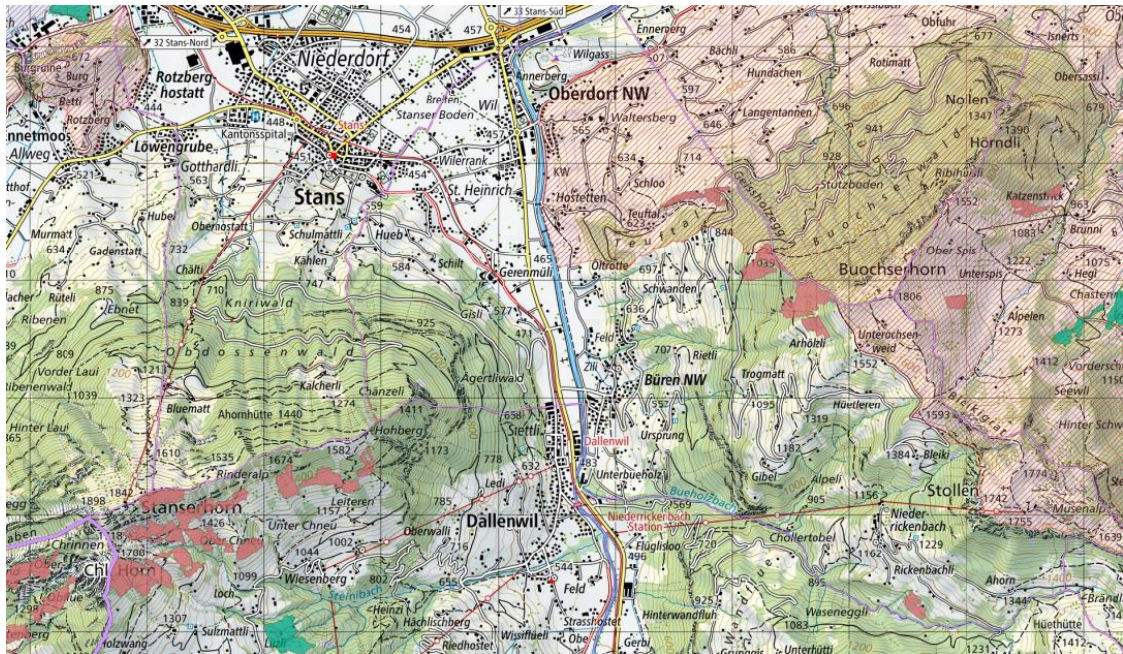
- Die Kapazität, die der Gemeinde Oberdorf zugestanden werden kann, darf durch Neueinzonungen nicht überschritten werden.
- Gemäss kantonalem Richtplan müssen Gebiete, welche für die Einzonung zur Diskussion stehen, eine zumindest genügende öffentliche Erschliessung aufweisen (ÖV-Güteklasse D).
- Die rechtliche und technische Erschliessbarkeit ist vor der Einzonung nachzuweisen. Auch sind allenfalls notwendige Anpassungen von Siedlungsleitbildern bzw. Verkehrsrichtplänen von betroffenen Gemeinden vornehmen zu lassen.
- Übergeordnete Vorgaben (Bund, Kanton) sind im Rahmen des Siedlungsleitbildes vertieft abzuwägen.

## 1.5 Grundlagen

### 1.5.1 Bund

Die Bundesgesetzgebung (insbesondere Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz, Gewässerschutzverordnung, Lärmschutzverordnung) wird in den Grundsätzen in der kantonalen Gesetzgebung aufgegriffen. Somit ist mit der Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften die Erfüllung der bundesgesetzlichen Anforderungen gegeben.

Neben der Gesetzgebung bewirtschaftet der Bund auch diverse Inventare und Sachpläne. In der Gemeinde Oberdorf sind Objekte der folgenden Inventare zu finden (Abb. 1): Trockenwiesen und Weiden von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler Bedeutung.



#### IVS National

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz

#### BLN

- ▨ BLN-Gebiete

#### Bundesinventar ISOS

- Stadt
- Kleinstadt/Flecken
- Verstädtertes Dorf
- Dorf
- ▲ Weiler
- ◆ Spezialfall

#### Trockenwiesen und -weiden (TWW)

- Trockenwiesen und -weiden

#### Amphibien Wanderobjekte

- ▲ Amphibien (Wanderobjekte)

#### Flachmoore

- Flachmoore

#### Gemeindegrenzen

- Technische Grenze (Bodensee, Testa Grigia)
- Politisch-administrative Grenze

#### Kantonsgrenzen

- Technische Grenze (Bodensee, Testa Grigia)
- Politisch-administrative Grenze

Abbildung 1: Inventare Bund

## 1.5.2 Kanton

### Gesetzgebung

Die kantonale Gesetzgebung (insbesondere Planungs- und Baugesetz, Planungs- und Bauverordnung, Strassengesetz und -verordnung, kantonales Gewässergesetz, Naturschutzgesetz und Denkmalschutzgesetz) legen die Mindestanforderungen und das Vorgehen der Nutzungsplanung fest.

Weiter setzt der Kanton Nidwalden mit Regierungsratsbeschlüssen, Verträgen und Schutzzonen die Bundesinventare auf kantonaler Ebene um und schützt Kultur- und Naturobjekte von kantonaler Bedeutung.

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist ein strategisches Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung im Kanton. Er besteht aus Koordinationsaufgaben, welche die angestrebte Entwicklung beschreiben und die operative Ausführung an die zuständigen Instanzen delegieren.

Das Gemeindegebiet von Oberdorf ist von mehreren Koordinationsaufgaben betroffen. Die nicht umgesetzten Aufgaben mit den Begründungen befinden sich im Anhang 3.

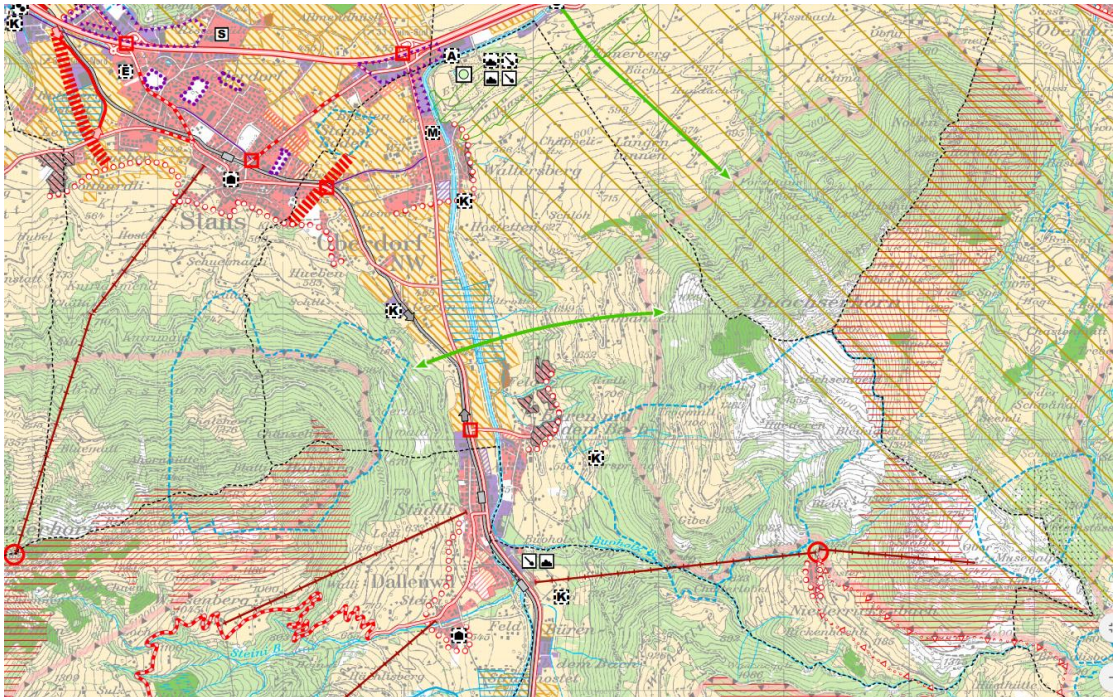


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan

### Agglomerationsprogramm Nidwalden

Das Agglomerationsprogramm der 2. Generation, 2011, beschreibt die Gemeinde Oberdorf als Agglomerationsgemeinde 2, welche sich als kleiner Wohnort im direkten Umfeld des Regionalzentrums befindet und sowohl versorgungs- wie auch verkehrsmässig von Stans abhängig ist. Für die Bevölkerungsentwicklung rechnet das Agglomerationsprogramm für Oberdorf bis 2030 mit einem angestrebten Wachstum von 8%.



Abbildung 3: Konzeptkarte Agglomerationsprogramm NW

Die Konzeptkarte zum Agglomerationsprogramm weist die vorgesehene Einzonungsfläche mittel bis längerfristig als Gebiet mit Potenzial Wohnen aus. Das Gebiet besitzt die für eine Einzonung nötige ÖV-Güteklasse C.

### Konzepte

Der Kanton hat Konzepte erlassen, die die Koordination zu diversen Themen (Verkehr, Abbau, Deponie usw.) auf regionaler Ebene sicherstellen. Sie beschreiben konkrete Massnahmen, damit die kantonalen Ziele erreicht werden können.

In der Gemeinde Oberdorf findet man Hochhäuser. Neue Bauzonen für Hochhäuser sind jedoch in dieser Gesamtrevision nicht geplant, so dass das Hochhauskonzept nicht zur Anwendung kommt. Jedoch werden die bestehenden Hochhäuser mit einer Bebauungsplanpflicht belegt, um Erweiterungen gesamtheitlich planen zu können.

Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind keine weiteren Konzepte direkt zu berücksichtigen, da die darin enthaltenen Massnahmen oft nur auf Projektebene umgesetzt werden können und eventuell Anpassungen der Nutzungsplanung aufgrund von konkreten Projekten stattfinden müssen.

### Arbeitshilfen, Richtlinien und Merkblätter

Zur Hilfestellung der Gemeinden hat der Kanton auch Richtlinien und Merkblätter erlassen. Für die Erarbeitung der Nutzungsplanung wurden insbesondere das Muster-BZR mit der dazugehörigen Wegleitung und Praxishilfe sowie die Richtlinie Grünflächenziffer angewendet.

Der Kanton hat auch einen Entwurf der Richtlinie zur Erarbeitung von Verkehrsrichtplänen und Fusswegplänen erstellt. Diese wurde den Gemeinden im Jahr 2019 zur Vernehmlassung zugestellt. Da das darin beschriebene Vorgehen zur Erarbeitung der zwei Pläne mit sehr viel Aufwand verbunden ist und eine Anpassung erst im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes Sinn macht, wird der Verkehrsrichtplan und Fusswegplan nicht angepasst.

### **Pendenzliste Ortsplanung**

Der Regierungsrat und die Baudirektion formulierten im Rahmen von Genehmigungen von früheren Nutzungsplanungsrevisionen auch Vorbehalte oder Hinweise, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden mussten. Diese wurden über die Jahre in der «Pendenzliste Ortsplanung» für jede Gemeinde gesammelt. Die vorliegende Pendenzliste wurde von der Baudirektion jedoch nicht bewirtschaftet.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanungen wird aufgezeigt, wie alle Pendenzen der Liste erledigt wurden bzw. werden. In Anhang 5 findet sich eine Übersicht der Pendenzen mit der jeweiligen Umsetzungsart.

### **Muster-BZR**

Der Kanton hat mit der Gesetzesrevision auch ein Musterreglement erstellt. Ziel des Musterreglements ist es, den Gemeinden die Arbeit zu erleichtern. Der Entwurf zeigt auf, in welchen Bereichen die Gemeinden autonom sind und in welchen Bereichen das kantonale Recht etwas abschliessend regelt. Zusätzlich soll das Musterreglement die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden im Aufbau und im Erscheinungsbild vereinheitlichen. Die Mehrheit der Artikel sind aus dem Musterreglement direkt übernommen oder an die Bedürfnisse der Gemeinde angepasst (Übersicht im Anhang 1).

## **1.5.3 Gemeinde**

### **Siedlungsleitbild**

Die Gemeinde Oberdorf besitzt ein Siedlungsleitbild aus dem Jahre 2011. Im kantonalen Richtplan wird grundsätzlich gefordert, dass die Gemeinden vor der Erarbeitung der Nutzungsplanung ein Siedlungsleitbild aufzustellen haben. Es wurde im Laufe der Bearbeitung der Gesamtrevision deutlich, dass aufgrund sich geänderter Rahmenbedingungen (RPG, Richtplan, Agglomerationsprogramm usw.) verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr gegeben sind. Eine zentrale Idee für die Stärkung der Siedlung im Bereich Dableten wurde zudem von der Gemeindeversammlung vor einigen Jahren mit grosser Mehrheit abgelehnt. Beim neulich geführten Gespräch mit dem Grundeigentümer musste der Gemeinderat feststellen, dass die Liegenschaft weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll und dass aktuell kein Interesse besteht, das Land für eine Einzonung zur Verfügung zu stellen.

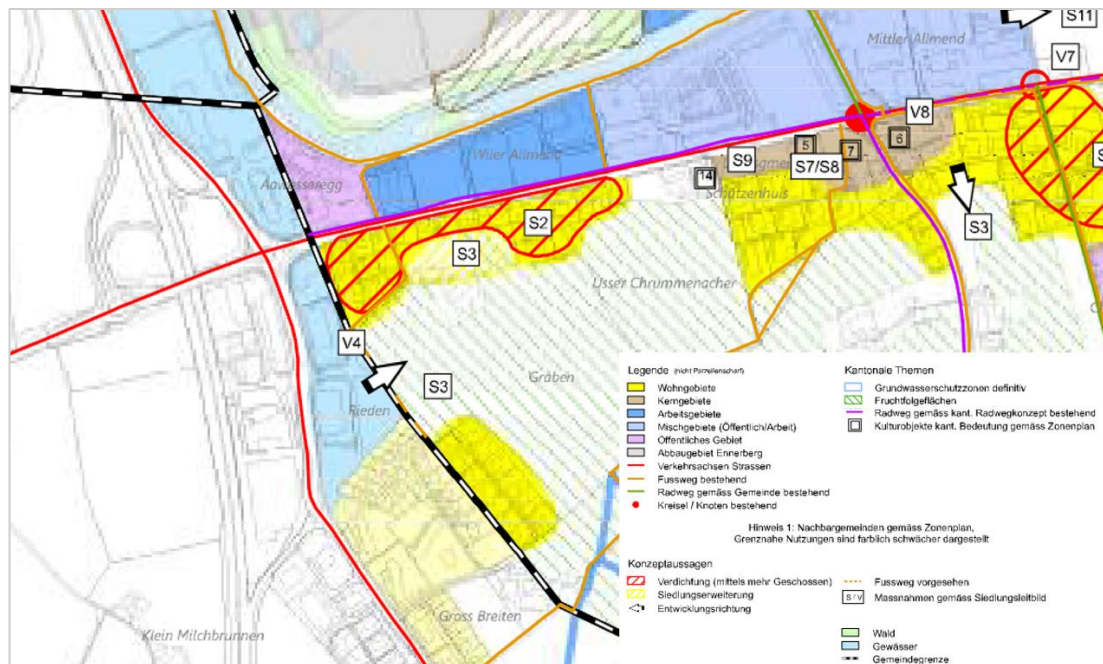


Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungsleitbild Oberdorf 2011

Die Massnahme S3 regelt die Erweiterung der Wohnzonen. Sie definiert die Prioritäten für die Erweiterung der Wohnzone.

1. Priorität: Graben (1. Phase) und Grosstableten
2. Priorität: Graben (2. Phase), Hostettli, St. Heinrich, Eingangs Büren, Tuffloch und Äbnet/Cholrüti

Die Grundeigentümerin der Parzelle 873 bevorzugt eine Einzonung im nordwestlichen Bereich, welche im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt wird.

Eine Einzonung im Gebiet Grosstableten wurde vor wenige Jahren an der Gemeindeversammlung abgelehnt.

Eine Einzonung im Gebieten St. Heinrich kann nicht vorgenommen werden, da die Mindestanforderung an die ÖV-Gütekategorie nicht erreicht wird.

Eine Einzonung im Gebiet Tuffloch kann nicht vorgenommen werden, da die Erschliessung ausserhalb der Bauzone verlaufen würde.

Im Gebiet Äbnet/Cholrüti ist hingegen die Erschliessung weder rechtlich noch technisch oder finanziell gesichert.

Aufgrund des Alters und der beschränkten Aktualität des bestehenden Siedlungsleitbildes wird eine Überarbeitung desselben nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung notwendig. Insbesondere betr. neuen Einzonungen ist das Konzept zu präzisieren.

### Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Oberdorf stammt aus dem Jahre 1996 und wurde geringfügig im Jahr 2015 angepasst. Er beinhaltet neben den Haupt-, Sammel- und Erschliessungsstrassen auch bestehende und geplante Fuss-, Wander- und Velowege. Im Weiteren sind Aussagen über Erschliessungsrichtungen für Bauzonen, Knotensanierungen, Verbesserungen der Verkehrssicherheit sowie Parkplätze, Ausweichstellen, Fussgängerstreifen, Bushaltestellen und öffentliche Gebäude abgebildet.

Die grundsätzliche Überprüfung und Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes wird zusammen mit dem Siedlungsleitbild vorgenommen, da zu diesem Zeitpunkt auch die neuen Richtlinien betreffend Erarbeitung der Verkehrsrichtpläne und der Fusswegpläne voraussichtlich vorliegen werden.

### **Fusswegplan**

Der Fusswegplan der Gemeinde ist im oben erwähnten Verkehrsrichtplan integriert.

Eine Verbindung (Wanderweg) besteht zwischen der Buochserstrasse, Stans im Gebiet Gross Breiten und dem Gebiet Wil, Oberdorf.

Die grundsätzliche Überprüfung und Überarbeitung des Fusswegplanes wird zusammen mit dem Siedlungsleitbild vorgenommen, da zu diesem Zeitpunkt auch die neuen Richtlinien betreffend Erarbeitung der Verkehrsrichtpläne und der Fusswegpläne voraussichtlich vorliegen werden.

### **Rechtsgültige Nutzungsplanung**

Das Bau- und Zonenreglement mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft bilden die Nutzungsplanung der Gemeinde. Sie definiert auf eigentümergebundener Weise die zulässigen Nutzungen auf dem Gemeindegebiet.

Eine Übersicht des BZR-Entwurfs mit den berücksichtigten Grundlagen befindet sich im Anhang 1, während eine Übersicht der nicht übernommenen Bestimmungen im Anhang 2 zu finden ist.

Die heute rechtsgültige Nutzungsplanung wird durch diese Gesamtrevision in die neue Gesetzgebung übertragen und vollständig ersetzt.

### **Kommunales Naturschutzinventar**

Das kommunale Naturschutzinventar wurde in Oberdorf im Jahr 2011 erstellt. Im aktuellen Zonenplan ist dieses Inventar jedoch noch nicht umgesetzt. Dies passiert nun im Rahmen der Gesamtrevision. Dabei werden insbesondere Naturobjekte für die Aufnahme im Zonenplan ausgewählt, die einen entsprechenden Wert (mittel bis hoch) aufweisen.

Je nach Objektkategorie sind spezielle Bestimmungen vorgesehen, die nun im BZR aufgenommen werden.

### **Zonenplan Konzept (Architektur Reinhard)**

Vorgängig zur Gesamtrevision wurde das Architekturbüro Reinhard beauftragt, die Bauzone zu analysieren und als Basis für die Diskussion in der Arbeitsgruppe der Nutzungsplanung Vorschläge für die Weiterentwicklung der Bauzone zu erarbeiten.

Einzelne Vorschläge wurden im Rahmen dieser Gesamtrevision weiterentwickelt, während andere als Vorschläge für die Überarbeitung des Siedlungsleitbildes zurückgestellt werden.

## **1.6 Bearbeitete Unterlagen**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft und das Bau- und Zonenreglement komplett überarbeitet.

Zusätzlich wird der Stand der Erschliessung erarbeitet, um festzustellen, ob ein Erschliessungsprogramm für die nicht erschlossenen Bauzonen zu erstellen ist.



## 2 Vorgehen bei der Gesamtrevision

Zu Beginn der Gesamtrevision wurden alle Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und der Konzepte überprüft und die Aufträge für die Planung formuliert. Im Anhang 1 wird auf die Massnahmen aus der Richtplanung hingewiesen.

Mittels Analyse der Siedlung wurde untersucht, wie die zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsleitbildes erfolgen soll. Diese Analysen waren Grundlagen für die Diskussion sowohl in der Kern- wie auch in der Echogruppe.

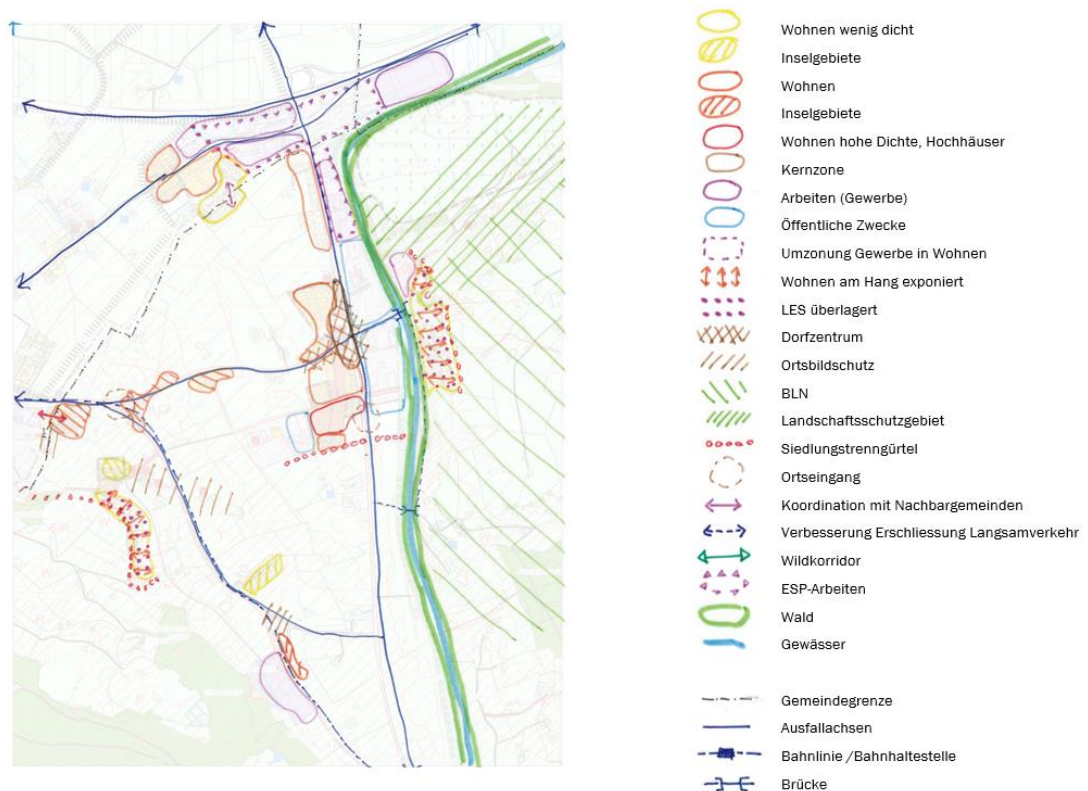


Abbildung 5: Beispiel erste Analysen der Siedlung

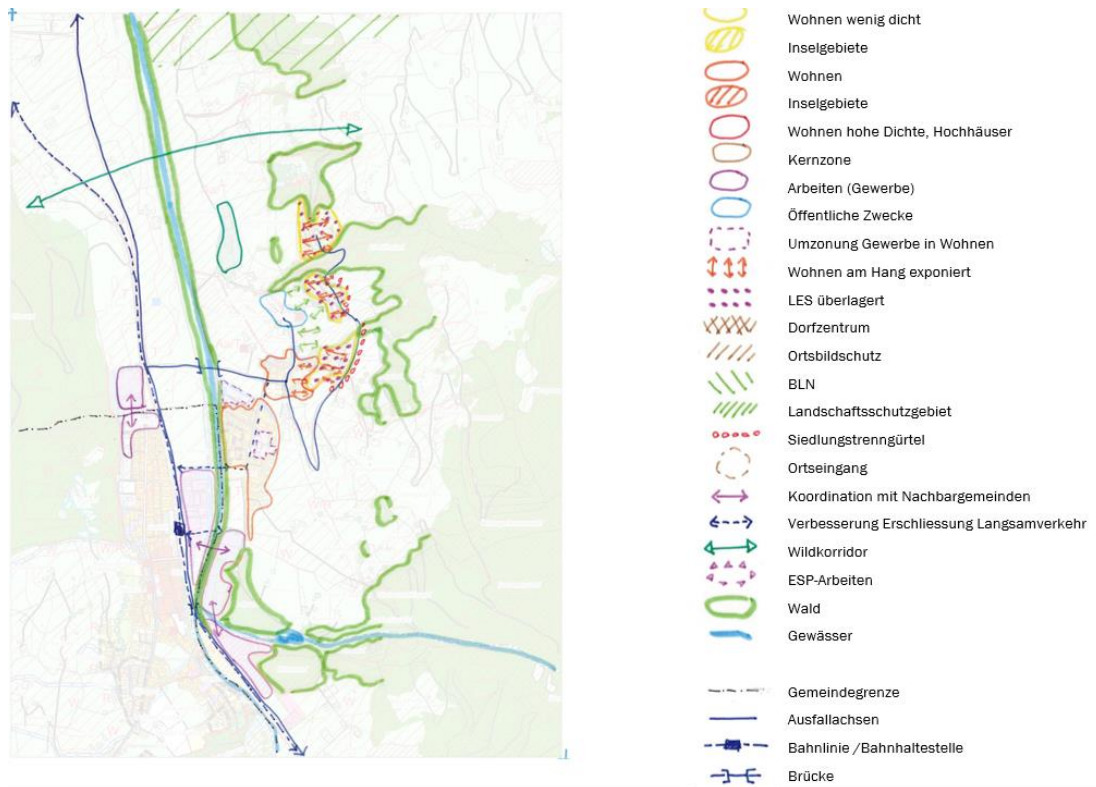


Abbildung 6: Beispiel erste Analysen der Siedlung

**Bauzonenanalyse**

Es wurde untersucht, wie der Median der ÜZ in festgelegten Quartieren ist und wie viele Bauten heute unterhalb dieses Medians und welche darüber liegen. Daraus wurden u.a. für die einzelnen Zonen die zweckmässige Überbauungsziffer ermittelt.

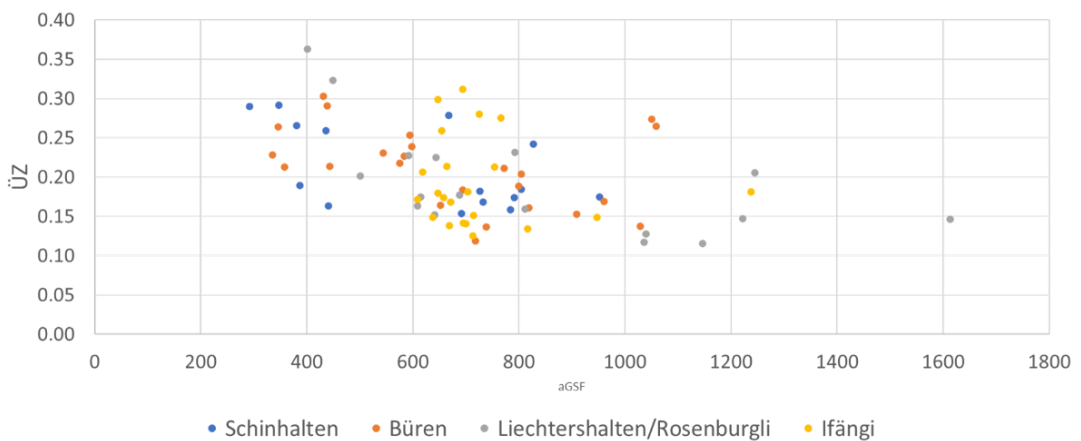


Abbildung 7: Beispiel Überprüfung der ÜZ für die W2B nach Quartieren

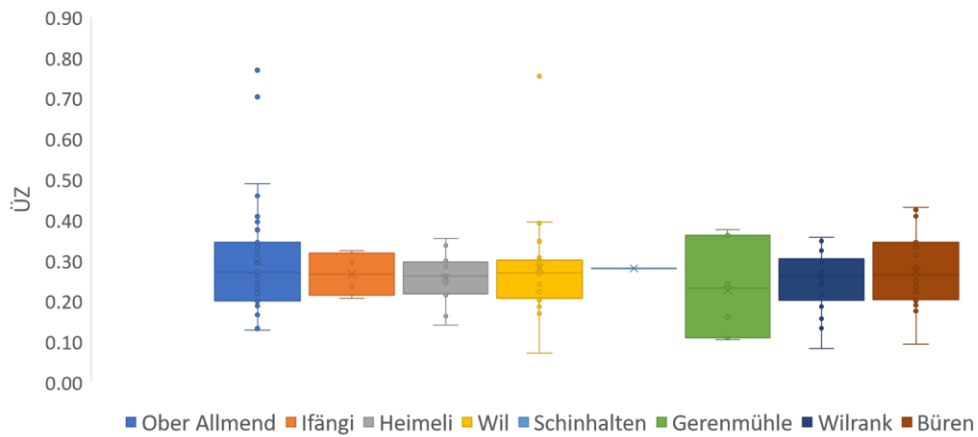


Abbildung 8: Beispiel Überprüfung ÜZ W3 nach Quartieren

Im Weiteren wurde untersucht, welche Überbauungsziffern die bestehenden Bauten besitzen. Daraus wurde die geeignete neue Überbauungsziffer abgeleitet, wobei betrachtet wurde, wie die Aufteilung der Überbauungsziffer erfolgen könnte. Es wurde auch untersucht, ob die Bauten innerhalb der Grenzabstände errichtet werden können. Da auch eine minimale Überbauungsziffer festgelegt werden muss, wurde geprüft, mit welcher minimalen ÜZ kleinere Parzellen überhaupt noch überbaubar sind.

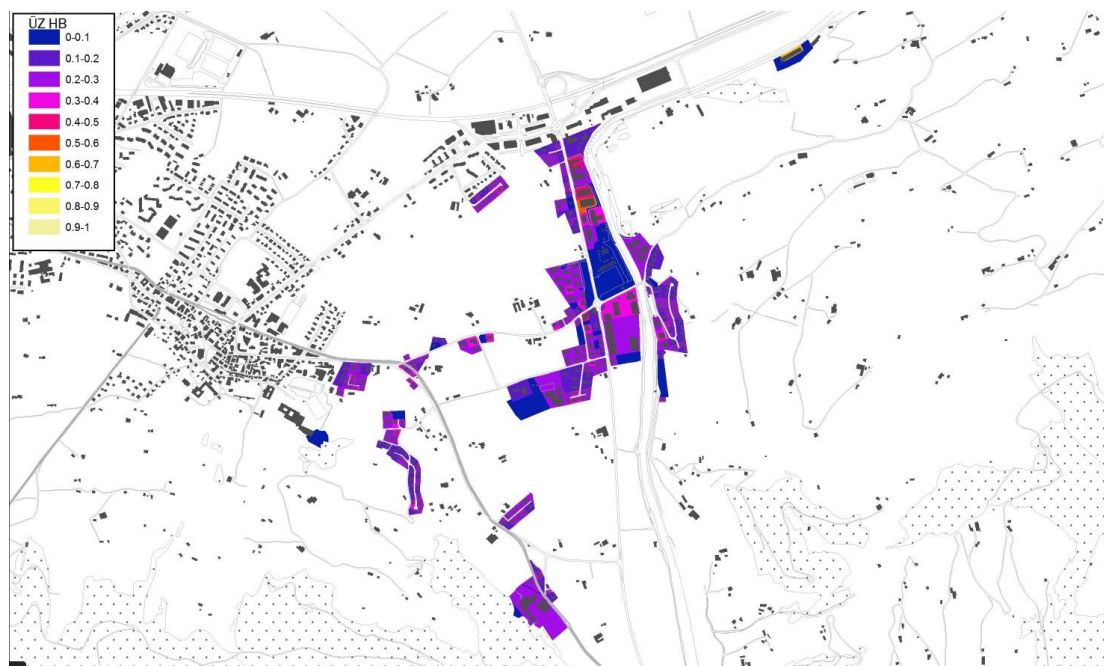


Abbildung 9: Beispiel Dichte der Überbauung (ÜZ)

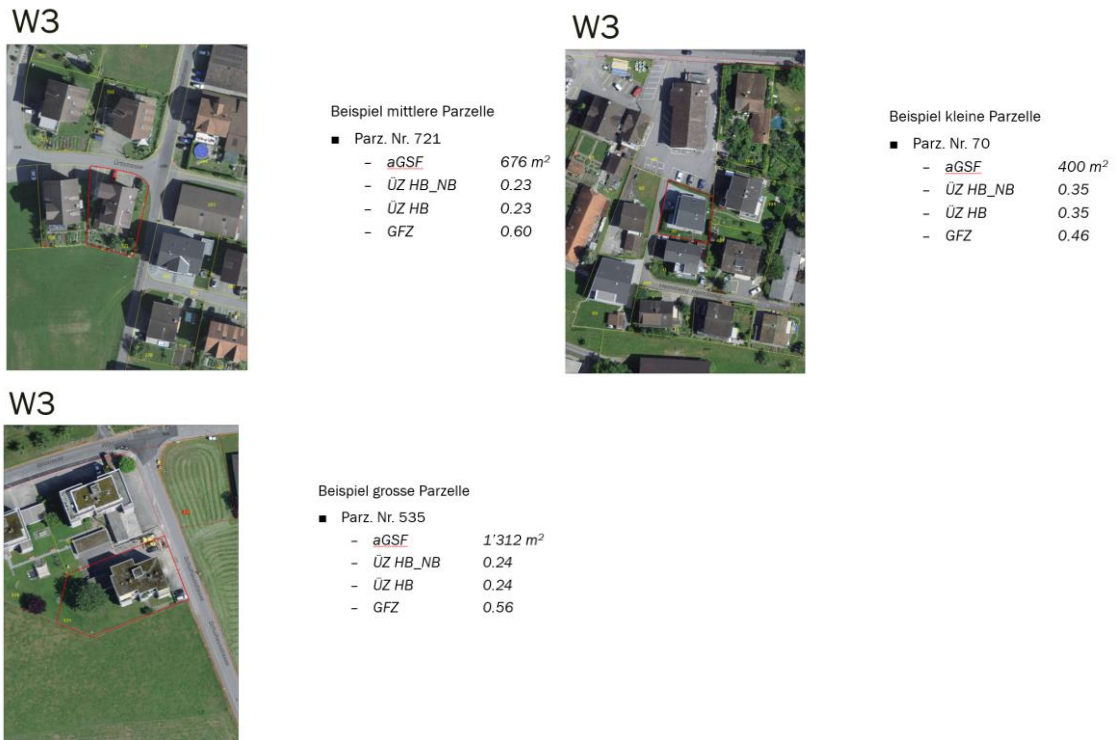


Abbildung 10: Beispiel Überprüfung ÜZ max. und min.

In ähnlicher Weise wurden die Grünflächen in den verschiedenen Bauzonen ermittelt, um damit die geeignete Grünflächenziffern zu eruieren.

