

# **Gemeinde Oberdorf**

## **Bau- und Zonenreglement**

---

28. Juni 1991 / 27. November 1996 / 18. Juni 1997 / 28. November 2001 /  
5. Juni 2002 / 29. November 2006 / 18. November 2015 / 5. Juni 2019 /  
29. Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Planungsvorschriften</b>	<b>4</b>
	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Zonenplan	4
	Art. 2 Zoneneinteilung	4
	Art. 3 Übersicht über die Grundmasse	5
	Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer	5
	Art. 5 Viergeschossige Wohnzone (W4)	5
	Art. 6 Dreigeschossige Wohnzone (W3)	6
	Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage (W2B)	6
	Art. 8 Industriezone (I)	6
	Art. 9 Gewerbezone 1 (G1)	6
	Art. 10 <sup>4/7</sup> Gewerbezone 2 (G2)	7
	Art. 11 <sup>1</sup> (...)	7
	Art. 12 Sondernutzungszone Niederrickenbach (SN)	7
	Art. 12a <sup>4</sup> Dorfzone (D)	7
	Art. 13 Sondernutzungszone Kiesabbau (SK)	7
	Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	8
	Art. 14a <sup>2</sup> Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFZ)	8
	Art. 14b <sup>3</sup> Landwirtschaftszone (LW)	8
	Art. 14c <sup>3</sup> Sondernutzungszone Alpwirtschaft (AW)	8
	Art. 14d <sup>3</sup> Grünzone (GR)	9
	Art. 14e <sup>3</sup> Naturschutzzone (NS)	9
	Art. 14f <sup>3</sup> Landschaftsschutzzone (LS)	9
	Art. 15 <sup>5/8</sup> (...)	9
	Art. 15a-m <sup>5/8</sup> (...)	9
	Art. 16 Sondernutzungsplanpflicht	9
<b>II.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
	<b>1. Erschliessung</b>	<b>10</b>
	Art. 17 <sup>4</sup> Ausfahrten	10
	<b>2. Gebäudedimensionen</b>	<b>10</b>
	Art. 18 Höhe der Gebäude	10
	Art. 19 Gebäudelänge	10
	<b>3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>10</b>
	Art. 20 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	10
	Art. 21 Dachgestaltung	10

<b>Art. 22 Ablagerungen und Deponien</b>	11
<b>Art. 23 Kommunale Natur- und Kulturobjekte</b>	11
<b>Art. 24 Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze</b>	11
<b>4. Schutz der Gesundheit</b>	12
<b>Art. 25 Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen</b>	12
<b>Art. 26 Abstellplätze für Kehrrichtgebände</b>	12
<b>Art. 27 Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder</b>	12
<b>Art. 28 Spielplätze</b>	12
<b>III. Rechtsschutz</b>	12
<b>Art. 29 Beschwerderecht</b>	12
<b>IV. Vollzug, Aufsicht, Strafen</b>	12
<b>Art. 30 Zuständige Behörde</b>	12
<b>Art. 31 Fachgutachten</b>	13
<b>Art. 32 Strafbestimmungen</b>	13
<b>V. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	13
<b>Art. 33 Übergangsrecht</b>	13
<b>Art. 34 Inkrafttreten</b>	13
<b>Anhang 1: Skizze zu Art. 7<sup>5</sup></b>	15
<b>Anhang 2: Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke</b>	15
<b>Anhang 3: Abgrabungen entlang Engelberger Aa<sup>4</sup></b>	16
<b>Anhang 4: Kultur- und Naturobjekte</b>	17
<b>Anhang 5<sup>5</sup>: Naturschutzzonen:</b>	18
<b>Anhang 6<sup>3</sup>: Landschaftsschutzzonen:</b>	18
<b>Anhang 7<sup>4</sup>: Vorbehalte betr. Lärmschutz</b>	19
<b>Anhang 8<sup>5</sup>: (...)</b>	19

Abkürzungen:	BauG	kantonales Baugesetz
	BauV	Vollzugsverordnung zum BauG
	BZR	kommunales Bau- und Zonenreglement
	VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
	LSV	Lärmschutz-Verordnung

