

GEMEINDE BUOCHS

Bau- und Zonenreglement 2007

Mit Änderungen vom 22. November 2011

Mit Änderungen vom 22. Mai 2017

Mit Änderungen vom 21. November 2022

BAU- UND ZONENREGLEMENT

vom 28. Juni 2007

Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Buochs,

gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, Art. 5 Abs. 2, Artikel 17 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Ausführung von Art. 48 ff des kantonalen Baugesetzes (BauG),

beschliesst:

1. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zonenpläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2000) und Landschaft (1:5000) massgebend.

² Die Zonenpläne sind Bestandteil dieses Reglements und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die diesem Reglement beigelegten und verkleinerten Zonenpläne dienen der allgemeinen Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 2 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen
2. Nichtbauzonen
3. überlagerte Schutz- und Nutzungszonen

Art. 3 Bauzonen

Die Bauzonen umfassen:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Wohnzone 1-geschossig | W1 |
| 2. Wohnzone 2-geschossig | W2 |
| 3. Wohnzone 3-geschossig | W3 |
| 4. Wohnzone 4-geschossig | W4 |
| 5. Dorfzone | D |
| 6. Wohn- und Gewerbezone 1 | WG1 |
| 7. Wohn- und Gewerbezone 2, 4-geschossig | WG2 |
| 8. Industriezone | I |
| 8a. Industriezone A | I A ⁴ |
| 9. Zone für öffentliche Zwecke | ÖZ |
| 10. Zone für Sport- und Freizeitanlagen | ZSF |
| 11. Sondernutzungszone Postillon | SP |
| 11a. Sondernutzungszone SNa | SNa ⁴ |
| 12. Grünzone | GRZ |

Art. 4 Nichtbauzonen

Die Nichtbauzonen umfassen:

- | | |
|------------------------|----|
| 1. übriges Gebiet | ÜG |
| 2. Landwirtschaftszone | LW |
| 3. Freihaltezone | FZ |

Art. 5 Überlagerte Schutz- und Nutzungszonen

Die überlagerten Schutz- und Nutzungszonen umfassen:

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Ortsbildschutzzone | OS |
| 2. Sondernutzungszone Kirchenbereich | SK |
| 2a. Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen ⁴ | |
| 3. Landschaftsschutzzone | LS |
| 4. Gefahrenzone 1, 2 und 3 | GFZ ¹ |
| 5. Sondernutzungszone A und B
Entlastungskorridor Aawasser | SEA-A, SEA-B ¹ |

6.	Gewässerraumzone	GWR ¹
7.	Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet	LES ¹
8.	Grundwasserschutzzone	GS
9.	Sondernutzungszone Hafenanlagen	SH
10.	Sondernutzungszone Linden	SL
11.	Schutzzone Abflusswege ³	SA

Art. 6 Weitere Bezeichnungen

Der Zonenplan bezeichnet ferner:

1. Baugebiet Aawasserbereich
2. Bereich Schutz des Strassenbildes
3. Zone mit Gestaltungsplanpflicht
4. bestehende Bebauungs- oder Gestaltungspläne
5. Aufstufung Lärmempfindlichkeit gemäss Art. 43 Abs. 2 der LSV/Einstufung aufgrund konkreter Nutzung gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV
6. Bereich für Mehrzweck- oder ähnliche Hallen ²

Art. 7 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Vollgeschosszahl	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundennahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäudelänge in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m ¹	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV
W1	1	0.25			25			5.0	II / III
W2	2	0.40			35	-	-	5.0	II / III
W3	3	0.55			40	-	-	5.0	II / III
W4	4	0.60			40	-	-	5.0	II / III
D	4	0.70	0.10		40	-	-	5.0	III
WG1	4	0.60	0.40	max 50%	GR	10	10		III
WG2	4	0.60	0.10		40			5.0	III
SNa ⁴	-	-			-	24 *	-	-	IV

Zone	Vollgeschosszahl	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundenmahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäudelänge in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m ¹	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV
I	-	-			GR	GR	-		IV
IA ⁴	-	-			BBP**	BBP**	-	-	IV
ÖZ	-	GR			GR	GR	GR		II / III / IV
ZSF	-	GR			GR	GR	GR		III
GRZ	-	-	-	-	GR	GR	GR		III
LW	-	-	-	-	-	-	-	-	III
ÜG	-	-	-	-	-	-	-	-	III
SP	4 (3)west				GR	Art. 15 Abs. 4			III
SP	3 (2)ost				GR	Art. 15 Abs. 4			III

* Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (Flugplatz) massgebend

** Bebauungsplan massgebend

²Die Abkürzung GR bedeutet, dass der Gemeinderat im Einzelfall entscheidet.

Art. 8 Aawasserbereich¹

Im Baugebiet des Aawasserbereiches darf das Erdgeschoss maximal 1.0 m ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen (siehe Anhang 1).

Art. 9 Verdichtete Bauweise

¹In den Wohnzonen W2 und W3 ist eine gruppenweise verdichtete Bauweise möglich, falls mindestens über drei aneinander grenzende Bauparzellen bzw. eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000m² ein Gestaltungsplan erarbeitet wird.

²Die zulässige AZ erhöht sich um 0.075 in der W2 und 0.10 in der W3. Ein zusätzlicher Gestaltungsplanbonus bezüglich AZ und ein Mehrgeschoss kann jedoch nicht mehr beansprucht werden.

Art. 10 Wohnzone (WZ)

- 1 Die Wohnzone (1 bis 4-geschossig) ist für Wohnzwecke bestimmt.
- 2 Nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, falls sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

Art. 11 Dorfzone (D)

- 1 Die Dorfzone umfasst Ortsteile, die zentrumsbildende Funktionen aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben.
- 2 Es sind darin öffentliche Bauten, Wohnbauten, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns, Zentrums oder Dorfes vereinbaren lassen.

Art. 12 Wohn- und Gewerbezone (WG1 und WG2)

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

Art. 13 Industriezone (I)

- 1 Die Industriezone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Bürobauten sind gestattet.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Vorentscheides sämtliche Gebäudedimensionen und die Ausnützungsziffer im Einzelfall fest, unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen.
- 4 Bei noch nicht überbauten bzw. bei mehrheitlich noch nicht überbauten Industriezonen ist beim ersten Bauvorhaben auch die Erschliessungskonzeption (Verkehr) für die übrige Zone aufzuzeigen. Die Unterlagen sind im Rahmen des Vorentscheides dem Gemeinderat vorzulegen.

Art. 13a Industriezone A (I A)⁴

¹ Baubewilligungen können nur gestützt auf einen genehmigten Bebauungsplan erteilt werden. Der Bebauungsplan legt die Grundmasse fest.

² Im Rahmen der Baugesuche ist aufzuzeigen, wie das Mobilitätskonzept umgesetzt wird.

Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für die Sport-, Freizeit-, Camping- und Hafenanlagen Seefeld und die dazugehörenden Infrastrukturanlagen. Mehrzweck- oder ähnliche Hallen sind lediglich im dazu bezeichneten Raum erlaubt. ^{1, 2}

² Die konkreten Nutzungen werden im Rahmen von Gestaltungsplänen, welche sich auf einen kommunalen Richtplan stützen, bestimmt. Die bestehende Wohnnutzung kann nötigenfalls im Bereich der landseitigen Hafenanlage im selben Umfang wieder aufgebaut werden. ¹

³ Hochbauten sind im Bereich des Seeufers, welcher im Zonenplan dargestellt ist, nicht zulässig. ¹

Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

² In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden, ausser sie dienen in erster Linie dem öffentlichen Interesse.