Aufgrund von bestehenden Bauprojekten wurde die mögliche Gesamthöhe der Bauten in der jeweiligen Zone ermittelt. Zudem wurde mit dem digitalen Geländemodell überprüft, ob die Annahme aus dem Studium der Bauprojekte der Wirklichkeit entspricht.



Abbildung 11: Beispiel Überprüfung Gesamthöhe

Die Problematik der steilen Hanglagen bezüglich der Bemessung der Gebäudehöhe musste auch in der Gemeinde Oberdorf beurteilt werden. Es wurde ermittelt, welche Bauzonen in steilen Hanglagen liegen, um dann mittels einer geeigneten Bestimmung eine zweckmässige Bebauung der Hänge sicherzustellen.

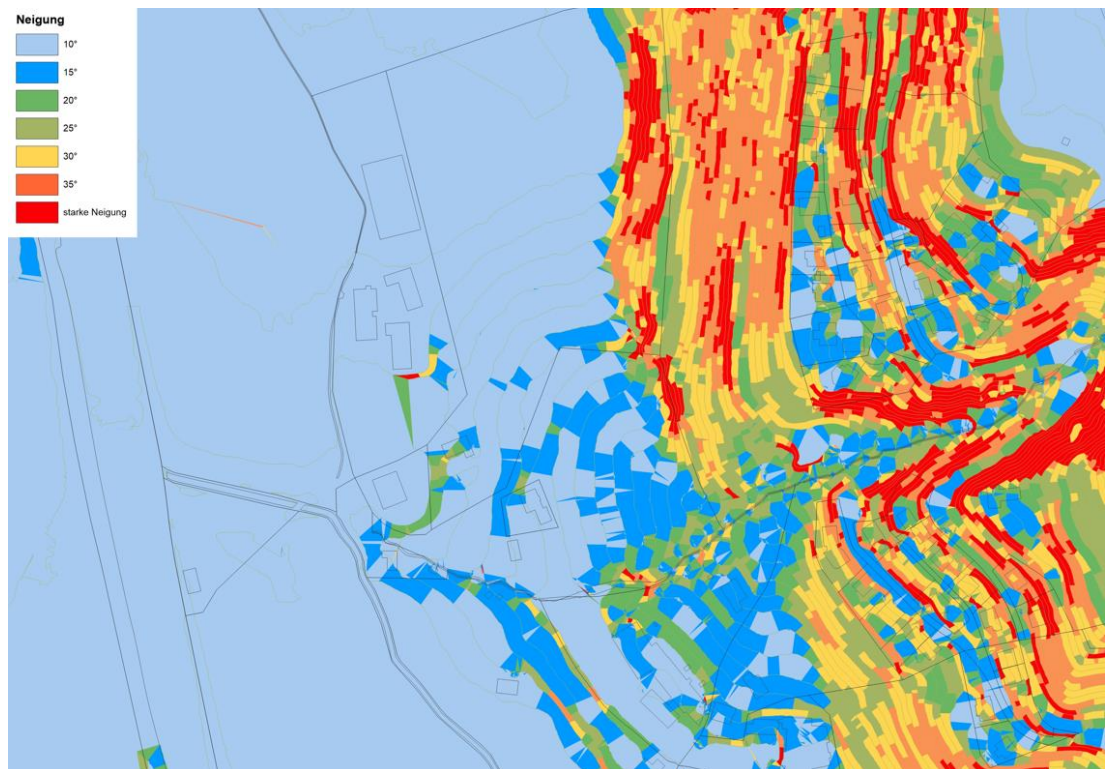


Abbildung 12: Beispiel Überprüfung steile Hanglagen

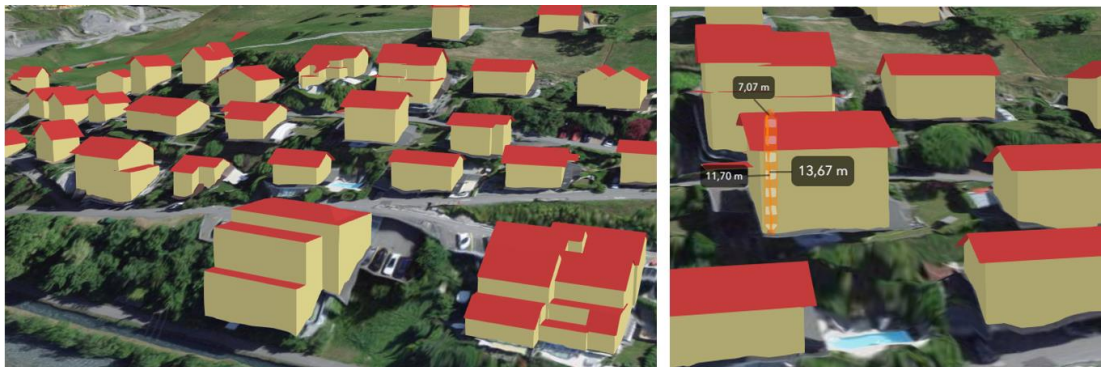


Abbildung 13: Beispiel Überprüfung Bauten in Hanglage (Höhe der Bauten)

Ebenfalls wurde überprüft, welche Abgrabungen in welchen Bauzonen zweckmässig sind. Dies wurde durch die Analysen der bestehenden Bauten vorgenommen.

### **3 Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements und den Änderungen im Zonenplan**

In den folgenden Kapiteln werden die Bestimmungen der Nutzungsplanung im Einzelnen erläutert. Eine Übersicht der Entstehung der neuen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements mit der Angabe der berücksichtigten Grundlagen befindet sich im Anhang 1.

#### **3.1 Zu I. Zonenordnung**

##### **3.1.1 Zu A. Zoneneinteilung**

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Arten von Zonen, die in der Gemeinde Oberdorf vorhanden sind, aufgelistet.

###### **Zonenplan (Art. 1)**

In diesem Artikel wird neu auf eine Angabe der Massstäbe der Zonenpläne verzichtet. Dies weil sie eine untergeordnete Rolle spielen und das ÖREB kontinuierlich an Wichtigkeit gewinnt.

###### **Zonen (Art. 2-5)**

In diesen Artikeln werden alle Zonen, die auf dem Gemeindegebiet von Oberdorf vorhanden sind, aufgelistet.

Die Aufteilung der Zonen richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. Diese widerspiegelt jedoch nicht genau die Zonenkategorien gemäss Bundesgesetzgebung.

Die kantonale Gesetzgebung unterscheidet zwischen Bauzonen, Nichtbauzonen und weiteren Zonen.

Überlagernde Zonen sind gemäss kantonomer Verwaltung auch den Bauzonen, bzw. Nichtbauzonen zuzuweisen, um die Trennung zwischen Bauzone und Nichtbauzone aufrecht zu erhalten. Somit werden überlagernde Abbau- und Deponiezonen, unter den Nichtbauzonen aufgeführt, während die Sondernutzungszone steile Hanglage den Bauzonen zugeteilt wird.

Zu den weiteren Zonen gehören Zonen, die sowohl Bauzonen wie Nichtbauzonen überlagern können, dementsprechend können sie nicht eindeutig den Bauzonen oder den Nichtbauzonen zugewiesen werden.

Zu einzelnen Zonen finden sich jedoch in der Folge im BZR keine weiteren Ausführungen, da es diesbezüglich im BZR grundsätzlich nichts Zusätzliches zu regeln gibt. Für diese Zonen gelten ausschliesslich die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung. Diese Zonen sind: Gewässerraumzone, Gefahrenzonen, Abflusswegzone, Abflusskorridorzone, Landwirtschaftszone, übriges Gebiet, und landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet.

Alle Einträge im Zonenplan ohne dazugehörige Bestimmungen im BZR werden unten erläutert.

##### **3.1.2 Zu B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien**

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für alle Bauzonen der Gemeinde Oberdorf. Zusätzlich sind noch die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten.

###### **Dachgestaltung (Art. 6)**

Im Artikel zur Dachgestaltung wird festgehalten, dass Flachdächer und bis 5° geneigte Dächer von Hauptbauten, welche nicht zur Energienutzung bestimmt sind oder mit begehbaren Terrassen belegt

sind, begrünt werden müssen. Die Dächer sind so zu gestalten, dass sie in die bauliche und landschaftliche Umgebung passen. Im Weiteren werden Vorschriften zu Dachaufbauten festgelegt, welche den bisherigen Bestimmungen im kantonalen BauG entsprechen und welche seit mehr als 20 Jahre bereits angewendet werden.

### **Umgebungsgestaltung (Art. 7-9)**

Gemäss der neuen kantonalen Gesetzgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Inhalt wird in der Gesetzgebung jedoch nicht definiert. Aus diesem Grund und damit eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung sichergestellt werden kann, wird der Mindestinhalt im BZR aufgenommen.

Da der Umgebungsplan verbindlich ist, muss die Umgebungsgestaltung in dessen Grundzügen erhalten bleiben. Zum Beispiel können markante Elemente der Umgebung nicht ohne gleichwertigen Ersatz entfernt werden.

Die kantonale Gesetzgebung regelt weder Anzahl noch Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder. Aus diesem Grund wird diesbezüglich ein neuer Absatz eingeführt, welcher nach der öffentlichen Auflage marginal angepasst wurde.

Aufgrund der guten Erfahrung mit der Pflicht zur Erstellung von gut zugänglichen Abstellplätzen für Kehrichtgebinde und Grünabfuhr auf privatem Grund, wird diese im Grundsatz beibehalten.

Böschungen und Stützmauern sind auf das Minimum zu beschränken.

Stützmauern sind aus landschaftlichen Überlegungen zurückhaltend einzusetzen, nur bis maximal 2 m Höhe zulässig, sind zu bepflanzen und müssen ab einer Höhe von 1.5 m mit einem dauerhaft bepflanzbaren Rücksprung versehen werden.

Grünflächen sind ökologisch wertvoll (einheimische, standortgerechte Bepflanzung) zu gestalten. Strassenräume und Räume zur Strasse sind angemessen zu bepflanzen. Damit wird erreicht, dass die Qualität der Umgebung erhalten bleibt und grössere, für die Bewohner besser nutzbare Flächen entstehen.

In Zonen mit einer minimalen Grünflächenziffer werden Steingärten auf 10% der Grünflächenziffer beschränkt. Dies ist notwendig da die Arbeitshilfe zur Grünflächenziffer Steingärten als anrechenbar bezeichnet.

Abgestützt auf den kantonalen Richtplan sollen die Übergänge ins Nichtbaugelände durch ökologische Aufwertung und ökologische Vernetzung besser gestaltet werden.

### **Materialisierung und Farbe (Art. 10)**

Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen, um sicherzustellen, dass ein Projekt in die bauliche und landschaftliche Umgebung passt. Im Konzept sind alle sichtbaren Bauteile aufzuführen.

### **Baulinien (Art. 11)**

Baulinien können in der Gemeinde Oberdorf entweder als Baubegrenzungslinien (bspw. Waldabstand, Strassenabstand) oder als Pflichtbaulinien ausgeschieden werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Baubegrenzungslinien Waldabstand, welche den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 15 m aufweisen (Art. 120 PBG), aufgehoben, damit die einheitliche Behandlung innerhalb des Kantons Nidwalden gewährleistet ist.

Auf die Festlegung von NIS-Baulinien wird verzichtet bzw. die NIS-Baulinie wird aufgehoben. An ihrer Stelle wird für unterirdische Hochspannungsleitungen im Siedlungsgebiet eine Signatur im Sinne einer

Information aufgenommen, damit die Planer frühzeitig erkennen, dass Abklärungen bezüglich NIS beim Netzbetreiber notwendig sind.

Die Baubegrenzungslinien zu den Gewässerraumzonen werden gelöscht, da aufgrund der konsequenten Anwendung von Art. 122 PBG eine Reduktion des Gewässerraumabstandes auf Stufe Nutzungsplanung mittels Baulinie nicht mehr möglich ist. Die Besitzstandgarantie gemäss Art. 139 bzw. 140 PBG bleibt vorbehalten.

### 3.1.3 Zu C. Bauzonen

In diesem Abschnitt befinden sich die zonenspezifischen Bestimmungen aller Bauzonen. Im Gegensatz zum altrechtlichen BZR werden die Bestimmungen nach Zonenart und Thema angeordnet. Somit sind die Bestimmungen für eine Zone auf verschiedene Artikel verteilt.

#### Wohnzone (Art. 12-16)

Die Gemeinde Oberdorf besitzt heute insgesamt 4 Wohnzonen. Die heutigen Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4 werden neu als W12 und W14 bezeichnet. Für die Hanglagen wird keine eigene Wohnzone ausgeschieden, sondern es wird eine Bestimmung in W12 und W14 aufgenommen, damit die Dachgestaltung eine gewisse Einheitlichkeit erhält und die Bauten nicht übermässig in Erscheinung treten. Die Wohnzone W3 im Bereich des Wilranks, der Gerenmüli und die Parz. Nr. 228 in Büren (bei Kirche und Schulhaus) wird aufgrund der kleinen Parzellen und der Problematik des Grenzabstandes (massgebend ist die Gesamthöhe) der W12 zugewiesen, um den Bestand zu sichern und eine Entwicklung der Bauzone zu ermöglichen. Die bestehende Überbauung im der Wohnzone W3 St. Heinrich entspricht einer neuen W12 und wird deshalb ebenfalls dieser Zone zugewiesen.

Nachfolgend sind der rechtsgültige Zustand und der Zustand gemäss Gesamtrevision abgebildet.



Abbildung 14: Wohnzone W12 Wilrank/Wilstrasse, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



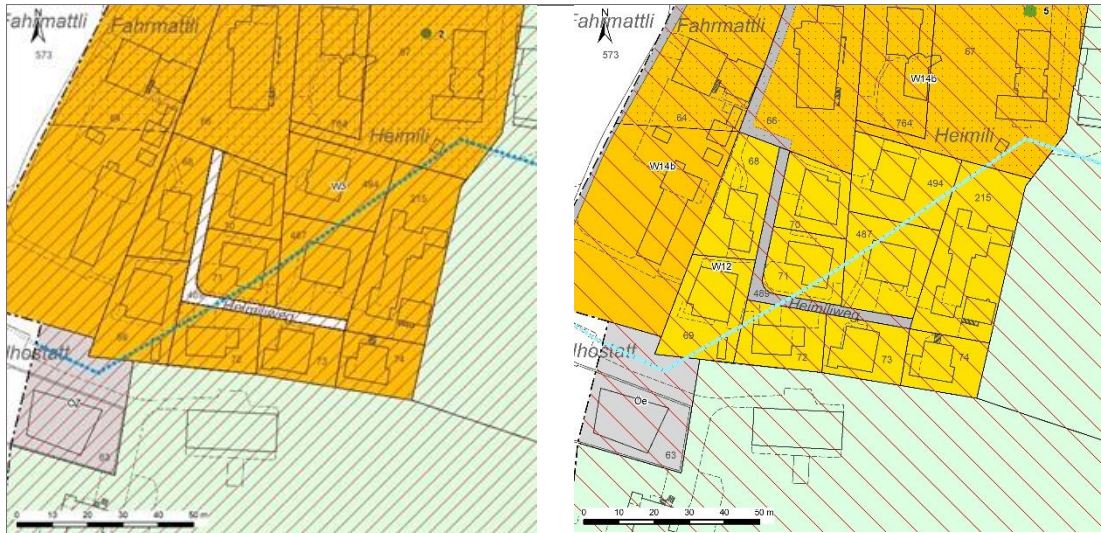


Abbildung 15: Wohnzone W12 Heimiliweg, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

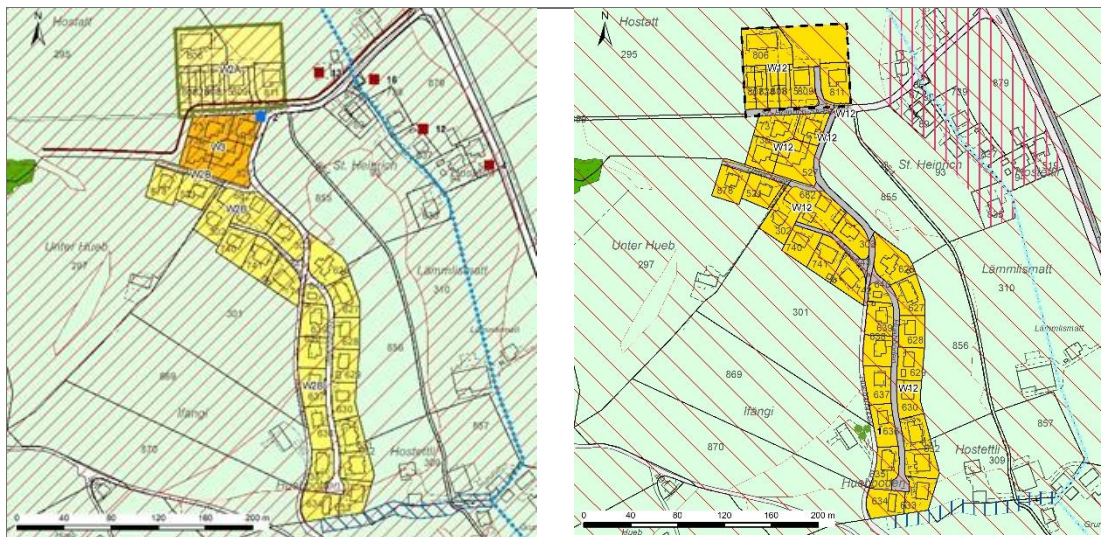


Abbildung 16: Wohnzone W12 St. Heinrich/Hueb, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 17: Wohnzone W12 Gerenmüli, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

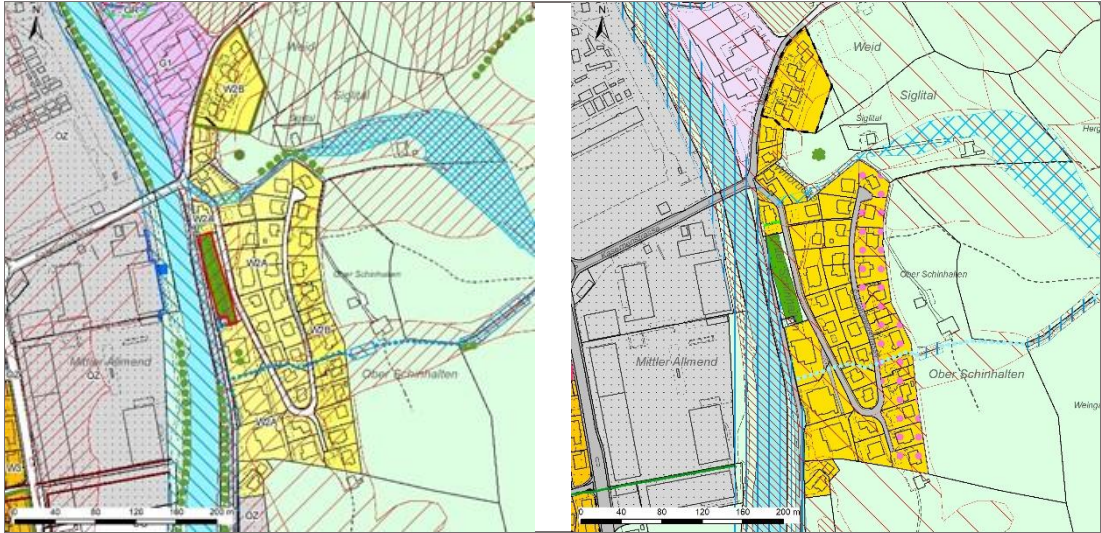


Abbildung 18: Wohnzone W12 Weid/Schinhalten, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die heutige Wohnzone W2 entlang der Riedenstrasse wird, wie im Siedlungsleitbild vorgesehen, verdichtet, in dem die Gesamthöhe auf 14 m festgelegt wird (W14). Damit wird den Vorgaben des Siedlungsleitbild und den Aussagen im Rahmen der Erhöhung der Gewerbezone auf der gegenüberliegenden Seite Rechnung getragen. Auf eine Reduktion der Grenzabstände wird verzichtet, da die Bebaubarkeit der Grundstücke auch mit den regulären Grenzabständen gewährleistet ist. Die Grundstücke mit abparzellierten Doppelhäusern können weiterhin mit den notwendigen Grenzbaurechten bebaut werden. Zudem soll dadurch die Zusammenlegung von Grundstücken gefördert werden.



Abbildung 19: Wohnzone W14b Riedenstrasse, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

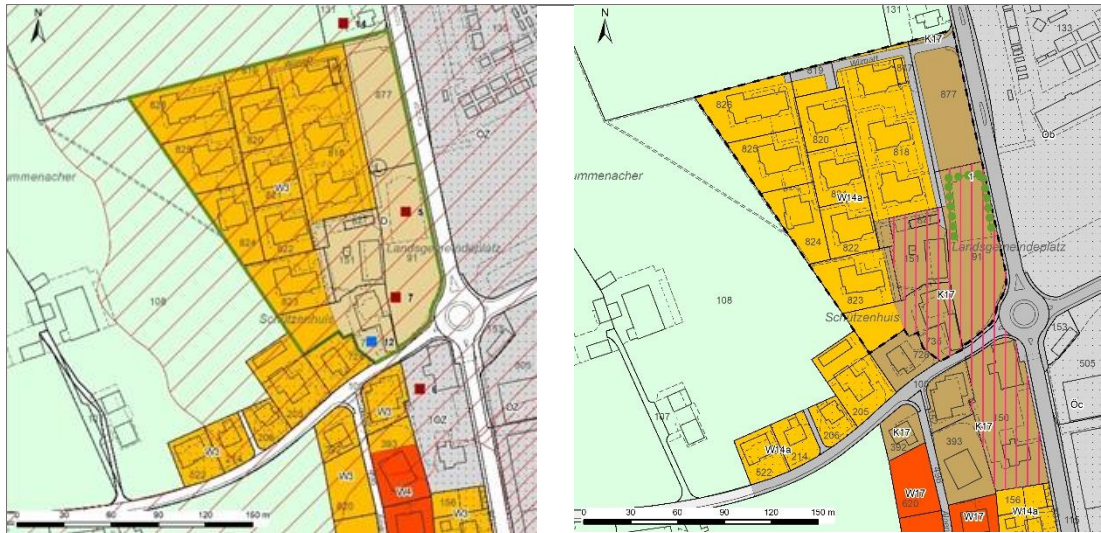


Abbildung 20: Wohnzone W14a Wilmatt, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

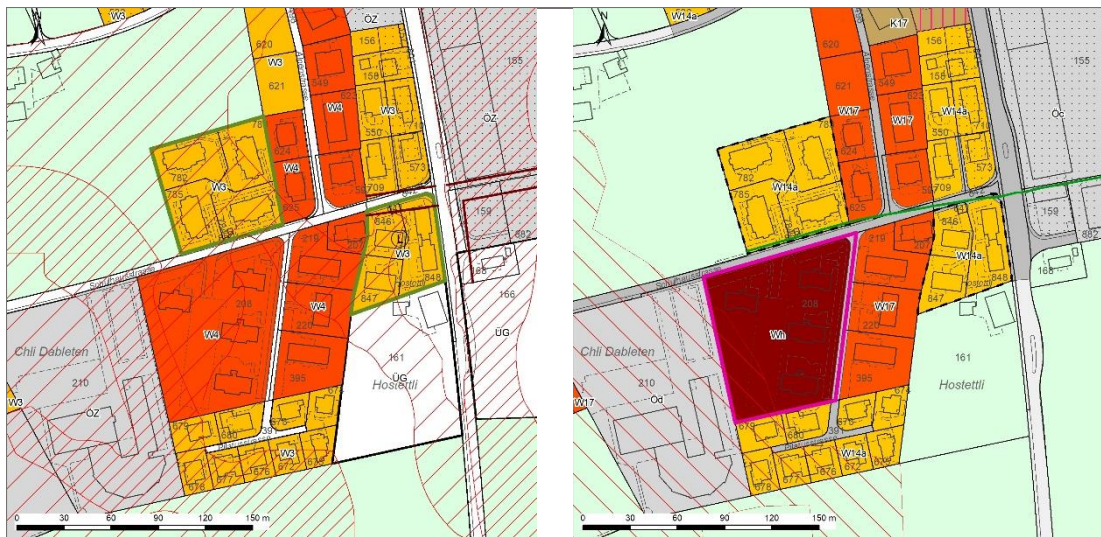


Abbildung 21: Wohnzone W14a, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die heutige W4 wird exkl. der Hochhäuser der Wohnzone W17 zugewiesen.

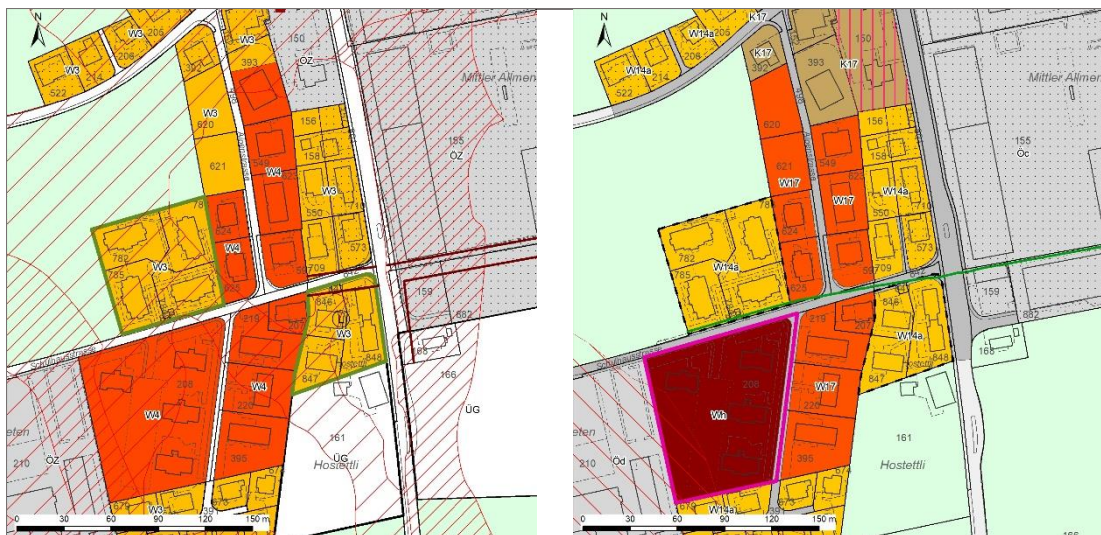


Abbildung 22: Wohnzone W17 Alpenstrasse, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Auf die Festlegung von Grundmassen für die Parzellen mit den bestehenden Hochhäusern wird verzichtet. Um in Zukunft eine abgestützte Planung zu erhalten, wird über dieses Gebiet eine Bebauungsplanpflicht gelegt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden die Grundmassen festgelegt. Ein Bebauungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.



Abbildung 23: Wohnzone Schulhausstrasse «Hochhäuser», rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Parzellen des Gemeindehauses (heute ÖZ) und des Nachbargrundstückes, Parz. 528 (W3) werden neu einer Wohnzone W17 zugewiesen. Durch die Umzonung wird eine neue Wohnzone errichtet, die kapazitätsrelevant ist. Gemäss kantonalem Richtplan hat die Gemeinde Oberdorf insgesamt 1.2 ha an neuen Wohnzonen zur Verfügung. Die insgesamt 5'847 m<sup>2</sup> sind bereits als Bauzone ausgeschieden, sodass keine neuen Einzonungen in Oberdorf notwendig werden. Mit der dieser Umzonung kann auch der Forderung um Verdichtung nachgelebt werden, ohne wertvolles Landwirtschaftsland dafür zu opfern. Die neue Wohnzone ist in unmittelbarer Umgebung der Schule und ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Insbesondere aufgrund der Nähe zu den grossen Schulhausbauten scheint die Integration einer Überbauung möglich zu sein. Aufgrund der Grösse der Parzelle ist für eine Neubebauung ein Gestaltungsplan notwendig. Eine Gestaltungsplanpflicht ist somit für dieses Grundstück nicht notwendig.



Abbildung 24: Wohnzone W17 Schulhausstrasse/Gemeindehaus, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

## Überbauungsziffer

Im BZR der Gemeinde Oberdorf gibt es für gewisse Bauzonen bereits eine Überbauungsziffer. Diese wurde auch für die Festlegung der neuen ÜZ als Vergleich zu Grunde gelegt.

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird aufgrund der rechtsgültigen Ausnutzungsziffer (AZ), der Anzahl Geschosse und der Grundstückgrösse mit Einzelbauweise in den jeweiligen Zonen berechnet.

Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) stützt sich auf die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) mit voller Ausnutzung der Vollgeschosszahl bei den kleinen Grundstücken in der jeweiligen Zone, während sich die minimale ÜZ auf die mittelgrossen Grundstücke stützt. Der Grund ist, dass die für die AZ nicht anrechenbaren Flächen nicht von der Grundstückgrösse abhängen und somit bei kleineren Grundstücken einen grösseren Anteil einnehmen.

Die berechneten Zahlen wurden dann mit den bestehenden Gebäuden (AV-Daten) verglichen und falls nötig, dem Bestand angepasst. Das Ziel ist, dass die neue Grundmasse möglichst den heutigen Bestand abbildet, damit so wenige Gebäude wie möglich zonenwidrig werden. Aufgrund von Einwendungen wurde nach der öffentlichen Auflage die maximale Überbauungsziffer in allen Wohnzonen um ca. 10% erhöht.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke nach Zone für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt. Bei unternutzten Grundstücken muss bei einem Neubau mehr Grundstücksfläche überbaut werden, während bei übernutzten Grundstücken der Gebäudeabdruck reduziert werden muss.

*Tabelle 1: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten, Einzelbauweise)*

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
W12	210	86	15
W14a +W14b	133	74	6
W17	11	8	-

## Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wurde aus den maximalen Höhen für Vollgeschosse, Dach-/Attikageschosse und das Hinausragen von Untergeschossen in der Ebene von 1.5 m definiert.

Minimale Gesamthöhen werden in der W14a, W14b wie auch in der W17 definiert. Nach der öffentlichen Auflage wurde die minimale Gesamthöhe in der W14a und W14b um 2 m reduziert. Dadurch entsteht mehr Spielraum in der Gebäudegestaltung.

Aufgrund der Analyse der bestehenden Bauzone wurde entschieden, die Wohnzonen W2a und W2b in eine Wohnzone W12 zusammenzuführen. Durch die entsprechenden Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung und Umgebungsgestaltung (siehe unten), wird den Vorgaben bezüglich Eingliederung der Bauten Rechnung getragen.

Wie bereits erwähnt, wurden gewisse heutige Zonen W3 (Heimilieweg, Wilrank/Wilstrasse und Gerenmüli) neu der W12 zugewiesen, damit eine optimale Bebauung wegen der neuen Abstandsregelung noch möglich sein wird. Aufgrund der Grösse der Parzellen wäre in einigen Fällen eine zweckmässige Bebauung nicht mehr möglich.

Zudem wird bei den Parzellen der bestehenden Hochhäuser auf die Festlegung einer Gesamthöhe verzichtet. Im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanes werden die Grundmasse festgesetzt. Die

Gemeindeversammlung bekommt damit die Möglichkeit, über die zukünftigen Masse in diesem Gebiet mitzubestimmen.

### **Grünflächenziffer**

Die Gemeinde Oberdorf besitzt heute keine Grünflächenziffer. Bei der Analyse der Bauzone wurde untersucht, wie die Grünflächen auf den Parzellen verteilt sind. Es wurde entschieden, die gemäss PBG nicht zwingend erforderliche Grünfläche in der Wohnzone trotzdem einzuführen, um qualitätvolle Bauungen mit genügend Grünraum sicherzustellen. Nach der öffentlichen Auflage wurde die Grünflächenziffer aufgrund der erhöhten maximalen Überbauungsziffern bzw. aufgrund von Einwendungen in allen Wohnzonen reduziert.

### **Gebäudelänge**

Da die kantonale Gesetzgebung Anbauten gemäss IVHB nicht anerkennt, wird alles, was über dem massgebenden Terrain hinausragt, für die Gebäudelänge angerechnet. Die heutige Messweise, bei der eingeschossige An- oder Zwischenbauten nicht angerechnet worden sind, ist nicht mehr gültig. Aufgrund der Analyse wurde jedoch festgestellt, dass es weiterhin zweckmässig erscheint, in der Wohnzone eine Gebäudelänge festzulegen. Im Einzelfall kann es jedoch dazu führen, dass bestehende Bauten in der gleichen Form nicht mehr realisiert werden können. Hier gilt jedoch die Besitzstandgarantie gemäss PBG.

### **Lärmempfindlichkeitsstufe**

Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt unverändert.

### **Dachgestaltung**

Bezüglich Dachgestaltung gelten grundsätzlich für die W12, W14a und b und W17 die allgemeinen Bestimmungen. In keiner Wohnzone gilt das Giebelprivileg gemäss Art 103 Abs. 1 PBG.

Für die W12 und W14b wird festgehalten, dass lediglich Sattel- und Walmdächer erlaubt sind. Zusätzlich wird eine Regelung für die Staffelung der Dächer für die Wohnzonen W12 und W14b am Hang aufgenommen.

### **Umgebungsgestaltung**

Für Mehrfamilienhäuser wird verlangt, dass 50% der nicht überbauten und nicht der Pflichtparkierung dienenden Flächen zusammenhängend zu errichten sind und der Zugang für alle Nutzer (Bewohner und Gäste) der Baute erlaubt sein muss. Diese Bestimmung wird aufgenommen, da in der kantonalen Bau-gesetzgebung keine verbindlichen Vorgaben bezüglich Kinderspielplätze und Freiflächen mehr aufgenommen sind.

In der Wohnzone W17 ist pro Hauptbaute ein Hochstammbaum zu pflanzen und zu erhalten.

In den Wohnzonen W12, W14a und W14b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig. In der Wohnzone W17 sind Abgrabungen jedoch nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.

### **Materialisierung und Farbe**

Hier gelten die allgemeinen Bestimmungen der Materialisierung und Farbe gemäss Art. 10 BZR.

### **Kernzone (Art. 17-19)**

Das Gebiet um den Landsgemeindeplatz und das alte Zeughaus in der Dorfzone bzw. Zone für öffentliche Zwecke wird der Kernzone K17 zugeteilt. Ebenfalls werden die angrenzenden Parzellen an der Wilstrasse in die Kernzone umgezont. Zudem werden auch die Parz. Nrn. 152 und 393 (W3 und teilweise W4) der Kernzone zugewiesen. Mit dieser Kernzone wird der Vision für die Dorfmeile Wil Rechnung

getragen, mit der man dem Dorf ein Gesicht verleihen will. Das Gebiet soll attraktiver werden, für die öffentliche Nutzung, für Geschäfte und Gastronomie, aber auch für durchmischtes Wohnen. Im Weiteren soll es Raum für Begegnungen bieten. Im Erdgeschoss der Kernzone sind bei Neubauten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Umfang von mindesten 50% der Gebäudefläche der Hauptbaute zu realisieren. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass der Ortskern gestärkt werden kann.

