

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

vom 15. Juni 2023

---

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

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 (SNa);
11. Sondernutzungszone steile Hanglage (überlagernd);
12. Sondernutzungszone publikumsorientierte Nutzungen (überlagernd);
13. Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus (überlagernd).

##### **Art. 4 Nichtbauzonen**

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Freihaltezone (FH);
2. Sondernutzungszone touristische Nutzungen (überlagernd);
3. Landwirtschaftszone (LW);
4. Übriges Gebiet (ÜG)
5. Gewässerraumzone (GWR).

## **Art. 5 Weitere Zonen**

Die weiteren Zonen umfassen:

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

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

### **Art. 6 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung gelten zusätzlich zu den allgemeinen Gestaltungsvorschriften die Vorschriften zu den einzelnen Zonen.

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

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

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

### **Art. 7 Umgebungsgestaltung**

#### **1. allgemein**

<sup>1</sup> Bei der Umgebungsgestaltung gelten zusätzlich zu den allgemeinen Gestaltungsvorschriften die Vorschriften zu den einzelnen Zonen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, allfällige Stützbauwerke, Abstellplätze für Kehrrechtgebäude sowie für Fahrräder.

<sup>3</sup> Anzahl und Lage der Abstellfläche für Fahrräder richten sich nach den Schweizer Normen.

<sup>4</sup> Versiegelte Flächen sind zu vermeiden und die Verkehrsflächen sind soweit technisch machbar mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

<sup>5</sup> Ortstypische und bestehende oder aufgrund der übergeordneten Planung noch zu schaffende naturräumliche Elemente sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

<sup>6</sup> Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.

<sup>7</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze für Kehrrechtgebäude zu schaffen, die für die Kehrrecht- und Grüngutabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

### **Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern**

<sup>1</sup> Stützmauern sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind bezüglich Materialisierung und Bepflanzung in die Umgebung zu integrieren.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Sie sind möglichst zusammenhängend anzulegen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

<sup>3</sup> Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten-Arten ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Strassenräume sind in der Regel zu begrünen.

<sup>5</sup> Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.

6 Bedeutsame Einzelbäume, Baumreihen und Alleen gemäss Zonenplan können nur mit einer gemeinderätlichen Bewilligung entfernt oder in dessen Ausdehnung verringert werden. Die gemeinderätliche Bewilligung für die Entfernung oder Reduktion der Ausdehnung der Objekte kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.

**Art. 10 Baulinien**

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

2 Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG<sup>1</sup> oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG<sup>1</sup> festgelegt.

3 Zusätzlich 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 <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
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 zwischen Parzellen innerhalb der Wohnzone W30 und gegenüber anderen Zonen feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>1</sup> von 6.00 m.

**Art. 13 3. Umgebungsgestaltung**

1 In den Wohnzonen W11b und W14b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>1</sup> seitlich entlang der Falllinie bis 1.50 m unter das massgebende Terrain zulässig.

2 In den Wohnzonen W11a, W12, W14a, W17, W30 und W40 sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>1</sup> bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig.

3 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.

<sup>4</sup> In den Wohnzonen W14a, W14b, W17, W30 und W40 sind allgemein zugängliche Freiräume zu erstellen und dauerhaft sicher zu stellen.

## Art. 14 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 <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
K15	0.45	100	0.30 (67)	100		0	80	15	12			III

## Art. 15 2. Feste Grenzabstände

In der Kernzone K15 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Kernzone K15 und gegenüber anderen Zonen feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>1</sup> von 3.00 m.

## Art. 16 3. Dachgestaltung

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

<sup>2</sup> Auf Hauptbauten hat der Dachvorsprung allseitig mindestens 50 cm zu betragen.

<sup>3</sup> Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden.

<sup>4</sup> In der Kernzone K15 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>1</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

## Art. 17 4. Materialisierung und Farbe

In der Kernzone K15 müssen Bauten und Anlagen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbild- und landschaftsverträglich sein. Grelle oder ausgefallene Farben, Verputze mit ortsunüblichen Strukturen, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

## Art. 18 5. Reklame

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

**Art. 19 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 <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
Z18	0.45	100	0.35 (67)	100		18	15			III

**Art. 20 2. feste Grenzabstände**

In der Zentrumszone Z18 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Zentrumszone Z18 und gegenüber anderen Zonen feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>1</sup> von 3.00 m.