Die Politische Gemeinde Oberdorf erlässt, gestützt auf Art. 4, Art. 24 und Art. 48 ff des kantonalen Baugesetzes vom 24. April 1988 und unter dem Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehendes

## **Bau- und Zonenreglement.**

### **I. Planungsvorschriften**

#### **Nutzungsplanung**

##### **Art. 1 Zonenplan**

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. 2 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

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 <sup>4/7</sup>	Gewerbezone 2
SN	Sondernutzungszone Niederrickenbach
D <sup>4</sup>	Dorfzone
SK	Sondernutzungszone Kiesabbau (überlagernd)
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SFZ <sup>2</sup>	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

2. Nichtbauzonen:

LW <sup>3</sup>	Landwirtschaftszone
AW <sup>3</sup>	Sondernutzungszone Alpwirtschaft
GR <sup>3</sup>	Grünzone
ÜG	Übriges Gebiet

3. Schutzzonen:

NS <sup>3</sup>	Naturschutzzone (überlagernd)
LS <sup>3</sup>	Landschaftsschutzzone (überlagernd)
GF5	Gefahrenzone (überlagernd)
	Gewässerraumzone <sup>8</sup>
	Abflusswegzone <sup>8</sup>
	Abflusskorridorzone B <sup>8</sup>

Der Zonenplan bezeichnet ferner:

- KO Kulturobjekte
- NO Naturobjekte
- Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze
- Baulinien<sup>8</sup>

### Art. 3 Übersicht über die Grundmasse

Zonenart	max. Voll-geschosse	Ausnützungsziffer (AZ) max.	Überbauungsziffer (ÜZ) max.	Gebäude-länge max.	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art.43 LSV
W4	4	0,60	0,25 <sup>4</sup>	30 m	II
W3	3	0,55	0,30 <sup>4</sup>	30 m	II <sup>a</sup>
W2A	2	0,40	0,28 <sup>4</sup>	25 m	II <sup>a</sup>
W2B	2	0,40	0,31 <sup>4</sup>	25 m	II
I	-	-	-	-	IV
G1	-	-	-	-	III
G2 <sup>4/7</sup>	-	-	-	-	III
SN	-	-	-	-	III
D <sup>4</sup>	3	0.55	-	-	III
SK	-	-	-	-	-
ÖZ	-	-	-	-	II <sup>b</sup>
SFZ <sup>2</sup>	-	-	-	-	III
LW <sup>3</sup>	-	-	-	-	III
AW <sup>3</sup>	-	-	-	-	III
GR	-	-	-	-	III
ÜG	-	-	-	-	III

### Art. 4 Zuschläge zur Überbauungsziffer

Für eingeschossige Garagenbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG wird zur zonen-spezifischen Überbauungsziffer ein Zuschlag von 0.03 gewährt.

### Art. 5 Viergeschossige Wohnzone (W4)

Nutzung: Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.

<sup>a</sup> Zuweisung von je 1 Bautiefe entlang der Kantonsstrasse, Riedenstrasse, Wilstrasse und Engelbergerstrasse zur Lärmempfindlichkeitsstufe III

<sup>b</sup> Zuweisung der Zonenteile Wil, Vorder Hostetten und Kreuzstrasse zur Lärmempfindlichkeitsstufe III

**Art. 6 Dreigeschossige Wohnzone (W3)**

Nutzung: Ein- oder Zweifamilienhäuser, ausgenommen in Gruppensiedlungen, werden nur in Ausnahmefällen auf isolierten Einzelparzellen bewilligt.

**Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage (W2B)**

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.

3 Dachgestaltung: Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.

4 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind zumindest teilweise als Holzkonstruktion oder mit Holz verkleidet auszuführen.

5 Grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.

6 Umgebungsgestaltung: Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und mit standortgerechter Bepflanzung zu kaschieren.

**Art. 8 Industriezone (I)**

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 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.

3 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.<sup>4</sup>

**Art. 9 Gewerbezone 1 (G1)**

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 (Lifte, Lüftungsanlagen, Filter u.dgl.) kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.