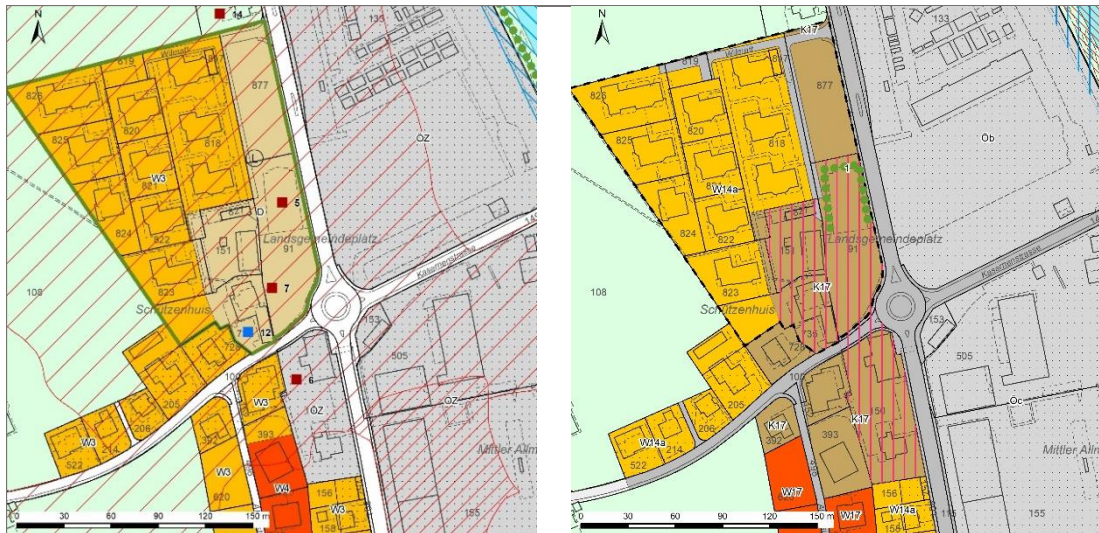


Abbildung 25: Kernzone Landsgemeindeplatz/altes Zeughaus, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Gesamthöhe

Die Gesamthöhe beträgt in der Kernzone 17 m und die minimale Gebäudehöhe muss 12 m betragen. Damit soll der Kern bezüglich der Dichte gestärkt werden.

### Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer wurde aufgrund der bestehenden Bauten eruiert. Sie wird auf eine maximale ÜZ 0.45 festgesetzt. Der minimale Anteil an Hauptbauten beträgt 33%.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt.

Tabelle 2: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten, Einzelbauweise)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
K17	8	0	1

### Grünflächenziffer

In der Kernzone wird auf eine Grünflächenziffer verzichtet.

### Dachgestaltung

Es wird keine Vorschrift bezüglich Dachgestaltung aufgenommen, da durch die Nähe zum Schutzobjekt altes Zeughaus und den weiteren schutzwürdigen Objekten bereits eine entsprechende Gestaltung sichergestellt werden muss.

### Umgebungsgestaltung

In der Kernzone sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nicht erlaubt. Abgrabungen würden den Charakter des Kerns wesentlich verändern. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.

### Gewerbezone (Art. 20-24)

Die Gemeinde Oberdorf besitzt aktuell Industriezonen und verschiedene Gewerbezone. Neu sollen alle Arbeitszonen in die Gewerbezone überführt werden. Dabei werden 2 Gewerbezone mit unterschiedlichen Grundmassen bezeichnet.

Auf die im Siedlungsleitbild vorgesehene Überführung der Gewerbezone in Büren in eine reine Wohnzone wird verzichtet, da die aktuelle Situation dies nicht zulässt (bestehende, gesunde Gewerbebetriebe).



Abbildung 26: Gewerbezone G18 Gerenmüll, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

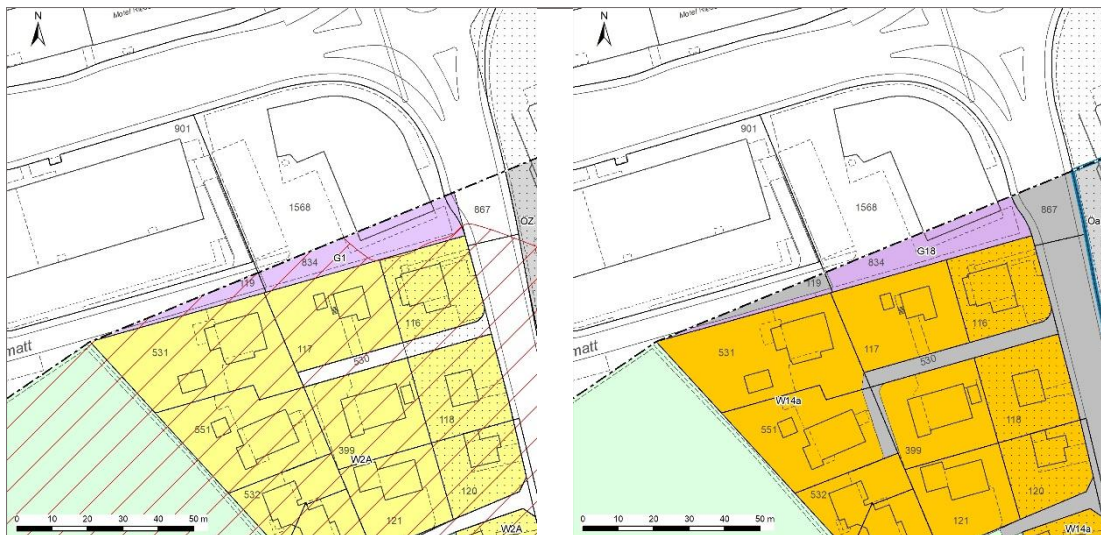


Abbildung 27: Gewerbezone G18 Riedmatt, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



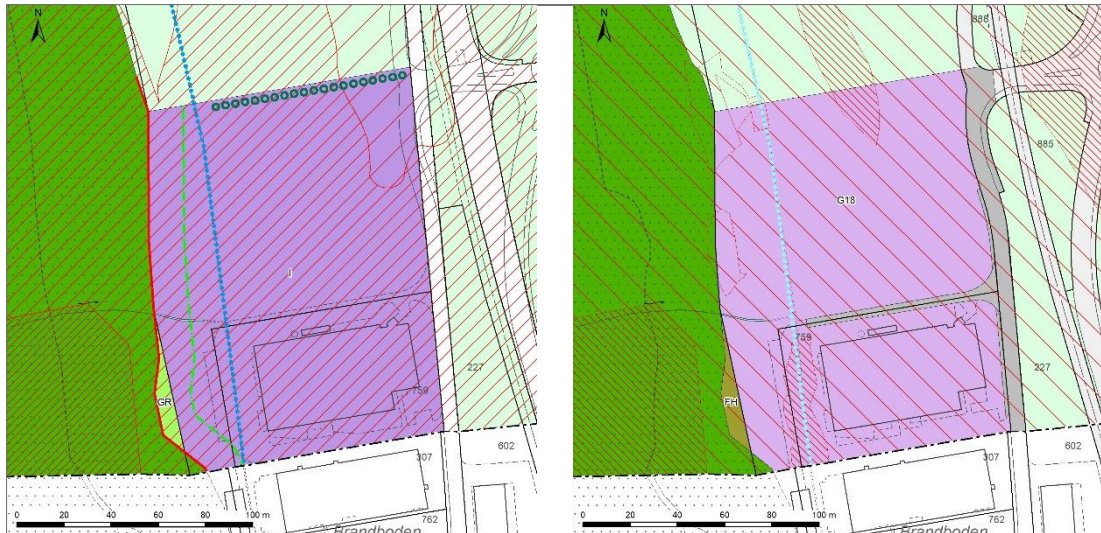


Abbildung 28: Gewerbezone G18 Allmend/Grenze Dallenwil, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Gesamthöhe

Die Gewerbezone G12 liegt an der Engelbergeraas im Gebiet Eggersbüel. Diese Zone liegt auf dem Gemeindegebiet Buochs und Oberdorf. Die Gesamthöhe für diese Zone wurde harmonisiert. Eine weitere Gewerbezone G12 liegt in der Wilgasse (EWN) sowie im Gebiet Oberallmend in Büren. Mit der vorgesehenen Gesamthöhe will man erreichen, dass die Bauten sich gegenüber der Wohnzone integrieren.

Die Gewerbezone entlang der Riedenstrasse wurde vor wenigen Jahren aufgestuft. Diese wird nun der G18 zugewiesen, wie auch die bis anhin als Industriezonen bezeichneten Gebiete Gerenmüli und Allmend (Grenze zu Dallenwil). Damit soll eine Harmonisierung der Zonen erreicht werden. Zudem wird damit stärker auf die umgebenden Bauzonen Rücksicht genommen.

An der Grenze zu Stans, im Gebiet Rieden befindet sich ein Spickel Gewerbezone, welche der G18 zugewiesen wird, was auch der Gesamthöhe gemäss dem Entwurf der Nutzungsplanung Stans entspricht.

### Überbauungsziffer

Für eine möglichst optimale Nutzung der Gewerbezone G12 und G18 wurden maximale ÜZ von 0.60 und 0.65 festgelegt. Als minimale ÜZ für die G12 wird 0.30 (58.3%) festgelegt. Für die Gewerbezone G18 wird die minimale ÜZ auf 0% gelegt, da in dieser Zone grössere offene Lagermöglichkeiten ermöglicht werden sollen.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke nach Zone für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt.

Tabelle 3: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten, Einzelbauweise)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
G12	14	7	3
G18	30	0	0

### Grünflächenziffer

Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet, da eine möglichst optimale Nutzung mit Bauten angestrebt wird und das Gewerbe grossflächige Aussenplätze benötigt.

### Feste Grenzabstände

In allen Gewerbebezonen soll eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Aus diesem Grund gilt innerhalb dieser Zone ein minimaler Grenzabstand von 3 m. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind jedoch mindestens 4 m und gegenüber anderen Bauzonen muss der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden.

### Dachgestaltung

Das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG kommt in den Gewerbebezonen nicht zur Anwendung.

### Umgebungsgestaltung

Zusätzlich zu den allgemeinen Umgebungsgestaltungsvorschriften sind neu in den Gewerbebezonen Grünbereiche hin zur Wohnzone und Landwirtschaftszone als optische Trennung auszuscheiden. Zur Strasse und zur Siedlungsgrenze hin gerichtete Bereiche sind zu begrünen.

In allen Gewerbebezonen sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.

Weiterhin wird die Bestimmung des heutigen BZR übernommen und für die Gewerbezone G18 entlang der Riedenstrasse Hochstamm bäume verlangt.

### Industriezone (Art. 25-28)

Die heutige Industriezone beim Hofwald wird aufgrund ihrer Nutzung (teilweise Aufbereitung vom Gesteinsmaterial) in die Industriezone I18 überführt.

Aufgrund des Hochwasserschutzprojektes im Gebiet Buholz bach wurde mittels Teilrevision der Nutzungsplanung die Zonenabgrenzungen neu definiert (siehe Kapitel 1.1.4).

Das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG kommt in den Industriezonen nicht zur Anwendung.



Abbildung 29: Industriezone Hofwald, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Zone für öffentliche Zwecke (Art. 29-31)

Die bestehenden Zonen für öffentliche Zwecke werden zum Teil angepasst und die Flächen anderen Zonen zugewiesen. Folgende Zonen für öffentliche Zwecke bleiben im Grundsatz erhalten:

- Kreuzstrasse (kant. Verwaltung)
- Mittler Allmend (Zivilschutz)
- Wil (Kaserne)
- Oberdorf (Schule)
- Winkelriedhaus
- Hostatt (Kantonsschule)
- Büren (Schule/Kirche)

Die Parzelle der Gemeindeverwaltung wird neu einer Wohnzone W17 zugewiesen.

Die zulässigen Nutzungen der Zone für öffentliche Zwecke werden im Anhang 1 BZR aufgelistet.

Gestützt auf Art. 104 Abs. 3 PBG wird bei allen Zonen für öffentliche Zwecke auf die Festlegung der Grundmasse verzichtet, da es sich um Bereiche handelt, für welche in naher Zukunft keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Es wird jedoch für alle Zonen für öffentliche Zwecke die jeweilige Lärmempfindlichkeitsstufe definiert.

### Umgebungsgestaltung

Zusätzlich zu den allgemeinen Umgebungsgestaltungsvorschriften werden im BZR keine weiteren Vorgaben gemacht. Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.

### Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 32-35)

In der Gemeinde Oberdorf wird lediglich eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen dargestellt. Es handelt sich dabei um die bestehende SFZ im Gebiet Feld. Die Nutzung in dieser Zone ist vorwiegend der Pferdesport, der seit vielen Jahren hier betrieben wird.

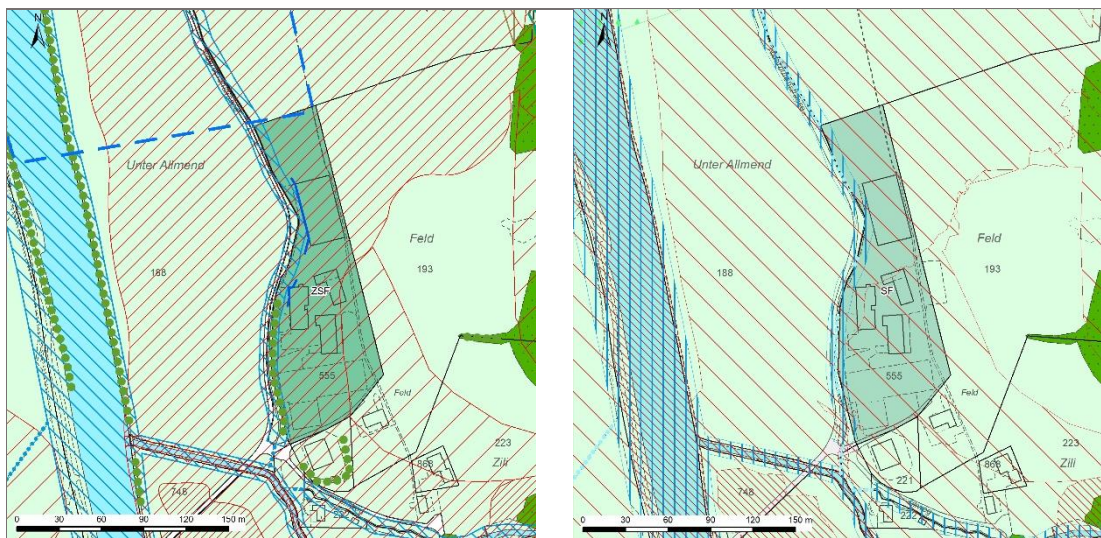


Abbildung 30: Zone für Sport- und Freizeit Feld, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Überbauungsziffer

Die maximale Überbauungsziffer wird auf 0.35 festgelegt, während der minimale Anteil an Hauptbauten 29% beträgt. Damit wird die bestehende Bebauung und eine massvolle Entwicklung ermöglicht.

### Grünflächenziffer

Auf eine Grünflächenziffer wird verzichtet.

### Dachgestaltung

Das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG kommt nicht zur Anwendung.

### Umgebungsgestaltung

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garagen-einfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.

### Sondernutzungszonen (Art. 36-38)

Die Siedlung Niederrickenbach wird im heutigen Zonenplan als Sondernutzungszone bezeichnet. Diese Festlegung inkl. der heutigen Bestimmungen aus dem BZR werden im Grundsatz auch in die neue Nutzungsplanung überführt.

Die Zuweisung der Siedlung Niederrickenbach einer anderen Bauzonenart ist aufgrund der speziellen Ausgangslage nicht zweckmässig.

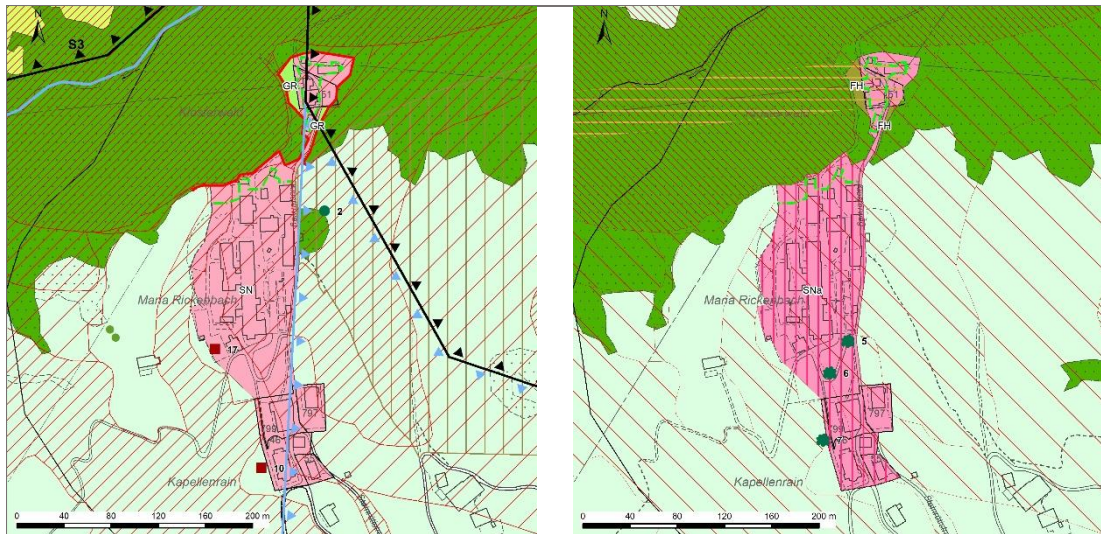


Abbildung 31: Sondernutzungszone Niederrickenbach, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Gesamthöhe

Die Gesamthöhe beträgt in dieser Zone 15 m. In der Sondernutzungszone befinden sich auch Bauten (bspw. Klosterkirche), die die Gesamthöhe von 15 m überschreiten. Da ein wesentlicher Teil der SNa mit einer Ortsbildschutzzone belegt wird, ist bei Ersatzbauten oder Neubauten insbesondere massgebend, dass sie sich in die bauliche Umgebung einpassen.

### Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer wurde aufgrund der bestehenden Bauten eruiert. Sie wird auf eine maximale ÜZ 0.25 festgesetzt. Der minimale Anteil an Hauptbauten wird auf 40% festgelegt.

### Grünflächenziffer

Die Bauzone Niederrickenbach liegt ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes und wird von der Landwirtschaftszone und Wald umschlossen. Zur optimalen Integration der Bauten und Anlagen wird eine Grünflächenziffer von 0.50 eingeführt. Diese entspricht grundsätzlich der bestehenden Grünfläche in der Zone.

### Dachgestaltung

Es wird keine Vorschrift bezüglich Dachgestaltung aufgenommen, da durch die nahen, schutzwürdigen Objekte und aufgrund der Ortsbildschutzzone bereits eine entsprechende Gestaltung sichergestellt werden muss.

### Umgebungsgestaltung

In der Sondernutzungszone Niederrickenbach sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nicht erlaubt. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.

## 3.1.4 Zu D. Nichtbauzonen

### Freihaltezonen (Art. 39)

Die bestehenden fünf Grünzonen werden neu als Freihaltezonen ausgeschieden. Bei den Freihaltezonen, welche im Zonenplan als Grundnutzung festgelegt werden, handelt es sich um Räume, welche insbesondere zwischen Bauzonen und Waldrändern liegen. Neue Bauten und Anlagen sind darin nicht gestattet.

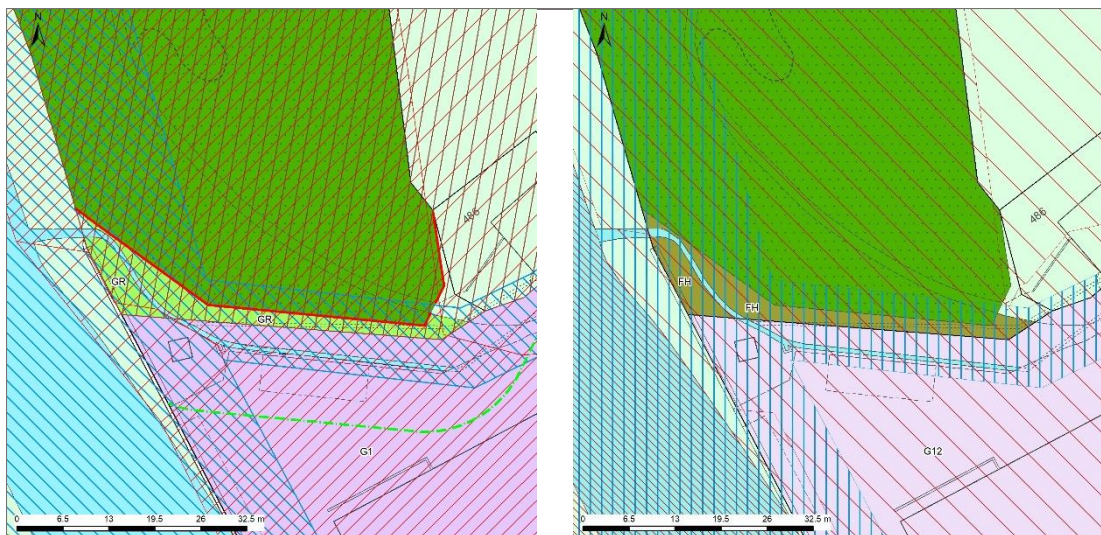


Abbildung 32: Freihaltezone EWN, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 33: Freihaltezone Gerenmüli, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

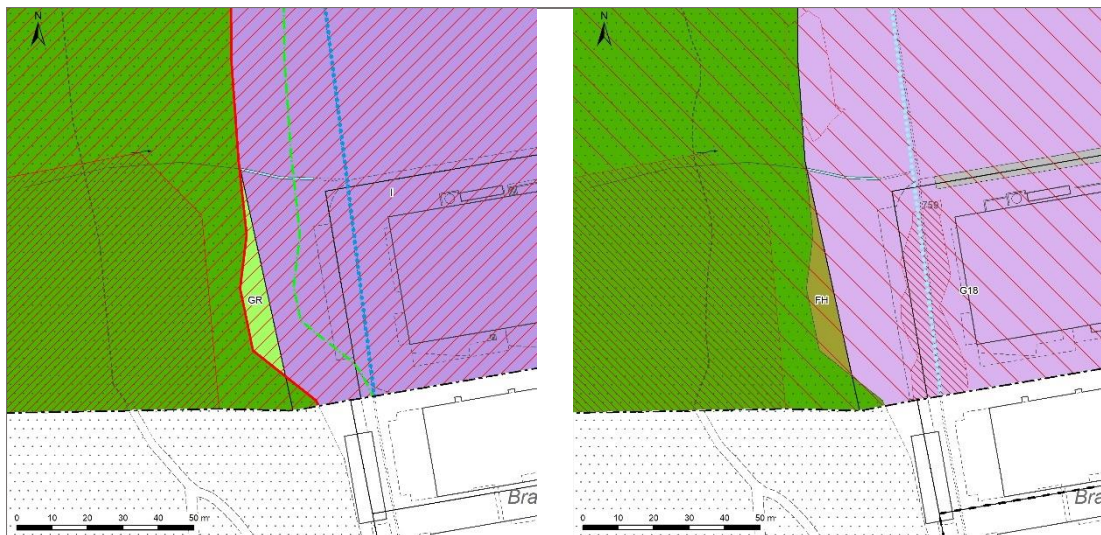


Abbildung 34: Freihaltezone Allmend, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

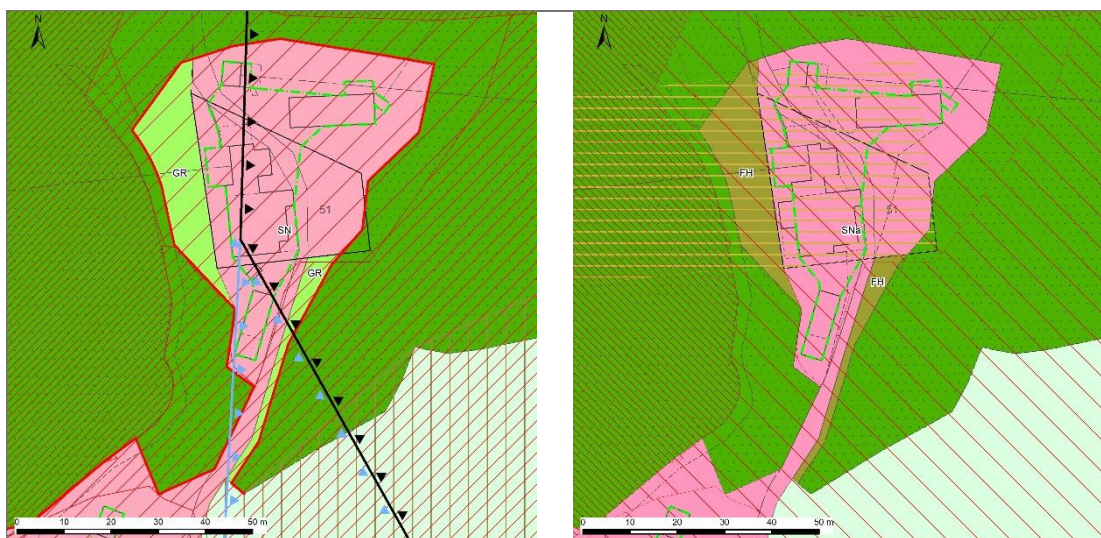


Abbildung 35: Freihaltezone Niederrickenbach, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie (überlagernd) (Art. 40)

Im Gebiet Ennerberg betreibt die Holcim eine Abbau- und Deponiestelle. Die Zonenabgrenzung und die bestehenden Bestimmungen im heutigen BZR werden im Grundsatz übernommen.

Für dieses Gebiet wird eine Sondernutzungszone ausgeschieden, da die zulässigen Nutzungen nicht denen der anderen Zonenarten gemäss PBG entsprechen.

### Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd) (Art. 41)

Der kantonale Richtplan verlangt, die Wildkorridore mit planerischen Mitteln zu sichern. Zwischen dem Stanserhorn und dem Buchserhorn befindet sich ein Wildkorridor, welcher nun im Zonenplan ausgeschieden und mit den entsprechenden Bestimmungen im BZR gesichert wird.

Für diese Fläche wird eine Sondernutzungszone erlassen, da der Zonenzweck nicht dem der Zonen gemäss PBG entspricht.

Dabei geht es in erster Linie darum, sicherzustellen, dass das Wild ohne grosse Hindernisse im Gebiet zirkulieren kann. Ob im Rahmen der Sanierung der Bahnlinie diesem Umstand bereits Rechnung getragen wird, ist nicht bekannt.

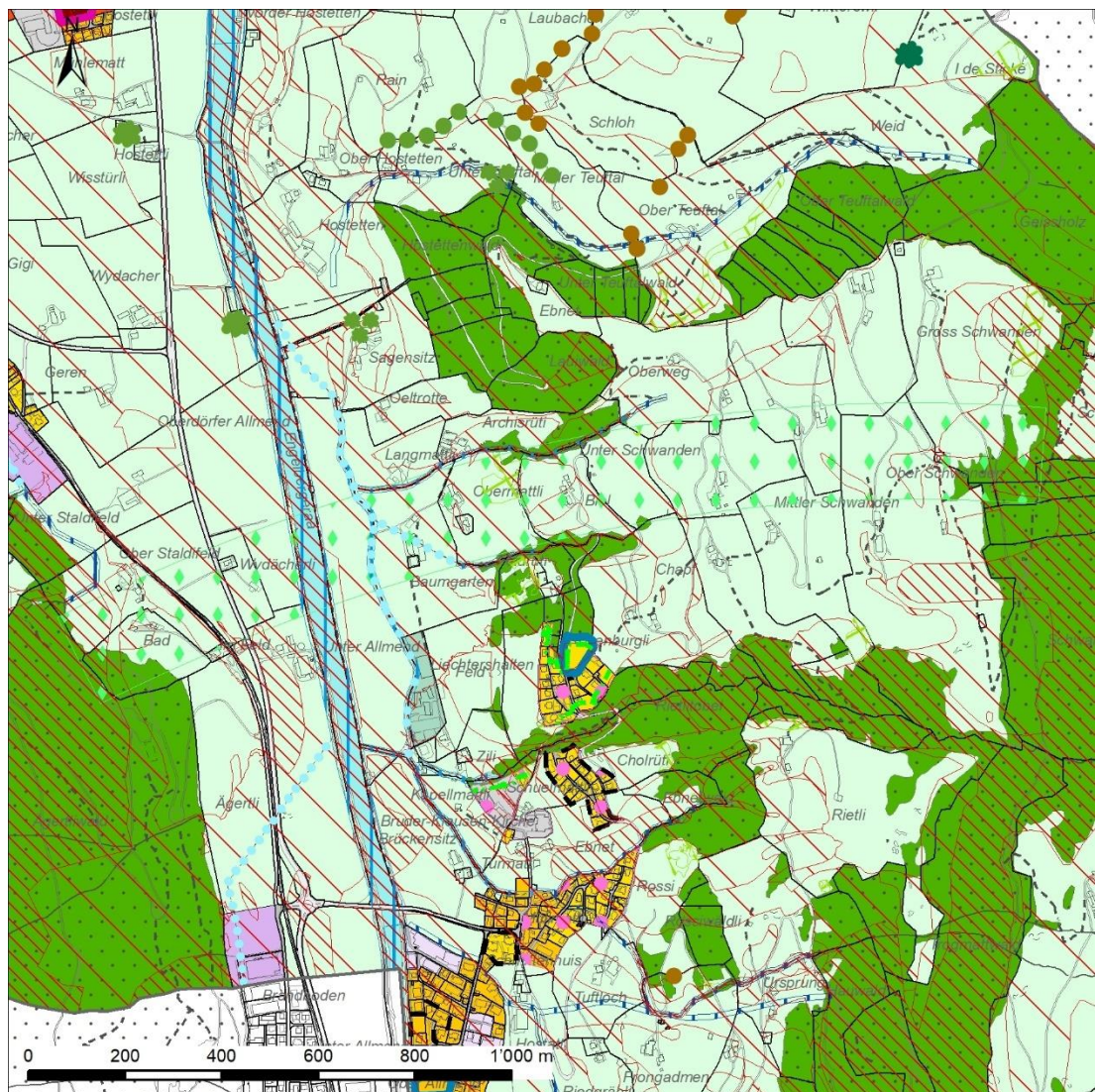


Abbildung 36: Sondernutzungszone Wildkorridor, neu

### 3.1.5 Zu E. Weitere Zonen

#### Ortsbildschutzzone (überlagernd) (Art. 42)

In Oberdorf werden 3 Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Die Schutzzonen befinden sich beim Landsgemeindeplatz/beim alten Zeughaus, in Niederrickenbach (Ortsbild lokal) und im Gebiet St. Heinrich. Verschiedene geschützte Bauten findet man in den Ortsbildschutzzonen. Im Übrigen sind mehrere Bauten im Bauinventar als schutzwürdig A bzw. B bezeichnet. Bei wichtigen Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung fordern. Neubauten und wesentliche Umbauten können nur gestützt auf eine fachliche Beurteilung der zuständigen, kantonalen Instanz bewilligt werden.

Um sicherzustellen, dass sich Ersatzbauten an den bestehenden Bauten orientieren, wird festgehalten, dass eine fundierte Analyse des Ortsbildes und eine sorgfältige Eingliederung der Baukörper von zentraler Bedeutung sind.

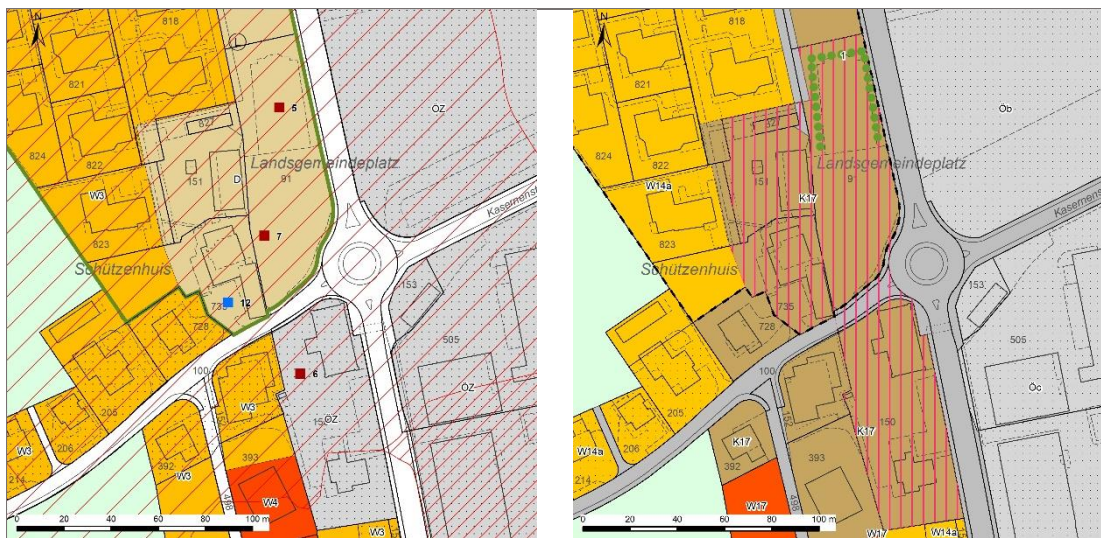


Abbildung 37: Ortsbildschutzzone Landsgemeindeplatz/Wil, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

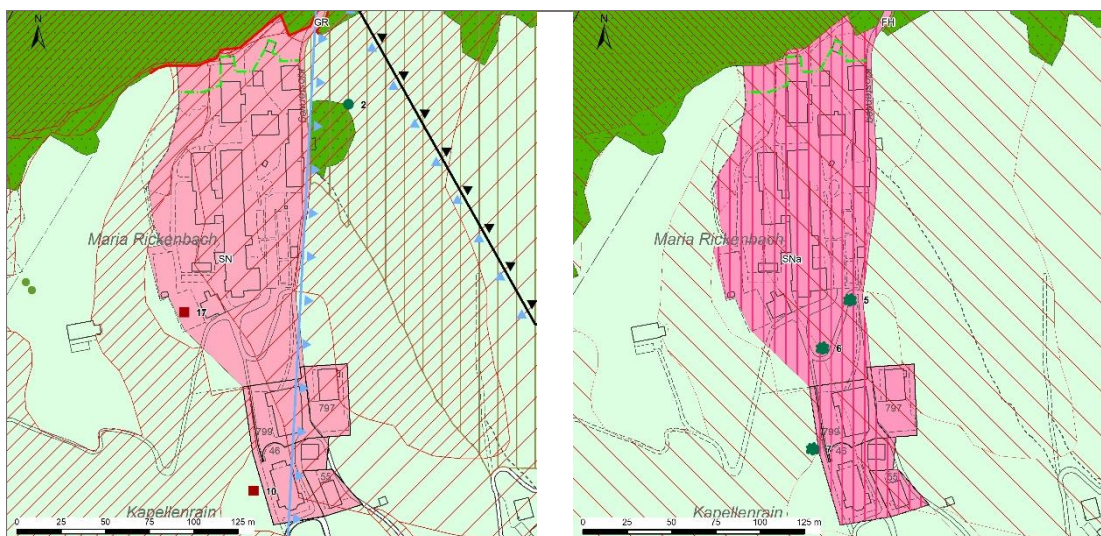


Abbildung 38: Ortsbildschutzzone Niederrickenbach, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



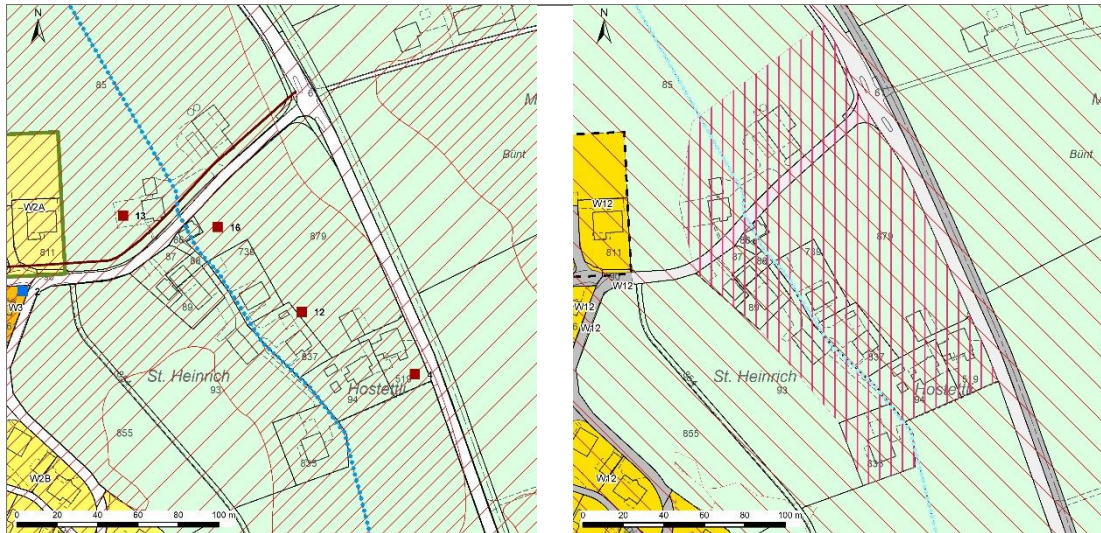


Abbildung 39: Ortsbildschutzzone St. Heinrich, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd) (Art. 43)

Gemäss den Vorgaben des Bundes benötigt eine Seilbahnanlage, welche vom Bundesamt für Verkehr im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens bewilligt wird, eine entsprechende Zone. Auf dem Gemeindegebiet von Oberdorf befindet sich eine vom Bund konzessionierte Seilbahnanlage (Niederrickenbach). Für die Bahn wird eine entsprechende Sondernutzungszone ausgeschieden. Dabei werden jeweils die Seilbahnanlage wie auch das eigentliche Betriebsgebäude dieser Zone zugewiesen. Die Breite der Sondernutzungszone beträgt in der Regel 40 m.