Art. 16 Sondernutzungszone Postillon (SP)

¹ Die Sondernutzungszone Postillon ist bestimmt für Bauten und Anlagen für Hotellerie und Gastgewerbe mit den dazugehörenden Infrastrukturanlagen. Allgemein dem Tourismus und dem Reiseverkehr dienende, ruhige Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsleiter sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Bauten für die Parahotellerie sind nicht gestattet.

³ Die Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen und sind in Form eines Gestaltungsplanes zu planen.

⁴ Die Sondernutzungszone Postillon wird in die Bereiche "West" und "Ost" unterteilt. Im Bereich "West" sind höchstens 4 Vollgeschosse und im Bereich "Ost" höchstens 3 Vollgeschosse erlaubt, wobei im Bereich "West" das vierte und im Bereich "Ost" das dritte Vollgeschoss in das Dachgeschoss zu integrieren ist. Die Geschosshöhen dürfen in beiden Bereichen die folgenden Masse nicht überschreiten: EG 3.70 m; OG 2.80 m; DG 5.00 m (OK Dachgeschossboden bis OK Firstpfetten).

Art. 16a Sondernutzungszone SNa ⁴

¹ Die Sondernutzungszone SNa ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung des Zwecks des Flugplatzes gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt dienen und örtlich und funktionell zu diesem gehören, sowie für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Flugbetrieb dienen jedoch überwiegend im Zusammenhang mit dem Flugplatz stehen.

² Für Bauten und Anlagen, welche nicht überwiegend dem Flugbetrieb dienen, gelten neben den in Art. 7 BZR festgelegten Grundmassen folgende Vorschriften:

1. Die Dachflächen sind zu begrünen oder mit Solaranlagen zu belegen.
2. Die Fassaden sind in einem zurückhaltenden, landschaftsverträglichen Farbton auszuführen. Reflektierende Materialien sind untersagt. Am südlichen Siedlungsrand sind, um die Fassaden zu begrünen, die bestehenden Bäume zu erhalten oder nötigenfalls durch neue Bäume zu ersetzen.
3. Parkplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen.

³ Die Erschliessung der Sondernutzungszone SNa richtet sich nach dem Verkehrsrichtplan und dem Bebauungsplan der Industriezone A.

⁴ Im Rahmen der Baugesuche ist aufzuzeigen, wie das Mobilitätskonzept umgesetzt wird.

Art. 17 Grünzone (GRZ)

¹ Die Grünzone dient der Erhaltung von Freiflächen und Erholungsanlagen.

² Sie sind von allen nicht dem Nutzungszweck entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten.

3 Allenfalls notwendige Infrastrukturanlagen können vom Gemeinderat im Ausnahmefall bewilligt werden.

Art. 18 Freihaltezone (FZ)¹

1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung der Freifläche und des Erholungsraumes entlang dem Aawasser, um eine zukünftige Renaturierung des Aawasserdeltas zu ermöglichen.

2 Es sind Infrastrukturanlagen für die nötigen Verkehrserschliessungen und Fuss- und Radwege erlaubt, welche den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und ein zukünftiges Deltaprojekt nicht gefährden.

Art. 19 Ortsbildschutzzone Dorf (OS, überlagert)

1 Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des gewachsenen Dorfkernes in seiner Eigenart.

2 Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher, materialmässiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen und ortstypischen Umgebung stehen.

3 Der Zusammenbau ist nur gestattet, wo dies dem historischen Ortsbild entspricht sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen.

4 Bei Um- und Anbauten sind bestehende störende Elemente, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht vereinbar sind, zu korrigieren, soweit dadurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.

5 Höfe, Gärten, Gassen und Durchgänge sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern, soweit dies vom Ortsbild her erforderlich ist.

6 Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Gestaltung, Material und Farbton dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen. Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wo das Ortsbild dadurch nicht nachteilig geprägt wird.

7 Fassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Proportionen, Gliederung, Material und Farbgebung dem Charakter des historischen Ortsbildes angepasst sind.

⁸ Vor der Erteilung einer Baubewilligung für Aus- und Umbauten im Gebäudeinnern kann der Gemeinderat durch einen Bauuntersuch feststellen lassen, ob historische Bausubstanz vorhanden ist und geschützt werden muss.

⁹ Der Gemeinderat setzt in der Ortsbildschutzzone die Grenzbauwerte unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse von Fall zu Fall fest.

¹⁰ Der Gemeinderat kann bei Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone, bei denen durch ortsbildgerechte Bauweise wesentliche Mehraufwendungen entstehen, Beiträge sprechen.

¹¹ Baugesuche für Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone müssen grundsätzlich der kantonalen Instanz zur Beurteilung eingereicht werden.

Art. 20 Ortsbildschutzzone Ennerberg (OS, überlagert)

¹ Die Ortsbildschutzzone Ennerberg bezweckt den Schutz des Herrenhauses und des Ökonomiegebäudes mit der Allee sowie der Loretokapelle.

² Neubauten und Terrainveränderungen sind in dieser Zone grundsätzlich nicht erlaubt. Änderungen bestehender Gebäude können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

³ Die dominanten Einzelbäume am Ende der Allee, am Eingang zur Liegenschaft und bei der Loretokapelle können nur auf Begründung hin und mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden. Der natürliche Abgang der Bäume ist zu ersetzen.

⁴ Bauten und Anlagen in dieser Zone benötigen zudem eine raumplanerische Zustimmung der zuständigen kantonalen Instanz.

Art. 21 Landschaftsschutzzone (LS, überlagert)

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der wertvollen Landschaft. Bauten und Anlagen haben sich entsprechend in die Landschaft einzupassen.

² Terrainveränderungen auch von weniger als 1 m Höhe bzw. Tiefe sind bewilligungspflichtig und können nur in Ausnahmefällen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zugestanden werden.

³ Bauten und Anlagen in dieser Zone benötigen zudem eine raumplanerische Zustimmung der zuständigen kantonalen Instanz.

**Art. 22 Sondernutzungszone Kirchenbereich
(SK, überlagert)**

¹ Im Bereich der Sonderbauvorschriften sind nur Giebeldächer zugelassen.

² Im engeren Schutzbereich (Freihaltebereich) um die Kirche sind keine Neubauten zugelassen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und gegebenenfalls im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unter Berücksichtigung des angestrebten Schutzzieles erweitert werden. ³

³ Die gemäss Ausnützungsziffer zulässige Bruttogeschossfläche kann innerhalb der vom engeren Schutzbereich betroffenen Grundstückteile umgelegt werden. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften dieses Reglements betreffend Geschosszahl, Grenzabstände usw.

⁴ Im weiteren Schutzbereich (Baubeschränkung A, B) sind Neubauten im Rahmen der Zonenvorschriften zugelassen, wobei zusätzlich im Gebiet mit Baubeschränkung B eine Firsthöhe von 8.5 m und im Gebiet mit Baubeschränkung A eine Firsthöhe von 6.5 m einzuhalten sind. Der Zielsetzung des Umgebungsschutzes der Kirche ist durch die Stellung der Bauten, Firstrichtung, Materialwahl, Höhenlage usw. Rechnung zu tragen. ³

⁵ Die Bauten und Anlagen im weiteren Schutzbereich sind in Form eines Gestaltungsplanes zu planen.