3 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.

4 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.<sup>4</sup>

**Art. 10<sup>4/7</sup> Gewerbezone 2 (G2)**

- 1 Grundmasse: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat gestützt auf das kantonale Baugesetz von Fall zu Fall unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, den betrieblichen Erfordernissen und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 2 Gebäudehöhen: Maximal 18 m. Für betriebsbedingte Gebäudeteile (Lifte, Lüftungsanlagen, Filter und dgl.) kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- 3 Gestaltung: Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und 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.
- 4 Bei noch nicht überbauten bzw. bei mehrheitlich noch nicht überbauten Gewerbezononen ist beim ersten Bauvorhaben auch die Erschliessungskonzeption für die übrige Fläche aufzuzeigen. Die Unterlagen sind im Rahmen des Vorentscheidverfahrens dem Gemeinderat vorzulegen.
- 5 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.

**Art. 11<sup>1</sup> (...)****Art. 12 Sondernutzungszone Niederrickenbach (SN)**

- 1 Zweck: Die Sondernutzungszone Niederrickenbach bezweckt die Erhaltung der Bausubstanz sowie eine massvolle Entwicklung des Weilers Niederrickenbach.
- 2 Nutzung:
  - Wohnen
  - Dem Kloster und der Wallfahrt dienende Bauten und Anlagen
  - Gewerbliche und touristische Betriebe, sofern sie mit dem besonderen Charakter des Weilers vereinbar sind.
- 3 Gestaltung: Für Um- und Wiederaufbauten gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone. 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.

**Art. 12a<sup>4</sup> Dorfzone (D)**

- 1 Nutzung: Bauten für Geschäfte, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen, Wohnen und Gastronomie.
- 2 Eingliederung: Bauten und Anlagen haben sich gegenüber den historischen und kulturellen Bauten einzugliedern.

**Art. 13 Sondernutzungszone Kiesabbau (SK)**

- 1 Die Sondernutzungszone Kiesabbau umfasst Land, das für die Entnahme von Kies, Sand u.a.m., sowie für die Deponie von Materialien bestimmt ist.

- 2 Die Sondernutzungszone Kiesabbau überlagert die Landwirtschaftszone und Waldareal. Für Gebiete, die noch nicht abgebaut oder wieder rekultiviert sind, sind die Bestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Forstgesetzgebung massgebend.<sup>2</sup>
- 3 Der Abbau hat in Etappen und unter laufender angemessener Wiederherrichtung oder Neugestaltung zu erfolgen. Jede Abbauetappe ist bewilligungspflichtig.
- 4 Die Detailgestaltung der Rekultivierung richtet sich nach dem jeweils gültigen Rekultivierungsplan.
- 5 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen für den Betrieb des Abbaus richtet sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

#### **Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)**

- 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.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 zu diesem Reglement festgelegt.

#### **Art. 14a<sup>2</sup> Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFZ)**

- 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).
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

#### **Art. 14b<sup>3</sup> Landwirtschaftszone (LW)**

Es gelten die Bestimmungen des Art. 70 BauG.

#### **Art. 14c<sup>3</sup> Sondernutzungszone Alpwirtschaft (AW)**

- 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 unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.

**Art. 14d<sup>3</sup> Grünzone (GR)**

- 1 Die Grünzone dient zur Freihaltung des Waldrandes von Bauten und Anlagen.
- 2 Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.

**Art. 14e<sup>3</sup> Naturschutzzone (NS)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung besonders artenreicher, extensiv bewirtschafteter Land- bzw. Alpwirtschaftsflächen.
- 2 Die Naturschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Die Naturschutzzonen sind im Zonenplan nummeriert und im Anhang 5 des BZR aufgelistet.
- 3 Eine extensive land- bzw. alpwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. Der Gemeinderat legt die zulässige Nutzung für die Flächen in der Naturschutzzone unter Berücksichtigung der topographischen und klimatischen Lage in Verträgen mit den Bewirtschaftern oder durch Schutzverfügungen fest.
- 4 Landschaftsverändernde Eingriffe, wie die Beseitigung markanter Einzelbäume, Aufforstung, Terrainveränderungen, Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben notwendige Massnahmen zur Abwendung von Gefahren.
- 5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen richtet sich nach den kantonalen Weisungen.

