

**Rubrik:** Rechtsetzung und politische Rechte  
**Unterrubrik:** Beschluss  
**Publikationsdatum:** KABNW 18.02.2025  
**Meldungsnummer:** RE-NW15-0000000033

**Publizierende Stelle**



Gemeinde Oberdorf NW, Schulhausstrasse 19, 6370 Oberdorf NW

## **Beschluss – Gesamtrevision Nutzungsplanung. Öffentliche Auflage der beschlossenen Änderungen, Oberdorf (NW)**

**Beschlusstitel**

Gesamtrevision Nutzungsplanung. Öffentliche Auflage der beschlossenen Änderungen

**Beschlusstext**

Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 grossmehrheitlich zugestimmt. An der Gemeindeversammlung sind diverse Abänderungsanträge zur Nutzungsplanung gestellt und allesamt gutgeheissen worden.

Von Bundesrechts wegen sind wesentliche Planänderungen nach der öffentlichen Auflage zwingend neu aufzulegen. Vorliegend hat die Gemeindeversammlung zahlreiche wesentliche Änderungen beschlossen. Eine neuerliche Publikation ist dementsprechend unumgänglich, damit die Nutzungsplanung rechtsgültig werden kann. Es sind alle an der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen zu publizieren, auch wenn unter Umständen einzelne Änderungen für sich allein nicht als wesentlich taxiert werden müssten. Demnach liegen folgende Unterlagen während 20 Tagen, vom 19. Februar 2025 bis 10. März 2025, zur öffentlichen Auflage auf:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im PDF-Anhang sind die beschlossenen Änderungen der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 ersichtlich.

Alle Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zudem sind sämtliche Unterlagen auch auf der Webseite der Gemeinde ([www.oberdorf-nw.ch](http://www.oberdorf-nw.ch)) einsehbar.

### **Rechtsmittel / Einsichtnahme**

Während der Auflagefrist kann gemäss Art. 81 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; NG 265.1) gegen die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen beim Regierungsrat Nidwalden, Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

### **Kontaktstelle**

Gemeinde Oberdorf NW  
Schulhausstrasse 19  
6370 Oberdorf NW

### **Frist**

Ablauf der Frist: 10.03.2025

## Gesamtrevision Nutzungsplanung

### Öffentliche Auflage der beschlossenen Änderungen

#### Gemeindeversammlung

Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 grossmehrheitlich zugestimmt. An der Gemeindeversammlung sind diverse Abänderungsanträge zur Nutzungsplanung gestellt und allesamt gutgeheissen worden.

#### Beschlossene Änderungen

Folgende Änderungen wurden beschlossen:

Antrag z.H. Gemeindeversammlung	Entscheid Gemeindeversammlung ( <i>inklusive daraus resultierende Folgeanpassungen</i> )
<b>Bau- und Zonenreglement (BZR)</b>	
<p>Art. 7 Umgebungsgestaltung 1. allgemein</p> <p>1Bei der Umgebungsgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.</p> <p>2Mit 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>3Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4Im 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>5Bei 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>6Bei 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>1Bei der Umgebungsgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.</p> <p>2Mit dem Baugesuch für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein <del>verbindlicher</del> Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, allfällige Stützbauwerke und die Abstellplätze für Kehrichtgebände, Fahrräder und Fahrzeuge.</p> <p>3Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4Im <del>verbindlichen</del> 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>5Bei 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>6Bei 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>

**Art. 9 3. Bepflanzung**

- 1Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.
- 2Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll und möglichst biodivers zu bepflanzen.
- 3Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.
- 4In Zonen mit Grünflächenziffern sind Steingärten von maximal 10% der Grünflächenziffer erlaubt.
- 5Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind angemessen zu bepflanzen.
- 6Übergänge ins Nichtbaugewerbe sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.

- 1Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.
- 2Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll und möglichst biodivers zu bepflanzen.
- 3Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.
- 4In Zonen mit Grünflächenziffern sind Steingärten von maximal 10% der Grünflächenziffer erlaubt.
- 5~~Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind angemessen zu bepflanzen.~~
- 6~~Übergänge ins Nichtbaugewerbe sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.~~

**Art. 12 Wohnzonen (W)**

**1. Grundmasse  
a) allgemein**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung LSV <sup>6</sup>
W12	0.33	100	0.20 / 60.6	100	0.40	12		25		II
W14a	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	14	9	30		II
W14b	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	14	9	30		II
W17	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	17	14	30		II

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudelflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung LSV <sup>6</sup>
W12	0.40	100	0.20 / 50.0	100	0.25	12		25		II
W14a	0.45	90	0.25 / 55.5	100	0.25	14	9	30		II
W14b	0.45	90	0.25 / 55.5	100	0.25	14	9	30		II
W17	0.45	90	0.25 / 55.5	100	0.25	17	14	30		II

Art. 17 Kernzone (K)  
1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

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

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
K17	0.60	100	0.15 / 25.0	100				17	12			III

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

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

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

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

2) Im Erdgeschoss muss von der anrechenbaren Gebäudefläche mindestens 25% als Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Konstruktionsfläche für Gewerbe- und Dienstleistung genutzt werden.