⁶ Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat Abweichungen von den Bestimmungen von Abs. 3 erlauben, wenn damit der Schutz des Umgebungsbereiches nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 23 Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen
(überlagert) ⁴**

Die Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen überlagert die Industriezone und erweitert deren zulässige Nutzung. Erlaubt sind Dienstleistungsnutzung, Verkaufsnutzung und die Nutzung für Sport- und Mehrzweckhallen von kantonaler Bedeutung. Die Nutzungsmasse sowie die Grundmasse werden in einem Bebauungsplan festgelegt.

Art. 24 Sondernutzungszone Hafenanlage (SH, überlagert) ¹

¹ Die Sondernutzungszone Hafenanlage überlagert die Wasser- (seeseitig) und Landfläche (landseitig), welche durch eine bestehende oder geplante Hafenanlage genutzt werden kann. ³

² Hafenanlagen benötigen neben der Baubewilligung insbesondere eine wasserrechtliche Verleihung durch den Regierungsrat.

Art. 25 Gefahrenzone Allgemeines (GFZ, überlagert) ¹

¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen, eine geringe, mittlere oder erhebliche Gefährdung aufweisen. Dabei wird die Häufigkeit in häufige, mittlere, seltene und sehr seltene Ereignisse unterschieden.

² Die Gefahrenzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

³ Der Gesuchsteller hat für einen Gestaltungsplan oder ein Bauvorhaben im Gesuch die örtliche Gefährdung aufzuzeigen und den fachtechnisch korrekten Nachweis zu erbringen, dass der geforderte Schutz erreicht wird.

⁴ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenverhütung im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen.

⁵ Der Gemeinderat kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen erlassen.

⁶ Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

⁷ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung.

⁸ Die Dimension, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung auf Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.

⁹ Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dgl. gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich gegen sehr seltene Ereignisse zu schützen.

¹⁰ Kleinere, nicht schadenrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

¹¹ Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

¹² Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

¹³ Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig.

¹⁴ Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (z.B. W für Wildbäche) ist im Zonenplan nicht vollständig eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrengrundlagen.

Art. 26 Gefahrenzone 1 (GFZ1, Bauverbot)¹

¹ Die Gefahrenzone 1 bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

3 Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.

4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

Art. 27 Gefahrenzone 2 (GFZ2, Bauen mit Auflagen) ¹

a) Allgemeines

1 Die Gefahrenzone 2 bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass das Schutzziel durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht wird.

2 Sofern aufgrund der Verhältnismässigkeit der geforderte Schutz nicht erreicht wird, ist die Zustimmung der Nidwaldner Sachversicherung zu den zutreffenden Objektschutzmassnahmen erforderlich.

3 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

4 Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

5 Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

Art. 28 b) See (See) ¹

1 Im Einflussbereich See, zwischen Seeufer und Beckenrieder- bzw. Ennetbürgerstrasse, sind Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten so anzuordnen, dass bis zur häufigen Überschwemmungshöhe von 435.05 m ü. M. kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.

² Gebäudezugänge wie Türen, Tore und Rampen müssen bis zur seltenen Überschwemmungshöhe von 435.50 m ü. M. innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien abgedichtet werden können. Fensteröffnungen müssen über dieser Höhe liegen.

³ Der Wellenschlag ist je nach Exposition des Gebäudes zusätzlich bei beiden Überschwemmungshöhen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 29 c) Aawasser (Aa)¹

¹ Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass bis zur mittleren Überflutungshöhe kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.

² Gebäudezugänge wie Türen, Tore und Rampen müssen bis zur seltenen Überflutungshöhe innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien temporär abgedichtet werden können. Fensteröffnungen müssen über dieser Kote liegen. Aufgrund der geringen Differenz zwischen den einzelnen Überflutungshöhen wird dem Bauherrn empfohlen das Gebäude über der sehr seltenen Überflutungshöhe anzuordnen.

³ Die Überflutungshöhen können bei der Gemeindeverwaltung angefragt werden.

Art. 30 d) Talbäche (T)¹

¹ Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass bis zur seltenen Überflutungshöhe kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.

² Der bauliche Schutz kann auf die mittlere Überflutungshöhe reduziert werden, sofern die Notfallalarmierung gewährleistet und ein temporärer Schutz sichergestellt ist. Dabei sind die Gebäudezugänge wie Türen, Tore und Rampen bis zur seltenen Überflutungshöhen innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien abzudichten. Fensteröffnungen müssen über der seltenen Kote liegen.

³ Bei geringer Differenz zwischen den einzelnen Überflutungshöhen wird dem Bauherrn empfohlen das Gebäude über der sehr seltenen Überflutungshöhe anzuordnen.

⁴ Die Überflutungshöhen können bei der Gemeindeverwaltung angefragt werden.

Art. 31 e) Wildbäche / Murgänge (W)¹

¹ Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass bis zur seltenen Überflutungs- und Geschiebeablagerungshöhe kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Die Lichtschächte sind über diese Höhe hochzuziehen.

² Die gefährdeten Gebäudeseiten sind baulich dicht auszugestalten. Sofern Öffnungen auf diesen Gebäudeseiten unabdingbar sind, müssen diese mit dichten, druck- und schlagfesten Türen, Toren und Fenstern ausgestattet werden. Die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten, Hauseingängen und dergleichen sollen talseitig oder auf den angrenzenden Gebäudeseiten angeordnet werden und gegen einströmendes Wasser mittels Rampen und dgl. gesichert sein.

³ Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

⁴ Die lokal massgebende Schutzhöhe ist zu ermitteln und im Fachgutachten darzustellen.

Art. 32 f) Rutschungen (R)¹

¹ Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass das Gebäude durch die massgebenden seltenen Prozesse vor Ort keinen Schaden nimmt.

² Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Gebäuden sind gegen Bodenbewegungen so zu konstruieren und zu kontrollieren, dass sie den Rutschungen standhalten und so die Umwelt nicht gefährden.

³ Die massgebenden Kräfte sind zu ermitteln und im Fachgutachten darzustellen.

Art. 33 g) Steinschlag (S)¹

¹ Die gefährdeten Gebäudeseiten sind bei Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten so auszubilden, dass das Gebäude durch die massgebenden seltenen Prozesse vor Ort keinen Schaden nimmt.

² Fenster und Türen in der bergseitigen Wand sind auf ein Minimum zu beschränken. Wohn- und Schlafräume müssen auf den bergabgewandten Seiten angeordnet werden.

³ Die Nutzung um das Gebäude ist so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Insbesondere Spiel- und Sitzplätze sind auf den gefährdeten Gebäudeseiten nicht zulässig.

⁴ Die Gefährdung für Gebäude und Nutzung kann durch Schutzbauten beseitigt werden.

⁵ Bei der Umgebung ist auf eine gefahrmindernde Gestaltung, wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen zu achten.

⁶ Die statischen Ersatzlasten für die Dimensionierung sind mit dem Fachgutachten berechnen zu lassen und einzureichen.

Art. 34 h) Lawinen (L)¹

¹ Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so auszubilden, dass das Gebäude bei seltenen Ereignissen keinen Schaden nimmt. Türen, Tore und Fenster sind so auszubilden, dass sie dem Druck standhalten oder mit bereitgestellten Materialien über längere Zeit temporär gesichert werden können.

² Die statischen Ersatzlasten für die Dimensionierung sind mit dem Fachgutachten berechnen zu lassen und einzureichen.

Art. 35 Gefahrenzone 3 (GFZ3, Hinweisbereich)¹

¹ Die Gefahrenzone 3 bezeichnet die Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss den Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

² In Abweichung zu Art. 25 ist ein Nachweis nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen.