**Art. 14f<sup>3</sup> Landschaftsschutzzone (LS)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes und des Charakters der Landschaft. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Die Landschaftsschutzzonen sind im Zonenplan nummeriert und im Anhang 6 des BZR beschrieben.
- 3 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Vorbehalten bleiben notwendige Massnahmen zur Abwendung von Gefahren. Eine zeitgemässe Bewirtschaftung bleibt gewährleistet.
- 4 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z.B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportion, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.

**Art. 15<sup>5/8</sup> (...)****Art. 15a-m<sup>5/8</sup> (...)****Art. 16 Sondernutzungsplanpflicht**

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungs- oder Bebauungsplan entsprechen.

## **II. Bauvorschriften**

### **1. Erschliessung**

#### **Art. 17<sup>4</sup> Ausfahrten**

1 Bezüglich Ausfahrten gelten die Normen des VSS.

### **2. Gebäudedimensionen**

#### **Art. 18 Höhe der Gebäude**

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.

#### **Art. 19 Gebäudelänge**

Kleinbauten im Sinne von Art. 146 BauG, sowie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegende Unterniveaubauten werden nicht zur maximalen Gebäudelänge hinzugerechnet.

### **3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

#### **Art. 20 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

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.

#### **Art. 21 Dachgestaltung**

1 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.

2 Ausserhalb der Industriezone, der Gewerbezone und der Zone für öffentliche Zwecke sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig, die eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen müssen.

3 Aufbauten sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.

4 Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen von dieser Regelung ermöglicht werden. Abweichungen sind im Rahmen eines Vorentscheidverfahrens des Gemeinderates festzulegen.<sup>4</sup>

**Art. 22 Ablagerungen und Deponien**

- 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.
- 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.

**Art. 23 Kommunale Natur- und Kulturobjekte**

- 1 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.
- 2 Alle baulichen Massnahmen an Kulturobjekten, welche die erhaltungswürdige Substanz gefährden, sind untersagt.
- 3 In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Objekt in seinem Situationswert nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Die Gemeinde kann für die Erhaltung der Kulturobjekte sowie für die Erhaltung und den Ersatz der Naturobjekte Beiträge entrichten.
- 5 Massnahmen, welche die Naturobjekte gefährden können, erfordern eine Bewilligung des Gemeinderates.

**Art. 24 Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze**

- 1 Die im Zonenplan eingetragenen, bestehenden Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze sind in ihrer Ausdehnung und in ihrer Artenvielfalt zu erhalten.
- 2 Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.
- 3 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.
- 4 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.
- 5 Bei vernachlässigten Objekten innerhalb des Siedlungsgebietes hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege durch die Gemeinde zu dulden.
- 6 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- bzw. Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
  - Hochbauten aller Art 5.00 m
  - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m
  - Abgrabungen gegenüber Gebüsch 2.00 m
  - Aufschüttungen 1.00 m

## **4. Schutz der Gesundheit**

### **Art. 25 Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen**

Der Bau von Wohnungen, deren sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Norden orientiert sind, ist unzulässig.

### **Art. 26 Abstellplätze für Kehrrichtgebände**

1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

2 Containerstandplätze sind gut in die Umgebung einzugliedern.

### **Art. 27 Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder**

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.

### **Art. 28 Spielplätze**

1 Spielplätze sind qualitativvoll zu gestalten. Gestaltungsmöglichkeiten zeigt die Dokumentation der Pro Juventute auf.

2 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).

## **III. Rechtsschutz**

### **Art. 29 Beschwerderecht**

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.

## **IV. Vollzug, Aufsicht, Strafen**

### **Art. 30 Zuständige Behörde**

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.

**Art. 31 Fachgutachten**

- 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.

**Art. 32 Strafbestimmungen**

Übertretungen vorliegender Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Strafgesetzbuch bestraft.

