

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

vom ¹

= Diese Bestimmungen müssen im BZR enthalten sein.

= Diese Bestimmungen können im BZR enthalten sein.

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 5 Abs. 3, Art. 16, 36 Abs. 1, 46 f., 48 ff., 103 ff., 177b des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)², beschliesst:

I. ZONENORDNUNG

A. Zoneneinteilung

Art. 1 Zonenplan

Die Zoneneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.

Art. 2 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

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

Art. 3 Bauzonen

Die Bauzonen umfassen:

1. Wohnzone (W);
2. Kernzone (K);
3. Zentrumszone (Z);

4. Wohn- und Gewerbezone (WG);
5. Gewerbezone (G);
6. Zone für öffentliche Zwecke (Ö);
7. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
8. Grünzone (GR);
9. Verkehrszone (V);
10. Sondernutzungszone (SN).

Art. 4 Nichtbauzonen

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Freihaltezone (FH);
2. Landwirtschaftszone (LW);
3. Übriges Gebiet (ÜG).

Art. 5 Weitere Zonen

Die weiteren Zonen umfassen:

1. Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus (überlagernd);
2. Sondernutzungszone publikumsorientierte Nutzungen;
3. Sondernutzungszone Hafenanlage;
4. Sondernutzungszone steile Hanglage;
5. Sondernutzungszone Seilbahnanlage;
6. Sondernutzungszone Sport- und Freizeitanlagen Fräkmünt;
7. Schutzzonen
 - a) kommunale Landschaftsschutzzone;
 - b) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet;
 - c) Ortsbildschutz;
8. Gewässerraumzone;
9. Abflusswegzone;
10. Gefahrenzone;
11. Abflusskorridorzone.

B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien

Art. 6 Dachgestaltung

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

² Dächer bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren.

⁴ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens 60% der jeweiligen Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite beanspruchen.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

1. allgemein

¹ Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, allfällige Stützbauwerke, Abstellplätze für Kehrichtgebände sowie für Fahrräder.

² Ortstypische und bestehende oder aufgrund der übergeordneten Planung noch zu schaffende naturräumliche Elemente sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

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

⁴ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze für Kehrichtgebände zu schaffen, die für die Kehricht- und Grüngutabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern

¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

² Stützmauern und mauerartige Böschungen sind ab einer Höhe von 1.50 m horizontal zu staffeln und zu begrünen. Der Rückversatz beträgt mindestens 50 cm.

Art. 9 3. Bepflanzung

¹ Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Sie sind möglichst zusammenhängend anzulegen.

²Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

³Strassenräume sind in der Regel zu begrünen. Die befestigten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

⁴Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.

Art. 10 Baulinien

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

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

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

C. Bauzonen

**Art. 11 Wohnzonen (W)
1. Grundmasse**

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
W11a	0.25	100	0.15 (60)	100	0.50	11	9	25		II
W11b	0.30	100	0.20 (67)	100	0.40	11		25		II
W12	0.35	100	0.25 (71)	100	0.40	12	9	25		II
W14a	0.35	100	0.25 (71)	100	0.40	14	11	30		II
W14b	0.35	100	0.25 (71)	100	0.40	14	11	30		II
W17	0.40	100	0.30 (75)	100	0.30	17	14	40		II
W30	0.30	100	0.20 (67)	100	0.50	30	25	25		II
W40	0.35	57	0.10 (29)	100	0.50	40	30			II

Art. 12 2. Feste Grenzabstände

In der Wohnzone W30 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG PBG² von 6.00 m.

Art. 13 3. Dachgestaltung

¹ In den Wohnzonen W11a, W11b, W12, W14a, W14b und W17 sind für Hochbauten Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer gestattet.

² In den Wohnzonen W30 und W40 sind begrünte Flachdächer und geneigte Dachflächen gestattet.

Art. 14 4. Umgebungsgestaltung

¹ In den Wohnzonen dürfen die Böschungen nur im Lebendverbau oder durch höchstens 1.50 m hohe Stützmauern gesichert werden.