³ Bei Sonderrisiken, insbesondere Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

Art. 36 Sondernutzungszone Entlastungskorridor Aawasser (überlagert) SEA Allgemeines¹

¹ Die überlagerte Sondernutzungszone Entlastungskorridor Aawasser dient der Sicherstellung des Abflusskorridors, welcher im Hochwasserfall für die Entlastung des Aawassers dient. Die Sondernutzungszone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

² Die Liegenschaftseigentümer sowie die Werkleitungs- und Anlagebesitzer sind zum dauernden Erhalt der Hochwasserschutzmassnahmen verpflichtet. Die Gemeinde überwacht die Erhaltung der Massnahmen in Bezug auf Bautätigkeit und Nutzung. Sie legt die erforderlichen Notfallplanungen fest und koordiniert diese.

³ Die Querung des Entlastungskorridors mit Werkleitungen ist zu vermeiden. Der Neubau wie auch die Änderungen bestehender Werkleitungen in der Sondernutzungszone sind bewilligungspflichtig. Bei Neubauten und Anpassungen der Werkleitungen ist der Nachweis zu erbringen, dass eine unerwünschte Ableitung des Wassers aus dem Korridor ausgeschlossen ist. Dabei ist insbesondere auf wasserdichte Ausführung des Kabelschutztrassees, wasserdichte Bettung der Rohre im Dammbereich, die Drosselung von Kanalisationsleitungen etc. zu achten.

⁴ Der Gemeinderat kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation und für besondere Risiken wie Sonderobjekte weitergehende Nutzungseinschränkungen festlegen. Er hat im Rahmen von Baugesuchen für Bauten und Anlagen in der Sondernutzungszone Nachweis zu deren Hochwassersicherheit sowie zur Erhaltung des Entlastungskorridors zu verlangen.

⁵ Sämtliche Bewilligungen erfordern die Zustimmung der zuständigen kantonalen Direktion.

⁶ Die Sondernutzungszone Entlastungskorridor Aawasser wird in die Zone A und B eingeteilt.

Art. 37 Sondernutzungszone A Entlastungskorridor Aawasser (SEA-A)¹

¹ In der Zone A sind keine Abflusshemmnisse, insbesondere Hochbauten, Terrainerhöhungen und Materiallager gestattet. Bei Veränderungen ist das neue Terrain nach Möglichkeit tiefer oder maximal gleich hoch wie das Bestehende auszubilden. Die Änderung und der Neubau von Anlagen sind so zu gestalten, dass die Schäden bei Überflutungen minimal sind. Sämtliche Terrain- und Nutzungsveränderungen sind bewilligungspflichtig.

² Mit Ausnahme von Weidezäunen mit doppeltem Draht, ist die Errichtung von Zäunen, welche den Abfluss beeinträchtigen, verboten. Quer zum Abflusskorridor dürfen keine dichten Bepflanzungen realisiert werden. Grössere dichte, nicht landwirtschaftliche Bepflanzungen sind auch längs des Abflusskorridors untersagt. Der Ackerbau mit

hoher und dichter Bepflanzung ist in den Bereichen zwischen Vorentlastung Aawasser und Autobahn A2, zwischen den beiden Entlastungen vor Buochs und der Flurhofstrasse sowie zwischen den Siedlungsräumen im Abschnitt Aumühle bis See nicht erlaubt. Kletterhilfen u.dgl. dürfen keine errichtet werden. Parkplätze sind nur als Tagesparkplätze und nicht als Dauerparkplätze gestattet.

Art. 38 Sondernutzungszone B Entlastungskorridor Aawasser (SEA-B)¹

¹ In der Zone B sind Bauten und Anlagen zulässig, falls sie vollständig gegen Überflutung und Grundwasseranstieg aus dem Entlastungskorridor und bezüglich Eindringen von Wasser aus Werkleitungen geschützt werden können. In der Regel sind die Gebäude so anzuordnen, dass sie über die Schutzkote des Korridors zu liegen kommen.

² Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gefahrenzone 2.

Art. 39 Gewässerraumzone (GWR)^{1, 3}

¹ Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Artenvielfalt.³

² Innerhalb der Gewässerraumzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenso sind siedlungsökologisch wertvolle Strukturen, wie Trockensteinmauern und Baumreihen, wenn möglich zu erhalten.

³ Der Gemeinderat legt, falls erforderlich, in Verträgen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die Schutz- und Pflegemassnahmen fest.

⁴ Die Errichtung von Bauten (inkl. Kleinbauten) und Anlagen ist nicht zulässig. Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind untersagt. Bezüglich Düngung und Lagerung von organischen Stoffen gelten die eidgenössischen Bestimmungen.

⁵ Das Erstellen von notwendigen Überquerungen wie Brücken, Überführungen und dgl., sowie geeignete Massnahmen zur Sanierung, Sicherung und Renaturierung der Fliessgewässer, welche den Hochwasserschutz nicht behindern, sind erlaubt. Wo es die Sicherheit erfordert, oder wo ein übergeordnetes Interesse besteht, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der Zustimmung der betreffenden kantonalen Stellen im Einzelfall weitere Ausnahmen gestatten.

⁶ (...) ³

⁷ Von der Zonengrenze ist für sämtliche Bauten und Anlagen ein Abstand von 3 m einzuhalten. Ausnahmen bilden Bauten und Anlagen, die durch Baulinien gesichert sind oder einen Standort am Gewässer erfordern. Tiefbauten und Anlagen welche den Zugang für Unterhalt, Intervention sowie den Hochwasserschutz nicht behindern sind zulässig.

⁸ Bei eingedolten Bächen innerhalb der Bauzone ist generell beidseitig ein Abstand von 7m einzuhalten. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Raumes werden im Rahmen eines Vorentscheides der Bachlauf, die Abstände und eine allfällige Ausdolung festgelegt. Im Rahmen von Baugesuchen, Nutzungsänderungen oder Renaturierungen und Öffnungen der Gewässer ist der entsprechende Gewässerraum festzulegen. Innerhalb von Gestaltungsplänen sind eingedolte Gewässer grundsätzlich zu öffnen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Gewässerraumzone abgewichen werden, wenn dadurch eine ökologisch bessere Lösung für das Gewässer erreicht wird.

⁹ (...) ³

**Art. 39a Schutzzone Abflusswege SA
(Abflusswegzone / überlagert) ³**
1. Zweck

¹ Die Abflusswegzone dient dem Hochwasserschutz; sie bewahrt vor Schäden, indem sie den erforderlichen Raum für den Hochwasserschutz, die Intervention bei Ereignissen und den Gewässerunterhalt freihält.

² Sie wird als überlagernde Zone entlang von kleineren Gewässern, Runsen und Geländemulden ausgeschieden, bei denen keine Gewässerraumzone festgelegt wird.

Art. 39b 2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen ³

¹ Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind untersagt; sie sind erlaubt, wenn

1. sie auf den Standort in der Abflusswegzone angewiesen sind; und
2. der Zonenzweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

² Baubewilligungen in der Abflusswegzone bedürfen der Zustimmung der Direktion.

³ Die Bestimmungen zur Abflusswegzone schränken die zulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiter ein.

⁴ In Sondernutzungsplanungsverfahren, Wasserbauverfahren gemäss der Wasserrechtsgesetzgebung und Baubewilligungsverfahren können die Abflüsse mit Zustimmung der Direktion abweichend von der Abflusswegzone festgelegt werden.

