

Bau- und Zonenreglement

vom 14. Juni 2005¹

Die Gemeindeversammlung von Stans,

gestützt auf Art. 4, 24 und Art. 48 ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)² vom 24. April 1988 und die Vollziehungsverordnung zu diesem Gesetz (Bauverordnung)³ vom 19. April 1990,

beschliesst:

I. ZWECK UND GRUNDLAGEN

Art. 1 Zweck

Reglement und Planungsmittel bezwecken

- a) die häusliche Nutzung von Boden- und Energie-Ressourcen
- b) die Wahrung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes
- c) die Erhaltung schützenswerter Gebiete und Objekte
- d) den Schutz und die Schaffung gesunder Lebensbedingungen
- e) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde

Art. 2 Entwicklung / Raumplanung

Die anzustrebende Entwicklung der Gemeinde in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft/Landwirtschaft wird in Leitbildern, Konzepten, Inventaren des Gemeinderates und Richtplänen aufgezeigt.

Art. 3 Information

¹ Die Gemeindebehörden informieren die Bevölkerung periodisch über den Stand der Planung.

² Jedermann kann die erlassenen Planungsunterlagen einsehen und gegen Gebühr Exemplare, Auszüge oder Kopien beziehen.

II. NUTZUNGSORDNUNG

1. Allgemeines

Art. 4 Gestaltungsplan-Gebiete

Die Gestaltungsplan-Gebiete sind im Zonenplan Siedlung gekennzeichnet und dürfen nur gemäss besonderen Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes überbaut werden. Vorbehalten bleibt Art. 96 Abs. 2 Baugesetz.

Art. 5 Ortsbild-/Naturschutz- und Landschaftsschutzinventare

¹ Die Ortsbild-/Naturschutz- und Landschaftsschutzinventare sind periodisch, d.h. mindestens bei der Überarbeitung der Nutzungsplanung nachzuführen.

² Sie sind im Rahmen von Planung und Überbauung zu beachten.

2. Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baulinien / Gebäudefluchten

¹ Die Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Bauten und Anlagen und bezeichnen den Mindestabstand entsprechend dem rechtsgültigen Zonenplan.

² Soweit nicht Baulinien bestehen, ist auf die Gebäudefluchten oder auf den Gebäudeverlauf Rücksicht zu nehmen.

Art. 7 NIS-Baulinie

¹ Die NIS-Baulinie soll gemäss der NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) verhindern, dass der Mensch schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung übermässig ausgesetzt wird.

² Innerhalb der Baulinie sind in Neubauten keine Räume erlaubt, in denen sich Personen regelmässig für längere Zeit aufhalten.

³ Für Neubauten bzw. wesentliche Änderungen von bestehenden Bauten innerhalb der Baulinie ist ein Vorentscheid des Gemeinderates einzuholen.

Art. 8 Anteilsziffer

Mit der Anteilsziffer einer Zone wird festgelegt, wie viele Prozente der möglichen Geschossflächen für Wohnanteile und Anteile für nicht störendes publikumsorientiertes Gewerbe sowie für Gastgewerbe, Einkauf, Dienstleistungen, Fitness u.dgl. (ATZ) einzuhalten sind. Soweit nichts anderes bestimmt ist, kann die vorgeschriebene Nutzung auf die Geschosse verteilt werden.

Art. 9 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GFLZ) bezeichnet den Anteil der unbebauten, begrünten und bepflanzten naturnahen und unversiegelten Fläche innerhalb der Grundstücksfläche.

² Gemäss Baugesetz stellt die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche dar.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

³ Die anrechenbare Grünfläche ist in der kantonalen Baugesetzgebung definiert.

⁴ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	GZ	IZ
Grünflächenziffer	0.1	0.1

III. ZONENPLAN

1. Dorf-, Kern-, Zentrums- und Wohnzonen

Art. 10 Allgemeines

¹ Die Dorf-, Kern- und Zentrumszonen zeichnen sich durch hohe Dichte, vielfältige und erlebnisreiche Nutzung (Wohnen, Arbeit, Freizeit, Begegnung) aus.

² In den Dorf-, Kern- und Zentrumszonen können Nutzungsunterschreitungen untersagt werden.

³ Bei zeitgemässer Erneuerung sind die Nachbarschaften und deren baulicher Ausdruck zu beachten.

Art. 11 Dorfzone

1 Der Bereich der Dorfzone (DZ) ist in seiner ortsbaulichen Ausprägung grundsätzlich geschützt.

2 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude sowie die Bewahrung der alten Strassen, Gassen, Wege, Treppen und Plätze in ihrer typischen baulichen und gestalterischen Eigenart.

3 Neubauten sind grundsätzlich auf die Gebäudeflucht der Nachbarbauten zu stellen. Abweichungen vom Strassenabstand und der Stellung der Bauten sind nur erlaubt, wenn dies für das Ortsbild und den Dorfcharakter eine gleichwertige oder bessere Lösung ergibt.

4 Bei Neu-, Umbau und Renovation dürfen die Proportionen, die Dachformen und -gestaltung, das Verhältnis von Öffnung zur Fassade, die Materialien, die Zierart (Ornamente, Reklamen, Schmuck) und der Aussenraum die Nachbarschaft sowie den ortsbaulichen Dorfcharakter nicht beeinträchtigen.