² In den Wohnzonen W11b und W14b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² nur seitlich bis 1.50 m unter das massgebende Terrain zulässig.

³ In den Wohnzonen W11a, W12, W14a, W17, W30 und W40 sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig.

⁴ Mit Ausnahme von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse sowie leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und dergleichen zu erstellen.

⁵ In den Wohnzonen W14a, W14b, W17, W30 und W40 sind Freiräume zu erstellen und dauerhaft sicher zu stellen.

Art. 15 Kernzone (K)
1. Grundmasse

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmpflichtigkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
K15	0.45	100	0.30 (67)	100		0	80	15	12	25		III

Art. 16 2. Feste Grenzabstände

In der Kernzone K15 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 3.00 m.

Art. 17 3. Dachgestaltung

¹ In der Kernzone K15 sind für Hochbauten nur Sattel- oder Walmdächer mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen von wenigstens 25° und höchstens 45° gestattet.

² Hochbauten sind mit allseitigen Vordächern auszubilden.

³ Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden.

⁴ In der Kernzone K15 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

Art. 18 4. Materialisierung und Farbe

¹In der Kernzone K15 sind Materialien zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Grelle oder ausgefallene Farben, Verputze mit ortsunüblichen Strukturen, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

²Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportion in das bestehende Ortsbild einfügen.

³Grösse und Verteilung der Fenster sind der Bauweise der näheren Umgebung anzugleichen. Die Fenster haben in der Regel eine stehende Rechteckform aufzuweisen und sind zu unterteilen. Schaufenster haben in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfassade zu stehen und haben sich in ihrer Höhe auf das Erdgeschoss zu beschränken. Durchlaufende Schaufensterfronten sind nicht zulässig.

Art. 19 5. Reklame

Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Kernzone K15 nicht erlaubt.

Art. 20 Zentrumszone (Z)
1. Grundmasse

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
Z18	0.45	100	0.35 (67)	100		18				III

Art. 21 2. feste Grenzabstände

In der Zentrumszone Z18 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 3.00 m.

Art. 22 Wohn- und Gewerbezone (WG)
1. Grundmasse

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
WG15	0.45	100	0.25 (56)	100		20	80	15	12	40		III
WG18a	0.45	100	0.30 (67)	100		0	25	18				III
WG18b	0.45	100	0.30 (67)	100	0.20	20	80	18	15	40		III
WG18c	0.45	100	0.30 (67)	100	0.30	20	80	18	15	40		III

Art. 23 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

¹In der Wohn- und Gewerbezone WG18b sind in den zur Seestrasse orientierten Erdgeschossen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.

²In der Wohn- und Gewerbezone WG18b beträgt der Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsanteil mindestens 50% der Erdgeschossfläche.

Art. 24 3. feste Grenzabstände

In den Wohn- und Gewerbebezonen WG18a und WG18b wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 4.00 m beziehungsweise 3.00 m.

Art. 25 4. Umgebungsgestaltung

¹In der Wohn- und Gewerbezone WG18b sind entlang der Seestrasse ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig zu gestalten. Pro 2 Parkplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

²Bereiche entlang der Autobahn sind zu begrünen.

³Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig.

Art. 26 Gewerbezone (G)
1. Grundmasse

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
G15	0.70	100	0.35 (50)	100		15				III
G20	0.70	100	0.35 (50)	100		20				III
G30*						30				III

* Für die Gewerbezone G30 gilt eine Bebauungsplanpflicht. Die Grundmasse werden im Bebauungsplan festgelegt.

Art. 27 2. Umgebungsgestaltung

¹ Entlang der Seestrasse sind ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig zu gestalten. Pro 2 Parkplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

² Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig.