Art. 40 Grundwasser ¹

Innerhalb des Grundwassers müssen sämtliche Räume unter Terrain dicht ausgestaltet sein um bei Hochwasser dem Druck und Eindringen des Grundwassers standzuhalten.

Art. 41 Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (LES, überlagert) ¹

¹ Das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet umfasst Bauzonen in landschaftlich exponierten Lagen.

² In diesen Gebieten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, wenn sie sich gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild eingliedern.

³ Im Gebiet Seefeld ist das Konzept Seefeld zu berücksichtigen.

⁴ Für Neubauten oder wesentliche Umbauten kann die Beurteilung der kantonalen Fachinstanz eingeholt werden. Beurteilungen der kantonalen Fachkommission sind im Rahmen der Baugesuche und/oder Gestaltungsplänen zu berücksichtigen.

Art. 42 Übriges Gebiet (ÜG)

Die als übriges Gebiet bezeichneten Flächen sind noch keiner Nutzung zugewiesen worden. Es besteht die Möglichkeit, diese Gebiete in der Zukunft für eine allfällige Siedlungserweiterung umzuzonen.

Art. 43 Landwirtschaftszone (LW)

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den bodenabhängigen gewerblichen Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Art. 44 Gestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten dürfen Baubewilligungen nur aufgrund von genehmigten Gestaltungsplänen erteilt werden.

Art. 44a Mobilfunkanlagen³

¹ In der Dorfzone, in dem von ISOS bezeichneten Schutzgebiet Erhaltungsziel A, in der Ortsbildschutzzone, im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet sowie in bzw. an Schutzobjekten (Kultur-, Naturprojekte usw.) und in einem Abstandsbereich von 100 m zu den genannten Zonen, Gebieten und Objekten sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen nicht zulässig.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne ist folgende kooperative Standortevaluation und -koordination erforderlich, welche vor Einreichung des Baugesuchs gemacht werden muss:

1. Die Mobilfunkbetreiber bezeichnen bei Mobilfunkantennen an einem neuen Standort (auf Verlangen der Gemeinde) diejenige Flächen im Umkreis von 200 m, wo anstelle des geplanten Standortes ebenfalls eine funktechnisch gute Versorgung erfolgen könnte (Perimeter für Alternativstandorte).
2. Die Gemeinde kann mögliche Alternativstandorte im angegebenen Perimeter mit entsprechender Begründung zuhanden der Mobilfunkbetreiber innert 40 Arbeitstagen prüfen, beurteilen und bezeichnen.
3. Die Mobilfunkbetreiber prüfen die von der Gemeinde bezeichneten Alternativstandorte hinsichtlich technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit. Sie informieren die Gemeinde schriftlich innert 20 Arbeitstagen über die Prüfergebnisse.

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2 ist der definitive Standort anhand nachfolgender Kriterien zu definieren:

1. Stehen aufgrund der Standortevaluation nach Abs. 2 mehrere Standorte zu Verfügung, kann die Gemeinde den aus ihrer Sicht optimalsten Standort zuhanden der Mobilfunkbetreiber innert 15 Tagen bezeichnen; es gelten die Bestimmungen zum Fristenstillstand gemäss Art. 33a Abs. 2 VRG.

2. Sofern die Gemeinde von der Möglichkeit nach Abs. 3 Ziff. 1 Gebrauch macht, verzichten die Mobilfunkbetreiber auf das Einreichen eines Baugesuchs am ursprünglich vorgesehenen Standort und reichen als Ergebnis der Standortevaluation das Baugesuch für den Alternativstandort ein.
3. Sofern die Gemeinde auf die Möglichkeit nach Abs. 3 Ziff. 1 verzichtet, halten die Mobilfunkbetreiber am ursprünglich vorgesehenen Standort fest und reichen das Baugesuch entsprechend der Vorabklärung ein.

2. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 45 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

¹Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.

²Der Gemeinderat hat bei wichtigen Fragen des Landschafts-, Natur-, Heimat- und Ortsbildschutzes eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.

³Entlang der Beckenriederstrasse (bergseits ab Lindenstrasse / talseits ab Stationsstrasse bis zum Dorfplatz) und der Ennetbürgerstrasse (westlich und östlich ab Verlängerung Pilatusstrasse bis zum Dorfplatz) sind Ersatzbauten zwecks Erhaltung des Orts- und Strassenbildes grundsätzlich an Ort und Stelle des alten Gebäudes zu errichten. Neubauten haben sich an den bestehenden Fassadenfluchten der angrenzenden Gebäude zu orientieren. Die Körnigkeit entlang des Strassenzuges ist zu erhalten. Der Gemeinderat kann im Einzelfall und auf begründetes Ersuchen hin von diesen Regelungen abweichen, wenn mit der vorgesehenen Baute eine wesentliche Verbesserung des Strassenbildes erreicht werden kann. Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist zwingend die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen. ¹

Art. 45a Baulinie Fischmattstrasse ³

Mehrgeschossige Hauptbauten sind an diese Baulinie zu bauen. Über diese Baulinie dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1 m.

Art. 46 Dachgestaltung¹

Die Dachneigungen und die Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung erzielt wird. Die Höhe des Dachgeschosses darf in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Gewerbezone 2 max. 5.0 m betragen.

Art. 47 Geschützte und schutzwürdige Objekte (Denkmalschutz)³

¹ Bauliche Veränderungen bei schutzwürdigen Objekten mit Status A bedürfen einer Stellungnahme durch die kantonale Instanz.

² Bauliche Veränderungen bei schutzwürdigen Objekten mit Status B oder C bedürfen vorgängig der Einreichung des Baugesuches einer Beurteilung durch die Gemeinde.

³ Das Bauinventar der geschützten und schutzwürdigen Objekte gemäss dem kantonalen Denkmalschutzgesetz kann bei der zuständigen kantonalen Instanz und bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 48 Kommunale Naturobjekte

¹ Naturobjekte wie Feld- und Ufergehölze, Hecken, Baumreihen, Baumgruppen und Trockensteinmauern sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten. Die Pflege der Objekte durch die Eigentümer wird im üblichen Rahmen gewährleistet. Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen.

² Der Gemeinderat ist verpflichtet, die im Anhang 4 aufgeführten Naturobjekte auf ihre Schutz- bzw. Erhaltungswürdigkeit zu überprüfen und im Einvernehmen mit den Grundeigentümern den Schutz in geeigneter Form sicherzustellen. Im Rahmen seiner Finanzkompetenz kann er über geeignete öffentliche Massnahmen (z.B. Fachberatung, finanzielle Beiträge, Erlasse) zum Schutze der kommunalen Naturobjekte entscheiden.

³ Eingriffe, welche dauernde oder längerfristige Beeinträchtigungen der Naturobjekte zur Folge haben, sind zu unterlassen. Der Gemeinderat kann nach sorgfältiger Interessenabwägung unter Berücksichtigung des bestehenden Naturobjektinventars und allenfalls nach Rücksprache mit Fachleuten im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten.

⁴ Innerhalb des Siedlungsgebietes kann der Gemeinderat im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen oder bei Strassenprojekten Bereiche festlegen, in welchen neue Hecken oder Baumreihen gepflanzt und dauernd erhalten werden müssen. Für die Anpflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 49 Seeufer

¹ Für den Uferbereich sind im Rahmen von Bauvorhaben die Zielsetzungen des kantonalen Seeuferkonzeptes zu berücksichtigen.