**Art. 21 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 <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
WG 15	0.45	100	0.25 (56)	100		20	80	15	12	40		III
WG 18a	0.45	100	0.30 (67)	100		0	25	18				III
WG 18b	0.45	100	0.30 (67)	100	0.20	20	80	18	15	40		III
WG 18c	0.45	100	0.30 (67)	100	0.30	20	80	18	15	40		III
WG 18d	0.45	100	0.30 (67)	100	0.30	20	50	18	15	40		III

**Art. 22 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe**

<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG18b sind in den zur Seestrasse hin orientierten Erdgeschossen ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum zulässig.

<sup>2</sup> Die Hauptnutzfläche Gewerbe und Dienstleistungen beträgt mindestens 50% der Geschossfläche im Erdgeschoss.

**Art. 23 3. feste Grenzabstände**

<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG18a wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG18a feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>1</sup> von 4.00 m.

<sup>2</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG18b wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG18b feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>1</sup> von 3.00 m.

**Art. 24 4. Umgebungsgestaltung**

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

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>1</sup> sind bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 25 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 <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
G15	0.70	100	0.35 (50)	100		15				III
G20	0.70	100	0.35 (50)	100		20				III
G30						30				III

**Art. 26 2. Bebauungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Für die Gewerbezone G30 gilt eine Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Die Grundmasse werden im Bebauungsplan festgelegt.

**Art. 27 3. Umgebungsgestaltung**

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

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>1</sup> 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. Gebäudehöhe in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>1</sup> ab einer Gebäudehöhe/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
Öa										II
Öb						15				IV
Öc										III
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
Öu										III

**Art. 30 3. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Zwecke Öe, Öf, Ög, Öh und Öi sind in den Strassenräumen oder entlang des Seeufers Begrünungsmassnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Freiräume vorzusehen.

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
SFa										IV

**Art. 33 Grünzone (GR)**

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

**Art. 34 Sondernutzungszonen (SN)**

**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 <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
SNa	0.50	100	0.35 (70)	100	0.30	18	14			II



**Art. 35 2. Sondernutzungszone SNa**

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

<sup>2</sup> Mindestens drei Viertel des Seeanstosses muss für den Restaurationsbetrieb öffentlich zugänglich sein.

**Art. 36 Sondernutzungszone steile Hanglage (überlagernd)**

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

<sup>2</sup> Die Baute oder Anlage darf die zugehörige Baubegrenzungsebene nicht überragen.

<sup>3</sup> Die 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. 37 Sondernutzungszone publikumsorientierte Nutzungen (überlagernd)**

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

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

<sup>1</sup> Die Freihaltezone FH bezweckt die Freihaltung von Wald- und Siedlungsrändern.

<sup>2</sup> Es sind keine Bauten und Anlagen gestattet; davon ausgenommen sind Fusswege und Bewirtschaftungswege.

**Art. 39 Sondernutzungszone touristische Nutzungen (überlagernd)**

<sup>1</sup> In der Sondernutzungszone touristische Nutzungen sind standortgebundene, dem Tourismus dienende Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> Nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen sind innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen.

<sup>3</sup> In diesem Gebiet sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie sich insbesondere aufgrund von Volumen, Materialisierung, Erscheinungsbild, Dachgestaltung, Ausrichtung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.

**E. Weitere Zonen****Art. 40 Sondernutzungszone Hafenanlage (überlagernd)**

<sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Hafenanlage sind standortgebundene Hafenanlagen zulässig.

**Art. 41 Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd)**

<sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Seilbahnanlage dürfen nur für die Seilbahn erforderliche, nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (eidg. Seilbahngesetz, SebG)<sup>3</sup> bewilligte technische Einrichtungen und Anlagen erstellt und betrieben werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plangenehmigungsverfahren nach dem SebG<sup>4</sup> statt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzupassen.

<sup>3</sup> Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Vorbehalten bleiben strengere Vorgaben nach dem SebG<sup>3</sup>. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

**Art. 42 Schutzzonen****1. Landschaftsschutzzone kommunal (überlagernd)****a) Schutzzweck**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften.

<sup>2</sup> Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.

**Art. 43 b) Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

<sup>1</sup> In der Landschaftsschutzzone sind neue, der Land- und Forstwirtschaft dienende Bauten gestattet, wenn sie weder durch ihre Stellung noch ihre Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden.

<sup>3</sup> Form, Materialwahl und Farbgebung von Bauten und Anlagen dürfen sich auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nicht nachteilig auswirken.

<sup>4</sup> Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe und dergleichen dürfen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.