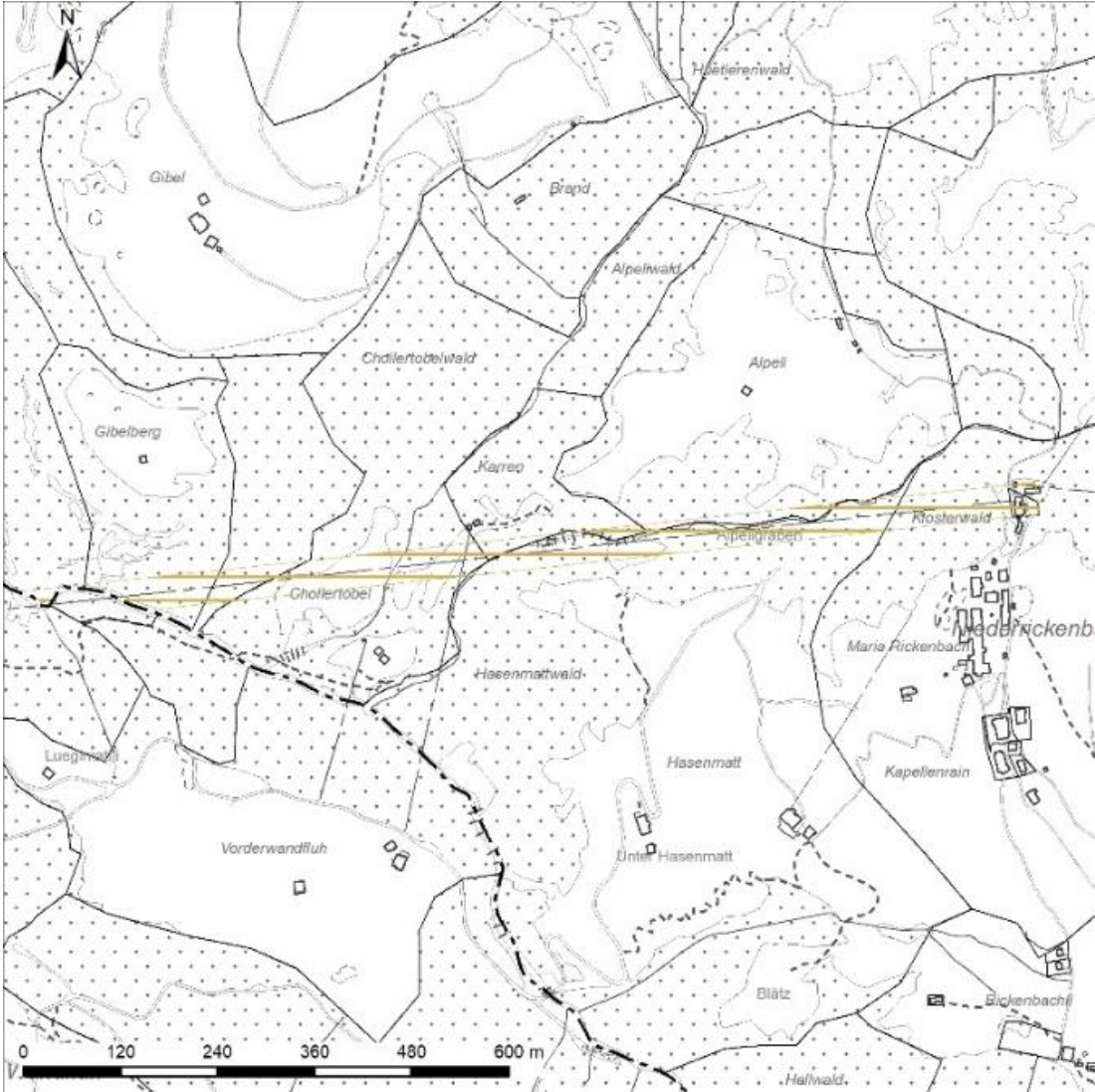


Abbildung 40: Sondernutzungszone Seilbahnanlage, Niederrickenbach neu

## 3.2 Zu II. Mobilfunkantennen

### **Dialogmodell (Art. 44-45)**

Die Gemeinde Oberdorf hat das Dialogmodell für das Verfahren zur Standortauswahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen gewählt. Die Bestimmungen sind mit denjenigen vom Muster-BZR ergänzt.

## 3.3 Zu III. Unterschutzstellung von Naturobjekten

### **Geschützte Naturobjekte (Art. 46-51)**

Gemäss kantonalem Richtplan sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung die schutzwürdigen Objekte im Zonenplan darzustellen und mit entsprechenden Bestimmungen zu sichern. Im Rahmen dieser Revision wird das Naturschutzinventar in die Nutzungsplanung übernommen. Die bis anhin festgelegten Naturobjekte (Punktobjekte und flächige Objekte) werden damit ersetzt.

Für die Ausscheidung der Schutzobjekte in der Nutzungsplanung stützt sich die Gemeinde auf die Kriterien, welche zwischen dem zuständigen Gemeinderat, dem Planer und der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz ausgearbeitet wurden. Es wurde insbesondere darauf geachtet, dass Naturobjekte in der näheren Umgebung der Siedlungen und im Bereich der Talsohle sowie im unteren Hangbereich ausgeschieden werden.

Auf die Ausscheidung von Hecken, Ufergehölz und Feldgehölz wird verzichtet, da diese integral in der kantonalen Pflanzenschutzverordnung gesichert sind. Ebenfalls wird verzichtet, den Hochstamm-Feldobstbestand unter Schutz zu stellen, da bereits einzelne Bestände ersetzt wurden.

Die geschützten Naturobjekte werden nach Objektart unterteilt. Für jede Objektart werden spezifische Massnahmen festgelegt.

Nach den Grundsätzen zu den einzelnen Naturobjekten werden die Schutzmassnahmen, die für alle Naturobjekte gelten, aufgelistet.

Die Naturobjekte sind im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 des BZR aufgelistet.

### **Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstammbäume, Baumreihen und Alleen (Art. 48-49)**

Die spezifischen Bestimmungen für die aufgenommenen Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen werden aus den Objektblättern des Naturschutzinventars, dem heutigen BZR und dem Muster-BRZ übernommen.

Weitere Einzelbäume, welche kein Objektblatt im Naturschutzinventar besitzen, die jedoch ortsprägend sind oder im heutigen Zonenplan bereits aufgenommen sind, werden als Einzelbäume b bezeichnet.

### **Bruchsteinmauern (Art. 50)**

Die spezifischen Bestimmungen für die ausgewählten Bruchstein- und Trockensteinmauern sowie Le-sesteinhaufen werden aus den Objektblättern des Naturschutzinventars und des Muster-BRZ übernommen.

### **Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeifengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen (Art. 51)**

Die Bezeichnung der Objekte sowie die Schutzbestimmungen und Pflegemassnahmen wurden jenen des Naturschutzinventars angeglichen.

### 3.4 Zu III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### **Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 52-54)**

Die Übergangsbestimmungen werden zum grössten Teil vollständig vom Muster-BZR übernommen. Der Artikel zum Inkrafttreten wird entsprechend dem Vorschlag der Baudirektion übernommen, da das genaue Datum zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund von Verfahrensrisiken nicht bekannt ist.

## **4 Erläuterungen zu den Einträgen im Zonenplan ohne Bestimmungen im BZR**

Die nachfolgenden Erläuterungen sind wie in der Legende des Zonenplanes angeordnet.

### **4.1 Zu kommunale Nutzungsplanfestlegungen (Genehmigungsinhalte)**

Die kommunalen Nutzungsplaninhalte, welche keine Bestimmungen im BZR aufweisen, werden abschliessend in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung geregelt. Somit sind Bestimmungen im BZR überflüssig bzw. nicht möglich. Die Vorschriften für diese Nutzungsplanfestlegungen können der kantonalen Gesetzgebung entnommen werden.

#### **4.1.1 Zu Grundnutzung**

##### **Verkehrszone**

Das PBG wird aktuell bezüglich Verkehrszone revidiert. Obwohl diese Teilrevision des PBG noch nicht in Kraft ist, wurde die Gemeinde angehalten, die Verkehrszone schon gemäss revidiertem PBG auszuscheiden, da die neue Gesetzgebung (Bestimmungen zur Verkehrszone) voraussichtlich vor der Genehmigung der Nutzungsplanung in Kraft sein wird.

Die Verkehrszone wurde deshalb nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung angepasst. Statt nur öffentliche Strassen gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung sind neu alle Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung der Verkehrszone zugewiesen. Die gesamte Fläche in den bebaubaren Bauzonen ist somit immer anrechenbar.

Eventuelle Anpassungsforderungen der Baudirektion aufgrund der Mitwirkung für die Gesetzesrevision bleiben bis zum Zeitpunkt der Publikation z.Hd. Beschluss der Gemeindeversammlung vorbehalten.

##### **Landwirtschaftszone**

Die Landwirtschaftszone wird um die übrigen Gebiete Rossi, Hostettli, Allmend und Obere Allmend, welche in der rechtsgültigen Nutzungsplanung als Reserven für die zukünftige Siedlungserweiterung ausgeschieden worden waren bzw. um die unüberbaute Zone für öffentliche Zwecke hinter dem Gemeindehaus (Fläche 11'295 m<sup>2</sup>), erweitert. Ebenfalls der Landwirtschaftszone wird das Gelände der ehemaligen Zivilschutzanlage (ÖZ, Parz. Nrn. 540 und 171, 4'961 m<sup>2</sup>) zugewiesen. Damit würde die heutige W3, Parz. Nr. 860, als Inselzone verbleiben. Deshalb wird diese Teilparzelle ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Besitzstand wird gewährt. Diese Gebiete werden heute (exkl. Teil der Parz. Nr. 860) landwirtschaftlich genutzt, was zusätzlich für die Landwirtschaftszone spricht.

Die Schaffung von neuen Bauzonen erfolgt zukünftig aufgrund der Siedlungserweiterungsgebiete, die im Siedlungsleitbild aufgezeigt werden. Deswegen sind die Reservezonen nicht mehr notwendig.



Abbildung 41: Landwirtschaftszone Rossi, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 42: Landwirtschaftszone Hostettli, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 43: Landwirtschaftszone Allmend, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 44: Landwirtschaftszone Ober Allmend, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 45: Landwirtschaftszone Chli Dableten, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

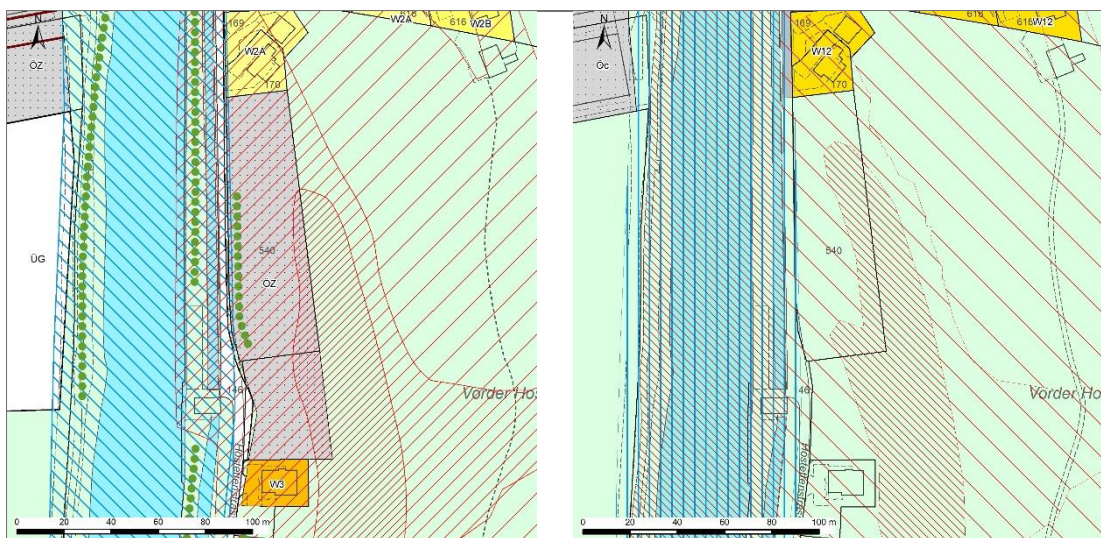


Abbildung 46: Landwirtschaftszone Hostetten, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

### **Übriges Gebiet**

Das übrige Gebiet bezeichnet neu in der Regel nur Flächen, die keiner Nutzung zugeteilt werden können. Dazu gehören zum Beispiel felsige Flächen, die weder dem Wald noch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

## **4.1.2 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte**

### **Gewässerraumzone**

Die Gewässerraumzonen wurden im Jahr 2019/2020 überarbeitet. Sie werden aus der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen.

Der Gewässerraum auf den Parzellen Nr. 230, 234, 235, 579 und 232 entspricht nicht der minimalen Breite gemäss Gewässerschutzverordnung. Im Rahmen des Wasserbauprojektes Mülibach Rossibächli wird der Gewässerraum bereinigt und in einer anschliessenden Teilrevision in der Nutzungsplanung umgesetzt.

### **Abflusswegzone**

Die überlagernde Abflusswegzone dient der Sicherung des Oberflächenabflusses und wird aus der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen.

### **Abflusskorridorzone B**

Die überlagernde Abflusskorridorzone dient der Sicherung des Raumes für alle Teilprozesse der gravitativen Naturgefahren. Sie wird bezüglich Ausdehnung aus der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen.

### **Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet**

Das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet wird aus dem kantonalen Richtplan bzw. der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen.

### **Gefahrenzonen**

Die aktuellsten Gefahrenzonen werden im Zonenplan der Gesamtrevision abgebildet.

Die Gefährdung durch den Buoholzbach tangiert einen Teil der Siedlungen von Oberdorf. Sobald die Schutzmassnahmen umgesetzt worden sind, können die Gefahrenzonen angepasst werden.

Massgebend bei Bauvorhaben ist jedoch immer die aktuelle Gefahrenkarte.

### **Gestaltungsplanpflicht**

Die Gestaltungsplanpflicht bei (grösstenteils) umgesetzten und rechtsgültigen Gestaltungsplänen wird aufgehoben, da die Gestaltungspläne nur unter sehr strengen Voraussetzungen aufgehoben werden können. Die Qualität der mit Gestaltungsplänen überbauten Gebiete wird nicht gefährdet, da die Gestaltungspläne weiterhin bestehen bleiben. Gemäss dem PBG sind zusammenhängende, nicht bebaute Bauzonen (Wohn- Misch- und Gewerbezone) mit einer Fläche > 5'000 m<sup>2</sup> mittels Gestaltungsplan zu überbauen. Die Gemeinden haben in früheren Planungen all diese Flächen im Zonenplan noch als gestaltungsplanpflichtige Gebiete bezeichnet, damit diese Pflicht direkt erkennbar wurde. Diese Bezeichnung im Zonenplan ist jedoch unnötig, da die Pflicht bereits im PBG abschliessend geregelt ist.



Gestaltungsplanpflicht	Begründung für Aufhebung
Wilmatt / Landsgemeindeplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist seit längerem zweckmässig überbaut und erschlossen.</li> <li>Der historisch wertvolle Bereich des Landsgemeindeplatzes befindet sich in der Kernzone und ist neu mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.</li> <li>Es sind keine erheblichen öffentlichen Interessen, die eine Gestaltungsplanpflicht begründen, mehr vorhanden.</li> </ul>
Weid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist seit längerem zweckmässig überbaut und erschlossen.</li> </ul>
Hostettli Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist seit längerem zweckmässig überbaut und erschlossen.</li> </ul>
Dableten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist seit längerem zweckmässig überbaut und erschlossen.</li> </ul>
St. Heinrich / Hostatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist zweckmässig überbaut (grösstenteils) und erschlossen.</li> </ul>
Cholrüti / Ebnet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist seit längerem zweckmässig überbaut und erschlossen.</li> </ul>
Hostatt, Büren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist zweckmässig überbaut und erschlossen.</li> </ul>
Obere Allmend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Überbauung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist zweckmässig überbaut (grösstenteils) und erschlossen.</li> </ul>
Schrebag, Hofwald	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltungsplanpflicht wurde nur für eine geordnete Nutzung der grossen Fläche ausgeschieden. Das Gestaltungsplangebiet ist zweckmässig genutzt und erschlossen.</li> </ul>

Die Gestaltungsplanpflicht auf dem Grundstück 261 bleibt für den unbebauten Teil bestehen, um einen qualitätvollen Abschluss der Überbauung zu sichern.

## 4.2 Zu orientierende Inhalte

Die orientierenden Inhalte ergänzen den Zonenplan und dienen der Übersicht von weiteren eigentümerverbindlichen Festlegungen. Diese Inhalte werden nicht mit dem Nutzungsplanungsverfahren genehmigt. Sie sind somit nicht Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und für diese Zonenpläneinhalte können keine Einwendungen eingereicht werden.

### Gewässer

Die Gewässer werden aufgrund der aktuellen amtlichen Vermessung ausgeschieden und die Ufer verändern sich ständig. Die aktuelle Darstellung im Zonenplan ist eine Momentaufnahme.

### **Wald**

Der Wald wird aufgrund der Waldgesetzgebung definiert. Er wird so entsprechend übernommen.

### **Gestaltungsplan**

Gestaltungspläne werden durch die Baudirektion genehmigt. Die rechtsgültigen Gestaltungspläne werden als Information im Zonenplan dargestellt. Die Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen sind in den jeweiligen verbindlichen Gestaltungsplanunterlagen zu finden.

## **4.3 Zu Informationsinhalte**

Informationsinhalte sind Zonenplaninhalte, die zur Information dienen und den Zonenplan mit wichtigen Inhalten für das Verständnis ergänzen.

### **Verkehrsfläche**

Für wichtige Strassen ausserhalb der Bauzonen, die nicht zur Autobahn zählen, sieht die kantonale Gesetzgebung keine entsprechende Zone vor. Die wichtigen Strassen ausserhalb der Bauzone können nicht den umliegenden Zonen zugewiesen werden, da sie nicht dem Zonenzweck entsprechen, bzw. zum Teil nicht zum Wald gerechnet werden können.

Die Arbeitshilfe für Verkehrszonen empfiehlt die wichtigen Strassen ausserhalb der Bauzone einer Sondernutzungszone zuzuweisen, ohne aber entsprechende Bestimmungen vorzuschlagen. Aus diesem Grund wurde entschieden, die Verkehrsfläche als Informationsinhalt auszuscheiden.

Als Verkehrsfläche werden öffentliche Strassen ausserhalb der Bauzone und weitere Strassen, welche die Bauzonen erschliessen, ausgeschieden.

### **Eingedoltes Gewässer**

Eingedolte Gewässer werden als Information dargestellt. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, um die eingedolten Gewässer darzustellen. In der Planungs- und Baugesetzgebung wird aber ein minimaler Abstand der Gebäude zu allen Gewässern definiert. So erscheint es hilfreich, den ungefähren Verlauf von Eindolungen im Zonenplan darzustellen.

Eingedolte Gewässer, welche im heutigen Zonenplan mittels Gewässerraumzonen ausgeschieden wurden oder an andere Stellen verlegt wurden, werden aufgehoben.

## 5 Erläuterungen zum Verkehrsrichtplan und zum Fusswegplan

Der Verkehrsrichtplan (VRP) und der Fusswegplan (FWP) der Gemeinde Oberdorf stammen aus dem Jahr 1992, mit 3 Anpassungen bis 2003. Auf eine Überarbeitung der Pläne wird im Moment verzichtet, da sowohl der Fusswegplan und der Verkehrsrichtplan im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes umfassend überarbeitet werden müssen.

Nach Abschluss dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Gemeinde Oberdorf das Siedlungsleitbild überarbeiten und in diesem Rahmen auch den Verkehrsrichtplan sowie den Fusswegplan gestützt auf die neue kantonale Richtlinie erarbeiten.

## 6 Erläuterungen zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan

Gemäss der Bundesgesetzgebung und der kantonalen Gesetzgebung müssen die Gemeinden mittels dem «Stand der Erschliessung» darlegen, inwiefern die Grundstücke in der Bauzone bereits erschlossen sind und welche Baureife diese somit aufweisen.

Weiter muss gemäss den kantonalen und nationalen gesetzlichen Grundlagen mittels Erschliessungsprogramm aufgezeigt werden, wann und mit welchen finanziellen Mitteln die Gemeinde die unbebauten Grundstücke erschliesst, welche in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt werden.

### 6.1 Erarbeitung Stand der Erschliessung

Der Stand der Erschliessung wird gemäss Bundesgesetzgebung aufgrund der technischen Erschliessung und dem Stand der Planung für die unbebauten Grundstücke definiert.

Als Grundlage, ob ein Grundstück überbaut, teilweise überbaut (tw) oder unbebaut ist, dient Siedlung+. Es werden jedoch nicht alle unbebauten Parzellen gemäss Siedlung+ im Stand der Erschliessung erfasst. In der Folge werden unter dem Titel «Auswirkungen» alle unbebauten Parzellen gemäss Siedlung+ aufgeführt und jeweils begründet, warum eine Parzelle nicht im Stand der Erschliessung erfasst wird, bzw. aus Sicht der Gemeinde als überbaut angesehen wird.

Die Überprüfung ergibt, dass die Bauzonen gemäss vorliegendem Zonenplan von Oberdorf grundsätzlich als erschlossen gelten. Einzige Ausnahmen sind die Grundstücke 156 und 157 entlang der Kantonsstrasse, da die Erschliessung rechtlich noch nicht gesichert ist. Für die neue Wohnzone soll die rechtliche Sicherung der Erschliessung in den nächsten Jahren auf privatrechtlichem Weg erfolgen.

Der kantonale Richtplan hält unter S1-11 folgendes fest:

*Die Gemeinden planen die Erschliessung der Bauzonen, die es – soweit sie nicht schon überbaut sind – innert 15 Jahren zu erschliessen gilt; sie achten dabei insbesondere auf eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sowie auf einen haushälterischen Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen. Das Amt für Raumentwicklung unterstützt und berät die Gemeinden bei der Ausarbeitung der kommunalen Erschliessungspläne.*

Nicht alle Baugebiete erreichen die minimalen Anforderungen für die ÖV-Güteklassen. In diesen Gebieten sind jedoch lediglich vereinzelte Bauparzellen nicht überbaut.

Der Kanton ist mit Beteiligung der Gemeinden verantwortlich, das Angebot des öffentlichen Verkehrs (insbesondere Bahn und Bus) bedürfnisgerecht laufend zu optimieren.

Im Rahmen von Neueinzonungen müssen die Gemeinden darauf achten, dass nur Land eingezont wird, welches die minimale ÖV-Güteklasse gemäss kantonalem Richtplan erreicht. Die Gemeinde hat in dieser Gesamtrevision keine Absicht, neue Baugebiete einzuzonen.

Es wird davon ausgegangen, dass bei bereits eingezonten, noch nicht überbauten Parzellen die ÖV-Güteklasse für den Stand der Erschliessung nicht berücksichtigt werden muss.

## 7 Auswirkungen

### 7.1.1 Bevölkerung und Beschäftigte / Bauzonenkapazitätsnachweis

Es werden im Rahmen dieser Revision lediglich Optimierungen der Bauzonen vorgenommen. Durch gezielte Erhöhungen der Gesamthöhe entlang der Riedenstrasse und durch die Optimierung der W14 und W17 wird eine gewisse Verdichtung und Bevölkerungszunahme erzielt.

Aufgrund des Hüllenmodells und der wegfallenden Nutzungsbeschränkung im Bereich der altrechtlichen Dach- oder Attikageschosse wird eine geringfügige Volumenerhöhung bei Wohnbauten erfolgen.

### 7.1.2 Siedlungsentwicklung

Durch die fristgerechte Überführung der Nutzungsplanung in das neue kantonale Recht wird einen Stillstand der baulichen Tätigkeiten in der Gemeinde verhindert und somit die Siedlungserneuerung nicht aufgehalten.

Durch die Definition von minimalen Grundmassen wird die zu starke Unternutzung der Bauzone verhindert. Somit wird den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung getragen.

Da die durchschnittliche Wohnfläche/Wohnung im neueingezonten Gebiet mit 92 m<sup>2</sup> deutlich kleiner ausfällt als die vom kantonalen Richtplan angenommenen 135 m<sup>2</sup>, benötigt die Gemeinde viel weniger Bauzone, um das kantonale Entwicklungsziel zu erreichen. Somit kann festgehalten werden, dass ein haushälterischer Umgang mit dem Boden mit einer kompakten Siedlungsstruktur sichergestellt wird.

### 7.1.3 Ortsbild

Die Gebiete St. Heinrich und Wil werden als regionale Ortsbilder gemäss ISOS bezeichnet. Zudem besitzt das Gebiet des Klosters Niederrickenbach und deren Umgebung diverse geschützte oder schützenswerte Bauten auf engstem Raum, was die Festlegung einer Ortsbildschutzzone begründet.

Der kantonale Richtplan verlangt, dass regionale Ortsbilder im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden und entsprechende Schutzbestimmungen in der Nutzungsplanung aufgenommen werden.

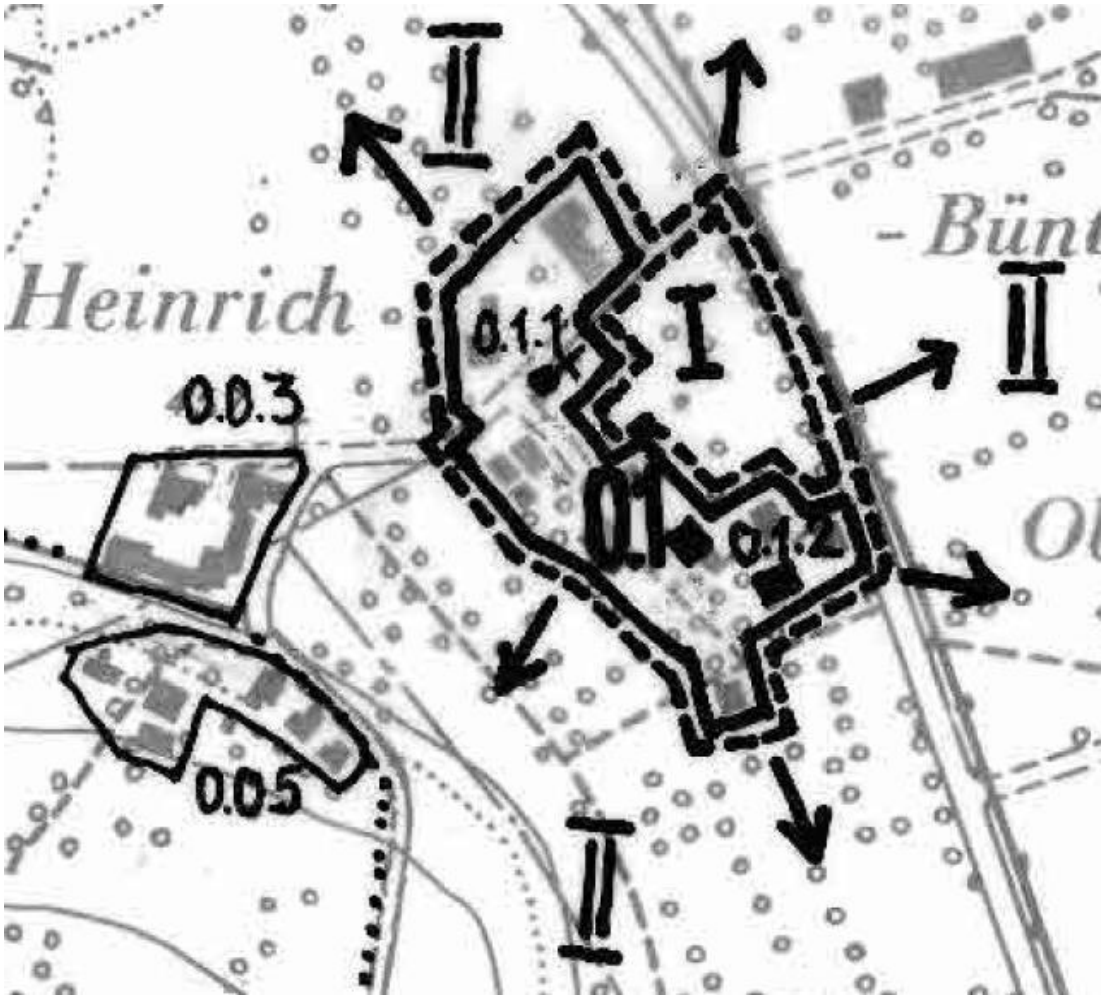


Abbildung 47: ISOS regional, St. Heinrich



Abbildung 48: ISOS regional, Wil

Durch verschiedene bauliche Veränderungen der Umgebung in der Vergangenheit wurde das Bild von Wil verändert. Insbesondere das Gebiet südlich des alten Zeughauses erhielt in den letzten 30 Jahren ein anderes Gepräge. Deshalb wird die Ortsbildschutzzone lediglich über den engeren Kern dieses Siedlungspunktes gelegt. Durch die Ausstrahlung der sich darin befindenden Schutzobjekte bzw. schutzwürdigen Objekte wird sichergestellt, dass sich auch in deren Umfeld geplante Neubauten bzw. Ersatzbauten in die bauliche Umgebung eingliedern.

### 7.1.5 Bauzonenkapazität

Gemäss kantonalem Richtplan bzw. Bericht zum Richtplan (Liste Februar 2020) beträgt der Bedarf an Bauzonen bis ins Jahr 2035 insgesamt 3.7 ha. Das Verdichtungspotential wird mit 0.1 ha festgelegt. Der Gemeinde Oberdorf werden insgesamt Bauzonen in der Grössenordnung von 1.2 ha zugestanden.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision wird lediglich eine kapazitätsrelevante Umzonung vorgenommen. Die Parzelle Nr. 681 mit einer Fläche von 5'847 m<sup>2</sup> wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone W17 umgezont. Damit wird die Kapazität der Bauzone entsprechend um insgesamt rund 0.6 ha erhöht. Der zugestandene Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre gemäss Baulandbedarf und -bilanz (kantonaler Richtplan, Februar 2020) von 1.2 ha wird damit um die Hälfte unterschritten. Im Weiteren ist zu beachten, dass seit Mai 2020 (Ergänzung Siedlung+) mehrere Parzellen überbaut wurden. Siehe nachfolgende Tabelle.

Tabella 4: Gesamtrevision Nutzungsplanung, Gemeinde Oberdorf, unüberbaute Bauzonen gemäss Siedlung+ Mai 2020

Grundstück Nr.	Siedlung+ richtplanrelevant	Anrechenbare Fläche S+ (m <sup>2</sup> )	Zone	Stand Frühling 2021 Bemerkungen Gemeinde Blau: nicht anrechenbar
Ob85	x	1'710	W2	anrechenbar (Gestaltungsplan)
Ob91	x	5'061	Dorfzone	Landsgemeindeplatz mit öffentlichem Parkplatz, Ortsbildschutzzone, nicht richtplanrelevant
Ob151	x	1'351	Dorfzone	Gebäude wird von Hotel und Restaurant Schützenhaus heute genutzt (bestehender Gestaltungsplan), nicht richtplanrelevant
Ob156	x	485	W3	Anrechenbar (privatrechtl. Bauverbot)
Ob430 (880)	x	3'325	W2	anrechenbar (neue Parzelle, Gestaltungsplanpflicht)
Ob497	x	871	W2 (W3)	Baubewilligung erteilt, im Bau
Ob510 (257)	x	1'104	W3	Neue Parzelle, überbaut
Ob512 (874)	x	962	W3	Neue Parzelle, überbaut
Ob528	x	1'819	W3	Bestehendes Wohnhaus mit Nebenbaute, nicht richtplanrelevant
Ob620	x	1'084	W3	anrechenbar
Ob621	x	1'002	W3	anrechenbar
Ob634	x	713	W2	anrechenbar (Garagenbaute)
Ob706	x	987	W2	anrechenbar
Ob735	x	726	W3	Spielplatz innerhalb Gestaltungsplan, nicht richtplanrelevant
Ob753	x	1'240	W3	anrechenbar (Gestaltungsplan)
Ob757	x	615	W3	anrechenbar (Gestaltungsplan)
Ob767	x	1'134	W3	anrechenbar aufgrund GWRZ nicht vollständig nutzbar
Ob775	x	543	W2	anrechenbar

Grundstück Nr.	Siedlung+ richtplanrelevant	Anrechenbare Fläche	Neue Zone	Umzonung
Ob681	x	5'847	W17	anrechenbar

#### 7.1.6 Fruchtfolgefläche

Im Rahmen der Gesamtrevision wird Parzelle Nr. 284 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone (11'295 m<sup>2</sup>) überführt. Die Qualität dieser Fläche wurde noch nicht überprüft. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sie auch den Anforderungen der FFF Q2 genügt, da sie anhin gleich bewirtschaftet wird, wie die Nachbargrundstücke in der FFF. Der Saldo an FFF wird somit erhöht. Ebenfalls aus der ÖZ entlassen wurde das ehemalige Areal des Zivilschutzes (Parz. Nr. 540). Diese Fläche wurde rekultiviert und könnte voraussichtlich auch als FFF bezeichnet werden.