**V. Übergangs- und Schlussbestimmungen****Art. 33 Übergangsrecht**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Planungs- und Bauvorschriften noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

**Art. 34 Inkrafttreten**

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt, nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 31.5.1974 und seine Nachträge, sind aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:

28. Juni 1991, 27. November 1996, 18. Juni 1997, 28. November 2001, 05. Juni 2002, 29. November 2006, 18. November 2015, 5. Juni 2019 und am 29. Juni 2020

Die Gemeindepräsidentin:

*Judith Odermatt-Fallegger*

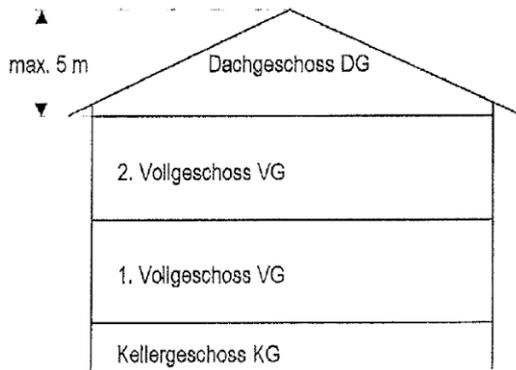
Die Gemeindeschreiberin:

*Andrea Somaini*

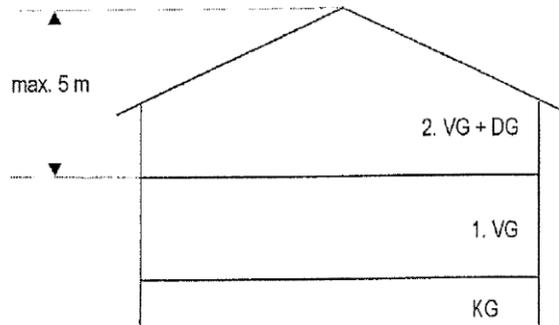
Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt mit:

- RRB Nr. 364 vom 6. April 1992
- RRB Nr. 1052 vom 25. Oktober 1993
- RRB Nr. 74 vom 20. Januar 1997
- RRB Nr. 1196 vom 24. November 1997
- RRB Nr. 172 vom 5. März 2002
- RRB Nr. 695 vom 27. August 2002
- RRB Nr. 142 vom 13. März 2007
- RRB Nr. 246 vom 12. April 2016
- RRB Nr. 678 vom 22. Oktober 2019
- RRB Nr. 667 vom 15. Dezember 2020