² Bei unüberbauten Bauzonen ist im Rahmen von Gestaltungsplänen die öffentliche Zugänglichkeit zum See zu sichern. ¹

Art. 50 Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen

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

Art. 51 Abstellplätze für Kehrrichtgebinde

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

² Containerstandplätze sind gut in die Umgebung einzugliedern.

Art. 52 Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

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

Art. 53 Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinn des Baugesetzes, so hat der Bauherr pro nicht erstellten m² eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.- zu entrichten, welche mit dem Luzerner Baukostenindex, Basis 1990, indiziert ist.

Art. 54 Benützung des öffentlichen Grundes

Die Entschädigung für die Benützung von öffentlichem Grund für private Zwecke berechnet sich aus der jeweiligen Hypothekarverzinsung für den ortsüblichen Baulandpreis der angrenzenden Bauzone.

Für längere Benützungsdauer kann die Anpassung der Entschädigung vertraglich festgelegt werden.

Art. 55 Reklame ¹

¹ Reklamen sind so zu gestalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Bestimmungen der kantonalen Reklameverordnung sind für Reklamen massgebend.

² Entlang der Ennetbürger- und Beckenriederstrasse (im Bereich „Schutz des Strassenbildes“, Art. 45 Abs.3) sind Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen grundsätzlich nicht erlaubt.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen erteilen, falls diese sich ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern und mittels Konzept konkret erläutert werden.

⁴ Eigenwerbung ist im Rahmen der Reklameverordnung zulässig.

3. VERFAHREN

Art. 56 Vorentscheid

Für die Dorfzone, die Industriezone, die Zone öffentlichen Interesses und die Sondernutzungszone, in denen wichtige Festlegungen der Grundmasse in den Entscheidungsbereich des Gemeinderates fallen, sowie generell in der überlagerten Zone „Ortsbildschutz“ und im Bereich des schützenswerten Strassenbildes ist die Einholung eines Vorentscheides obligatorisch.

Art. 57 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. 58 Beschwerderecht

¹ Gegen Entscheide des Gemeinderates betr. Gestaltungsplanung kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der zuständigen Direktion Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

² Gegen die übrigen in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Nidwalden Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

Art. 59 Zuständige Behörde

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

Art. 60 Strafbestimmungen

Übertretungen vorliegender Bestimmungen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bestraft.

Art. 61 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach erfolgter Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Sämtliche widersprechenden Erlasse sind auf diesen Zeitpunkt hin aufgehoben, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 8. Mai 1998 und dessen Nachträge und Anhänge.

Änderungen genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden mit Entscheid

Nr. 712 am 3. Dezember 2007

Nr. 527 am 10. Juli 2012

Nr. 163 am 13. März 2018

Nr. 541 am 17. Oktober 2023

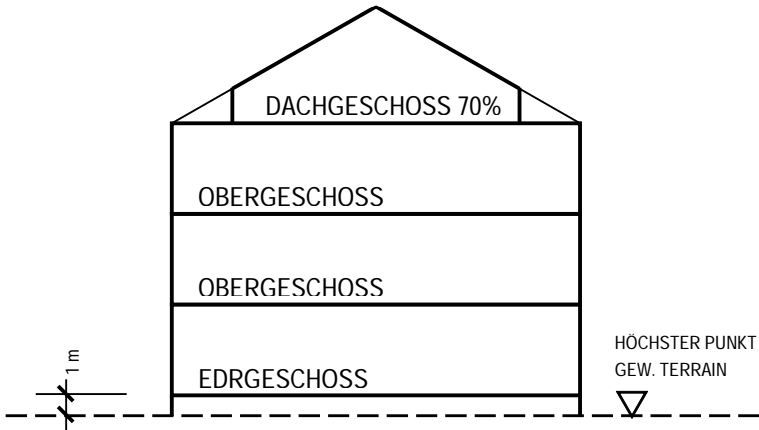
¹ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.06.2007

² Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22.11.2011

³ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22.05.2017

⁴ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21.11.2022

Anhang 1 Messweise Erdgeschoss Aawasserbereich
Höhenbereich der Gebäude im Aawasserbereich
Art. 8 ¹



Anhang 2 Nutzung der Zonen (Art. 14, 15 und 17)

Die Zonen sind insbesondere für folgende Nutzungen vorgesehen: ³

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE, ÖZ

Stanserstrasse ³	Werkhof mit Justiz-, Polizei- und Asylwesen
Fadenbrücke/Flugplatz	Betriebsgebäude Flugplatz und Umgebung
Schürmatt ³	Anlagen der Wasserversorgung
Obgass	Obgasskapelle
Kirche/Güterstrasse	Kath. Kirche, Friedhof, Pfarreigebäude, Parkplätze
Lückertsmatt/Breitli	Schulhäuser, Turnhallen, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze
Beckenriederstrasse ³	Theater
Gemeindehaus	Gemeindehaus, Parkplätze
Dorfleuterier	Freizeit und Spielanlage
Seeplatz ³	Freizeitanlage, Kulturraum, Einstellplätze, Parkplätze, Schiffsstation, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil), Seebeizli (60 m ²)
Quai ³	Freizeitanlage, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil)
Seebuchtplatz ³	Freizeitanlage, Pfarreigebäude, Parkplätze, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil), Seebeizli (60 m ²)
Seefeldstrasse	Ref. Kirche, Parkplätze
Städeligarten	Alterswohnheim
Obere Aastrasse ³	Freizeitanlagen, Vereinshaus
Aumühle ³	Abwasserreinigungsanlage, Altstoffsammelstelle
Kronenbad ³	Freihaltefläche
Seestrasse ³	Abwasserpumpwerk, Trafostation

ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN, ZSF

Seefeld ^{1, 2, 3}	Sportanlagen, Hafenanlage, Wassersport, Campingplatz, Mehrzweckhallen oder ähnliche Hallen, Restauration, Parkplätze
Aamättli	Kleinkaliberanlage

GRÜNZONE, GRZ

Neuseeland	Freihaltung Seeufer, Erholungs- und Freizeitanlage
Hobiel	Freihaltung Seeufer
Aawasseregg	Freihaltung See- und Flussufer, Erholungs- und Freizeitanlage
Seefeld ³	Freihaltung Seeufer
Aawasserdämme	Freihaltung Flussufer
Fadenbrücke ³	Freihaltung Flussufer, Umgebungsschutz Fadenbrücke
Flugplatz Fadenbrücke Nord ⁴	Park- und Erholungsanlage

Anhang 3 (orientierend)Geschützte Objekte (Denkmalschutz)³

Nr.	Geschützte Objekte	RRB Nr. und Datum
1	Wohnhaus, Bürgerheimstrasse 2	RRB Nr. 268 vom 28.03.2000
2	Hotel Krone, Dorfplatz 2	RRB Nr. 448 vom 30.06.2009
3	Wohnhaus, Dorfstrasse 13	RRB Nr.310 vom 24.04.2001
4	Herrenhaus Ennerberg mit Ökonomiegebäude / Allee, Ennerberg	RRB Nr. 34 vom 13.01.1997
5	Loretokapelle, Ennerberg	RRB Nr. 35 vom 13.01.1997
6	Obgasskapelle, Ennerbergstrasse	RRB Nr. 700 vom 27.08.2002
7	Fadenbrücke, Fadenbrücke	Bundesschutz
8	Wohnhaus Feld, Feld West	RRB Nr. 514 vom 02.06.1998
9	Wohnhaus, Fischmattstrasse 19	RRB Nr. 853 vom 22.11.2011
10	Pfarrkirche St. Martin mit Beinhaus, Güterstrasse	RRB Nr. 182 vom 11.03.2003
11	Wohnhaus „Blauhuis“, Güterstrasse 7	RRB Nr. 554 vom 09.05.1988
12	Spicher, Herti	RRB Nr. 152 vom 10.02.1992
13	Jugendstilvilla Blunschi, Quai 1	RRB Nr. 1214 vom 12.11.1990
14	Kapelle St. Sebastian, Nothelferkapelle, Schulhausstrasse	RRB Nr. 910 vom 13.11.2000
15	Wohnhaus Unter Acheri, Unter Acheri	RRB Nr. 247 vom 11.03.1996
16	Wohnhaus, Unter Erliziel	RRB Nr. 513 vom 02.06.1998
17	Spicher, Zillern	RRB Nr. 515 vom 02.06.1998