#### 7.1.7 Natur und Landschaft

Durch das Naturschutzinventar und dessen Umsetzung im Zonenplan wird den Forderungen des kantonalen Richtplanes Rechnung getragen.

#### 7.1.8 Naturgefahren

Es werden keine Einzonungen oder Aufzonungen in Gebieten, die stark von Naturgefahren betroffen sind, vorgenommen. Entsprechend sind keine relevanten Auswirkungen auf die Gefahrensituation zu erwarten. Zu beachten ist, dass u.a. die Gefahrensituation für das Gebiet Hofwald/Buholz bach durch ein Schutzprojekt wesentlich entschärft werden wird. Sobald das Projekt realisiert worden ist, kann die grossflächige Gefahrenzone 1 für die dann zumalig neu definierte Bauzone aufgehoben bzw. ersetzt werden.

#### 7.1.9 Immissionen

Wohnzonen sind allgemein immissionsarm. Mit der neusten Revision des kantonalen Energiegesetzes werden zudem die Energieanforderungen für Gebäude deutlich verschärft.

#### 7.1.10 Gewässer

Mit dieser Revision sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Gewässer gegenüber der heutigen Nutzungsplanung zu erwarten.

#### 7.1.11 Wald

Mit dieser Revision der Nutzungsplanung wird keine Rodungsbewilligung gefordert. Auch werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden, so dass keine Waldfeststellungen notwendig werden. Es sind somit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wald gegenüber der heutigen Nutzungsplanung zu erwarten.

#### 7.1.12 Verkehr und Mobilität

Mit der Aufzonung entlang der Riedenstrasse sind keine massgebenden Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten, da einerseits die Entwicklung des schon bebauten Quartiers voraussichtlich über Jahrzehnte gehen wird und andererseits die Verbesserung von ÖV und Velowegen eine Verminderung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben sollte.



**7.1.13 Fazit**

Es kann festgehalten werden, dass mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine erheblichen Auswirkungen entstehen und diese somit den übergeordneten Planungsinstrumenten und Gesetzen entspricht.

## Anhang 1 BZR-Entwurf mit berücksichtigten Grundlagen

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<b>I. Zonenordnung</b>			
<b>A. Zoneneinteilung</b>			
<b>Art. 1 Zonenplan</b> Die Zoneneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.	<b>Art. 1 Zonenplan</b> Die Zoneneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.	<b>BZR Art. 1 Zonenplan</b> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2'000) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Sie sind Bestandteile dieses Reglements und können in der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.	Art. 48 Abs. 1 PBG
<b>Art. 2 Zonen</b> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bauzonen;</li> <li>2. Nichtbauzonen;</li> <li>3. Weitere Zonen.</li> </ol>	<b>Art. 2 Zonen</b> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bauzonen;</li> <li>2. Nichtbauzonen;</li> <li>3. Weitere Zonen.</li> </ol>	<b>RP E4-3 Grundwasserschutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen</b> Die Gemeinden scheiden die noch ausstehenden Schutzzonen um öffentliche Grund- und Quellwasserfassungen aus und legen dabei die notwendigen Verbote und Beschränkungen grundeigentümerverbindlich fest. <u>In Zonen S1 und S2 dürfen keine und in der Zone 3 sollten keine Bauzonen ausgeschieden werden. Die Gebiete sind der Landwirtschaftszone oder der Grünzone zuzuordnen, sofern sie sich nicht im Wald befinden.</u> Die Schutzzonen werden nach Gewässerschutzrecht verfügt und müssen bei der Festlegung von Bauzonen berücksichtigt werden. Der Vollzug liegt, gestützt auf die kantonale Gewässerschutzgesetzgebung, unter Vorbehalt der	Art. 49-72a PBG

<sup>1</sup> Gemäss Muster BZR

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		regierungsrätlichen Genehmigung, beim Gemeinderat.	
<p><b>Art. 3 Bauzonen</b></p> <p>Die Bauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnzone (W);</li> <li>2. Kernzone (K);</li> <li>3. Gewerbezone (G);</li> <li>4. Industriezone (I);</li> <li>5. Zone für öffentliche Zwecke (Ö);</li> <li>6. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);</li> <li>7. Verkehrszone (V);</li> <li>8. Sondernutzungszone Niederrickenbach (SNN).</li> </ol>	<p><b>Art. 3 Bauzonen</b></p> <p>Die Bauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnzone (W);</li> <li>2. Kernzone (K);</li> <li>3. Zentrumszone (Z);</li> <li>4. Wohn- und Gewerbezone (WG);</li> <li>5. Gewerbezone (G);</li> <li>6. Industriezone (I);</li> <li>7. Kurzone (KU);</li> <li>8. Ferienhauszone (F);</li> <li>9. Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ);</li> <li>10. Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus (OWZ);</li> <li>11. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);</li> <li>12. Grünzone (GRZ);</li> <li>13. Verkehrszone (V);</li> <li>14. Sondernutzungszone... (SN...).</li> </ol>	<p><b>RP L5-2 Umsetzung der gefahrenkarten in die Nutzungsplanung</b></p> <p>Die Gefahren sind in der Nutzungsplanung als Gefahrenzonen parzellenscharf zu bezeichnen. Entsprechend sind die Aktualität und die Aussagekraft der Gefahrengrundlagen vor jeder Nutzungsplanungsrevision zu überprüfen. Gegebenenfalls sind die Grundlagen vorgängig zu überarbeiten und zu aktualisieren. Wo Menschen, Tiere und Sachwerte durch Naturgefahren erheblich gefährdet sind, ist von einer Zuordnung in Nutzungszonen abzusehen. In überbauten Gefahrengebieten sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten Schäden durch verhältnismässige Objektschutzmassnahmen zu reduzieren und Schäden an Objekten Dritter zu verhindern. Zur Begrenzung des Schadenpotentials sind die erforderlichen Räume (Hochwasserentlastungsgebiete und Abflusskorridore) freizuhalten und in der Nutzungsplanung der Gemeinde freizuhalten. Mit der Genehmigung des Zonenplanes durch den Regierungsrat werden die Auflagen von Gefahrenzonen grundeigentümerverbindlich.</p>	<p>Art. 49-60 und Art. 64a PBG</p>
<p><b>Art. 4 Nichtbauzonen</b></p> <p>Die Nichtbauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landwirtschaftszone (LW);</li> <li>2. Übriges Gebiet (ÜG);</li> <li>3. Freihaltezone (FH);</li> <li>4. Gewässerraumzone (GWR);</li> <li>5. Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie (überlagernd);</li> <li>6. Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd).</li> </ol>	<p><b>Art. 4 Nichtbauzonen</b></p> <p>Die Nichtbauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landwirtschaftszone (LW);</li> <li>2. Speziallandwirtschaftszone (SLW);</li> <li>3. Übriges Gebiet (ÜG);</li> <li>4. überlagernde Sondernutzungszone... (SN...);</li> <li>5. Sondernutzungszone Hafen See (SNHS);</li> <li>6. überlagernde Freihaltezone (FHZ..)</li> <li>7. Freihaltezone ... (FHZ..).</li> </ol>	<p><b>RP L5-4 Abflusskorridore</b></p> <p>Abflusskorridore bezeichnen Gebiete, welche aufgrund der Restgefährdung bzw. starken Prozessintensität von gravitativen Naturgefahren frei zu halten sind. Unter Berücksichtigung bekannter Ereignisse und Schwachstellen sind Abflusskorridore erforderlich, welche langfristig ein volkswirtschaftlich zweckmässiges Hochwassermanagement gewährleisten. Die Abflusskorridore sind auf dem heutigen Kenntnisstand, im intensiv genutzten Raum, flächig auszuscheiden und anschliessend, bei Bedarf,</p>	<p>Art. 62-64a PBG</p>
<p><b>Art. 5 Weitere Zonen</b></p> <p>Die weiteren Zonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd);</li> <li>2. Schutzzonen <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (überlagernd);</li> <li>b) Ortsbildschutzzone (überlagernd);</li> </ol> </li> <li>3. Gewässerraumzone (überlagernd);</li> </ol>	<p><b>Art. 5 Weitere Zonen</b></p> <p>Die weiteren Zonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schutzzonen, insbesondere <ol style="list-style-type: none"> <li>a) kommunale Landschaftsschutzzone (LSZ);</li> <li>b) Uferschutzzone (USZ);</li> <li>c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (LES);</li> <li>d) Ortsbildschutz (OSZ);</li> </ol> </li> </ol>		<p>Art. 65-72a PBG</p>

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p>4. Abflusswegzone (überlagernd);            5. Gefahrenzone (überlagernd);            6. Abflusskorridorzone (überlagernd).</p>	<p>2. Gewässerraumzone (GWR);            3. Abflusswegzone (AWZ);            4. Gefahrenzone (GFZ);            5. Abflusskorridorzone (AKZ).</p>	<p>angemessen abzugrenzen. Bei der Festlegung/Ausscheidung der Abflusskorridore sind die betroffenen Eigentümer und Bewirtschafter einzubeziehen.</p> <p>Aufgrund des begrenzten Raumes sind die Abflusskorridore möglichst auf das minimal erforderliche zu begrenzen. Der Raumbedarf kann durch Bauvorschriften, Sekundärmassnahmen und Notfallplanungen reduziert werden. Die Ausscheidung der Abflusskorridore hat dabei nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu erfolgen, was entsprechende Risikoberechnungen erfordert.</p> <p><b>RP L5-5 Raumbedarf Gewässer</b>            Der Raumbedarf der Gewässer ist in der Nutzungsplanung auszuscheiden sowie bei den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten angemessen zu berücksichtigen. Bei künftigen Revisionen ist eine Überprüfung des Raumbedarfs vorzunehmen. Als Grundlage müssen die Gemeinden ein Gewässerkonzept erarbeiten. Dieses soll, unter Berücksichtigung bestehender Strukturen, mindestens innerhalb der Bauzonen, den Umgang mit Hochwasserabflüssen angemessen berücksichtigen und lösungsorientiert die erforderlichen Räume, aber auch deren Gestaltung, aufzeigen. Die Gewässerraumzonen beim See sind massvoll zu ergänzen. Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen ist als Grundlage für die Nutzungsplanung in einem kantonalen Gewässerkataster zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgt durch das Tiefbauamt, in Absprache mit den betroffenen Ämtern und Gemeinden.</p> <p><b>BZR Art. 2 Zoneneinteilung</b>            Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:</p>	

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		1. Bauzonen: W4 Viergeschossige Wohnzone W3 Dreigeschossige Wohnzone W2A Zweigeschossige Wohnzone A W2B Zweigeschossige Wohnzone B in landschaftlich empfindlicher Lage I Industriezone G1 Gewerbezone 1 G2 Gewerbezone 2 SN Sondernutzungszone Niederrickenbach D Dorfzone SK Sondernutzungszone Kiesabbau (überlagernd) ÖZ Zone für öffentliche Zwecke SFZ Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2. Nichtbauzonen: LW Landwirtschaftszone AW Sondernutzungszone Alpwirtschaft GR Grünzone ÜG Übriges Gebiet 3. Schutzzonen: NS Naturschutzzone (überlagernd) LS Landschaftsschutzzone (überlagernd) GF Gefahrenzone (überlagernd) [...]	
<b>B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien</b>			
<b>Art. 6 Dachgestaltung</b> <sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten. <sup>2</sup> Bis 5° geneigte Dächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung. <sup>3</sup> Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis 60% der Fassadenflucht gestattet.	<b>Art. 6 Dachgestaltung</b> <sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten. <sup>2</sup> Bei neuen Dächern bis [...]° Neigung und mit einer Fläche von mehr als [...]m <sup>2</sup> ist mindestens die Gebäudegrundfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.	<b>BZR Art. 21 Dachgestaltung</b> <sup>1</sup> Form und Neigung von Steildächern sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Sie sind beidseitig gleich zu neigen und haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen. Seitlich heruntergezogene und mit Dacheindeckungsmaterial verkleidete Dachränder sind nicht zulässig. <sup>2</sup> Ausserhalb der Industriezone, der Gewerbezone und der Zone für öffentliche Zwecke sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer	Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		<p>zulässig, die eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen müssen.</p> <p><sup>3</sup> Aufbauten sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.</p> <p><sup>4</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen von dieser Regelung ermöglicht werden. Abweichungen sind im Rahmen eines Vorentscheidverfahrens des Gemeinderates festzulegen.</p>	
<p><b>Art. 7 Umgebungsgestaltung</b> <b>1. allgemein</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.</p> <p><sup>2</sup> 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 Kehrichtgebände, Fahrräder und Fahrzeuge.</p> <p><sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze für Kehricht- und Grüngutgebände zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>6</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 7 Umgebungsgestaltung</b> <b>1. allgemein</b></p> <p><sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit und allfällige Stützbauwerke.</p> <p><sup>2</sup> Ortstypische und bestehende oder aufgrund der übergeordneten Planung noch zu schaffende naturräumliche Elemente sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.</p> <p><sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.</p> <p><sup>4</sup> Bei Neubauten sind Abstellplätze für Kehrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p>	<p><b>BZR Art. 26 Abstellplätze für Kehrichtgebände</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>2</sup> Containerstandplätze sind gut in die Umgebung einzugliedern.</p> <p><b>BZR Art. 27 Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.</p> <p><b>BZR Art. 28 Spielplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Spielplätze sind qualitativ zu gestalten. Gestaltungsmöglichkeiten zeigt die Dokumentation der Pro Juventute auf.</p> <p><sup>2</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von Art. 178 BauG, so hat der Bauherr pro nicht erstellten m<sup>2</sup> eine einmalige Ersatzabgabe von Fr.150.- zu entrichten (indexiert gemäss Luzerner Baukostenindex, Stand 1.4.1990).</p>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG</p>

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		<p><b>BZR Art. 24 Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze</b>  [...]  <sup>3</sup> Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren innerhalb dieser Bereiche Heckenbreite, Heckendichte und Bepflanzungsart fest.  <sup>4</sup> Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.  [...]</p>	
<p><b>Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern</b>  <sup>1</sup> Bei Terraingestaltung und Mauern sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.  <sup>2</sup> Stützmauern sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind bezüglich Materialisierung und Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.  <sup>3</sup> Stützmauern sind zu bepflanzen und nur bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen.  <sup>4</sup> Bei Stützmauern ist ab 1.5 m Höhe ein jeweils dauerhaft bepflanzbarer Rücksprung zu erstellen.</p>	<p><b>Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern</b>  <sup>1</sup> Stützmauern sind mit naturbelassenen Materialien zu gestalten und ab einer Höhe von [...m] zu bepflanzen.  <sup>2</sup> Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von [...m] zu gelassen.</p>	<p><b>BZR Art. 20 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>  Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.</p>	
<p><b>Art. 9 3. Bepflanzung</b>  <sup>1</sup> Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.  <sup>2</sup> Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll und möglichst biodivers zu bepflanzen.  <sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.  <sup>4</sup> In Zonen mit Grünflächenziffern sind Steingärten von maximal 10% der Grünflächenziffer erlaubt.</p>	<p><b>Art. 9 3. Bepflanzung</b>  <sup>1</sup> Die Grünflächen sind benutzerfreundlich und ökologisch wertvoll zu bepflanzen.  <sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.  <sup>3</sup> Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufzuwerten und angemessen zu bepflanzen.</p>		

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>5</sup> Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind angemessen zu bepflanzen.</p> <p><sup>6</sup> Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.</p>	<p><sup>4</sup> Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.</p>		
<p><b>Art. 10 Materialisierung und Farbe</b></p> <p><sup>1</sup> Mit dem Baugesuch für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzu-reichen. Dieses umfasst alle sichtbaren Bauteile.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbild- und landschaftsverträglich sein.</p>	<p><b>Art. 10 Materialisierung und Farbe</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbildtypisch und identitätsstiftend sein.</p> <p><sup>2</sup> Im Weiteren sind bei der Gestaltung hinsichtlich der Materialisierung und Farbe die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten.</p>		Art. 16 Abs. 3 Ziff. 2 PBG
<p><b>Art. 11 Baulinien</b></p> <p><sup>1</sup> Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.</p> <p><sup>2</sup> Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.</p>	<p><b>Art. 11 Baulinien</b></p> <p><sup>1</sup> Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.</p> <p><sup>2</sup> Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Baubegrenzungslinien und Pflichtbaulinien können festgelegt werden für Bauten und Bauteile:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. unter dem massgebenden Terrain;</li> <li>2. über dem massgebenden Terrain, wobei die Baulinien nur bis zu einer Höhe von [x m] über das massgebende Terrain gelten;</li> <li>3. über dem massgebenden Terrain, wobei die Baulinien erst ab einer Höhe von [x m] über dem massgebenden Terrain gelten.</li> </ol> <p><sup>4</sup> Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.</p>		Art. 46 f. PBG
<b>C. Bauzonen</b>			
<p><b>Art. 12 Wohnzone (W)</b></p> <p><b>1. Grundmasse</b></p> <p><b>a) allgemein</b></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p><b>Art. 12 Wohnzonen (W)</b></p> <p><b>1. Grundmasse</b></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse: Zone</p>	<b>BZR Art. 3 Übersicht Grundmasse</b>	Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-



Entwurf neues BZR											Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																														
Zone <sup>a</sup>	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmchutzverordnung LSV <sup>b</sup>	<p>Max. Überbauungsziffer Höchstanteil an Hauptbauten in % Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %) Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % Grünflächenziffer Max. Gesamthöhe in m Min. Gesamthöhe in m Max. Gebäudelänge in m Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzungsziffer (AZ) max.</th> <th>Überbauungsziffer (UZ) max.</th> <th>Gebäudelänge max.</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W4</td> <td>4</td> <td>0,60</td> <td>0,25<sup>a</sup></td> <td>30 m</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>3</td> <td>0,55</td> <td>0,30<sup>a</sup></td> <td>30 m</td> <td>II<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>W2A</td> <td>2</td> <td>0,40</td> <td>0,28<sup>a</sup></td> <td>25 m</td> <td>II<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>W2B</td> <td>2</td> <td>0,40</td> <td>0,31<sup>a</sup></td> <td>25 m</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>BZR Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer</b> Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.</p> <p><b>BZR Art. 5 Viergeschossige Wohnzone (W4)</b> Nutzung: Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.</p> <p><b>BZR Art. 6 Dreigeschossige Wohnzone (W3)</b> Nutzung: Ein- oder Zweifamilienhäuser, ausgenommen in Gruppensiedlungen, werden nur in Ausnahmefällen auf isolierten Einzelparzellen bewilligt.</p> <p><b>BZR Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage (W2B)</b> 1 Nutzung: Freistehende Wohnbauten. Terrassenhäuser sind nicht zulässig. 2 Grundmasse: - Anstelle eines Dachgeschosses ist das obere Vollgeschoss im Dachstock zu integrieren (vergl. Skizze im Anhang 1). - Angebaute Kleinbauten und Stützmauern mit mehr als 1,5 m Höhe werden bei der Gebäudelänge mitgerechnet.</p> <p>[...]</p> <p><b>BZR Art. 18 Höhe der Gebäude</b> Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschosszahl erreicht, so darf</p>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (UZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV	W4	4	0,60	0,25 <sup>a</sup>	30 m	II	W3	3	0,55	0,30 <sup>a</sup>	30 m	II <sup>a</sup>	W2A	2	0,40	0,28 <sup>a</sup>	25 m	II <sup>a</sup>	W2B	2	0,40	0,31 <sup>a</sup>	25 m	II	<p>4 und Abs. 3 Ziff. 3 sowie Art. 104a PBG</p>
Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (UZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV																																						
W4	4	0,60	0,25 <sup>a</sup>	30 m	II																																						
W3	3	0,55	0,30 <sup>a</sup>	30 m	II <sup>a</sup>																																						
W2A	2	0,40	0,28 <sup>a</sup>	25 m	II <sup>a</sup>																																						
W2B	2	0,40	0,31 <sup>a</sup>	25 m	II																																						
<p><b>Art. 12 b) Wohnzone (W)</b> 1 Für die Wohnzone (W) gilt eine Bebauungsplanpflicht. 2 Die Grundmasse werden im Bebauungsplan festgelegt.</p>																																											

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen. Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.00 m nicht übersteigen.	
<p><b>Art. 14 2. Dachgestaltung</b>  <b>a) allgemein</b>  Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p> <p><b>Art.15 b) Wohnzone 12 (W12) und 14b (W14b)</b>  <sup>1</sup> Hauptbauten müssen gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit einem horizontalen First und einer Neigung von mindestens 20° haben.  <sup>2</sup> Ab einer Gebäudelänge von 15 m darf das Sattel- oder Walmdach von Hauptbauten in der Höhe maximal einmal gestaffelt werden.</p>	<p><b>Art. 14 3. Dachgestaltung</b>  <sup>1</sup> In den Wohnzonen W[...] sind nur Firstdächer mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens [...]° und höchstens [...]° gestattet.  <sup>2</sup> In den Wohnzonen W[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p><b>BZR Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage (W2B)</b>  [...]  <sup>3</sup> Dachgestaltung: Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.  [...]</p>	<p>Art. 16 Abs. 3  Ziff. 1 PBG</p>
<p><b>Art. 16 3. Umgebungsgestaltung</b>  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> In der Wohnzone 17 ist pro Hauptbaute ein Hochstammbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.  <sup>3</sup> In den Wohnzonen 12 und 14a und 14b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nur bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.  <sup>4</sup> In der Wohnzone 17 sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nicht erlaubt. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p>	<p><b>Art. 15 4. Umgebungsgestaltung</b>  <sup>1</sup> In den Wohnzonen W[...] ist je Grundstück und Hochbaute mindestens ein räumlich wirksamer Baum zu pflanzen.  <sup>2</sup> In den Wohnzonen W[...] dürfen die Böschungen nur im Lebendverbau oder durch höchstens 1.50 m hohe Stützmauern gesichert werden.  <sup>3</sup> In den Wohnzonen W[...] sind Stützmauern von mehr als [...]m Höhe nur zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie sind in Naturstein oder ähnlich wirkenden Materialien auszuführen beziehungsweise zu verkleiden. Ab [...]m sind die Mauern mit mindestens [...] m Rücksprung abgestuft auszuführen und die entstehenden Flächen sind zu bepflanzen.  <sup>4</sup> In den Wohnzonen W[...] sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.  <sup>5</sup> Mit Ausnahme von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse sowie leicht und sicher zugängliche</p>	<p><b>BZR Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage (W2B)</b>  [...]  <sup>6</sup> Umgebungsgestaltung: Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und mit standortgerechter Bepflanzung zu kaschieren.</p>	<p>Art. 16 Abs. 2  Ziff. 2 PBG</p>

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																						
	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und dergleichen zu erstellen. 6 In den Wohnzonen W[...] sind Spiel- und Ruheplätze zu erstellen und dauerhaft sicher zu stellen.																																								
<p><b>Art. 17 Kernzone (K)</b>  <b>1. Grundmasse</b></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="168 497 763 944"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max. Überbauungsziffer<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Hauptbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Grünflächenziffer<sup>a</sup></th> <th>Min. Anteil an Wohnen in %<sup>a</sup></th> <th>Max. Anteil an Wohnen in %<sup>a</sup></th> <th>Max. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Min. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Max. Gebäudelänge in m<sup>a</sup></th> <th>Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG<sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV)<sup>a</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>K17<sup>a</sup></td> <td>0.45<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>0.15 / 33<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>α</td> <td>α</td> <td>α</td> <td>17<sup>a</sup></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td>α</td> <td>α</td> <td>III<sup>a</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Min. Anteil an Wohnen in % <sup>a</sup>	Max. Anteil an Wohnen in % <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>a</sup>	K17 <sup>a</sup>	0.45 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.15 / 33 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	α	α	α	17 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	α	α	III <sup>a</sup>	<p><b>Art. 17 Kernzone (K)</b>  <b>1. Grundmasse</b></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:                      Zone                      Max. Überbauungsziffer                      Höchstanteil an Hauptbauten in %                      Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)                      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 ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m                      Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV</p>	<p><b>BZR Art. 3 Übersicht Grundmasse</b></p> <table border="1" data-bbox="1370 424 1850 504"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Ausnützungsziffer (AZ) max.</th> <th>Überbauungsziffer (ÜZ) max.</th> <th>Gebäudelänge max.</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D<sup>4</sup></td> <td>3</td> <td>0.55</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>BZR Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer</b>                      Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.</p> <p><b>BZR Art. 18 Höhe der Gebäude</b>                      Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschoszahl erreicht, so darf die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen. Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.00 m nicht übersteigen.</p>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnützungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV	D <sup>4</sup>	3	0.55	-	-	III	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5, Art. 50 Abs. 3, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-4 und Abs. 3 Ziff. 3 sowie Art. 104a PBG</p>
Zone	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Min. Anteil an Wohnen in % <sup>a</sup>	Max. Anteil an Wohnen in % <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>a</sup>																													
K17 <sup>a</sup>	0.45 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.15 / 33 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	α	α	α	17 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	α	α	III <sup>a</sup>																													
Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnützungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV																																				
D <sup>4</sup>	3	0.55	-	-	III																																				
<p><b>Art. 18 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</b></p> <p>1 In der Kernzone K17 sind im Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum zulässig.</p> <p>2 Im Erdgeschoss muss von der anrechenbaren Gebäudelfläche mindestens 50% als Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Konstruktionsfläche für Gewerbe- und Dienstleistung genutzt werden.</p>	<p><b>Art. 18 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</b></p> <p>1 ...</p>		<p>Art. 50 Abs. 3 PBG</p>																																						
<p><b>Art. 19 3. Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG unter das massgebende Terrain sind nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p>	<p><b>Art. 21 5. Umgebungsgestaltung</b></p> <p>1 ...</p> <p>2 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p><b>BZR Art. 12a Dorfzone (D)</b></p> <p>[...]</p> <p>2 Eingliederung: Bauten und Anlagen haben sich gegenüber den historischen und kulturellen Bauten einzugliedern.</p>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG</p>																																						

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																																									
<p><b>Art. 20 Gewerbezone (G)</b>  <b>1. Grundmasse</b>                      Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="168 363 763 847"> <thead> <tr> <th>Zone<sup>a</sup></th> <th>Max. Überbauungsziffer<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Hauptbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Grünflächenziffer<sup>a</sup></th> <th>Max. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Min. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Max. Gebäudelänge in m<sup>a</sup></th> <th>Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2, Ziff. 3 PBG<sup>b</sup>: ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern<sup>a</sup></th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV)<sup>b</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G12<sup>a</sup></td> <td>0.60<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>0.35 / 58.3<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td>III<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>G18<sup>a</sup></td> <td>0.65<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>0.0 / 0<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>18<sup>a</sup></td> <td>18<sup>a</sup></td> <td>18<sup>a</sup></td> <td>18<sup>a</sup></td> <td>18<sup>a</sup></td> <td>III<sup>a</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Zone <sup>a</sup>	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2, Ziff. 3 PBG <sup>b</sup> : ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>b</sup>	G12 <sup>a</sup>	0.60 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.35 / 58.3 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	III <sup>a</sup>	G18 <sup>a</sup>	0.65 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.0 / 0 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	III <sup>a</sup>	<p><b>Art. 35 Industrie (I) - und Gewerbezone (G)</b>  <b>1. Grundmasse</b>                      Es gelten folgende Grundmasse:                      Zone                      Max. Überbauungsziffer                      Höchstanteil an Hauptbauten in %                      Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)                      Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %                      Grünflächenziffer                      Max. Gesamthöhe in m                      Min. Gesamthöhe in m                      Max. Gebäudelänge in m                      Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m                      Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV</p>	<p><b>BZR Art. 3 Übersicht Grundmasse</b></p> <table border="1" data-bbox="1370 300 1854 416"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzungsziffer (AZ) max.</th> <th>Überbauungsziffer (ÜZ) max.</th> <th>Gebäudelänge max.</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>G1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>G2<sup>a</sup></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>BZR Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer</b>                      Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.</p> <p><b>BZR Art. 8 Industriezone(I)</b>                      1 Grundmasse: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat gestützt auf das kantonale Baugesetz von Fall zu Fall unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.                      [...]</p> <p><b>BZR Art. 9 Gewerbezone 1 (G1)</b>                      1 Grundmasse: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat gestützt auf das kantonale Baugesetz von Fall zu Fall unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.                      2 Gebäudehöhe: Maximal 10,50 m. Für betriebsbedingte Gebäudeteile (Life, Lüftungsanlagen, Filter udgl.) kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.                      [...]</p> <p><b>BZR Art. 10 Gewerbezone 2 (G2)</b>                      1 Grundmasse: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat gestützt auf das kantonale Baugesetz von Fall zu Fall unter gebührender</p>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV	I	-	-	-	-	IV	G1	-	-	-	-	III	G2 <sup>a</sup>	-	-	-	-	III	<p>Art. 16 Abs. 2                      Ziff. 5, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-4 und Abs. 3 Ziff. 3 sowie Art. 104a PBG</p>
Zone <sup>a</sup>	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2, Ziff. 3 PBG <sup>b</sup> : ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>b</sup>																																																		
G12 <sup>a</sup>	0.60 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.35 / 58.3 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>	III <sup>a</sup>																																																		
G18 <sup>a</sup>	0.65 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.0 / 0 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	18 <sup>a</sup>	III <sup>a</sup>																																																		
Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV																																																							
I	-	-	-	-	IV																																																							
G1	-	-	-	-	III																																																							
G2 <sup>a</sup>	-	-	-	-	III																																																							

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		<p>Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, den betrieblichen Erfordernissen und der öffentlichen und privaten Interessen fest.</p> <p><sup>2</sup> Gebäudehöhen: Maximal 18 m. Für betriebsbedingte Gebäudeteile (Lifte, Lüftungsanlagen, Filter und dgl.) kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.</p> <p>[...]</p> <p><b>BZR Art. 18 Höhe der Gebäude</b> Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschosszahl erreicht, so darf die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen. Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.00 m nicht übersteigen.</p>	
<p><b>Art. 21 2. feste Grenzabstände</b> <sup>1</sup> In allen Gewerbebezonen wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>2</sup> von 3.00 m. <sup>2</sup> Gegenüber den umliegenden Zonen gelten folgende Grenzabstände:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gegenüber der Landwirtschaftszone: ein fester Grenzabstand von 4 m;</li> <li>2. gegenüber den übrigen Bauzonen: der ordentliche Grenzabstand.</li> </ol>	<p><b>Art. 36 2. feste Grenzabstände</b> In den Industriezonen I[...] und den Gewerbebezonen G[...] wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG von [...]m.</p>		Art. 110 Abs. 4 PBG
<p><b>Art. 22 3. Dachgestaltung</b> In den Gewerbebezonen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p><b>Art. 37 3. Dachgestaltung (Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG)</b> <sup>1</sup> ... <sup>2</sup> In den Industriezonen I[...] und den Gewerbebezonen G[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>		Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG
<p><b>Art. 23 4. Umgebungsgestaltung</b> <b>a) allgemein</b></p>	<p><b>Art. 38 4. Umgebungsgestaltung</b> <sup>1</sup> ...</p>	<p><b>BZR Art. 8 Industriezone(I)</b> [...]</p>	Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>1</sup> Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung anzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Zur Strasse und zur Siedlungsgrenze hin gerichtete Bereiche sind zu begrünen.</p> <p><sup>3</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p> <p><b>Art. 24 b) Gewerbezone 18 (G18)</b> 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.</p>	<p><sup>2</sup> Ungedeckte Parkplätze, zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.</p> <p><sup>3</sup> Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen.</p> <p><sup>4</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baugesuchen weitere Gestaltungsauflagen erlassen, um eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.</p> <p><sup>3</sup> Bei noch nicht überbauten bzw. bei mehrheitlich noch nicht überbauten Industriezonen ist beim ersten Bauvorhaben auch die Erschliessungskonzeption für die übrige Fläche aufzuzeigen. Die Unterlagen sind im Rahmen des Vorentscheidverfahrens dem Gemeinderat vorzulegen.</p> <p><b>BZR Art. 9 Gewerbezone 1 (G1)</b> [...] <sup>3</sup> Gestaltung: Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest. Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.</p> <p><sup>4</sup> Bei noch nicht überbauten bzw. bei mehrheitlich noch nicht überbauten Gewerbebezonen ist beim ersten Bauvorhaben auch die Erschliessungskonzeption für die übrige Fläche aufzuzeigen. Die Unterlagen sind im Rahmen des Vorentscheidverfahrens dem Gemeinderat vorzulegen.</p> <p><b>BZR Art. 10 Gewerbezone 2 (G2)</b> [...] <sup>3</sup> Gestaltung: Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und</p>	

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		<p>Umschlagsplätze sowie der Umgebung die erforderlichen Gestaltungsmaßnahmen fest. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei einer Aufstockung der bestehenden Bauten bzw. bei der Errichtung einer Neubaute ist auf der jeweiligen Parzelle entlang der Riedenstrasse ein Hochstammbaum zu pflanzen. Für die einheitliche Bepflanzung hat der Gemeinderat im Rahmen der Baubewilligung die entsprechenden Vorgaben (Baumart, Standort, usw.) zu definieren.</p> <p><sup>4</sup> Bei noch nicht überbauten bzw. bei mehrheitlich noch nicht überbauten Gewerbezone ist beim ersten Bauvorhaben auch die Erschliessungskonzeption für die übrige Fläche aufzuzeigen. Die Unterlagen sind im Rahmen des Vorentscheidverfahrens dem Gemeinderat vorzulegen.</p> <p><sup>5</sup> Verkehr: Bei Bauvorhaben im Bereich der Aawasserstrasse, welche Mehrverkehr erzeugen, ist mittels Verkehrsgutachten aufzuzeigen, dass der Verkehr beim Knoten Aawasserstrasse/Riedenstrasse bewältigt werden kann. Zudem ist beim ersten Bauvorhaben ein Mobilitätsmanagement zu erarbeiten, das aufzeigt, wie der Modalsplit optimiert werden kann. Bauvorhaben, welche Mehrverkehr erzeugen, benötigen die Zustimmung des Amtes für Mobilität.</p> <p>[...]</p>	
<p><b>Art. 25 Industriezone (I)</b>  <b>1. Grundmasse</b>            Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p><b>Art. 35 Industrie (I) - und Gewerbezone (G)</b>  <b>1. Grundmasse</b>            Es gelten folgende Grundmasse:            Zone            Max. Überbauungsziffer            Höchstanteil an Hauptbauten in %            Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)</p>	<p>Industriezone 14 Gemeinde Wolfenschiessen</p>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-4 und Abs. 3 Ziff. 3 sowie Art. 104a PBG</p>

Entwurf neues BZR											Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>	
Zone <sup>a</sup>	Max.-Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer-/Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelflächen <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3a</sup>		Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % Grünflächenziffer Max. Gesamthöhe in m Min. Gesamthöhe in m Max. Gebäudelänge in m Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV		
I14 <sup>a</sup>	0.60 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.35 / 58 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.20 <sup>a</sup>	14 <sup>a</sup>	α	70 <sup>a</sup>	α	IV <sup>a</sup>				
I18 <sup>a</sup>	0.60 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.0 / 0 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	α	18 <sup>a</sup>	α	α	α	IV <sup>a</sup>				
<b>Art. 26 2. feste Grenzabstände</b> 1 In der Industriezone I14 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Industriezone I14 feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG von 3.00 m. 2 Gegenüber der Landwirtschaftszone ist in der Industriezone I18 ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.											<b>Art. 36 2. feste Grenzabstände</b> In den Industriezonen I[...] und den Gewerbezonem G[...] wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG von [...]m.		Art. 110 Abs. 4 PBG	
<b>Art. 27 3. Dachgestaltung</b> In der Industriezone I14 und I18 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.											<b>Art. 37 3. Dachgestaltung (Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG)</b> 1 ... 2 In den Industriezonen I[...] und den Gewerbezonem G[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.		Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG	
<b>Art. 28 4. Umgebungsgestaltung</b> 1 Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortheimischer Bepflanzung anzulegen.											<b>Art. 38 4. Umgebungsgestaltung</b> 1 ... 2 Ungedeckte Parkplätze, zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.		Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG	



Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																																																																																				
<p>2 Ungedeckte Parkplätze sind versickerungsfähig und begrünt zu gestalten. Pro 2 Parkplätze ist ein räumlich wirksamer Baum zu pflanzen.</p> <p>3 Zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.</p> <p>4 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis 2.00 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p>	<p>3 Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen.</p> <p>4 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p>																																																																																																						
<p><b>Art. 29 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)</b>  <b>1. zulässige Nutzung</b>                  Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.</p>	<p><b>Art. 47 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)</b>  <b>1. zulässige Nutzung</b>                  Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.</p>	<p><b>BZR Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)</b>                  [...]                   2 Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 zu diesem Reglement festgelegt.</p>	<p>Art. 57 Abs. 1 PBG, § 11 PBV</p>																																																																																																				
<p><b>Art. 30 2. Grundmasse</b>                  Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="168 762 763 1326"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th>Max. Überbauungsziffera</th> <th>Höchstanteil an Hauptbauten in %a</th> <th>Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächena</th> <th>Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %a</th> <th>Grünflächenziffera</th> <th>Max. Gesamthöhe in ma</th> <th>Min. Gesamthöhe in ma</th> <th>Max. Gebäudelänge in ma</th> <th>Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG<sup>3</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meterna</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>3a</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Öa<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Öb<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Öc<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Öd<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Öe<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Öf<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Ög<sup>4</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>III<sup>3</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Zonen	Max. Überbauungsziffera	Höchstanteil an Hauptbauten in %a	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächena	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %a	Grünflächenziffera	Max. Gesamthöhe in ma	Min. Gesamthöhe in ma	Max. Gebäudelänge in ma	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>3</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meterna	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3a</sup>	Öa <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	Öb <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	Öc <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	Öd <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	Öe <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	Öf <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	Ög <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>	<p><b>Art. 48 2. Grundmasse</b>                  Es gelten folgende Grundmasse:                  Zone                  Max. Überbauungsziffer                  Höchstanteil an Hauptbauten in %                  Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)                  Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %                  Grünflächenziffer                  Max. Gesamthöhe in m                  Min. Gesamthöhe in m                  Max. Gebäudelänge in m                  Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m                  Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV</p>	<p><b>BZR Art. 3 Übersicht Grundmasse</b></p> <table border="1" data-bbox="1370 735 1850 815"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzungsziffer (AZ) max.</th> <th>Überbauungsziffer (ÜZ) max.</th> <th>Gebäudelänge max.</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÖZ</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>II<sup>b</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>BZR Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer</b>                  Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.</p> <p><b>BZR Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)</b>                  1 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.                  [...]</p> <p><b>BZR Art. 18 Höhe der Gebäude</b>                  Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschosshöhe erreicht, so darf</p>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV	ÖZ	-	-	-	-	II <sup>b</sup>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-4 und Abs. 3 Ziff. 1-3 sowie Art. 104a PBG</p>
Zonen	Max. Überbauungsziffera	Höchstanteil an Hauptbauten in %a	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächena	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %a	Grünflächenziffera	Max. Gesamthöhe in ma	Min. Gesamthöhe in ma	Max. Gebäudelänge in ma	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>3</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meterna	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3a</sup>																																																																																													
Öa <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Öb <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Öc <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Öd <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Öe <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Öf <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Ög <sup>4</sup>	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	III <sup>3</sup>																																																																																													
Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV																																																																																																		
ÖZ	-	-	-	-	II <sup>b</sup>																																																																																																		

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																		
		die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen. Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.00 m nicht übersteigen.																																			
<p><b>Art. 31 3. Umgebungsgestaltung</b> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain bei maximal 50% der Gebäudeabwicklung der Hauptbaute zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p>	<p><b>Art. 50 4. Umgebungsgestaltung</b> 1 ... 2 Ungedeckte Parkplätze, zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen. 3 Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen. 4 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p><b>BZR Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)</b> 1 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen. [...]</p>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG</p>																																		
<p><b>Art. 32 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)</b> <b>1. zulässige Nutzung</b> Die Zweckbestimmungen der Zone und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.</p>	<p><b>Art. 52 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)</b> <b>1. zulässige Nutzung</b> Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.</p>		<p>Art. 58 Abs. 2 PBG</p>																																		
<p><b>Art. 33 2. Grundmasse</b> Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="165 890 763 1353"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Höchstanteil an Hauptbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Minimale Überbauungsziffer/Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Grünflächenziffer<sup>a</sup></th> <th>Max. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Min. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Max. Gebäudelänge in m<sup>a</sup></th> <th>Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG<sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern<sup>a</sup></th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV)<sup>b</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SF<sup>a</sup></td> <td>0.35<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>0.10/-29<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td></td> <td>12<sup>a</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>III<sup>a</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer/Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>b</sup>	SF <sup>a</sup>	0.35 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.10/-29 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>		12 <sup>a</sup>				III <sup>a</sup>	<p><b>Art. 53 2. Grundmasse</b> Es gelten folgende Grundmasse: Zone Max. Überbauungsziffer Höchstanteil an Hauptbauten in % Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %) Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % Grünflächenziffer Max. Gesamthöhe in m Min. Gesamthöhe in m Max. Gebäudelänge in m Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV</p>	<p><b>BZR Art. 3 Übersicht Grundmasse</b></p> <table border="1" data-bbox="1370 858 1854 938"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzungsziffer (AZ) max.</th> <th>Überbauungsziffer (ÜZ) max.</th> <th>Gebäudelänge max.</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SFZ<sup>2</sup></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>BZR Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer</b> Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.</p> <p><b>BZR Art. 14a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFZ)</b> [...] 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten</p>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV	SFZ <sup>2</sup>	-	-	-	-	III	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-4 und Abs. 3 Ziff. 1-3 sowie Art. 104a PBG</p>
Zonenart	max. Vollgeschosse	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer/Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>a</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>b</sup>																											
SF <sup>a</sup>	0.35 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.10/-29 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>		12 <sup>a</sup>				III <sup>a</sup>																											
Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV																																
SFZ <sup>2</sup>	-	-	-	-	III																																

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
		<p>Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.</p> <p><b>BZR Art. 18 Höhe der Gebäude</b> Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschosszahl erreicht, so darf die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen. Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.00 m nicht übersteigen.</p>	
<p><b>Art. 34 3. Dachgestaltung</b> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p><b>Art. 54 3. Dachgestaltung</b> 1 ... 2 In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen SF[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p><b>BZR Art. 14a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFZ)</b> 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient der Ausübung des Reitsports. 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Reitsport stehen (Reithalle, Stallungen, Aussenanlagen und die dazugehörenden Infrastrukturanlagen). [...]</p>	<p>Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG</p>
<p><b>Art. 35 4. Umgebungsgestaltung</b> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain bei maximal 50% der Gebäudeabwicklung der Hauptbaute zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p>	<p><b>Art. 55 4. Umgebungsgestaltung (Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG)</b> 1 ... 2 Ungedeckte Parkplätze, zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen. 3 Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen. 4 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p><b>BZR Art. 14a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFZ)</b> 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient der Ausübung des Reitsports. 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Reitsport stehen (Reithalle, Stallungen, Aussenanlagen und die dazugehörenden Infrastrukturanlagen). [...]</p>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG</p>

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																		
<p><b>Art. 36 Sondernutzungszonen (SN)</b>  <b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>  <b>a) Grundmasse</b></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="170 427 763 874"> <thead> <tr> <th>Zone<sup>a</sup></th> <th>Max. Überbauungsziffer<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Hauptbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche<sup>a</sup></th> <th>Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %<sup>a</sup></th> <th>Grünflächenziffer<sup>a</sup></th> <th>Max. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Min. Gesamthöhe in m<sup>a</sup></th> <th>Max. Gebäudelänge in m<sup>a</sup></th> <th>Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2, Ziff. 3 PBG<sup>b</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern<sup>a</sup></th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV)<sup>a</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SNN<sup>a</sup></td> <td>0.25<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>0.10 / 40<sup>a</sup></td> <td>100<sup>a</sup></td> <td>0.50<sup>a</sup></td> <td>15<sup>a</sup></td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>∞</td> <td>II<sup>a</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Zone <sup>a</sup>	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2, Ziff. 3 PBG <sup>b</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>a</sup>	SNN <sup>a</sup>	0.25 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.10 / 40 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.50 <sup>a</sup>	15 <sup>a</sup>	∞	∞	∞	II <sup>a</sup>	<p><b>Art. 58 Sondernutzungszonen (SN)</b>  <b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>  <b>a) Grundmasse</b></p> <p>Es gelten, sofern die Sondernutzungszone nicht eine Grundnutzung überlagert, folgende Grundmasse:  <b>Zone</b>                  Max. Überbauungsziffer                  Höchstanteil an Hauptbauten in %                  Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)                  Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %                  Grünflächenziffer                  Max. Gesamthöhe in m                  Min. Gesamthöhe in m                  Max. Gebäudelänge in m                  Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von m                  Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV</p>	<p><b>BZR Art. 3 Übersicht Grundmasse</b></p> <table border="1" data-bbox="1370 300 1854 379"> <thead> <tr> <th>Zonenart</th> <th>max. Vollgeschosse</th> <th>Ausnutzungsziffer (AZ) max.</th> <th>Überbauungsziffer (ÜZ) max.</th> <th>Gebäudelänge max.</th> <th>Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SN</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>BZR Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer</b>                  Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.</p> <p><b>BZR Art. 12 Sondernutzungszone Niederrickenbach (SN)</b>  <sup>1</sup> Zweck: Die Sondernutzungszone Niederrickenbach bezweckt die Erhaltung der Bausubstanz sowie eine massvolle Entwicklung des Weilers Niederrickenbach.                  [...]</p> <p><b>BZR Art. 18 Höhe der Gebäude</b>                  Wird die nach dem Bau- und Zonenreglement höchstzulässige Vollgeschoszahl erreicht, so darf die Gesamthöhe des Dach- oder Attikageschosses, gemessen ab OK Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximal 5.00 m betragen. Die Brüstung auf Flachdächern darf 1.00 m nicht übersteigen.</p>	Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV	SN	-	-	-	-	III	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5, Art. 104 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 1-4 und Abs. 3 Ziff. 3 sowie Art. 104a PBG</p>
Zone <sup>a</sup>	Max. Überbauungsziffer <sup>a</sup>	Höchstanteil an Hauptbauten in % <sup>a</sup>	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelfläche <sup>a</sup>	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in % <sup>a</sup>	Grünflächenziffer <sup>a</sup>	Max. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Min. Gesamthöhe in m <sup>a</sup>	Max. Gebäudelänge in m <sup>a</sup>	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2, Ziff. 3 PBG <sup>b</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern <sup>a</sup>	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>a</sup>																											
SNN <sup>a</sup>	0.25 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.10 / 40 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	0.50 <sup>a</sup>	15 <sup>a</sup>	∞	∞	∞	II <sup>a</sup>																											
Zonenart	max. Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäudelänge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV																																
SN	-	-	-	-	III																																
<p><b>Art. 37 2. Sondernutzungszone Niederrickenbach (SNN)</b>  <b>a) Zulässige Nutzung</b></p>	<p><b>Art. 63 2. Bahnhof (SNBH)</b>  <b>a) zulässige Nutzung</b></p>	<p><b>BZR Art. 12 Sondernutzungszone Niederrickenbach (SN)</b>                  [...]</p>	<p>Art. 64a PBG</p>																																		

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>1</sup> In der SN Niederrickenbach sind Bauten des Klosters, Wohnbauten sowie gewerbliche und touristische Nutzungen, sowie Baute für die Seilbahnerschliessung erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>In der Sondernutzungszone Bahnhof sind Wohnungen, nicht störende bis mässig störende Gewerbebetriebe, Infrastrukturen für den öffentlichen Verkehr sowie weitere im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- Dem Kloster und der Wallfahrt dienende Bauten und Anlagen</li> <li>- Gewerbliche und touristische Betriebe, sofern sie mit dem besonderen Charakter des Weilers vereinbar sind.</li> </ul> <p>[...]</p>	
<p><b>Art. 38 b) Umgebungsgestaltung</b> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG unter das massgebende Terrain sind nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG.</p>	<p><b>Art. 64 b) Gestaltung</b> Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ist eine Gesamtplanung durchzuführen, welche mittels Sondernutzungsplanung umgesetzt werden muss. Kleinbauten und Anlagen (bspw. Altstoffsammelstelle, Velo-unterstand, Strasse und Weg) im öffentlichen Interesse sind mit Zustimmung des Gemeinderats ohne qualitätssicherndes Verfahren und Sondernutzungsplanung zulässig.</p>	<p><b>BZR Art. 12 Sondernutzungszone Niederrickenbach (SN)</b> [...] <sup>3</sup> Gestaltung: Für Um- und Wiederaufbauten gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzzone. Kleinere An- und Nebenbauten sind gestattet, wenn sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung integrieren. Neue Hauptbauten sowie wesentliche nach aussen wirksame Umgestaltungen und Erweiterungen bestehender Bauten, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.</p>	<p>Art. 131 PBG</p>
<b>D. Nichtbauzonen</b>			
<p><b>Art. 39 Freihaltezonen (FH)</b> <sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung des Waldrandes. <sup>2</sup> Es sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.</p>	<p><b>Art. 70 Freihaltezone (FHZ)</b> <b>1. Delta (FHZx)</b> Es sind Infrastrukturanlagen für die nötigen Verkehrerschliessungen und Fuss- und Radwege erlaubt, welche den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und ein zukünftiges Deltaprojekt nicht gefährden.</p>		<p>Art. 68 Abs. 2 PBG</p>
<p><b>Art. 40 Sondernutzungszone Kiesabbau- und Deponie (überlagernd)</b> <sup>1</sup> 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) bestimmt ist. <sup>2</sup> Der Abbau und die Ablagerung haben aufgrund eines Gesamtbauplanes etappenweise zu erfolgen. Nach</p>	<p><b>Art. 68 Sondernutzungszone Infrastruktur und temporäres Lager für Abbau (SIL, überlagernd)</b> <sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Infrastruktur und temporäre Lager für Abbau sind Infrastrukturanlagen für den Abbau sowie Materialdepots (Boden) zulässig. <sup>2</sup> Nicht mehr benötigte Flächen sind angemessen wiederherzurichten oder neuzugestalten. Die Detailgestaltung der Rekultivierung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.</p>	<p><b>BZR Art. 13 Sondernutzungszone Kiesabbau (SK)</b> <sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Kiesabbau umfasst Land, das für die Entnahme von Kies, Sand u.a.m., sowie für die Deponie von Materialien bestimmt ist. <sup>2</sup> Die Sondernutzungszone Kiesabbau überlagert die Landwirtschaftszone und Waldareal. Für Gebiete, die noch nicht abgebaut oder wieder rekultiviert sind, sind die Bestimmungen der</p>	<p>Art. 64a PBG</p>

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p>abgeschlossener Abbau- bzw. Ablagerungsetappe ist das Land der im Zonenplan dargestellten Nutzung zuzuführen (Nachnutzung).</p> <p><sup>3</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. In diesem Rahmen werden die Nachnutzung (nach abgeschlossenem Abbau bzw. fertiggestellter Deponie) und die Nachsorge festgelegt.</p> <p><sup>4</sup> Notwendigen Infrastrukturanlagen für die Aufbereitung und den Verlad von Abbau- und Deponiematerial sind zulässig.</p>	<p><sup>3</sup> Die Sondernutzungszone überlagert Landwirtschaftszone und Waldareal. Für Gebiete, die nicht mehr benützt werden oder wieder rekultiviert sind, sind die Bestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Forstgesetzgebung massgebend.</p>	<p>Landwirtschaftszone bzw. die Forstgesetzgebung massgebend.</p> <p><sup>3</sup> Der Abbau hat in Etappen und unter laufender angemessener Wiederherrichtung oder Neugestaltung zu erfolgen. Jede Abbauetappe ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>4</sup> Die Detailgestaltung der Rekultivierung richtet sich nach dem jeweils gültigen Rekultivierungsplan.</p> <p><sup>5</sup> Die Bewilligung von Bauten und Anlagen für den Betrieb des Abbaus richtet sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.</p>	
<p><b>Art. 41 Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Wildkorridor bezweckt die Freihaltung der betroffenen Bereiche von Bauten und Anlagen, welche die freie Wanderung des Wildes einschränken.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 66 4. steile Hanglagen (überlagernd)</b></p> <p><sup>1</sup> In der Sondernutzungszone für steile Hanglagen ist die höhenmässige Bebaubarkeit der Baute oder Anlage durch eine Baubegrenzungsebene zusätzlich begrenzt.</p> <p><sup>2</sup> Die Baute oder Anlage darf die zugehörige Baubegrenzungsebene nicht überragen.</p> <p><sup>3</sup> Die Höhenlage der horizontalen Baubegrenzungsebene ist bestimmt durch die Gesamthöhe zuzüglich [...]m - lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt der Schnittlinie zwischen massgebendem Terrain und der Baute oder Anlage.</p>	<p><b>RP L8-2 Wildkorridore</b></p> <p>Bestehende Wildkorridore und Bewegungsachsen von nationaler und kantonaler Bedeutung sind zu erhalten und aufzuwerten, unterbrochene Korridore und Bewegungsachsen nach Möglichkeit wiederherzustellen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Raum für Wildkorridore zu sichern</p>	<p>Art. 104 Abs. 2 Ziff. 6 PBG</p>
<p><b>E. Weitere Zonen</b></p>			<p>Art. 65 ff. PBG</p>
<p><b>Art. 42 Ortsbildschutzzone (überlagernd)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes und der Baukultur der Siedlungen Wil, St. Heinrich und Niederrickenbach.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Für das Ortsbild wichtige Einzelbauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln.</p>	<p><b>Art. 78 4. Ortsbildschutz (OSZ, überlagernd)</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Schutzwürdige Bauten, für das Ortsbild wichtige Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiter zu entwickeln.</p> <p><sup>3</sup> Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.</p>		<p>Art. 65 Abs. 2 Ziff. 5 und Abs. 3 PBG</p>

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>4</sup> Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.</p> <p><sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.</p> <p><sup>6</sup> Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Sondernutzungszone Ortsbildschutz nicht erlaubt.</p> <p><sup>7</sup> Bei Wiederaufbauten sind eine fundierte Analyse des Ortsbildes und eine sorgfältige Eingliederung der Baukörper von zentraler Bedeutung.</p>	<p><sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.</p> <p><sup>5</sup> Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Ortsbildschutzzone [...] entlang der Strassen nicht erlaubt.</p> <p><sup>6</sup> In Ortsbildschutzzone sind Terrassenhäuser nicht gestattet.</p>		
<p><b>Art. 43 Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Seilbahnanlage überlagert andere Zonen.</p> <p><sup>2</sup> In ihr dürfen nur für die Seilbahn erforderliche, nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz, SebG) bewilligte technische Einrichtungen und Anlagen erstellt und betrieben werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plangenehmigungsverfahren nach dem SebG statt.</p> <p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzupassen.</p> <p><sup>4</sup> Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Vorbehalten bleiben strengere Vorgaben nach dem SebG<sup>6</sup>. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.</p>	<p><b>Art. 65 3. Hafenanlage (SNHL) Land (überlagernd)</b></p> <p><sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Hafenanlage Land sind Hafenanlagen im Rahmen der Grundnutzung und unter Beachtung der weiteren überlagernden Zonen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Sondernutzungszone Hafenanlage Land gilt für die Wasserflächen ausserhalb der Seeuferlinie (landseitig).</p>		Art. 48 Abs. 3 Ziff. 1 PBG
<b>II. MOBILFUNKANTENNEN</b>			Art. 16 Abs. 3 Ziff. 3 PBG
<p><b>Art. 44 Dialogmodell</b> <b>1. Vorverfahren</b></p> <p><sup>1</sup> Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.</p>	<p><b>Art. 79 Dialogmodell</b> <b>1. Vorverfahren</b></p> <p><sup>1</sup> Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.</p>		

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>2</sup> Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist; er hat einen konkreten Standortvorschlag vorzulegen.</p> <p><sup>3</sup> Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Gebiete vorschlagen.</p> <p><sup>4</sup> Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkbetreiber eigenständig das Gebiet auf seine Realisierbarkeit (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich). Das Prüfungsergebnis und dessen Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.</p>	<p><sup>2</sup> Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist; er hat einen konkreten Standortvorschlag vorzulegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss Art. 81 zu begründen.</p> <p><sup>3</sup> Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Gebiete vorschlagen.</p> <p><sup>4</sup> Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkbetreiber eigenständig das Gebiet auf seine Realisierbarkeit (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich). Das Prüfungsergebnis und dessen Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.</p>		
<p><b>Art. 45 2. Einreichung Baugesuch</b></p> <p><sup>1</sup> Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder</li> <li>2. die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorverfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat.</li> </ol> <p><sup>2</sup> Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Gebiet 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.</p>	<p><b>Art. 80 2. Einreichung Baugesuch</b></p> <p><sup>1</sup> Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder</li> <li>2. die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorverfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat.</li> </ol> <p><sup>2</sup> Ist das von der Gemeinde vorgeschlagene Gebiet gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.</p>		
<b>III. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN</b>			
<p><b>Art. 46 Geschützte Naturobjekte</b></p> <p><b>1. Grundsatz</b></p> <p>Die Naturobjekte, die im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 aufgeführt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.</p> <p>Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a (Anhang 3);</li> <li>2. Einzelbäume b (Anhang 3);</li> <li>2. Bruchsteinmauern (Anhang 3);</li> </ol>	<p><b>Art. 85 Geschützte Naturobjekte</b></p> <p><b>1. Grundsatz</b></p> <p><sup>1</sup> Die Naturobjekte, die in den Anhängen Anhang 4 bis [...] aufgeführt und im Zonenplan dargestellt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.</p> <p><sup>2</sup> Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Anhang 4);</li> <li>2. Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Lebhäge (Anhang 5);</li> <li>3. Bruchsteinmauern (Anhang 6);</li> </ol>	<p><b>RP L3-2 Naturschutzgebiete und -objekte von kommunaler Bedeutung</b></p> <p>Zur Erhaltung der Naturschutzgebiete und -objekte von kommunaler Bedeutung inventarisieren die Gemeinden den Bestand und treffen die erforderlichen Schutzmassnahmen.</p> <p>Die von den Gemeinden bezeichneten Naturschutzgebiete und -objekte von kommunaler Bedeutung werden anschliessend über den Zonenplan Landschaft oder den Zonenplan Siedlung und die zugehörige Bau- und Zonenordnung und/oder</p>	<p>Art. 16 Abs. 2 Ziff. 4 PBG</p>



Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p>3. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen (Anhang 3). Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG) bleiben vorbehalten.</p>	<p>4. Blumenwiesen, Halbtrockenrasen, Weiden und Streuerieder (Anhang 7); 5. Findlinge (Anhang 8) 6. [...] <sup>3</sup> Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG) bleiben vorbehalten.</p>	<p>mittels Verträge mit den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern geschützt. Die Inventare werden in der Regel alle 10 Jahre überprüft.</p> <p><b>RP L3-5 Geologische/geomorphologische Objekte von kantonaler Bedeutung</b> Insbesondere für die geologisch / geomorphologischen Objekte von kantonaler Bedeutung werden vom Kanton die notwendigen Schutzmassnahmen ergriffen. Für Objekte von kommunaler Bedeutung erlassen die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen die erforderlichen Schutzmassnahmen. Diese Naturobjekte sind teilweise durch (ältere) RRB's geschützt, bedürfen aber generell einer Überprüfung und Aktualisierung. Vorgesehen ist eine Triage zwischen Objekten von kantonaler und kommunaler Bedeutung sowie Objekten, die aus dem Richtplan entlassen werden, weil die Erhaltung über andere Instrumente gewährleistet ist. Im Rahmen von künftigen Revisionen der Ortsplanung übernehmen die Gemeinden die aktualisierten Vorgaben aus dem Richtplan in ihren Zonenplan Landschaft.</p> <p><b>BZR Art. 23 Kommunale Natur- und Kulturobjekte</b> <sup>1</sup> Die im Zonenplan dargestellten und im Anhang 4 dieses Reglements aufgeführten Natur- und Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen. [...]</p>	
<p><b>Art. 47 2. Schutz</b> <sup>1</sup> Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.</p>	<p><b>Art. 86 2. Schutz</b> Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten:</p>	<p><b>BZR Art. 23 Kommunale Natur- und Kulturobjekte</b> [...]</p>	

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>2</sup> Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen.</p> <p><sup>3</sup> Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte dürfen nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.</p> <p><sup>4</sup> Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten.</p>	<p>1. Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen;</p> <p>2. Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte darf nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich;</p> <p>3. Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten.</p>	<p><sup>2</sup> Alle baulichen Massnahmen an Kulturobjekten, welche die erhaltungswürdige Substanz gefährden, sind untersagt.</p> <p><sup>3</sup> In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Objekt in seinem Situationswert nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><sup>4</sup> Die Gemeinde kann für die Erhaltung der Kulturobjekte sowie für die Erhaltung und den Ersatz der Naturobjekte Beiträge entrichten.</p> <p><sup>5</sup> Massnahmen, welche die Naturobjekte gefährden können, erfordern eine Bewilligung des Gemeinderates.</p>	
<p><b>Art. 48 3 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.</p> <p>Hochbauten haben einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.</p>	<p><b>Art. 87 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Naturobjekte gemäss Anhang 4 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.</p> <p><sup>2</sup> Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.</p> <p><sup>3</sup> Hochbauten haben einen Abstand von X.00 m einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.</p>	<p><b>BZR Art. 24 Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen, bestehenden Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze sind in ihrer Ausdehnung und in ihrer Artenvielfalt zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.</p> <p>[...]</p> <p><sup>5</sup> Bei vernachlässigten Objekten innerhalb des Siedlungsgebietes hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege durch die Gemeinde zu dulden.</p> <p><sup>6</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- bzw. Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten aller Art 5.00 m</li> <li>- Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m</li> <li>- Abgrabungen gegenüber Gebüsch 2.00 m</li> <li>- Aufschüttungen 1.00 m</li> </ul>	

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><b>Art. 49 4. Einzelbäume b</b></p> <p><sup>1</sup> Die Einzelbäume b gemäss Zonenplan und Anhang 3 können in deren Ausdehnung verringert werden, wenn dadurch die Landschaft nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet auf Gesuch über die Verringerung.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach Art. 25 NSchG7 und können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.</p>	<p><b>Art. 88 4. Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Lebhäge</b></p> <p><sup>1</sup> Die Naturobjekte gemäss Anhang 5 sind im bisherigen Umfang zu erhalten und dürfen nur mit einheimischen Straucharten ergänzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Hecken haben eine minimale Breite von 3m und Lebhäge von 1m aufzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Ab dem äusseren Einzelstock haben Hochbauten einen Abstand von [...]m und Abgrabungen beziehungsweise Aufschüttungen von [...]m einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Die Gehölze sind alle paar Jahre selektiv auszulichten oder strukturiert auf den Stock zu setzen.</p> <p><sup>5</sup> Einzelbäume sind stehen zu lassen.</p>	<p><b>BZR Art. 24 Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen, bestehenden Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze sind in ihrer Ausdehnung und in ihrer Artenvielfalt zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.</p> <p>[...]</p> <p><sup>5</sup> Bei vernachlässigten Objekten innerhalb des Siedlungsgebietes hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege durch die Gemeinde zu dulden.</p> <p><sup>6</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- bzw. Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten aller Art 5.00 m</li> <li>- Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m</li> <li>- Abgrabungen gegenüber Gebüsch 2.00 m</li> <li>- Aufschüttungen 1.00 m</li> </ul>	
<p><b>Art. 50 5. Bruchsteinmauern</b></p> <p><sup>1</sup> Bruchsteinmauern gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind durch regelmässige Instandstellung zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.</p>	<p><b>Art. 89 5. Bruchsteinmauern</b></p> <p><sup>1</sup> Die Naturobjekte gemäss Anhang 6 sind durch regelmässig Instandstellung zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.</p>		
<p><b>Art. 51 6. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind ungeschmälerzt zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.</p>	<p><b>Art. 90 6. Blumenwiesen, Halbtrockenrasen und Weiden</b></p> <p><sup>1</sup> Die Naturobjekte gemäss Anhang 7 sind ungeschmälerzt zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.</p> <p><sup>2</sup> Halbtrockenrasen sind frühestens nach dem 15. Juli und Streuerieder nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocken zu lassen.</p>		

Entwurf neues BZR	Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<p><sup>2</sup> Halbtrockenrasen sind frühestens nach dem 15. Juli und Streuerieder (Supfdotterblumenwiesen, Pfeiffengraswiese, Kalk-Kleinseggenried, Spierstaudenflur) nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocken zu lassen.</p> <p><sup>3</sup> Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.</p>	<p><sup>3</sup> Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.</p>		
<b>IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>			
<p><b>Art. 52 Übergangsbestimmungen</b> In Verfahren, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar.</p>	<p><b>Art. 92 Übergangsbestimmungen</b> <b>1. hängige Verfahren</b> In Verfahren, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar.</p>	<p><b>Art. 33 Übergangsrecht</b> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Planungs- und Bauvorschriften noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.</p>	Art. 174 PBG
<p><b>Art. 53 Aufhebung bisherigen Rechts</b> Das Bau- und Zonenreglement vom 23. Juni 2004 wird aufgehoben.</p>	<p><b>Art. 94 Aufhebung bisherigen Rechts</b> Das Bau- und Zonenreglement vom xxxxxxxx wird aufgehoben.</p>	<p><b>Art. 34 Inkrafttreten</b> [...] <sup>2</sup> Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 31.5.1974 und seine Nachträge, sind aufgehoben.</p>	
<p><b>Art. 54 Inkrafttreten</b> Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.</p>	<p><b>Art. 95 Inkrafttreten</b> Dieses Reglement tritt nach erfolgter Annahme durch die Gemeindeversammlung unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Januar XX Kraft.</p>	<p><b>Art. 34 Inkrafttreten</b> <sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt, nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. [...]</p>	
<b>ANHANG 1</b>			

Entwurf neues BZR		Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone<sup>a</sup></th> <th>Zulässige Nutzung<sup>a</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Öa<sup>a</sup></td> <td>Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>Öb<sup>a</sup></td> <td>Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>Öc<sup>a</sup></td> <td>Eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen, Parkierung<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>Od<sup>a</sup></td> <td>Schulhaus mit Aussenanlagen, Parkierung<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>Oe<sup>a</sup></td> <td>Museum/Aussenraum für Ausstellung<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>Oft<sup>a</sup></td> <td>Kantonale Mittelschule<sup>a</sup></td> </tr> <tr> <td>Og<sup>a</sup></td> <td>Kaplanei, Kirche mit Vorplatz und Schulhaus mit Aussenanlagen<sup>a</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Zone <sup>a</sup>	Zulässige Nutzung <sup>a</sup>	Öa <sup>a</sup>	Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung <sup>a</sup>	Öb <sup>a</sup>	Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung <sup>a</sup>	Öc <sup>a</sup>	Eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen, Parkierung <sup>a</sup>	Od <sup>a</sup>	Schulhaus mit Aussenanlagen, Parkierung <sup>a</sup>	Oe <sup>a</sup>	Museum/Aussenraum für Ausstellung <sup>a</sup>	Oft <sup>a</sup>	Kantonale Mittelschule <sup>a</sup>	Og <sup>a</sup>	Kaplanei, Kirche mit Vorplatz und Schulhaus mit Aussenanlagen <sup>a</sup>	<p><b>Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. ...</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Zulässige Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÖA</td> <td>Parkplatz, Alterssiedlung</td> </tr> <tr> <td>ÖB</td> <td>Post, Alterssiedlung</td> </tr> <tr> <td>ÖC</td> <td>Installationsplatz der Autobahn, Parkierungs- und Abstellflächen</td> </tr> <tr> <td>ÖD</td> <td>Seeuferanlage, Hafenanlage, Schiffstation, Sust, Parkplatz</td> </tr> <tr> <td>ÖE</td> <td>Seeuferanlage, Hafenanlage</td> </tr> <tr> <td>ÖF</td> <td>Schul- und Freizeitanlage Stansstad</td> </tr> <tr> <td>ÖG</td> <td>Kirche, Pfarrhaus Stansstad</td> </tr> <tr> <td>ÖH</td> <td>Friedhof und Friedhoferweiterung</td> </tr> <tr> <td>ÖI</td> <td>Sportanlage, Mehrzweckhalle, Militärunterkunft</td> </tr> <tr> <td>ÖJ</td> <td>ARA Rotzwinkel</td> </tr> <tr> <td>ÖK</td> <td>Kirche, Pfarrhaus und Friedhof Obbürgen</td> </tr> <tr> <td>ÖL</td> <td>Schulhausanlage Obbürgen</td> </tr> <tr> <td>ÖM</td> <td>Feuerwehrlokal Obbürgen</td> </tr> <tr> <td>ÖN</td> <td>Pumpwerk Rüteli, Kehrsiten</td> </tr> <tr> <td>ÖO</td> <td>Schulhaus Kehrsiten</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Zulässige Nutzung	ÖA	Parkplatz, Alterssiedlung	ÖB	Post, Alterssiedlung	ÖC	Installationsplatz der Autobahn, Parkierungs- und Abstellflächen	ÖD	Seeuferanlage, Hafenanlage, Schiffstation, Sust, Parkplatz	ÖE	Seeuferanlage, Hafenanlage	ÖF	Schul- und Freizeitanlage Stansstad	ÖG	Kirche, Pfarrhaus Stansstad	ÖH	Friedhof und Friedhoferweiterung	ÖI	Sportanlage, Mehrzweckhalle, Militärunterkunft	ÖJ	ARA Rotzwinkel	ÖK	Kirche, Pfarrhaus und Friedhof Obbürgen	ÖL	Schulhausanlage Obbürgen	ÖM	Feuerwehrlokal Obbürgen	ÖN	Pumpwerk Rüteli, Kehrsiten	ÖO	Schulhaus Kehrsiten	<p><b>BZR Anhang 2: Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke</b>                  Gebietsbezeichnung Nutzung                  Büren: Kaplanei und Vorplatz, Schulhaus mit Aussenanlagen                  Oberdorf: Schulhaus mit Aussenanlagen, Feuerwehrgebäude, Gemeinde-Verwaltungsgebäude                  Wil: Eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen sowie altes Schützenhaus der Gemeinde                  Vorder Hostetten: Zivilschutzanlage Winkelriedhaus: Umgelände zum historischen Gebäude                  Kreuzstrasse: Anteil Motorfahrzeugkontrolle, Polizei- und Autobahnstützpunkt, Untersuchungs- und Strafgefängnis                  Winkelriedhostatt: Kantonale Bauten und Anlagen                  Mittler Allmend: Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung</p>	
Zone <sup>a</sup>	Zulässige Nutzung <sup>a</sup>																																																			
Öa <sup>a</sup>	Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung <sup>a</sup>																																																			
Öb <sup>a</sup>	Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung <sup>a</sup>																																																			
Öc <sup>a</sup>	Eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen, Parkierung <sup>a</sup>																																																			
Od <sup>a</sup>	Schulhaus mit Aussenanlagen, Parkierung <sup>a</sup>																																																			
Oe <sup>a</sup>	Museum/Aussenraum für Ausstellung <sup>a</sup>																																																			
Oft <sup>a</sup>	Kantonale Mittelschule <sup>a</sup>																																																			
Og <sup>a</sup>	Kaplanei, Kirche mit Vorplatz und Schulhaus mit Aussenanlagen <sup>a</sup>																																																			
Zone	Zulässige Nutzung																																																			
ÖA	Parkplatz, Alterssiedlung																																																			
ÖB	Post, Alterssiedlung																																																			
ÖC	Installationsplatz der Autobahn, Parkierungs- und Abstellflächen																																																			
ÖD	Seeuferanlage, Hafenanlage, Schiffstation, Sust, Parkplatz																																																			
ÖE	Seeuferanlage, Hafenanlage																																																			
ÖF	Schul- und Freizeitanlage Stansstad																																																			
ÖG	Kirche, Pfarrhaus Stansstad																																																			
ÖH	Friedhof und Friedhoferweiterung																																																			
ÖI	Sportanlage, Mehrzweckhalle, Militärunterkunft																																																			
ÖJ	ARA Rotzwinkel																																																			
ÖK	Kirche, Pfarrhaus und Friedhof Obbürgen																																																			
ÖL	Schulhausanlage Obbürgen																																																			
ÖM	Feuerwehrlokal Obbürgen																																																			
ÖN	Pumpwerk Rüteli, Kehrsiten																																																			
ÖO	Schulhaus Kehrsiten																																																			
<b>ANHANG 2</b>																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Ort</th> <th>Zulässige Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SFa</td> <td>Reithalle Büren</td> <td>Reitsport, Reitbetriebe</td> </tr> </tbody> </table>		Zone	Ort	Zulässige Nutzung	SFa	Reithalle Büren	Reitsport, Reitbetriebe	<p><b>Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) gemäss Art. ...</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Ort</th> <th>Zulässige Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SFA</td> <td>Dorf, Stansstad</td> <td>Strandbad-, Spiel- und Sportanlagen</td> </tr> <tr> <td>SFB</td> <td>Hostatt, Kehrsiten</td> <td>Campingplatz</td> </tr> <tr> <td>SFC</td> <td>Fürigen</td> <td>Sport- und Freizeitanlagen</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Ort	Zulässige Nutzung	SFA	Dorf, Stansstad	Strandbad-, Spiel- und Sportanlagen	SFB	Hostatt, Kehrsiten	Campingplatz	SFC	Fürigen	Sport- und Freizeitanlagen	<p><b>BZR Art. 14a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFZ)</b>                  1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient der Ausübung des Reitsports.                  2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Reitsport stehen (Reithalle, Stallungen, Aussenanlagen und die dazugehörenden Infrastrukturanlagen).                  [...]</p>																															
Zone	Ort	Zulässige Nutzung																																																		
SFa	Reithalle Büren	Reitsport, Reitbetriebe																																																		
Zone	Ort	Zulässige Nutzung																																																		
SFA	Dorf, Stansstad	Strandbad-, Spiel- und Sportanlagen																																																		
SFB	Hostatt, Kehrsiten	Campingplatz																																																		
SFC	Fürigen	Sport- und Freizeitanlagen																																																		
<b>ANHANG 3</b>																																																				
<p><b>Einzelbäume a</b></p>		<p><b>Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 106 (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen)</b>  <b>A. EINZELBÄUME</b>                  Geschützt sind folgende Einzelbäume:</p>	<p><b>BZR Anhang 4: Kultur- und Naturobjekte</b>                  [...]                  Naturobjekte von kommunaler Bedeutung:                  Nr. Beschreibung                  1 Linde, Huob</p>																																																	