Art. 28 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)
1. zulässige Nutzung

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

Art. 29 2. Grundmasse

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
Öa										II
Öb						15				IV
Öc										II
Öd										II
Öe										II
Öf										II
Ög										II
Öh										II
Öi										II
Öj	0.40	100	0.25 (63)	100		20				II
Ök										II
Öl	0.70	100	0.05			11				III
Öm										II
Ön	0.25	100	0.10 (40)	100		14				II
Öo	0.55	100	0.20 (36)	100		17				III
Öp										III

Öq										II
Ör										II
Ös	0.50	100	0.25 (50)	100		17				II
Öt										II

Art. 30 3. Umgebungsgestaltung

¹ In den Zonen für öffentliche Zwecke Öe, Öf, Ög, Öh und Öi entlang des Seeufers sind Begrünungsmassnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Freiraumes und der Strassenräume vorzusehen.

² Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind bis 1.50 m unter das massgebende Terrain zulässig.

Art. 31 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
1. zulässige Nutzung

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

Art. 32 2. Grundmasse

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 gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
SFa										IV
SFb						11				III
SFc						4				III

Art. 33 3. Dachgestaltung

¹ Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass sie gut ins Landschaftsbild eingliedern.

² In der Zone für Sport und Freizeit SFc sind nur Steildächer zulässig.

³ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen SFc kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

Art. 34 4. Materialisierung und Farbe

In den Zonen für Sport und Freizeit SFb und SFc dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, wenn sie sich bezüglich Materialien und Farbgebung schonend ins Landschaftsbild eingliedern.

Art. 35 Grünzone (GR)

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 3 aufgeführt.

**Art. 36 Sondernutzungszone (SN)
1. Grundmasse**

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

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ² ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ³
SNa	0.50	100	0.35 (70)	100	0.30	18	14			II

Art. 37 2. Sondernutzungszone SNa

¹Die Sondernutzungszone SNa ist für Hotelbauten und Bauten mit öffentlich zugänglichem Restaurationsbetrieb bestimmt. Im Erdgeschoss ist nur die Nutzung als Hotel- oder Restaurationsbetrieb erlaubt.

²Mindestens drei Viertel des Seeanstosses muss für den Restaurationsbetrieb öffentlich zugänglich sein.

D. Nichtbauzonen**Art. 38 Freihaltezone (FH)**

¹Die Freihaltezone FH bezweckt Freihaltung des Waldrandes und Gliederung des Siedlungsrandes.

²Es sind keine Bauten und Anlagen gestattet; davon ausgenommen sind Fusswege und Bewirtschaftungswege.

E. Weitere Zonen**Art. 39 Sondernutzungszonen****1. publikumsorientierte Nutzungen (überlagernd)**

In der Sondernutzungszone publikumsorientierte Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der Seestrasse nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Art. 40 2. Hafenanlage (überlagernd)

In der Sondernutzungszone Hafenanlage sind standortgebundene Hafenanlagen zulässig.

Art. 41 3. steile Hanglage (überlagernd)

¹In der Sondernutzungszone für steile Hanglage ist die höhenmässige Bebaubarkeit der Baute oder Anlage durch eine Baubegrenzungsebene zusätzlich begrenzt.

²Die Baute oder Anlage darf die zugehörige Baubegrenzungsebene nicht überragen.

³Die Höhenlage der horizontalen Baubegrenzungsebene ist bestimmt durch die Gesamthöhe zuzüglich 3.00 m - lotrecht gemessen über dem

tiefsten Punkt der Schnittlinie zwischen massgebendem Terrain und der Baute oder Anlage.