**Art. 44 2. Ortsbildschutzzone (überlagernd)**

<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.

<sup>2</sup> Für das Ortsbild wichtige Einzelbauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiter zu entwickeln.

<sup>3</sup> Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.

<sup>5</sup> Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind entlang der Strassen nicht erlaubt.

**II. MOBILFUNKANTENNEN****Art. 45 Dialogmodell  
1. Vorverfahren**

<sup>1</sup> Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.

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

<sup>3</sup> Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

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

**Art. 46 2. Einreichung Baugesuch**

<sup>1</sup> 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.

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

**III. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN****Art. 47 Geschützte Naturobjekte  
1. Grundsatz**

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

<sup>2</sup> Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:

1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Anhang 4);
2. Bruchstein- und Trockensteinmauern sowie Lesesteinwälle (Anhang 5);

3. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeifengraswiesen, Röhrichte, Spierstaudenfluren und Sumpfdotterblumenwiesen (Anhang 6);  
3 Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)<sup>4</sup> bleiben vorbehalten.

#### **Art. 48 2. Schutz**

- 1 Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.  
2 Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen.  
3 Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen.

#### **Art. 49 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen**

- 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.

#### **Art. 50 4. Bruchstein-, Trockenmauern und Lesesteinwälle**

- 1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 5 sind durch regelmässige Instandstellung zu erhalten.  
2 Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.

#### **Art. 51 5. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeifengraswiesen, Röhrichte, Spierstaudenfluren und Sumpfdotterblumenwiesen**

- 1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 6 sind ungeschmälerzt 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 trocknen zu lassen.  
3 Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.

### **IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 52 Hängige Verfahren**

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

#### **Art. 53 Aufhebung bisherigen Rechts**

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

#### **Art. 54 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

Hergiswil, 15. Juni 2023

GEMEINDERAT HERGISWIL



Daniel Rogenmoser  
Gemeindepräsident



Marta Stocker  
Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Nidwalden am 31. Oktober 2023 mit Beschluss Nr. 568.



---

<sup>1</sup> NG 611.1  
<sup>2</sup> SR 814.41  
<sup>3</sup> SR 743.01  
<sup>4</sup> NG 331.1

**Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. 28**

<b>Zone</b>	<b>Zulässige Nutzung</b>
Öa	Wasserversorgung
Öb	Abwasserreinigungsanlage, Entsorgungsstelle
Öc	Parkplatz, öffentlicher Seezugang, Hafenanlage
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
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
Öu	EWN-Unterwerk

**Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) gemäss Art.31**

<b>Zone</b>	<b>Ort</b>	<b>Zulässige Nutzung</b>
SFa	Hinterdorf	Kleinkaliberanlage

**Grünzone (GR) gemäss Art. 33**

<b>Zone</b>	<b>Ort</b>	<b>Zulässige Nutzung</b>
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, Renggstrasse	Freihalteraum für Langsamverkehrsverbindungen und Siedlungsdurchgrünung

## Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 49 (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen)

### A. EINZELBÄUME

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. BAUMGRUPPEN, BAUMREIHEN UND ALLEEN

Geschützt sind folgende Baumgruppen, Baumreihen 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. 50 (Bruchstein- und Trockensteinmauern sowie Lesesteinwälle)

Geschützt sind folgende Bruchstein- und Trockensteinmauern sowie Lesesteinwälle:

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. 51 (Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeifengraswiesen, Röhrichte, Spierstaudenfluren und Sumpfdotterblumenwiesen)

Geschützt sind folgende Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeifengraswiesen, Röhrichte, Spierstaudenfluren und Sumpfdotterblumenwiesen:

Nr.	Nr. NSI	Bezeichnung	Ort	Koordinaten
1	7	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Hohrütli	2664835/1205220
2	9	Blumenwiese, artenreiche Fettwiese	Tuggenhostatried	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	Schwarzehrlü	2665071/1205319
13	18	Pfeifengraswiese	Huestebrünneli	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	Sumpfdotterblumenwiese	Hundschüpfen	2660120/1204851
18	21	Sumpfdotterblumenwiese	Farnhubel	2664944/1204818
19	27	Sumpfdotterblumenwiese	Teufmoos	2664712/1204595
20	40	Sumpfdotterblumenwiese	Hüttenegg	2659977/1203920

21	42	Sumpfdotterblumenwiese	Schwandboden	2660248/1203809
22	43	Sumpfdotterblumenwiese	Lauelenloch	2660434/1204009