Entwurf neues BZR			Muster BZR				Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>																																				
<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Nr.</b>	<b>Nr. NSI</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Mittelpunkt in Koordinaten</b>	2 Sommerlinde, Heimeli 3 Winterlinde, Siglital 4 2 Winterlinden, Winterswil 5 Bergahorn, obere Hasenmatt 6 Bergahorn, untere Hasenmatt																																					
1	25	Winterlinde mit Durchmesser ca. 80 cm auf Kiesplatz / Wiese. <i>Mülimatt</i>																																										
2	42	Sommerlinde mit Durchmesser ca. 90 cm auf Kiesplatz. <i>Schützenhaus</i>																																										
3	19	Markante Winterlinde auf einer Art Ebene oberhalb eines relativ steilen Hanges. <i>Siglital</i>																																										
4	28	Stattliche alte Linde. <i>Huoben/Klostermatt</i>																																										
5	23	Linde mit Durchmesser ca. 130 cm. <i>Engelbergerstrasse 62</i>																																										
<b>Baumgruppen a</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Zonenplan</th> <th>Nr. Naturschutzinventar</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>30</td> <td>Drei stattliche Nussbäume. <i>Jfängi</i></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>60</td> <td>Baumgruppe in einem Bachbett. <i>Unter Teufal</i></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>45</td> <td>Baumgruppe mit grosser Artenvielfalt. <i>Sagensitz</i></td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung	1	30	Drei stattliche Nussbäume. <i>Jfängi</i>	2	60	Baumgruppe in einem Bachbett. <i>Unter Teufal</i>	3	45	Baumgruppe mit grosser Artenvielfalt. <i>Sagensitz</i>	<b>B. BAUMREIHEN, BAUMGRUPPEN UND ALLEEN</b> Geschützt sind folgende Baumreihen, Baumgruppen und Alleen: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Nr. NSI</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Koordinaten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>				Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Koordinaten																						
Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung																																										
1	30	Drei stattliche Nussbäume. <i>Jfängi</i>																																										
2	60	Baumgruppe in einem Bachbett. <i>Unter Teufal</i>																																										
3	45	Baumgruppe mit grosser Artenvielfalt. <i>Sagensitz</i>																																										
Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Koordinaten																																									
<b>Baumreihen, Alleen a</b>																																												

Entwurf neues BZR			Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>			
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/Unterteufal</i>			
3	48	Alleearartige Struktur. Bei den meisten Bäumen handelt es sich um Nussbäume, vereinzelt hat es auch Bergahorne und Eschen. <i>Unteres Teufal</i>			
<b>Einzelbäume b</b>					
<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>			
1-8	-	Ohne Objektblatt			
<b>Bruchsteinmauern</b>					

Entwurf neues BZR			Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung			
1	11	100 m lange, südexponierte Trockensteinmauer. <i>Ännerberg</i>			
2	50	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Äplersmatt/Winterswil</i>			
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	49	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Laubacher/ Schloo</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			
<p><b>Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen</b></p>					

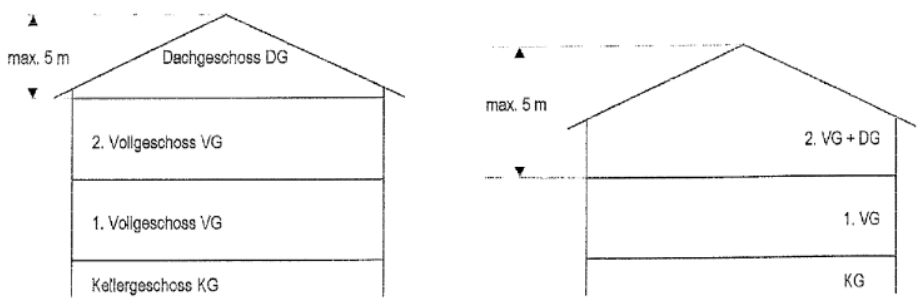


Entwurf neues BZR			Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
Nr. <sup>4</sup> Zonenplan	Nr.-Naturschutz- inventar	Beschreibung			
1 <sup>a</sup>	39 <sup>a</sup>	Feuchtgebiet geprägt von Pfeiffen- gras · Schilt			
2 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	Spierstaudenflur mit Feldgehölz um- geben von eher intensiv genutzten Wiesen · Bei Frey AG · Engelberera			
3 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	Feuchtgebiet mit wertvollen Arten wie gefleckte Orchis und Herbstzeit- lose · Egerbüel			
4 <sup>a</sup> 5 <sup>a</sup>	9 <sup>a</sup>	Wiese an steiler, West exponierter Lage · Vorder Ennerberg			
6 <sup>a</sup>	81 <sup>a</sup>	Steile, West exponierte Pfeifengras- wiese, mit Gebüsch durchsetzt · Ross			
7 <sup>a</sup>	79 <sup>a</sup>	Mässig steil abfallende Wiese in Waldlichtung · Oberer Bereich ge- prägt von Pfeiffengrass · Unterer Be- reich Feuchtwiese · Ganzes Gebiet mosaikartig aufgebaut mit verschie- denen Strukturen · Cholrüt			
8 <sup>a</sup>	74 <sup>a</sup>	Steile wiese entlang des Waldran- des, geprägt von Aufrechter Trespe · Aebnet			
9 <sup>a</sup>	82 <sup>a</sup>	Steiler, West exponierter Halbtro- ckenrasen · Mit Feldgehölz und an- stehenden Felsen durchsetzt · Rietli			
10 <sup>a</sup>	73 <sup>a</sup>	Steile, Nord exponierte Blumen- wiese · Rietli			

Entwurf neues BZR			Muster BZR	Grundlage BZR, kantonaler Richtplan, ...	Gesetzliche Grundlagen <sup>1</sup>
Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung			
11	71	Strukturreiche Weide, mit einzelnen Fichten durchsetzt. <u>Oberschwanden</u>			
12	75	Oberer Bereich: gut besonnter Halbtrockenrasen. Unterer Bereich: Blumenwiese, in Randbereichen im Übergang zu Halbtrockenrasen. <u>Lichtershalten</u>			
13	68	Artenreicher Halbtrockenrasen an West-exponierter Lage in einer Waldlichtung. <u>Baumgarten</u>			
14	67	Steile, trockene, West-exponierte Wiese. Vereinzelt ist sie durchsetzt mit Steinblöcken oder anstehendem Fels. <u>Wickersbüel</u>			
15	65	Sehr strukturreiches Feuchtgebiet mit Gebüsch, Feldgehölz und Ruderalstellen. <u>Oberweg</u>			
16	56	Halbtrockenrasen mit Rutschanrisse und verbaute Rutschungen. <u>Ober Teuffal</u>			
17	52	Nordwest-exponierte Blumenwiese, durchsetzt von Gebüsch. <u>de Sticke</u>			
18	63	Steile, grosse, West-exponierte artenreiche Fettwiese. <u>Gross Schwanden</u>			
19	78	artenreiche Blumenwiese zwischen einem Kiesweg und dem Waldrand. <u>Schuelmattli</u>			
20	85	Steile Pfeiffengraswiese mit verschiedenen Gräsern und seltenen Orchideen. <u>Tuffloch/Ursprung</u>			
21	61	Blumenwiese an der Strassenböschung. <u>Gross Schwanden</u>			
22	89	Artenreiche Weide zwischen Waldrand und Wanderweg. <u>Alpili</u>			

## Anhang 2 Nicht aufgenommene Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR

Artikel	Begründung
<b>BZR Art. 2 Zoneneinteilung</b> [...] <p>Der Zonenplan bezeichnet ferner:            KO Kulturobjekte            NO Naturobjekte Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze</p>	Kommunale Kulturobjekte können von der Gemeinde nicht mehr ausgeschieden werden. Die Objekte aus dem Bauinventar können als Information dargestellt werden. Naturobjekte sollen künftig direkt aus der Zonenplanlegende entnommen werden. Sie werden nicht mehr mit den Zonen aufgelistet.
<b>Art. 12a Dorfzone (D)</b> 1 Nutzung: Bauten für Geschäfte, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen, Wohnen und Gastronomie. [...]	Die Nutzung wird abschliessend in Art. 50PBG geregelt.
<b>Art. 14b Landwirtschaftszone (LW)</b> Es gelten die Bestimmungen des Art. 70 BauG.	Einen Verweis auf die kantonale Gesetzgebung ist nicht notwendig.
<b>BZR Art. 14c Sondernutzungszone Alpwirtschaft (AW)</b> 1 Die Sondernutzungszone Alpwirtschaft bezweckt die Erhaltung der Alpwirtschaft. Sie umfasst jene Flächen, welche als Sömmerungsweiden, -wiesen oder als Heuplanggen bewirtschaftet werden. 2 Die alpwirtschaftliche Nutzung soll entsprechend der unterschiedlichen Höhenlage, Steilheit, Bodenart und Oberflächengestaltung sowie aufgrund der Vegetationszeit und der besonderen klimatischen Bedingungen standort- und sachgerecht erfolgen. Eine Intensivierung der bestehenden alpwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, wenn eine ausgeglichene Nährstoffbilanz nachgewiesen werden kann. 3 Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Alpwirtschaft stehen, für die Bewirtschaftung erforderlich und für den Betrieb sinnvoll sind. 4 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unter-zuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.	Die Sondernutzungszone Alpwirtschaft wird in die Landwirtschaftszone integriert.
<b>Art. 14d Grünzone (GR)</b> 2 Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.	Einen Verweis auf die kantonale Gesetzgebung ist nicht notwendig.
<b>Art. 16 Sondernutzungsplanpflicht</b> In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungs- oder Bebauungsplan entsprechen.	Wird abschliessend in Art. 36 PBG geregelt.
<b>Art. 17 Ausfahrten</b> 1 Bezüglich Ausfahrten gelten die Normen des VSS.	Abschliessend in der kantonalen Strassengesetzgebung geregelt.
<b>Art. 19 Gebäudelänge</b> Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG, sowie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegende Unterniveaubauten werden nicht zur maximalen Gebäudelänge hinzugerechnet.	Die Bemessung der Gebäudelänge wird abschliessend in der IVHB geregelt
<b>Art. 22 Ablagerungen und Deponien</b> 1 Die Ablagerung von Schutt, Kehricht und dergleichen ist nur auf den von der Gemeinde hiezu bestimmten Ablagerungsplätzen gestattet. 2 Die Anlage von Ablagerungsplätzen für Abbruchautos (Autofriedhöfe) ist im ganzen Gemeindegebiet verboten.	Kann gemäss kantonaler Gesetzgebung nicht im BZR geregelt werden.

Artikel	Begründung
<p>3 Wer unbefugterweise Abfälle irgendwelcher Art, Fahrzeugruinen oder andere Sachen auf öffentlichem Grund deponiert, haftet gegenüber der Gemeinde für die Kosten der Wegräumung und für allfälligen Schaden.</p>	
<p><b>Art. 25 Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen</b> Der Bau von Wohnungen, deren sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Norden orientiert sind, ist unzulässig.</p>	Kann gemäss kantonalen Gesetzgebung nicht im BZR geregelt werden.
<p><b>Art. 29 Beschwerderecht</b> 1 Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung an den Regierungsrat des Kantons Nidwalden Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden. 2 Die Beschwerde ist beim Regierungsrat schriftlich gemäss § 73 ff der Verwaltungsrechtspflegeverordnung einzureichen.</p>	Das Beschwerderecht wird abschliessend in Art. 169 PBG geregelt.
<p><b>Art. 31 Fachgutachten</b> 1 Der Gemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen, grössere Bauvorhaben sowie Gestaltungspläne auf Kosten des Bauherrn durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen. 2 Der Gemeinderat hat bei wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Kommission (Naturschutzkommission, Heimatschutzkommission) einzuholen. 3 Bei Fragen des Ortsbildschutzes ist die kant. Heimatschutzkommission bzw. die kant. Kommission für Kultur- und Denkmalpflege beizuziehen.</p>	
<p><b>Art. 32 Strafbestimmungen</b> Übertretungen vorliegender Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Strafgesetzbuch bestraft.</p>	Die Strafbestimmungen werden abschliessend in Art. 171 PBG geregelt
<p><b>Anhang 1: Skizze zu Art. 7</b></p> 	Die Begriffe Dachgeschoss und Vollgeschoss werden abgeschafft.
<p><b>Anhang 3: Abgrabungen entlang Engelbegerer Aa:</b></p>	Diese Skizze hat keinen direkten Bezug zu einem Artikel des neuen BZR.

Artikel	Begründung
<p>The diagram illustrates a cross-section of terrain and planning boundaries. On the left, a box labeled 'Gewachsenes Terrain' (Existing Terrain) has an arrow pointing to a solid line representing the ground surface. Below this, a 'Baugrube' (Excavation) is shown as a rectangular area. To the right of the excavation, a dashed vertical line is labeled '3m Abstandslinie' (3m setback line), and a solid vertical line below it is labeled 'Grenze GWZ' (GWZ boundary). Further to the right, a solid line represents the 'Äussere Dammkrone' (Outer dam crest), which slopes upwards and then downwards. A circular area at the bottom of the excavation is labeled 'Tangierter Bereich' (Tangent area) with an arrow pointing to it.</p>	
<p><b>Anhang 4: Kultur- und Naturobjekte</b></p>	<p>Kommunale Kulturobjekte können gemäss kantonalen Gesetzgebung nicht mehr ausgeschieden werden. Kantonale Objekte werden als Information im Zonenplan dargestellt.</p>

Artikel	Begründung																																											
<p><b>Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung:</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 272 629 300">Nr. Beschreibung</th> <th data-bbox="638 272 1106 300">Nr. Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Wegkreuz bei der Wilbrücke</td><td>8 Bildstöckli Hinter-Hostetten</td></tr> <tr><td>2 Bildstöckli St. Heinrich/Huobstr., Oberdorf</td><td>9 Bildstöckli und Burgstelle Gisi</td></tr> <tr><td>3 Bildstöckli Kirchenstrasse, Büren</td><td>10 Bildstöckli bei der Bürenbrücke</td></tr> <tr><td>4 Wegkreuz Brisenstrasse, Büren</td><td>11 Bildstöckli Klein Lehli</td></tr> <tr><td>5 Kapelle in der Mühlematt</td><td>12 Bildstöckli beim Rest. Schützenhaus</td></tr> <tr><td>6 Bildstöckli Kapelle St. Anna, Waltersberg</td><td>13 Bildstöckli Alpeli</td></tr> <tr><td>7 Bildstöckli Winterswil</td><td>14 Steinkreuz Oberdörfen Allmend</td></tr> </tbody> </table> <p><b>Kulturobjekte von kantonaler Bedeutung (Informativer Inhalt gestützt auf die Festlegungen des Kantonalen Richtplans und die Ergebnisse der Bauernhausforschung):</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 632 629 659">Nr. Beschreibung</th> <th data-bbox="638 632 1106 659">Nr. Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Kapelle St. Anna, Waltersberg</td><td>12 Haus Bircher bei St. Heinrich</td></tr> <tr><td>2 Wohnhaus Wilgassitz</td><td>13 Haus Hostatt bei St. Heinrich, W. Odermatt-Wyrtsch</td></tr> <tr><td>3 Bauernhaus Ober Hostatt, Waltersberg</td><td>14 Bauernhaus Joller-Businger, Riedenstr.</td></tr> <tr><td>4 Haus Hostettli, Engelbergstr. 88</td><td>15 Kapelle St. Rochus</td></tr> <tr><td>5 Landsgemeindeplatz, Oberdorf</td><td>16 St. Heinrich-Kapelle</td></tr> <tr><td>6 Zeughaus, Oberdorf</td><td>17 Gästehaus Stäfelí, Niederrickenbach</td></tr> <tr><td>7 Gasthaus Schützenhaus, Oberdorf</td><td>18 Alphütte Ober Müllerboden, Oberdorf</td></tr> <tr><td>8 Römische Brandgräber, Dableten, Oberdorf</td><td>19 Alphütte Ober Bleiki, Oberdorf</td></tr> <tr><td>9 Ausstattung der ehemaligen Katharinenkapelle</td><td>20 Spycher Unter Bleiki, Oberdorf</td></tr> <tr><td>10 Wallfahrtskirche mit Kaplaneihaus, Niederrickenbach</td><td>21 Wohnhaus Brückensitz, Büren</td></tr> <tr><td>11 Umgelände zum Winkelriedhaus</td><td>22 Wohnhaus Bünt, Engelbergstrasse 79, Oberdorf</td></tr> </tbody> </table> <p>[...]</p> <p><b>Naturobjekte von kantonaler Bedeutung (informativer Inhalt gestützt auf die Festlegungen des kantonalen Richtplans):</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 1193 629 1220">Nr. Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Belemnitenfundstelle</td></tr> <tr><td>2 Ahornbestand, Niederrickenbach</td></tr> </tbody> </table>	Nr. Beschreibung	Nr. Beschreibung	1 Wegkreuz bei der Wilbrücke	8 Bildstöckli Hinter-Hostetten	2 Bildstöckli St. Heinrich/Huobstr., Oberdorf	9 Bildstöckli und Burgstelle Gisi	3 Bildstöckli Kirchenstrasse, Büren	10 Bildstöckli bei der Bürenbrücke	4 Wegkreuz Brisenstrasse, Büren	11 Bildstöckli Klein Lehli	5 Kapelle in der Mühlematt	12 Bildstöckli beim Rest. Schützenhaus	6 Bildstöckli Kapelle St. Anna, Waltersberg	13 Bildstöckli Alpeli	7 Bildstöckli Winterswil	14 Steinkreuz Oberdörfen Allmend	Nr. Beschreibung	Nr. Beschreibung	1 Kapelle St. Anna, Waltersberg	12 Haus Bircher bei St. Heinrich	2 Wohnhaus Wilgassitz	13 Haus Hostatt bei St. Heinrich, W. Odermatt-Wyrtsch	3 Bauernhaus Ober Hostatt, Waltersberg	14 Bauernhaus Joller-Businger, Riedenstr.	4 Haus Hostettli, Engelbergstr. 88	15 Kapelle St. Rochus	5 Landsgemeindeplatz, Oberdorf	16 St. Heinrich-Kapelle	6 Zeughaus, Oberdorf	17 Gästehaus Stäfelí, Niederrickenbach	7 Gasthaus Schützenhaus, Oberdorf	18 Alphütte Ober Müllerboden, Oberdorf	8 Römische Brandgräber, Dableten, Oberdorf	19 Alphütte Ober Bleiki, Oberdorf	9 Ausstattung der ehemaligen Katharinenkapelle	20 Spycher Unter Bleiki, Oberdorf	10 Wallfahrtskirche mit Kaplaneihaus, Niederrickenbach	21 Wohnhaus Brückensitz, Büren	11 Umgelände zum Winkelriedhaus	22 Wohnhaus Bünt, Engelbergstrasse 79, Oberdorf	Nr. Beschreibung	1 Belemnitenfundstelle	2 Ahornbestand, Niederrickenbach	
Nr. Beschreibung	Nr. Beschreibung																																											
1 Wegkreuz bei der Wilbrücke	8 Bildstöckli Hinter-Hostetten																																											
2 Bildstöckli St. Heinrich/Huobstr., Oberdorf	9 Bildstöckli und Burgstelle Gisi																																											
3 Bildstöckli Kirchenstrasse, Büren	10 Bildstöckli bei der Bürenbrücke																																											
4 Wegkreuz Brisenstrasse, Büren	11 Bildstöckli Klein Lehli																																											
5 Kapelle in der Mühlematt	12 Bildstöckli beim Rest. Schützenhaus																																											
6 Bildstöckli Kapelle St. Anna, Waltersberg	13 Bildstöckli Alpeli																																											
7 Bildstöckli Winterswil	14 Steinkreuz Oberdörfen Allmend																																											
Nr. Beschreibung	Nr. Beschreibung																																											
1 Kapelle St. Anna, Waltersberg	12 Haus Bircher bei St. Heinrich																																											
2 Wohnhaus Wilgassitz	13 Haus Hostatt bei St. Heinrich, W. Odermatt-Wyrtsch																																											
3 Bauernhaus Ober Hostatt, Waltersberg	14 Bauernhaus Joller-Businger, Riedenstr.																																											
4 Haus Hostettli, Engelbergstr. 88	15 Kapelle St. Rochus																																											
5 Landsgemeindeplatz, Oberdorf	16 St. Heinrich-Kapelle																																											
6 Zeughaus, Oberdorf	17 Gästehaus Stäfelí, Niederrickenbach																																											
7 Gasthaus Schützenhaus, Oberdorf	18 Alphütte Ober Müllerboden, Oberdorf																																											
8 Römische Brandgräber, Dableten, Oberdorf	19 Alphütte Ober Bleiki, Oberdorf																																											
9 Ausstattung der ehemaligen Katharinenkapelle	20 Spycher Unter Bleiki, Oberdorf																																											
10 Wallfahrtskirche mit Kaplaneihaus, Niederrickenbach	21 Wohnhaus Brückensitz, Büren																																											
11 Umgelände zum Winkelriedhaus	22 Wohnhaus Bünt, Engelbergstrasse 79, Oberdorf																																											
Nr. Beschreibung																																												
1 Belemnitenfundstelle																																												
2 Ahornbestand, Niederrickenbach																																												
<p><b>Anhang 5: Naturschutzzonen</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 1331 293 1358">Nr. Flurname</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Eggertsbiel / Ennerberg</td></tr> </tbody> </table>	Nr. Flurname	1 Eggertsbiel / Ennerberg	Die Lage der Zone kann direkt dem Zonenplan entnommen werden. Eine Auflistung ist unnötig.																																									
Nr. Flurname																																												
1 Eggertsbiel / Ennerberg																																												

Artikel	Begründung																						
2 Eggertsbiel / Ennerberg 3 Ober Teuftal 4 Grossschwanden 5 Feld (ob Baumgarten) 6 Rossi 7 Ober Hinter Schwanden 8 Unter Müllerboden 9 Gibel / Brand 10 Hüttlerenwald 11 Bleikigrat / Obere Musenalp 12 Hinter Schilt																							
<p><b>Anhang 6: Landschaftsschutzzonen</b>  <b>Von kommunaler Bedeutung:</b></p> <table border="1" data-bbox="174 608 1108 954"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Flurname</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Teuftal</td> <td>stark strukturiertes Tälchen mit vielen Naturobjekten wie Hecken, Trockensteinmauern etc.).</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Archisrüti</td> <td>charakteristischer Hang mit Wechselspiel von offenem Land und Gehölzen mit gebuchteten Waldrändern.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Niederrickenbach</td> <td>bestockte Weide in coupiertem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Wigerts Nord</td> <td>durch viele Gehölze strukturierte Weide</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Wigerts Süd</td> <td>bestockte Weide in coupiertem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Von kantonalen Bedeutung:</b></p> <table border="1" data-bbox="174 1026 436 1098"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Flurname</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Wilgasse-Ännerberg</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Flurname	Beschreibung	1	Teuftal	stark strukturiertes Tälchen mit vielen Naturobjekten wie Hecken, Trockensteinmauern etc.).	2	Archisrüti	charakteristischer Hang mit Wechselspiel von offenem Land und Gehölzen mit gebuchteten Waldrändern.	3	Niederrickenbach	bestockte Weide in coupiertem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).	4	Wigerts Nord	durch viele Gehölze strukturierte Weide	5	Wigerts Süd	bestockte Weide in coupiertem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).	Nr.	Flurname	1	Wilgasse-Ännerberg	<p>Die Lage der Zone kann direkt dem Zonenplan entnommen werden. Eine Auflistung ist unnötig.</p>
Nr.	Flurname	Beschreibung																					
1	Teuftal	stark strukturiertes Tälchen mit vielen Naturobjekten wie Hecken, Trockensteinmauern etc.).																					
2	Archisrüti	charakteristischer Hang mit Wechselspiel von offenem Land und Gehölzen mit gebuchteten Waldrändern.																					
3	Niederrickenbach	bestockte Weide in coupiertem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).																					
4	Wigerts Nord	durch viele Gehölze strukturierte Weide																					
5	Wigerts Süd	bestockte Weide in coupiertem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).																					
Nr.	Flurname																						
1	Wilgasse-Ännerberg																						
<p><b>Anhang 7: Vorbehalte betr. Lärmschutz</b>                      Die im Zonenplan mit L bezeichneten, nach Inkraftsetzung der Lärmschutzverordnung eingezonten und/oder erschlossenen Gebiete gelten als lärmbehaftet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Spätestens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bzw. der einzelnen Baubewilligungsverfahren ist schlüssig aufzuzeigen, dass der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) eingehalten werden kann. Von Seiten des Grundeigentümers und möglicher Bauinteressenten ist zur Kenntnis zu nehmen, dass die Einhaltung des Planungswertes unter Umständen sehr weitreichende, immissionsseitige Massnahmen gestalterischer und/oder baulicher Art notwendig macht.</p>	<p>Dieser Anhang hat keinen direkten Bezug zu einem Artikel des neuen BZR.</p>																						

### Anhang 3 Nicht berücksichtigte Aufgaben des kantonalen Richtplans und Begründung

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p><b>S1-4 Siedlungsentwicklung nach innen</b></p> <p>Die Gemeinde bezeichnet im Siedlungsleitbild und in Nutzungsplänen die Bauzonen, die für verdichtete Bauweise bestimmt sind. Im Rahmen des Siedlungsleitbildes ist eine Siedlungsanalyse mit der Bezeichnung der Nachverdichtungspotentiale der einzelnen Gebiete vorzunehmen. Diese Analyse gilt als Grundlage für die BZR-Anpassung.</p> <p>Die Gemeinden zeigen auf, welche Innenentwicklungspotentiale in den nächsten 15 Jahren mobilisiert werden.</p> <p>Die Gemeinde und der Kanton sorgen dafür, dass die Nutzungsreserven vor Neueinzonungen mobilisiert werden. Die Mobilisierung der Nutzungsreserven können die Gemeinden durch Motivation von Grundeigentümern, Abbau von Hemmnissen, Schaffung von Anreizen, Information und baulandpolitische Massnahmen fördern.</p> <p>Höhere Dichte soll in der Regel begleitet sein von hoher architektonischer Qualität und einer Aufwertung der Aussenräume. Bei Grösseren inneren Verdichtungen sollen qualifizierte Verfahren angestrebt werden. Dessen Ergebnisse als Grundlage für die Ausarbeitung von Sondernutzungspläne dienen.</p> <p>Der Kanton begleitet die Gemeinden bei der Umsetzung entsprechender Massnahmen.</p>	<p>Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Oberdorf ist vorhanden, soll jedoch nach der Gesamtrevision umfassend überprüft und den neuen Vorgaben angepasst werden.</p> <p>Bereits im Rahmen wird eine Verdichtung entlang der Riedenstrasse von W2 in W14 vorgenommen. Zudem wird für die bestehenden Hochhäuser auf Grundmasse verzichtet, damit im Rahmen eines Bebauungsplanes eine Verdichtung des Gebietes erfolgen kann.</p>
<p><b>S1-10 Arbeitszonenbewirtschaftung</b></p> <p>Einzonungen oder Umzonungen in eine Gewerbe- oder Industriezone für die Arrondierung bestehender Betriebe sind möglich, ohne dass eine Arbeitszonenbewirtschaftung durchgeführt wird.</p>	<p>Solange das Vorgehen für die Arbeitszonenbewirtschaftung nicht erarbeitet ist, können keine grösseren Flächen in Gewerbe- oder Industriezonen ein- oder umgezont werden.</p> <p>Zudem sind für diese Revision der Nutzungsplanung keine neue Einzonungen in Gewerbe- oder Industriezonen vorgesehen. Industriezonen werden insgesamt in Gewerbebezonen umgezont.</p>
<p><b>S1-12 Siedlungsbegrenzung, Siedlungstrenngürtel</b></p> <p>Siedlungsbegrenzungen und Siedlungstrenngürtel sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.</p> <p>Siedlungsbegrenzungslinien beschränken die Siedlungsentwicklung in exponierten Lagen oder konkretisieren vereinzelt Siedlungstrenngürtel.</p>	<p>Mit der vorgesehenen Einzonung werden keine Siedlungstrenngürteln oder Siedlungstrennlinien tangiert.</p> <p>Zudem werden üG's im Rahmen der Gesamtrevision der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p>



Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>Siedlungsbegrenzungslinien sind nicht parzellenscharf. Bauzonen können in besonderen Situationen um maximal eine Bautiefe über die Begrenzungslinien hinaus erweitert werden, dies setzt jeweils eine Interessenabwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen voraus.</p> <p>[...]</p>	
<p><b>S1-15 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen</b></p> <p>Im Interesse einer hohen Lebensqualität in den Wohn- und Arbeitsgebieten sind diese angemessen mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen auszustatten. Naherholungsräume sind so anzulegen,</p> <p>dass sie von allen Bevölkerungsteilen gut erreicht werden können.</p> <p>Die Gemeinden erarbeiten die dazu notwendigen Grundlagen in Freiraum- und Naherholungskonzepten und integrieren die Kernaussagen dieser Konzepte im Siedungsleitbild.</p>	<p>Wird im Rahmen der Überarbeitung des Siedungsleitbildes festgelegt.</p>
<p><b>S3-2 Ortsbilder von lokaler Bedeutung</b></p> <p>Die Gemeinden sorgen für einen angemessenen Schutz der mit lokaler Bedeutung eingestufteten Ortsbilder. Sie setzen die Ziele und Empfehlungen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz in ihren kommunalen Planungen angemessen um.</p> <p>Die Berücksichtigung der Ortsbilder von lokaler Bedeutung liegt im Ermessen der Gemeinden.</p>	<p>Die regionalen Ortsbilder St. Heinrich und Wil sowie das Gebiet des Klosters Niederrickenbach mit Umgebung werden einer Ortsbildschutzzone zugewiesen.</p>
<p><b>S3-3 Kulturdenkmäler von regionaler Bedeutung</b></p> <p>Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen, die vom Regierungsrat unter Schutz gestellten Objekte und sorgen durch geeignete Zonenfestsetzungen für einen angemessenen Umgebungsschutz.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen der im Bauinventar bezeichneten schutzwürdigen Objekte (bezeichnet mit Status A oder B) holt der Gemeinderat bei der kantonalen Denkmalpflege eine Stellungnahme ein und berücksichtigt diese angemessen in seinem Entscheid.</p> <p>Bei Solaranlagen auf im Bauinventar bezeichneten schutzwürdigen Objekten (bezeichnet mit Status A oder B) holt der Gemeinderat bei der kantonalen Denkmalpflege eine Stellungnahme ein und berücksichtigt diese angemessen in seinem Entscheid.</p>	<p>Schutzwürdige Objekte können nur als Information im Zonenplan aufgenommen werden. Weitere Schutzmassnahmen können nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Umgebungsschutzzonen können keine ausgeschieden werden. Der kantonale Richtplan ist falsch und muss korrigiert werden.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>Bei baulichen Veränderungen an schutzwürdigen Objekten mit Status C ist der Gemeinderat für die fachliche Beurteilung besorgt.</p> <p>Zum Schutz der Kulturdenkmäler gehört ein angemessener Umgebungsschutz. Die Gemeinden berücksichtigen den Umgebungsschutz in der Zonenplanung durch die Ausscheidung von Schutzzonen, Freihaltezonen und Grünzonen sowie durch Reglementsbestimmungen und Auflagen.</p>	
<p><b>S3-4 Historische Verkehrswege</b></p> <p>Die historischen Verkehrswege gemäss IVS sind langfristig zu erhalten und zu unterhalten. Der Kanton und die Gemeinden berücksichtigen in ihren Vorhaben die historischen Verkehrswege und sorgen für einen angemessenen Schutz. Sie setzen die Ziele und Vorgaben des IVS um.</p> <p>Dem IVS ist im Rahmen der kantonalen und kommunalen Richtpläne, der Bau- und Zonenreglemente, der Strassen- und Wegprojekte, der Meliorationen sowie der wasserbaulichen Massnahmen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Kann im Rahmen der Nutzungsplanung nur als Information aufgenommen werden. In diesem Bereich scheint von Seiten Kanton keine greifbaren Vorgaben zu bestehen. Im Rahmen der Überarbeitung des SLB kann das IVS thematisiert werden.</p>
<p><b>S3-5 Archäologie</b></p> <p>Die archäologischen Kulturdenkmäler und Fundstellen sind zu erhalten und zu schützen. Die kantonale Fachstelle für Archäologie führt ein Inventar der Grabungsgebiete. Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen die Grabungsschutzgebiete. Sie melden geplante Terrainveränderungen oder bauliche Eingriffe in diesen Gebieten der zuständigen kantonalen Fachstelle für Archäologie. Diese ordnet die aus archäologischer Sicht angezeigten Massnahmen an.</p> <p>Das Inventar der Grabungsschutzgebiete liegt im Entwurf vor und soll nun in Zusammenarbeit mit den Gemeinden bereinigt und in Kraft gesetzt werden. Künftig wird der aktuelle Stand nachzuführen sein; dabei ist auch eine Koordination mit dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler vorzunehmen.</p>	<p>Gemäss Denkmalschutzgesetz (Art. 34 DSchG) sind Grabungsschutzgebiete als Information in den Zonenplänen darzustellen. Es werden keine Bestimmungen zu diesen Gebieten eingeführt.</p> <p>In Oberdorf befinden sich keine Grabungsschutzgebiete. Kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>S4-1 Massnahmenplan Luft</b></p> <p>Der Massnahmenplan wird periodisch überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst (rollende Planung). Die Massnahmen werden in der Zentralschweiz koordiniert. Die</p>	<p>Aktuell sind keine raumrelevante Massnahmen im Massnahmenplan Luftreinhaltung der ZUDK enthalten.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
kommunalen Planungsinstrumente wie Nutzungspläne, Verkehrsrichtpläne, Parkraumreglemente etc. haben die raumwirksamen Massnahmen des Massnahmenplans Luft umzusetzen.	
<p><b>S5-3 Ausscheidung neuer Bauzonen</b></p> <p>Bei allen neuen Planungs- und Bauvorhaben (Einzonungen, Erschliessung und Überbauung von bestehenden Bauzonen) ist in lärmbelasteten Gebieten mit planerischen und baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass die für die entsprechende Nutzung massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Bei Neueinzonungen (ab 1. Januar 1985) ist der Planungswert, bei Baubewilligungen der Immissionsgrenzwert massgebend.</p>	Es sind keine Einzonungen in lärmbelastete Gebiete vorgesehen.
<p><b>L1-1 Intensivlandwirtschaftszonen</b></p> <p>Die Gemeinden können Intensivlandwirtschaftszonen für boden-unabhängige Nutzungen im Gartenbau oder in der Tierhaltung ausscheiden, sofern die Rahmenbedingungen gemäss Baugesetz und Richtplan eingehalten werden.</p>	Es sind keine Intensivlandwirtschaftszonen mit dieser Revision der Nutzungsplanung geplant.
<p><b>L2-1 Umsetzung Waldentwicklungsplanung</b></p> <p>Alle forstlichen und raumplanerischen Aktivitäten im Waldgebiet sind auf Konformität mit der Waldentwicklungsplanung 2004 abzustimmen.</p>	Es sind keine Veränderungen der raumplanerischen Aktivitäten im Wald mit dieser Revision der Nutzungsplanung vorgesehen.
<p><b>L3-2 Naturschutzgebiete und -objekte von kommunaler Bedeutung</b></p> <p>[...] Die Inventare werden in der Regel alle 10 Jahre überprüft.</p>	Die Objekte wurden 2011 inventarisiert. Die Überprüfung des Inventars findet nicht im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung statt, jedoch werden die Schutzobjekte im Rahmen dieser Nutzungsplanung umgesetzt.
<p><b>L3-3 Erhaltung der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete)</b></p> <p>Eingriffe in Bauzonen innerhalb der BLN-Objekte und im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet angrenzend an die BLN-Objekte, welche die Werte und Inhalte der BLN-Objekte gefährden können, sind der zuständigen Fachstelle zur Begutachtung vorzulegen.</p> <p>Die Zielvorgaben zur Erhaltung der BLN-Gebiete und die diesen Zielvorgaben zugrundeliegenden Werte und Inhalte sind aus dem BLN-Konzept Nidwalden ersichtlich. Ebenso ist darin dargelegt, wie mit bestehenden Belastungen umgegangen werden soll. Die Überprüfung raumwirksamer Vorhaben auf mögliche Konflikte mit den Schutzzielen des BLN erfolgt auf der Grundlage einer Begutachtung, durch die kantonale Fachstelle für Natur- und</p>	Diese Koordinationsaufgabe hat keine direkten Auswirkungen auf diese Revision der Nutzungsplanung, da die bestehenden Bestimmungen an das neue Recht angepasst werden. Somit sollten die Ziele weiterhin eingehalten bleiben.