Art. 20 Gewerbezone (G)  
1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

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

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
G12	0.60	100	0.35 / 58.3	100		12				III
G18	0.65	100	0.0 / 0	100		18				III
G20	0.65	100	0.0 / 0	100		20				III

**Art. 23 4. Umgebungsgestaltung**  
a) allgemein

1Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung anzulegen.  
2Zur Strasse und zur Siedlungsgrenze hin gerichtete Bereiche sind zu begrünen.  
3Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

~~1Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung anzulegen.  
2Zur Strasse und zur Siedlungsgrenze hin gerichtete Bereiche sind zu begrünen.  
3Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.~~

**Art. 25 Industriezone (I)**  
1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

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

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
I20	0.60	100	0.0 / 0	100		20				IV

**Art. 26 2. feste Grenzabstände**

1In der Industriezone I14 und I18 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Industriezone I14 und I18 feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>2</sup> von 3.00 m.  
2Gegenüber der Landwirtschaftszone ist in der Industriezone I18 ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

**Art. 26 2. feste Grenzabstände**

*1In der Industriezone I20 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Industriezone I20 feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>2</sup> von 3.00 m.  
2Gegenüber der Landwirtschaftszone ist in der Industriezone I20 ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.*

**Art. 27 3. Dachgestaltung**

In der Industriezone I14 und I18 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 27 3. Dachgestaltung**

*In der Industriezone I20 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.*

Art. 28 4. Umgebungsgestaltung

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

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

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

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

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

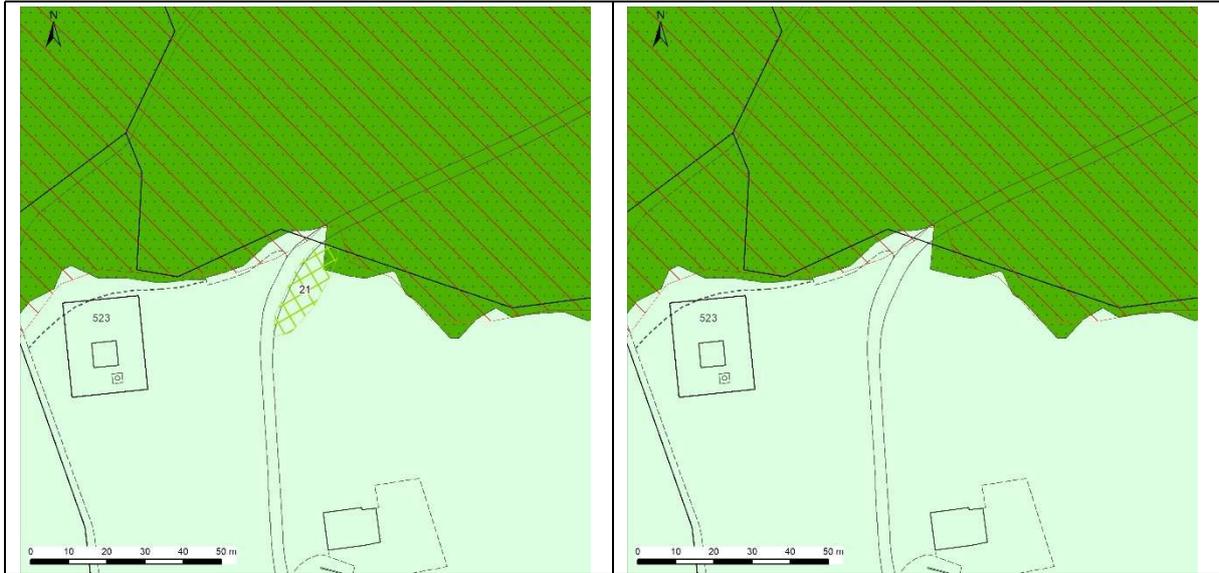
~~2In der Industriezone I14 sind ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig und begrünt zu gestalten. Pro 2 Parkplätze ist ein räumlich wirksamer Baum zu pflanzen.~~

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

~~4Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.~~

Zonenplan





### **Öffentliche Auflage**

Von Bundesrechts wegen sind wesentliche Planänderungen nach der öffentlichen Auflage zwingend neu aufzulegen. Vorliegend hat die Gemeindeversammlung zahlreiche wesentliche Änderungen beschlossen. Eine neuerliche Publikation ist dementsprechend unumgänglich, damit die Nutzungsplanung rechtsgültig werden kann. Es sind alle an der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen zu publizieren, auch wenn unter Umständen einzelne Änderungen für sich allein nicht als wesentlich taxiert werden müssten. Demnach liegen folgende Unterlagen während 20 Tagen, vom 19. Februar 2025 bis 10. März 2025, zur öffentlichen Auflage auf:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

Alle Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zudem sind sämtliche Unterlagen auch auf der Webseite der Gemeinde ([www.oberdorf-nw.ch](http://www.oberdorf-nw.ch)) einsehbar.

### **Verwaltungsbeschwerde**

Während der Auflagefrist kann gemäss Art. 81 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; NG 265.1) gegen die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen beim Regierungsrat Nidwalden, Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Oberdorf, 18. Februar 2025

GEMEINDERAT OBERDORF