Art. 42 4. Seilbahnanlage (überlagernd)

- 1 Die Sondernutzungszone Seilbahnanlage überlagert andere Zonen.
- 2 In ihr dürfen nur für die Seilbahn erforderliche, nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz, SebG; SR743.01) bewilligte technische Einrichtungen und Anlagen erstellt und betrieben werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plangenehmigungsverfahren nach dem SebG statt.
- 3 Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzupassen.
- 4 Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Vorbehalten bleiben strengere Vorgaben nach dem SebG. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

Art. 43 5. Sport- und Freizeitanlage Fräkmünt (überlagernd)

- 1 In der Sondernutzungszone Sport- und Freizeitanlage Fräkmünt sind Anlagen für touristische Nutzung möglich, wenn sich diese den Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Waldnutzung unterordnen.
- 2 Alpbeizli, Kiosk, Verkaufsgeschäfte für landwirtschaftliche Produkte und dergleichen sind ausschliesslich in bestehenden Gebäuden möglich. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der zuständigen kantonalen Stellen.

Art. 44 Schutzzonen

1. Landschaftsschutzzone kommunal (überlagernd) a) Schutzzweck

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften.
- 2 Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.

Art. 45 b) Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- 1 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung der Landschaft führen. Vorbehalten bleiben Massnahmen zur Abwendung von Gefahren.

²Grössere Terrainveränderungen, die bewilligungspflichtig sind, namentlich Abgrabungen, Materialentnahmen, Aufschüttungen, Materialdeponien und Planierungen, können gestattet werden, wenn dadurch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich erleichtert wird und keine landschaftlich und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert werden.

³Bestehende Naturobjekte, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Hecken, Trockensteinmauern, Einzelbäume und Felsblöcke sind zu erhalten. Die Entfernung von Felsblöcken darf nur bewilligt werden, wenn dadurch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich erleichtert wird.

⁴Obstgärten mit hochstämmigen Bäumen sind nach Möglichkeit zu erhalten und gefällte Bäume zu ersetzen. Im Rahmen von Vereinbarungen über die Baumpflege können Beiträge zur Erhaltung und Förderung und zur naturgerechten Pflege von hochstämmigen Obstbäumen ausgerichtet werden.

⁵Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen zu erstellen. Sie müssen sich in Proportion, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einfügen.

Art. 46 2. Ortsbildschutz

¹Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.

²Wiederaufbauten von Gebäuden sind in den alten Ausmassen zulässig.

³Schutzwürdige Bauten, für das Ortsbild wichtige Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiter zu entwickeln.

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

⁵Die Baubewilligungsbehörde darf Neubauten und wesentliche Umbauten nur gestützt auf eine Stellungnahme der zuständigen Instanz bewilligen.

⁶Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.

⁷ Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Ortsbildschutzzone entlang der Strassen nicht erlaubt.

II. MOBILFUNKANTENNEN

Art. 47 Dialogmodell 1. Vorverfahren

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

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

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

⁴ 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.

Art. 48 2. Einreichung Baugesuch

¹ Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn

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

² Ist das von der Gemeinde vorgeschlagene Gebiet gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

III. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN

Art. 49 Geschützte Naturobjekte

1. Grundsatz

¹ Die Naturobjekte, die in den Anhängen Anhang 4 bis 6 aufgeführt und im Zonenplan dargestellt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.

² Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:

1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a;
2. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen b (Anhang 4);
3. Bruchsteinmauern (Anhang 5);
4. Blumenwiesen, Halbtrockenrasen, Weiden und Streuerieder (Anhang 6);

³ Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)⁵ bleiben vorbehalten.

Art. 50 2. Schutz

Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten:

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

Art. 51 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a

¹ Die Naturobjekte gemäss Anhang 4 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.

² Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.

³ Hochbauten haben einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.

Art. 52 4. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen b

¹ Bedeutsame Bäume/Baumgruppen gemäss Zonenplan können nur mit einer gemeinderätlichen Bewilligung entfernt oder in dessen Ausdehnung erheblich verringert werden.

² Gemeinderätliche Bewilligung für die Entfernung oder Reduktion der Ausdehnung der Objekte kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.

Art. 53 5. Bruchstein-, Trockenmauern und Lesesteinwall

¹ Die Naturobjekte gemäss Anhang 5 sind durch regelmässig Instandstellung zu erhalten.

² Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.