Das Bauinventar der Gemeinde Buochs wurde am 24. Juni 2014 von der Bildungsdirektion des Kantons Nidwalden und am 12. September 2014 vom Gemeinderat genehmigt und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Anhang 4 Naturobjekte (Art. 48) ¹

Naturobjekte kantonal

Nr.	Objekt	RP-Nr.
1	Dorfbach mit Baumallee	3
2	Ufergehölz längs der Engelberger Aa	4
3	Kastanienbäume und Buchenallee auf Ennerberg	5

Naturobjekte kommunal

Nr.	Typ	Flurname	Koordinaten
1.01	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Dorfleuteweg / Dorfbach	674'700 / 203'000 – 674'720 / 203'020
1.02	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Schüpfgraben	674'440 / 203'230 – 673'820 / 202'880
1.03	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Engelberger Aa	673'270 / 202'570 – 675'080 / 203'560
1.04	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Engelberger Aa	673'020 / 202'340 – 673'190 / 202'470
1.05	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Engelberger Aa	672'600 / 202'160 – 673'070 / 202'420
1.06	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Engelberger Aa	672'180 / 201'990 – 672'460 / 202'120
1.07	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Wyden	673'860 / 202'320 – 673'820 / 202'320
1.08	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Rübimattli	674'710 / 202'300 – 674'770 / 202'240
1.09	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Acheri	675'360 / 202'590 – 675'470 / 202'610
1.10	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Bisibiel	676'080 / 202'540 – 676'120 / 202'560 676'200 / 202'560 – 676'240 / 202'560
1.11	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Ob. Feld	676'490 / 202'580 – 676'530 / 202'640
1.12	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Ob. Feld	676'540 / 202'560 – 676'600 / 202'570
1.13	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Grafital	675'800 / 202'170 – 675'810 / 202'170
1.14	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Grafital	675'590 / 202'140 – 675'710 / 202'160
1.15	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Ebnet	675'030 / 201'930 – 675'050 / 201'920
1.16	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Rain	674'850 / 202'570 – 674'850 / 202'500
1.17	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Rübimattli	674'800 / 202'390 – 674'810 / 202'250
1.18	Hecke, Feldgehölz und Uferbestockung	Hinter Hobiel	676'260 / 203'120 – 676'380 / 203'050

2.01	Allee / Baumreihe	Quai	675'130 / 203'170 – 674'970 / 203'390
2.02	Allee / Baumreihe	Seebuchtstrasse	674'980 / 203'410 – 675'000 / 203'450
2.03	Allee / Baumreihe	Fischmattstrasse	675'020 / 203'240 – 674'660 / 203'170
2.04	Allee / Baumreihe	Dorfstrasse	674'700 / 202'940 – 674'750 / 202'800
2.05	Allee	Seeufer im Bereich der Allmend	674'880 / 203'560 – 674'750 / 203'620
2.06	Allee	Ufer der Engelberger Aa	674'670 / 203'360 – 674'570 / 203'350
2.07	Allee	Seefeldstrasse / Allmend	674'560 / 203'510 – 674'510 / 203'460
2.08	Allee	Engelberger Aa, Ufer im Bereich Mündung	674'940 / 203'540
2.09	Allee	Engelberger Aa	673'200 / 202'540 – 673'230 / 202'570
2.10	Allee	Engelberger Aa	673'250 / 202'600 – 673'510 / 202'850
2.11	Allee	Engelberger Aa	673'100 / 202'440 – 673'040 / 202'390
2.12	Allee	Engelberger Aa	672'500 / 202'140 – 673'000 / 202'360
2.13	Allee	Stanserstrasse	674'090 / 202'820 – 673'540 / 202'590
2.14	Allee	Allmend	673'980 / 203'140 – 674'070 / 202'900
2.15	Allee / Baumreihe	Wyden	673'650 / 202'320 – 673'740 / 202'380
3.01	Wertvolle Baumgruppe	Mündung der Engelberger Aa	675'070 / 203'540
3.02	Wertvolle Baumgruppe	Dorfleuteriedpark	674'840 / 203'080
3.03	Wertvolle Baumgruppe	Bootshafen	674'740 / 203'640
3.04	Wertvolle Baumgruppe	Engelberger Aa	673'220 / 202'610
3.05	Wertvolle Baumgruppe	Engelberger Aa	673'270 / 202'530
3.06	Wertvolle Baumgruppe	Ennerberg	673'340 / 202'100 – 673'400 / 202'130
3.07	Wertvolle Baumgruppe	Wyden	673'760 / 202'300
3.08	Wertvolle Baumgruppe	Grafital	675'870 / 202'190
3.09	Wertvolle Baumgruppe	Agglisbrunnen	675'620 / 202'760
4.01	Wertvoller Einzelbaum	Ennerbergstrasse 35	674'260 / 202'760
4.02	Wertvoller Einzelbaum	Stationsstrasse / Beckenriederstrasse	675'080 / 203'080
4.03	Wertvoller Einzelbaum	Beckenriederstrasse	675'540 / 203'070
4.04	Wertvoller Einzelbaum	Seeplatz	675'170 / 203'150
4.05	Wertvoller Einzelbaum	Schützenhaus	674'320 / 203'400
4.06	Wertvoller Einzelbaum	Engelberger Aa	673'960 / 203'240
4.07	Wertvoller Einzelbaum	Engelberger Aa	673'090 / 202'460

4.08	Wertvoller Einzelbaum zwei Nussbäume	Faden	673'390 / 202'540
4.09	Wertvoller Einzelbaum	Ennerberg	673'350 / 202'010 – 673'360 / 202'030
4.10	Wertvoller Einzelbaum R'kastanie u. Robine	Ennerberg	673'270 / 202'990 673'310 / 202'980
4.11	Wertvolle Einzelbaum	Ennerberg	673'440 / 202'170
5.01	Stufiger Waldrand	Rübimattli	674'780 / 202'240 – 674'790 / 202'070
5.02	Stufiger Waldrand	Bannwald	674'560 / 201'950 – 674'630 / 201'610
7.01	Trockensteinmauer	Wyden	673'540 / 202'260 – 673'740 / 202'380
7.02	Trockensteinmauer	Obgass / Wyden	673'760 / 202'420 – 673'820 / 202'480
7.03	Trockensteinmauer	Ennerberg	673'380 / 202'040 – 673'480 / 202'170
7.04	Trockensteinmauer	Langentannen	673'800 / 201'540 – 673'940 / 201'550
7.05	Trockensteinmauer	Hofuhr	673'640 / 201'320 – 673'760 / 201'300
7.06	Trockensteinmauer	Unt. Agglistal	674'060 / 201'380 – 674'300 / 201'500
7.07	Trockensteinmauer	Unt. Agglistal	674'410 / 201'450 – 674'470 / 201'480
7.08	Trockensteinmauer	Rübimattli	674'500 / 202'200 – 674'520 / 202'250
7.09	Trockensteinmauer	Rübimattli	674'710 / 202'280 – 674'760 / 202'240
7.10	Trockensteinmauer	Agglisbrunnen	675'420 / 202'640 – 675'490 / 202'640
7.11	Trockensteinmauer	Bisibiel	676'340 / 202'510 – 676'370 / 202'520 676'400 / 202'510 – 676'440 / 202'500
7.12	Trockensteinmauer	Rotimatt	675'540 / 201'970 – 675'510 / 201'900
7.13	Trockensteinmauer	Rotimatt	675'310 / 201'970 – 675'420 / 202'020
7.14	Trockensteinmauer	Ebnet	674'880 / 201'910 – 674'960 / 201'960 674'980 / 201'950 – 675'040 / 201'930
7.15	Trockensteinmauer	Holzhaus	675'190 / 202'220 – 675'250 / 202'250
7.16	Trockensteinmauer	Grafital	675'320 / 202'270 – 675'430 / 202'290
7.17	Trockensteinmauer	Acheri	675'460 / 202'340 – 675'540 / 202'360