**Anhang 1: Skizze zu Art. 7<sup>5</sup>**



W2A

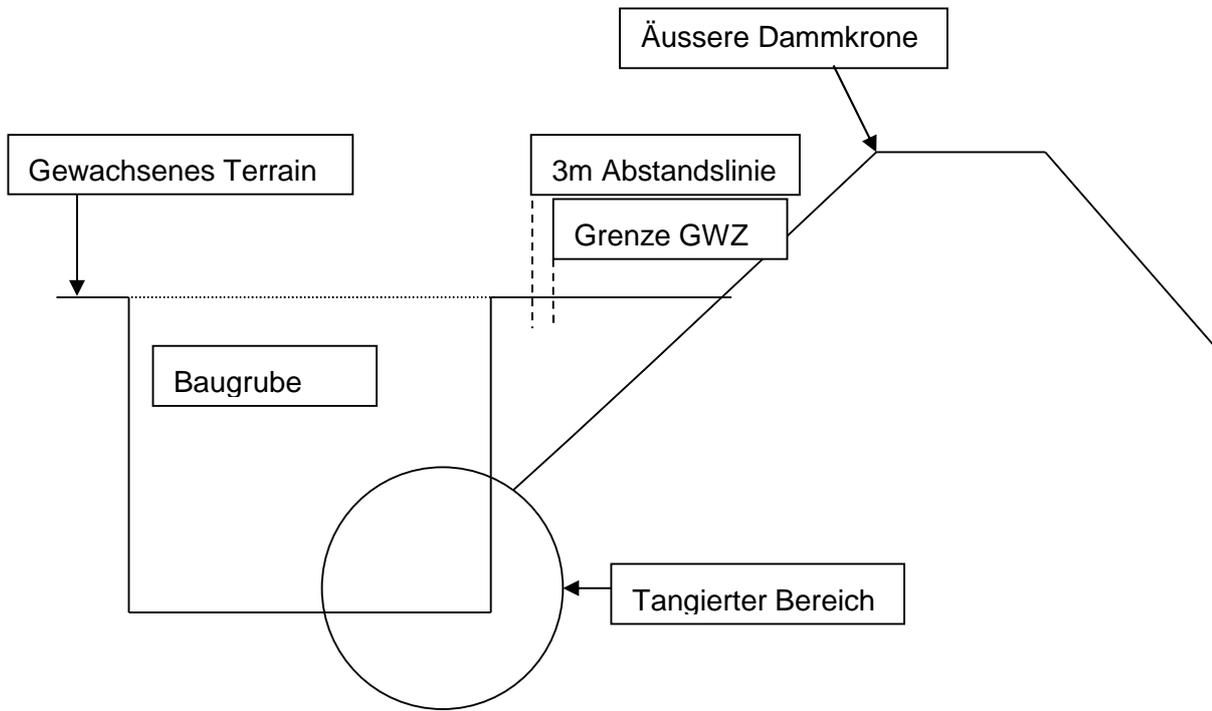


W2B in landschaftlich empfindlicher Lage

**Anhang 2: Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke**

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 <sup>6</sup>	Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung

### Anhang 3: Abgrabungen entlang Engelberger Aa<sup>4</sup>



## Anhang 4: Kultur- und Naturobjekte

### Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung:

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 Oberdörfer Allmend

### Kulturobjekte von kantonaler Bedeutung (Informativer Inhalt gestützt auf die Festlegungen des Kantonalen Richtplans und die Ergebnisse der Bauernhausforschung):

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-Wyrsh
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 Stäfeli, 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

### Naturobjekte von kommunaler Bedeutung:

Nr.	Beschreibung	Nr.	Beschreibung
1	Linde, Huob	4	2 Winterlinden, Winterswil
2	Sommerlinde, Heimeli	5	Bergahorn, obere Hasenmatt
3	Winterlinde, Siglital	6	Bergahorn, untere Hasenmatt

### Naturobjekte von kantonaler Bedeutung (informativer Inhalt gestützt auf die Festlegungen des kantonalen Richtplans):

Nr.	Beschreibung
1	Belemnitenfundstelle
2	Ahornbestand, Niederrickenbach

**Anhang 5<sup>5</sup>: Naturschutzzonen:**

<b>Nr.</b>	<b>Flurname</b>
1	Eggertsbiel / Ennerberg
2	Eggertsbiel / Ennerberg
3	Ober Teuftal
4	Grosschwanden
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

**Anhang 6<sup>3</sup>: Landschaftsschutzzonen:****Von kommunaler Bedeutung:**

<b>Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Beschreibung</b>
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 coupierem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).
4	Wigerts Nord	durch viele Gehölze strukturierte Weide
5	Wigerts Süd	bestockte Weide in coupierem Gelände mit vielen Naturobjekten (Gehölze, Lesesteinhaufen etc.).

**Von kantonaler Bedeutung:**

<b>Nr.</b>	<b>Flurname</b>
1	Wilgasse-Ännerberg

#### **Anhang 7<sup>4</sup>: Vorbehalte betr. Lärmschutz**

Die im Zonenplan mit L bezeichneten, nach Inkraftsetzung der Lärmschutzverordnung eingezonten und/oder erschlossenen Gebiete gelten als lärmbelastet 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.

#### **Anhang 8<sup>5</sup>: (...)**

---

<sup>1</sup> Streichung nach dem Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1996

<sup>2</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 1996

<sup>3</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 18. Juni 1997

<sup>4</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. November 2001

<sup>5</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29. November 2006

<sup>6</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 18. November 2015

<sup>7</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Juni 2019

<sup>8</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29. Juni 2020