Art. 54 6. Blumenwiesen, Halbtrockenrasen und Weiden

¹ Die Naturobjekte gemäss Anhang 6 sind ungeschmälerert zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.

² 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.

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

IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 55 Übergangsbestimmungen
1. hängige Verfahren

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

Art. 56 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Bau- und Zonenreglement vom 28. November 2008 wird aufgehoben.

Art. 57 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach erfolgter Annahme durch die Gemeindeversammlung unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Januar 2023 in Kraft.

¹ A ..., ...

² NG 611.1

³ SR 814.41

⁴ SR 743.01

⁵ NG 331.1

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der/die Gemeindepräsident/in:

.....

Der/die Gemeindeglied/in:

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am xxxxxx mit Beschluss Nr. xxxx

Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. 29

Zone	Zulässige Nutzung
Öa	Wasserversorgung
Öb	Abwasserreinigungsanlage, Entsorgungsstelle
Öc	Parkplatz, öffentlicher Seezugang, Hafenwart
Öd	Parkplatz, öffentlicher Seezugang
Öe	Parkanlage, öffentlicher Seezugang, Schiffstation, Gastrobetriebe, touristische Dienstleitung
Öf	Parkanlage, öffentlicher Seezugang
Ög	Parkanlage, Gemeindehaus, Parkplatz, Spielplatz, Seezugang
Öh	Parkanlage, öffentlicher Seezugang
Öi	Badeanlage, Gastrobetriebe, Parkplatz, öffentlicher Seezugang
Öj	Schulanlage, Pumpwerk, Vereinslokal
Ök	Kirche, Friedhofanlage, Dorfplatz
Öl	Autoeinstellhalle, Sportplatz, Pfarreizentrum, Gebäude für Telekommunikation
Öm	Schul- und Sportanlagen mit zugehöriger Infrastruktur, Mehrzweckhalle, Trafostation
Ön	Kirche, Friedhof, Pavillon, Parkanlage
Öo	Autoeinstellhalle, Feuerwehrlokal, Zivilschutz, Parkplatz, Telekommunikationsanlage
Öp	Spielplatz, Erweiterung Schulanlage
Öq	Schul- und Sportanlage, Spielplatz
Ör	Parkplatz, Entsorgungsstelle, Erweiterung Schulanlage

Ös	Alters- und Pflegeheim
Öt	Soziale Dienste, öffentliche Nutzung

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

Zone	Ort	Zulässige Nutzung
SFa	Hinterdorf	Kleinkaliberanlage
SFb	Fräkmünt	Hochbauten für touristische Nutzung, Stationsgebäude, standortbedingtes Wohnen
SFc	Fräkmünt	Sport- und Freizeitanlagen, Kleinbauten für touristische Nutzungen mit einer maximalen Grundrissfläche von 20 m ²

Grünzone (GR) gemäss Art. 36

Zone	Ort	Zulässige Nutzung
GRa	Entlang Autobahn	Freihalteraum entlang der Autobahn, Siedlungsbegrünung, Technische Anlagen
GRb	Steinibach	Freihalteraum Gewässerraum
GRc	Roggerli	Freihalteraum für Langsamverkehrsverbindungen, Siedlungsdurchgrünung
GRd	Pilatusstrasse	Freihalteraum für Strassenböschung, Bepflanzung, Schrebergarten
GRe	Millionenloch	Freihalteraum für Langsamverkehrsverbindungen, Siedlungsdurchgrünung
GRf	Zwyden	Freihalteraum für Langsamverkehrsverbindungen und Siedlungsdurchgrünung sowie Parkplatz

Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 51 (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen)

A. EINZELBÄUME a

Geschützt sind folgende Einzelbäume:

Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Ort	Koordinaten
1	23	Einzelbaum	Dorf, Steinrüti	2666637/ 1204796
2	35	Einzelbaum	Schwändi	2665103/ 1204152
3	47	Einzelbaum	Dorf, Café Lopper	2666387/ 1204037