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>Landschaftsschutz bzw. die kantonale Kommission für Natur- und Landschaftsschutz. Dabei werden der Behörde unter anderem auch die Grundlagen bereitgestellt für eine Interessenabwägung, welche zur Beurteilung der Standortgebundenheit des Eingriffes oder der Zulässigkeit einer Abweichung von den Schutzziele notwendig ist. Für den letzteren Fall wird dabei auch die Art und Bemessung von allfällig notwendigen Ausgleichsmassnahmen umschrieben.</p>	
<p><b>L3-5 Geologische/geomorphologische Objekte von kantonaler Bedeutung</b></p> <p>Insbesondere für die geologisch / geomorphologischen Objekte von kantonaler Bedeutung werden vom Kanton die notwendigen Schutzmassnahmen ergriffen. Für Objekte von kommunaler Bedeutung erlassen die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen die erforderlichen Schutzmassnahmen.</p> <p>Diese Naturobjekte sind teilweise durch (ältere) RRB's geschützt, bedürfen aber generell einer Überprüfung und Aktualisierung. Vorgesehen ist eine Triage zwischen Objekten von kantonaler und kommunaler Bedeutung sowie Objekten, die aus dem Richtplan entlassen werden, weil die Erhaltung über andere Instrumente gewährleistet ist. Im Rahmen von künftigen Revisionen der Ortsplanung übernehmen die Gemeinden die aktualisierten Vorgaben aus dem Richtplan in ihren Zonenplan Landschaft.</p>	<p>Der kantonale Richtplan wurde diesbezüglich nicht aktualisiert. Für Oberdorf sind keine Objekte durch RRB's geschützt. Somit besteht kein Handlungsbedarf für diese Koordinationsaufgabe.</p>
<p><b>L3-9 ökologische Aufwertung im Siedlungsraum</b></p> <p>Der Siedlungsraum ist ökologisch aufzuwerten, um Lebensräume zu schaffen, das Wohnumfeld zu verbessern und die Naherholung attraktiver zu gestalten. Die Gemeinden haben die dazu notwendigen Schritte behördenverbindlich aufzuzeigen.</p> <p>Hinweise zum Vorgehen sind im Agglomerationsprogramm «Massnahmen Landschaft L2, Vernetzung und ökologische Aufwertung im Siedlungsraum» dargestellt.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes wird dieses Thema behandelt. Die Agglomerationsprogramme von Nidwalden sind neuer als das SLB.</p>
<p><b>L4-2 Touristische Intensivnutzungsgebiete A</b></p> <p>Gebiete, die touristisch intensiv genutzt werden, sind in ihrem Umfang klar festgelegt und planerisch aufgearbeitet. Dabei wird je nach Nutzungsintensität zwischen Intensivnutzungsgebieten A und B unterschieden. Die Gemeinden führen für Intensivnutzungsgebiete A auf ihrem Gemeindegebiet die entsprechenden Touristischen Feinkonzepte periodisch nach.</p>	<p>Auf dem Gemeindegebiet Oberdorf befindet sich kein touristisches Intensivnutzungsgebiet A.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p><b>L5-5 Raumbedarf Gewässer</b></p> <p>[...]</p> <p>Als Grundlage müssen die Gemeinden ein Gewässerkonzept erarbeiten. Dieses soll, unter Berücksichtigung bestehender Strukturen, mindestens innerhalb der Bauzonen, den Umgang mit Hochwasserabflüssen angemessen berücksichtigen und lösungsorientiert die erforderlichen Räume, aber auch deren Gestaltung, aufzeigen.</p> <p>Die Gewässerraumzonen beim See sind massvoll zu ergänzen. Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen ist als Grundlage für die Nutzungsplanung in einem kantonalen Gewässerkataster zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgt durch das Tiefbauamt, in Absprache mit den betroffenen Ämtern und Gemeinden.</p>	<p>Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume gemäss Teilrevision Gewässerraumzonen übernommen. Ein Gewässerkonzept ist nicht vorhanden und wird nicht im Rahmen dieser Revision erarbeitet.</p>
<p><b>L6-2 Revitalisierung von Fliessgewässern</b></p> <p>Sobald der Revitalisierungsplan vorliegt, ist er bei der Festlegung des Raumbedarfs der Gewässer zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies für Aussagen zur Erhaltung und Verbesserung der Fliessgewässer für Fische.</p>	<p>Die Gewässerraumzonen werden im Rahmen von Wasserbauprojekten angepasst. Aus diesem Grund besteht mit dieser Revision der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>L6-7 Öffentlicher Zugang zu den Gewässern</b></p> <p>Der Kanton und die Gemeinden wirken im Rahmen der Nutzungsplanung sowie bei Wasserbauprojekten darauf hin, dass die Zugänglichkeit der Gewässer für die Öffentlichkeit erhalten und verbessert wird.</p> <p>[...]</p>	<p>Für die Engelbergeraa besteht bereits ein öffentlicher Zugang. Andere Zugänge an kleinere Gewässer sollen im Rahmen allfälliger Wasserbauprojekte überprüft werden.</p>
<p><b>V2-7 Ruhender Verkehr</b></p> <p>Öffentlich zugängliche Parkieranlagen, die sowohl dem Einkaufs-, Berufs- oder Freizeitverkehr dienen, sind zu erhalten und dort, wo die Nutzung gut ist oder ein zusätzliches Potential vorhanden ist, auszubauen.</p> <p>Im Rahmen der Siedlungs- und Strassenentwicklung ist die Thematik von zentralen und bewirtschafteten Parkieranlagen aufzugreifen und umzusetzen.</p>	<p>Es sind keine Umzonungen für Parkplätze vorgesehen. Vereinzelt Parkplätze könnten der Verkehrszone zugewiesen werden.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p><b>V3-5 Ausbau der Bahn-Verbindung nach Engelberg</b></p> <p>Aufgrund des Ausbaus der Bahn-Kapazitäten zwischen Luzern bzw. Grafenort und Engelberg (Steilrampe) sind die Voraussetzungen für eine vermehrte Nutzung des Angebotes an öffentlichem</p> <p>Verkehr nach Engelberg gegeben.</p> <p>Durch flankierende Massnahmen ist der Anteil des öffentlichen Verkehrs nach Engelberg zu erhöhen. Die Erreichbarkeit der Bergbahnen vom Bahnhof Engelberg aus ist für die Kunden der Bahn (zb) zu verbessern.</p> <p>Mit flankierenden Massnahmen soll das Umsteigen auf die Bahn noch attraktiver gemacht werden, um die Verkehrsbelastungsspitzen in Wolfenschiessen (MIV) abzubauen.</p> <p>Die flankierenden Massnahmen in Engelberg sowie auf der Zufahrtsstrecke müssen aufeinander abgestimmt werden. In Engelberg darf das Parkplatzangebot nicht ausgebaut werden und es sollte eine direkte Anbindung der Bahn an die Bergbahnen realisiert werden. Ergänzend dazu sind insbesondere Park-and-Ride-Angebote für den Freizeitverkehr (z.B. in Luzern, Stans oder Dallenwil) sowie marktgerechte Kombi- Angebote vorzusehen.</p>	<p>Ist im Rahmen eines Gesamtverkehrskonzepts (Kanton) zu behandeln.</p>
<p><b>V3-7 Raumsicherung für künftige Angebotsausbauten auf der Schiene</b></p> <p>Die Schlüsselgelände sind raumplanerisch zu sichern. Zu diesem Zweck werden die Freihalteflächen im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanungen umgesetzt.</p> <p>Die Freihalteräume für die Bahn, welche im Richtplan aufgeführt sind, werden von den Gemeinden in ihren Nutzungsplanungen verbindlich gesichert.</p>	<p>Im kantonalen Richtplan sind keine Freihalteräume für die Bahn aufgeführt. Es besteht kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>V4-2 Fusswege</b></p> <p>Die Gemeinden erlassen und ergänzen ihre Fusswegpläne für das Siedlungsgebiet. Sie stimmen diese auf ihre Ortsplanung ab und stellen insbesondere sicher, dass die publikumsintensiven Anlagen und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auf sicheren, kurzen und räumlich attraktiven Fusswegen erreicht werden können und die Anschlüsse an das Wanderwegnetz sowie die Naherholungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes gewährleistet sind. Die</p>	<p>Sind im Fusswegplan dargestellt. Allfällige Ergänzungen oder Anpassungen erfolgen im Rahmen der Überarbeitung des Fusswegplanes zusammen mit dem Siedlungsleitbild.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung																		
<p>Gemeinden koordinieren ihre Planung mit den Nachbargemeinden. Die Sicherheit von Fussgängerquerungen ist zu überprüfen und bei Bedarf zu verbessern.</p>																			
<p><b>V4-3 Radwege</b></p> <p>Die Gemeinden legen, im Rahmen der kommunalen Richtplanung, Netzergänzungen in ihrem Kompetenzbereich fest und stellen, zusammen mit dem Kanton, die Abstimmung der Netze sicher. Die Gemeinden koordinieren die Planung mit den Nachbargemeinden. Der Ausbau und die Attraktivitätssteigerung der nachfragestarken Routen (Arbeitswege, Tourismus), die Behebung von Unfallschwerpunkten und die Anbindung des öffentlichen Verkehrs ist prioritär zu behandeln. Routen, die in das nationale oder regionale Routennetz integriert und über die Stiftung SchweizMobil kommuniziert werden sollen, sind zu erhalten und bei Bedarf zu verbessern.</p> <p>Für schlüssige Radwegnetze – auch innerhalb der Siedlungsgebiete – erarbeiten die Gemeinden kommunale Radwegkonzepte, in Abstimmung mit den übergeordneten Netzelementen.</p>	<p>Der kommunale Verkehrsrichtplan übernimmt die Aufgaben des Radwegkonzeptes. Dementsprechend werden die Radwege im Rahmen des kommunalen Verkehrsrichtplans zu einem späteren Zeitpunkt behandelt, da der aktuelle Verkehrsrichtplan im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung nicht angepasst wird.</p>																		
<p><b>E1-2 Abbaugelände von kantonaler Bedeutung</b></p> <p>Die Gemeinden stellen in ihren Nutzungsplänen sicher, dass diese Gebiete nicht mit Nutzungen belegt werden, die einen späteren Abbau verhindern.</p> <table border="1" data-bbox="165 906 1084 1318"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 906 374 1066">Standortgemeinde</th> <th data-bbox="374 906 557 1066">Ortsbezeichnung</th> <th data-bbox="557 906 680 1066">Material</th> <th data-bbox="680 906 775 1066">Hinweis</th> <th data-bbox="775 906 981 1066">Koordinationsstand</th> <th data-bbox="981 906 1084 1066">Priorität Zeitraum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 1066 374 1137">Oberdorf/Buochs</td> <td data-bbox="374 1066 557 1137">Ännerberg</td> <td data-bbox="557 1066 680 1137">Kies</td> <td data-bbox="680 1066 775 1137">1/3</td> <td data-bbox="775 1066 981 1137">AL</td> <td data-bbox="981 1066 1084 1137">C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="165 1137 374 1318">Koordinationsstand:</td> <td colspan="5" data-bbox="374 1137 1084 1318">                     AL = Ausgangslage                      FS = Festsetzung                      ZE = Zwischenergebnis                      VO = Vororientierung                 </td> </tr> </tbody> </table>	Standortgemeinde	Ortsbezeichnung	Material	Hinweis	Koordinationsstand	Priorität Zeitraum	Oberdorf/Buochs	Ännerberg	Kies	1/3	AL	C	Koordinationsstand:	AL = Ausgangslage FS = Festsetzung ZE = Zwischenergebnis VO = Vororientierung					<p>Das Gebiet Ennerberg ist im rechtsgültigen Zonenplan mit einer überlagernden Sondernutzungszone belegt.</p>
Standortgemeinde	Ortsbezeichnung	Material	Hinweis	Koordinationsstand	Priorität Zeitraum														
Oberdorf/Buochs	Ännerberg	Kies	1/3	AL	C														
Koordinationsstand:	AL = Ausgangslage FS = Festsetzung ZE = Zwischenergebnis VO = Vororientierung																		

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p><b>E1-3 Ausscheidung von Abbauzonen</b></p> <p>Im Nutzungsplan- und im Baubewilligungsverfahren sind die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die dafür massgeblichen Verfahren und Beurteilungskriterien sind im kantonalen Abbaukonzept von 2012 festgehalten. Kiesentnahmen aus Gewässern, insbesondere dem Vierwaldstättersee, bedürfen ebenfalls einer Abbauzone. Sie müssen zudem den Anforderungen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung sowie der kantonalen Wasserrechtsgesetzgebung genügen.</p>	<p>Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung sind keine weiteren Abbauzonen vorgesehen.</p>
<p><b>E3-1 Elektrizitätsversorgung</b></p> <p>Aufgrund der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) können Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden und geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.</p>	<p>Es sind keine Neueinzonungen im Bereich von bestehende oder geplante Anlagen vorgesehen.</p>
<p><b>E 3-4 Räumliche Energieplanung</b></p> <p>Die Gemeinden können in ihrer Nutzungsplanung Gebiete bezeichnen, in denen die Wärmeversorgung durch einen bestimmten Energieträger vorgesehen ist, beziehungsweise in denen gemeinsame Anlagen zur Wärmeproduktion vorgeschrieben sind. Der Kanton stellt den Gemeinden bei Bedarf Planungshilfen zur Verfügung.</p>	<p>Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung ist keine räumliche Energieplanung vorgesehen.</p>
<p><b>E4-3 Grundwasserschutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen</b></p> <p>Die Gemeinden scheidet die noch ausstehenden Schutzzonen um öffentliche Grund- und Quellwasserfassungen aus und legen dabei die notwendigen Verbote und Beschränkungen grundeigentümerverbindlich fest.</p> <p><u>In Zonen S1 und S2 dürfen keine und in der Zone 3 sollten keine Bauzonen ausgeschieden werden. Die Gebiete sind der Landwirtschaftszone oder der Grünzone zuzuordnen, sofern sie sich nicht im Wald befinden.</u> Die Schutzzonen werden nach Gewässerschutzrecht verfügt und müssen bei der Festlegung von Bauzonen berücksichtigt werden. Der Vollzug liegt, gestützt auf die kantonale Gewässerschutzgesetzgebung, unter Vorbehalt der regierungsrätlichen Genehmigung, beim Gemeinderat.</p>	<p>Die Grundwasserschutzzonen sind bereits ausgeschieden und werden im Zonenplan dargestellt.</p>



Koordinationsaufgabe	Begründung
<p><b>E5-3 Gewässerschutz und Siedlungsentwicklung</b></p> <p>Mit der Siedlungsentwicklung und insbesondere bei der Förderung der verdichteten Bauweise ist frühzeitig der Entsorgung des unverschmutzten Abwassers Beachtung zu schenken. Gemäss den gesetzlichen Randbedingungen ist es in erster Linie oberflächlich zu versickern und wo dies nicht möglich ist, sind Rückhaltemassnahmen für das abfliessende Abwasser vorzusehen. Die Gemeinden sorgen dafür, dass der entsprechend notwendige Platzbedarf bei Neuzonungen und Gestaltungsplanungen sichergestellt wird. [...]</p>	<p>Bezüglich Umsetzung von Gestaltungsplänen kann nichts in das BZR aufgenommen werden. Im Rahmen von Gestaltungspläne wird die Gemeinde selbstverständlich die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen prüfen.</p>

## Anhang 4 Massnahmen aus Siedlungsleitbild

### Massnahmenübersicht Bereich Siedlung

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
<b>S1: Überbauung der bereits eingezonten Parzellen</b>	Potenzial ermitteln Grundeigentümer zu ihren Bauabsichten anfragen	hohe Priorität	S2 Verdichten S3 Neue Wohnzonen	Gemeinderat	laufend und bei zukünftigen Nutzungsplanrevisionen	läuft
<b>S2: Verdichten</b> mittels höherer Bauten in bestimmten Gebieten	Überprüfung und Realisierung im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevisionen	mittlere Priorität	S1 Überbauung der bereits eingezonten Parzellen S3 Neue Wohnzonen	Gemeinderat	bei Notwendigkeit und bei zukünftigen Nutzungsplanrevisionen	Grundsätzlich können Einzonungen und Umzonungen in Wohnzonen nur vorgenommen werden, wenn die vom Richtplan zugestandene Kapazität nicht überschritten wird. Zudem sind die Vorgaben des RPG/Richtplan betr. Erschliessung ÖV zu beachten  Bauzone entlang <b>Riedenstrasse</b> wird im Rahmen der Gesamtrevision von W2 in W14 aufgestuft.  Bauzonen bei <b>Alpenstrasse/Pilatusstrasse</b> werden der W14 und W17 zugewiesen.  Die <b>Parzellen der Hochhäuser</b> werden mit Bebauungspflicht belegt, um in Zukunft eine

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
						zweckmässige Verdichtung zu erreichen.
<b>S3: Neue Wohnzonen</b>	Überprüfung und Realisierung im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevisionen	mittlere bis hohe Priorität	S1 Überbauung der bereits eingezonten Parzellen S2 Verdichten V4 Ergänzende Fusswegverbindungen	Gemeinderat	bei Notwendigkeit und bei zukünftigen Nutzungsplanungsrevisionen	<p><b>Grossdableten:</b> Einzonung vor ein paar Jahren von Gemeindeversammlung abgelehnt.</p> <p>Einzonung <b>Parallel Riedenstrasse</b> wird von Grundeigentümern abgelehnt.</p> <p>Die Einzonung <b>Rieden</b> wird im Rahmen dieser Gesamtrevision umgesetzt.</p> <p>Einzonung <b>Hostettli</b> wird im Rahmen der Überarbeitung des SLB überprüft. Im Moment kein Bedürfnis zur Einzonung.</p> <p>Einzonung <b>St. Heinrich</b> aufgrund geänderter Vorgaben (RPG, Qualität ÖV-Güteklasse) nicht mehr möglich.</p> <p>Einzonung <b>Tuftloch/ Schulmattli/Bürenstrasse</b> aufgrund</p>

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
						geänderter Vorgaben (RPG, Qualität ÖV-Güteklasse) nicht mehr möglich.
<b>S4: Überführung in Landwirtschaftszone (Rossi)</b>	Überprüfung und Realisierung im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision	mittlere Priorität		Gemeinderat	bei nächster Nutzungsplanungsrevision	Wird im Rahmen dieser Gesamtrevision vorgenommen
<b>S5: Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie</b>	Mögliche Änderungen aufzeigen und im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision berücksichtigen	mittlere Priorität	S3 Neue Wohnzonen	Gemeinderat	bei zukünftigen Nutzungsplanungsrevisionen	Es werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden.
<b>S6: Gestaltung Wohngebiete für familienfreundliche Freiräume</b>	Zweckmässige Bestimmung im BZR aufnehmen und im Rahmen von Gestaltungsplänen und Baubewilligungsgesuchen fordern	mittlere Priorität	S3 Neue Wohnzonen	Gemeinderat	laufend und bei zukünftigen Nutzungsplanungsrevisionen	Im Rahmen der Gesamtrevision wird eine Grünflächenziffer eingeführt und es werden Bestimmungen betr. Umgebungsgestaltung formuliert.
<b>S7: Freiräume und Anlagen</b>	Öffentliche Plätze zur Verfügung stellen und ausgestalten	mittlere Priorität	S8 Raumkonzept Landsgemeindeplatz	Gemeinde- und Schulrat	bei Bedarf	Landsgemeindeplatz wird für Veranstaltungen genutzt
<b>S8: Raumkonzept Landsgemeindeplatz</b>	Umsetzung veranlassen	mittlere bis hohe Priorität	S7 Freiräume und Anlagen	Gemeinderat mit Kanton	so bald als möglich	-
<b>S9: Gestaltungsplan Wilmatt</b>	Umsetzung veranlassen	hohe Priorität		Gemeinderat mit Kanton	ab sofort	Planung läuft

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
<b>S10: Umsiedlung Sammelstelle</b>	Standorte suchen	mittlere Priorität		Gemeinderat	ab sofort	Planung läuft
<b>S11: Neues Arbeitsgebiet (Dienstleistung)</b>	Überprüfung und Realisierung im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevisionen	mittlere Priorität	S12 Erweiterung Gewerbezone / öffentliche Zone (,Grasdeeri') beim Aawasser	Gemeinderat	Bei Bedarf	Wird realisiert
<b>S12: Planungszone Bueholzbach</b> mit allfälligen ZP-Änderungen	Projekte abwarten	hohe Priorität		Gemeinderat mit Kanton	Nach Vorliegen der beschlossenen Projekte	Projekt in Bearbeitung  Planungszone aufgehoben, Gefahrenzone (Genehmigung ausstehend) entspricht heutiger Gefahrensituation

## Massnahmenübersicht Bereich Verkehr

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
<b>V1: Anbindung an ÖV</b>	Verkehrskonzept erstellen	mittlere Priorität	S3 Neue Wohnzonen V5 Sanierung der gefährlichen Übergänge V6 Ausbau der Velowege entlang von Strassen	Gemeinderat mit Kanton	so bald als möglich, spätestens bei Einzonungen neuer Bauzonen	
<b>V2: Erhöhung des ÖV-Taktes</b>	planerische Voraussetzungen schaffen	mittlere Priorität		Gemeinderat mit Kanton	bei Bedarf	
<b>V3: Erschliessung Niederrickenbach</b>	Erschliessung durch Seilbahn erhalten und fördern	hohe Priorität		Gemeinderat mit Kanton und Betriebe	bei Bedarf	erfolgt
<b>V4: Ergänzende Fusswegverbindungen</b>	planerische Voraussetzungen schaffen, Projekte realisieren	hohe Priorität	S3 Neue Wohnzonen			
<b>V5: Sanierung der gefährlichen Übergänge</b>	planerische Voraussetzungen schaffen, Projekte realisieren	hohe Priorität	V1 Anbindung an ÖV V6 Ausbau der Velowege entlang von Strassen	Gemeinderat mit Kanton und Zentralbahn	ab sofort	Anpassungen erfolgt bzw. in Ausführung

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
<b>V6: Ausbau der Velowege entlang von Strassen</b>	Verkehrskonzept erstellen, Projekte realisieren	hohe Priorität	V1 Anbindung an ÖV  V5 Sanierung der gefährlichen Übergänge	Gemeinderat mit Kanton	ab sofort	Zum Teil erfolgt
<b>V7: Knotensanierung</b>	planerische Voraussetzungen schaffen, Projekte realisieren	mittlere Priorität		Gemeinderat mit Kanton	bei Bedarf	Knoten Schulhausstrasse und Knoten Büren wurden ausgeführt
<b>V8: Verkehrsberuhigung</b>	planerische Voraussetzungen schaffen, Projekte realisieren	mittlere Priorität		Gemeinderat mit Kanton	ab sofort	laufend

## Massnahmenübersicht Bereich Natur, Landschafts- und Denkmalschutz

Massnahme	Vorgehen	Priorität	Koordination mit anderen Massnahmen	Zuständigkeiten	Fristen	Bearbeitungsstand
<b>N1: Naturschutzinventar</b> zur Sicherung der Naturobjekte	Naturschutzinventar erstellen	hohe Priorität		Gemeinderat mit Kanton	bis zur nächsten Nutzungsplanrevision	Wird in der Gesamtrevision umgesetzt
<b>N2: Kulturobjektinventar</b> zum Schutz der Kulturobjekte	Kulturobjektinventar erstellen	hohe Priorität		Gemeinderat mit Kanton	bis zur nächsten Nutzungsplanrevision	Bauinventar liegt vor. Schutz von Kulturobjekten erfolgt durch Regierungsrat
<b>N3: Renaturierung Bäche</b> bei Siedlungen	Öffnung eingedolter Gewässer prüfen und realisieren  Vorprojekt Offenlegung Dorfbach zwischen St. Heinrich und Winkelriedhaus	mittlere bis hohe Priorität	N4 Vernetzung Naturraum	Gemeinderat	sofort und bei zukünftigen Einzonungen und Projekten	Im Bereich Winkelriedhaus erfolgt  Mülhebach/Rossibächli, Planung läuft
<b>N4: Vernetzung Naturraum</b> im Rahmen von Weg- und Strassenprojekten	Sicherstellung der Vernetzung	mittlere Priorität	N3 Renaturierung Bäche  N5 Strassenraumgestaltung	Gemeinderat	laufend	Entsprechende Bestimmungen im neuen BZR aufgenommen.
<b>N5: Strassenraumgestaltung</b>	Entsprechende Räume rechtlich sichern	mittlere Priorität	N4 Vernetzung Naturraum	Gemeinderat	laufend	Zum Teil bereits erfolgt (Gewerbezone Riedenstrasse). Bestimmungen im neuen BZR



## Anhang 5 Pendenzenliste ARE, Ortsplanung für die Gemeinde Oberdorf

Die Pendenzenliste des Amtes für Raumentwicklung (siehe unten) beinhaltet Pendenzen ab 1998. Es ist festzustellen, dass diese Pendenzenliste nicht bewirtschaftet wurde und Anpassungen in früheren Teilrevisionen nicht berücksichtigt wurden. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass viele Anpassungen bereits vor vielen Jahren vorgenommen wurden. Andere Forderungen für Anpassungen sind aufgrund der neuen Planungs- und Baugesetzgebung nicht mehr relevant.

NR	PENDENZ	WER	PRI	TERMIN	Bemerkungen bezüglich Umsetzung
1	Im Gebiet der Sondernutzungszone Kiesabbau Ennerberg ist die Waldgrenze unter Berücksichtigung der Rodungsbewilligung festzulegen	GR	1	31.06.98	erledigt
2	Die Waldbaulinie im Gebiet 'Rossi' in Büren ist aus dem Zonenplan zu streichen	GR	1	31.06.98	erledigt
3	Es ist zudem zu prüfen ob nicht ein zusammenhängender Plan (z.B. Massstab 1:2'000) erstellt werden kann, worauf die rechtlich verbindlichen Waldgrenzen übersichtlich dargestellt sind und welcher als eigenes Dokument vom Regierungsrat genehmigt werden kann.	GR/OFA	1	31.06.98	Die Waldränder werden gestützt auf die Waldgesetzgebung festgelegt und im Zonenplan übernommen.
4	Der Eintrag der Waldränder ist im Zonenplan korrekt vorgenommen worden. Sie sind bei nächster Gelegenheit auch in den Zonenplan Siedlung zu übertragen.	GR/OFA	1	31.06.98	erledigt
5	Im Zonenplan ist die Nutzung in den Parz. Nrn. 15, 42 und 44 als Wald und nicht als 'Alpwirtschaft' zu deklarieren.	GR	1	31.06.98	erledigt
6	Die Alpwirtschaftszone ist in der Legende zum Zonenplan als Sondernutzungszone zu bezeichnen.	GR	1	31.06.98	Alpwirtschaftszone kann nicht mehr ausgeschieden werden. Sie gehören alle zur Landwirtschaftszonen
7	In Art. 3 BZR ist der NS (Naturschutzzone) keine Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen. Zudem ist die Erläuterung der Kopfzeiger zu ersetzen (vgl. Ziff. 425).	GR	1	31.06.98	erledigt

8	In der Legende zum Zonenplan Landschaft sind die geltenden Empfindlichkeitsstufen für die LW, AW und das üG in übersichtlicher Weise zu deklarieren.	GR	1	31.06.98	Neuer Zonenplan
9	In der Legende des Zonenplanes Landschaft ist die Zuweisung des üG's zum Siedlungsgebiet anzupassen oder ggf. im Plan zu korrigieren.	GR	1	31.06.98	Neuer Zonenplan
10	Die Abkürzungen der Sondernutzungszonen sind im Zonenplan Landschaft und im Zonenplan Siedlung gleich zu benennen.	GR	1	31.06.98	Neuer Zonenplan
11	Die Abkürzungsbezeichnung der 'Dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone A bzw. B' ist in Art. 2 und 3 BZR gleich zu verwenden.	GR	1	31.06.98	In Oberdorf gibt es keine Wohn- und Gewerbezone
12	Art. 14 BZR ist redaktionell zu überarbeiten.	GR	1	31.06.98	Neues BZR
13	Generell Nachführung des Zonenplanes Siedlung.	GR	1	31.06.98	Neuer Zonenplan Siedlung
14	Gleichzeitig empfiehlt es sich dannzumal, den Perimeter der vorgenommenen Aufstufungen zu verifizieren und den realen Gegebenheiten gemäss Strassenlärmbelastungskataster anzupassen, d.h. zu verkleinern.	GR/AfU	1	31.06.98	-
15	Der generelle Entwässerungsplan (GEP) von Oberdorf ist gemäss § 16 der Gewässerschutzverordnung vom 08. November 1974 ggf. anzupassen	GR/AfU	1	31.06.98	Nicht Sache der Nutzungsplanung. GEP werden insgesamt überprüft und angepasst.
16	Bei Änderung der Pläne ist dem Amt für Raumplanung je ein Original und 8 Verkleinerungen sowie 9 Exemplare des gültigen Bau- und Zonenreglementes unaufgefordert zuzustellen.	GR	1	31.06.98	-
17	Planungszone: Buoholzbach vom Dezember 2005 im 2008 um max.2 Jahre nach BauG Art. 104 verlängert.	GR	1	18.11.08	-
18	Der Fusswegplan im Gebiet Schulhausstrasse, Hostettli ist zu optimieren.	GR	1	21.11.08	Fusswegplan wird erst im Rahmen der Überarbeitung des SLB gesamtheitlich angepasst

19	Überprüfung der Fruchtfolgeflächen	GR	1	07.12.11	Die Qualität der FFF ist durch den Kanton vorzunehmen. Kompensationsflächen für die Einzonung Gräben/Rieden werden von der Gemeinde in diesem Bericht vorgeschlagen. Hier sollte eine Überprüfung der FFF-Qualität durch den Kanton erfolgen.
20	Parz. Nr. 880 Rosenburgli GP-Pflichtperimeter anpassen an GP	GR	1	16.5.19	Gestaltungsplan in Erarbeitung
21	Sicherung Fusswegverbindung Gewerbe an der Aa im Fusswegplan. Die südliche Fusswegverbindung von der Riedenstrasse zum Aawasserdamm ist im Rahmen der nächsten Fusswegplananpassung sicherzustellen.	GR	1	28.6.19 22.10.19	Kann bereits begangen werden. Im Rahmen der Überarbeitung des Fusswegplans wird dieses Thema angegangen.