7.18	Trockensteinmauer	Acheri	675'520 / 202'530 – 675'590 / 202'530
7.19	Trockensteinmauer	Obfuhr	675'740 / 202'390 – 675'800 / 202'360
7.20	Trockensteinmauer	Schüpferi	676'000 / 202'310 – 676'040 / 202'300
7.21	Trockensteinmauer	Acheri	675'350 / 202'490 – 675'470 / 202'490
7.22	Trockensteinmauer	Zillern	675'040 / 202'450 – 675'120 / 202'490 675'140 / 202'470 – 675'200 / 202'470 675'120 / 202'510 – 675'260 / 202'510
7.23	Trockensteinmauer	Ob. Breitli	675'000 / 202'560 – 675'050 / 202'560 675'100 / 202'560 – 675'190 / 202'540
7.24	Trockensteinmauer	Ob. Breitli	675'100 / 202'640 – 675'140 / 202'650
7.25	Trockensteinmauer	Rain	674'910 / 202'650 – 674'910 / 202'600
11.01	Ruderalstandort	Allmend	673'970 / 203'200 – 674'170 / 203'340
12.01	Begradigtes Fließgewässer	Schüpfgraben	673'820 / 202'880 – 674'270 / 203'150

Anhang 5 Erschliessungsvorbehalt ¹

Vorbehalte betr. Erschliessung

Die im Zonenplan mit einem **E** bezeichneten Zonen sind noch nicht in jedem Fall zweckmässig erschlossen. Je nach zukünftiger Nutzung der Zonen ist die Erschliessung auszugestalten. Baubewilligungen für Nutzungserweiterungen können erst erteilt werden, wenn dafür eine hinreichende Erschliessung nachgewiesen werden kann.

Anhang 6 Lärmvorbehalt

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.

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Zonenpläne	3
Art. 2	Zonen	3
Art. 3	Bauzonen	4
Art. 4	Nichtbauzonen	4
Art. 5	Überlagerte Schutz- und Nutzungszonen	4
Art. 6	Weitere Bezeichnungen	5
Art. 7	Grundmasse	5
Art. 8	Aawasserbereich ¹	6
Art. 9	Verdichtete Bauweise	6
Art. 10	Wohnzone (WZ)	7
Art. 11	Dorfzone (D)	7
Art. 12	Wohn- und Gewerbezone (WG1 und WG2)	7
Art. 13	Industriezone (I)	7
Art. 13a	Industriezone A (I A) ⁴	8
Art. 14	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	8
Art. 15	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	8
Art. 16	Sondernutzungszone Postillon (SP)	8
Art. 16a	Sondernutzungszone SNa ⁴	9
Art. 17	Grünzone (GRZ)	9
Art. 18	Freihaltezone (FZ) ¹	10
Art. 19	Ortsbildschutzzzone Dorf (OS, überlagert)	10
Art. 20	Ortsbildschutzzzone Ennerberg (OS, überlagert)	11
Art. 21	Landschaftsschutzzzone (LS, überlagert)	11
Art. 22	Sondernutzungszone Kirchenbereich (SK, überlagert)	12
Art. 23	Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen (überlagert) ⁴	12
Art. 24	Sondernutzungszone Hafenanlage (SH, überlagert) ¹	13
Art. 25	Gefahrenzone Allgemeines (GFZ, überlagert) ¹	13
Art. 26	Gefahrenzone 1 (GFZ1, Bauverbot) ¹	14
Art. 27	Gefahrenzone 2 (GFZ2, Bauen mit Auflagen) ¹ a) Allgemeines	15
Art. 28	b) See (See) ¹	15
Art. 29	c) Aawasser (Aa) ¹	16
Art. 30	d) Talbäche (T) ¹	16
Art. 31	e) Wildbäche / Murgänge (W) ¹	17
Art. 32	f) Rutschungen (R) ¹	17
Art. 33	g) Steinschlag (S) ¹	17
Art. 34	h) Lawinen (L) ¹	18
Art. 35	Gefahrenzone 3 (GFZ3, Hinweisbereich) ¹	18
Art. 36	Sondernutzungszone Entlastungskorridor Aawasser (überlagert) SEA Allgemeines ¹	18

Art. 37	Sondernutzungszone A Entlastungskorridor Aawasser (SEA-A) ¹	19
Art. 38	Sondernutzungszone B Entlastungskorridor Aawasser (SEA-B) ¹	20
Art. 39	Gewässerraumzone (GWR) ^{1,3}	20
Art. 39a	Schutzzone Abflusswege SA (Abflusswegzone / überlagert) ³	
	1. Zweck	21
Art. 39b	2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen ³	21
Art. 40	Grundwasser ¹	22
Art. 41	Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (LES, überlagert) ¹	22
Art. 42	Übriges Gebiet (ÜG)	22
Art. 43	Landwirtschaftszone (LW)	22
Art. 44	Gestaltungsplanpflicht	23
Art. 44a	Mobilfunkanlagen ³	23
Art. 45	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	24
Art. 45a	Baulinie Fischmattstrasse ³	24
Art. 46	Dachgestaltung ¹	25
Art. 47	Geschützte und schutzwürdige Objekte (Denkmalschutz) ³	25
Art. 48	Kommunale Naturobjekte	25
Art. 49	Seeufer	26
Art. 50	Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen	26
Art. 51	Abstellplätze für Kehrrichtgebinde	26
Art. 52	Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder	26
Art. 53	Spielplätze	26
Art. 54	Benützung des öffentlichen Grundes	26
Art. 55	Reklame ¹	27
Art. 56	Vorentscheid	27
Art. 57	Übergangsrecht	27
Art. 58	Beschwerderecht	27
Art. 59	Zuständige Behörde	28
Art. 60	Strafbestimmungen	28
Art. 61	Inkrafttreten	28
Anhang 1	Messweise Erdgeschoss Aawasserbereich, Höhenbereich der Gebäude im Aawasserbereich (Art. 8)	29
Anhang 2	Nutzung der Zonen (Art. 14, 15 und 17)	30
Anhang 3	(orientierend) Geschützte Objekte (Denkmalschutz) ³	32
Anhang 4	Naturobjekte (Art. 48)	33
Anhang 5	Erschliessungsvorbehalt	37
Anhang 6	Lärmvorbehalt	38