B. BAUMREIHEN, BAUMGRUPPEN UND ALLEEN a

Geschützt sind folgende Baumreihen, Baumgruppen und Alleen:

Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Ort	Koordinaten
1	2	Baumgruppe	Ried	2665564/1205513
2	11	Baumgruppe	Stampf	2665431/1205275
3	15	Baumgruppe	Dorf, Schulhaus Matt	2666334/1205038
4	45	Baumgruppe	Ober Schwändi	2664827/1203860
5	48	Baumgruppe	Dorf, Rössliplatz	2666437/1204046
6	30	Baumreihe / Allee	Dorf, Mündung Steinibach	2666751/1204680

Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 52 (Bruchsteinmauern)

Geschützt sind folgende Bruchstein- und Trockenmauern sowie Lesesteinwall:

Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Ort	Koordinaten
1	3	Bruchsteinmauer, Trockensteinmauer	Simisrüti	2665769/1205440
2	36	Bruchsteinmauer, Trockensteinmauer	Schwändi	2665116/1204106 2665090/1204148
3	37	Bruchsteinmauer, Trockensteinmauer	Schwändi	2665157/1204113
4	44	Bruchsteinmauer, Trockensteinmauer	Rengg / Scheitholz / Langmattli / Renggeli	2664474/1203966 2664438/1203918 2664522/1203969
5	46	Bruchsteinmauer, Trockensteinmauer	Müsli	2665074/1203957 2664980/1203915 2665016/1203976 2665012/1203897 2665030/1203864
6	50	Bruchsteinmauer, Trockensteinmauer	Ober Schwändi/ Rengg / Müsli	2664845/1203923 2664791/1203777 2664696/1203857
7	57	Lesesteinwall	Hinter Rengg	2664753/1203346 2664856/1203267 2664683/1203353

Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 53 (Blumenwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenried, Pfeifengraswiese, Röhricht, Spierstaudenflur und Sumpfdotterblumenwiese)

Geschützt sind folgende Blumenwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenried, Pfeifengraswiese, Röhricht, Spierstaudenflur und Sumpfdotterblumenwiese:

Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Ort	Koordinaten
1	7	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese Blumenwiese, artenreiche Fettwiese Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Hohrütli	2664835/1205220
2	9	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Tuggenhostattried	2665118/1205405
3	19	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Brand/ Häleschwändi	2664467/1204787
4	20	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Kännelegg	2664951/1204959
5	26	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Ängi	2664298/1204617
6	33	Halbtrockenrasen	Brach	2665284/1204451
7	6	Kalk-Kleinseggenried	Schönenboden	2663892/1205424
8	12	Kalk-Kleinseggenried	Kohlerboden	2663402/1205082
9	14	Kalk-Kleinseggenried	Kännelegg	2664641/1204998
10	28	Kalk-Kleinseggenried	Teufmoos	2664748/1204718
11	34	Kalk-Kleinseggenried	Brächli	2665422/1204436
12	8	Pfeifengraswiese	Schwarzehrli	2665071/1205319
13	18	Pfeifengraswiese	Seewlirain	2664262/1204722
14	32	Pfeifengraswiese	Schwandi	2664583/1204325 2664532/1204363
15	22	Röhricht	Aeschi/ Widibüel	2665227/1204848

16	1	Spierstaudenflur	Bibimoos	2665305/1205487
17	16	Sumpfdotterblumenwi ese	Hundschüpfen	2660120/1204851
18	21	Sumpfdotterblumenwi ese	Farnhubel	2664944/1204818
19	27	Sumpfdotterblumenwi ese	Teufmoos	2664712/1204595
20	40	Sumpfdotterblumenwi ese	Hüttenegg	2659977/1203920
21	42	Sumpfdotterblumenwi ese	Schwandboden	2660248/1203809
22	43	Sumpfdotterblumenwi ese	Lauelenloch	2660434/1204009