5 Baugesuche sind von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen.

6 Der Gemeinderat kann zusätzlich Ortsbildanalysen zur Beurteilung eines Bauvorhabens einfordern.

7 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

Vollgeschosse	3
Wohn-, Verkaufsgeschäfts- oder Gastgewerbe-Anteil	min. 30%

Art. 12 Kernzone

1 Die Kernzone (KZ) erfasst die historische Dorferweiterung entlang den Ausfallachsen.

2 Neu-, Umbau und Renovation haben die Linienführung der Strassen zu beachten. Der Hauptbau steht in der Regel stirnseitig zur Strasse. Der Zusammenbau ist nur über geschossreduzierte Zwischenbauten zulässig. Der Rhythmus – also die Bauabfolge – markanter Hauptbauten mit ausgeprägtem Sockelgeschoss ist zu sichern.

3 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

Vollgeschosse	3
Wohn-, Verkaufsgeschäfts- oder Gastgewerbe-Anteil	min. 30%

Art. 13 Zentrumszone

1 Die Zentrumszone (ZZ) sichert die Zentrums-Funktionen wie Einkauf, Begegnung, Dienstleistung und Wohnen.

2 Lange und starke Bauten in einer modernen und zeitlosen Architektur sind erwünscht. Total geschlossene Fassaden sind unzulässig. Flachdächer oder schwach geneigte Dächer sind zwingend.

3 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

Vollgeschosse	4
---------------	---

Art. 14 Wohnzonen

1 In den Wohnzonen müssen sich Dachformen und die Proportion der Baukörper in das bestehende Quartier einfügen, Terrassenhäuser sind nicht gestattet.

2 In den Wohnzonen 1 und 2 (WZ1/WZ2) sind Einfamilien-, Doppel- und 3-teilige Reiheneinfamilienhäuser zulässig. In der Wohnzone 3 (WZ3) sind Mehr- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Wohnblocks, in der Wohnzone 4 (WZ4) sind moderne und neue Wohnblocks und -quartiere die Regel.

3 In den Wohnzonen ist die Unterschreitung der Geschoszahl nur zulässig, wenn der Quartiercharakter nicht beeinträchtigt wird.

4 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	WZ1	WZ2	WZ3	WZ4
Ausnutzungsziffer	0.3	0.4	0.5	0.6
Vollgeschosse	1	2	3	4
Wohnanteil min.	80%	80%	80%	80%

2. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 15 Wohn- und Gewerbebezonen

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen (WGZ) sind für Wohnen und Arbeiten bestimmt. Ein separater Wohnbau ist im Zusammenhang mit einem Gewerbebau zulässig. Neben Gewerbe- sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² In der WGZ sind die herkömmlichen Strukturen des Eigenbetriebes zu erhalten oder anzustreben.

³ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	WGZ2	WGZ3	WGZ4
Ausnützungsziffer	0.45	0.55	0.65
Vollgeschosse	2	3	4
Wohnanteil	40 – 60%	40 – 60%	40 – 60%

3. Gewerbezone; Industriezone

Art. 16 Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone (GZ) beträgt die First- bzw. Gesamthöhe max. 15 m.

² 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.

³ Der Parkplatzbewirtschaftung und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist besonders Rechnung zu tragen.

⁴ Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Reglements Beiträge an den öffentlichen Verkehr fest.

⁵ Es ist eine der Nutzung und Frequentierung entsprechende Parkplatzbewirtschaftung aufzuzeigen.

⁶ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

First- bzw. Gesamthöhe	max. 15m
Grünflächenziffer	0.1

Art. 17 Industriezone 1 und 2⁴

¹ In der Industriezone 1 (IZ1) und 2 (IZ2) sind reine Lager- und Bürobauten ohne Verbindung zur örtlichen Produktion nicht zugelassen.

² Bauten und Anlagen sind ansprechend zu gestalten und mit geeigneter, einheimischer Bepflanzung zu versehen.

³ Die First- bzw. Gesamthöhe beträgt für die Industriezone 1 max. 18 m und für die Industriezone 2 max. 25 m.

⁴ 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.

⁵ Einkaufszentren, Fachmärkte sowie Detailhandelsgeschäfte sind nicht gestattet.

⁶ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

First- bzw. Gesamthöhe IZ1	max. 18 m
First- bzw. Gesamthöhe IZ2	max. 25 m
Grünflächenziffer	0.1

4. Öffentliche Zonen

Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke

In der öffentlichen Zone (ÖZ) sind Bauten und Anlagen laut Anhang 5 einschliesslich der notwendigen Infrastruktur erlaubt.

5. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 19 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

In der Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) sind Bauten und Anlagen im Rahmen der in Anhang 5 erwähnten Nutzung, einschliesslich der notwendigen Infrastruktur, erlaubt.

6. Grünzone

Art. 20 Grünzone

In der Grünzone (GRZ) sind die in Anhang 5 erwähnten Nutzungen, einschliesslich der notwendigen Infrastruktur, erlaubt.

7. Zonen für Natur und Landschaft

Art. 21 Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone (NSZ) bezweckt die Erhaltung der Ursprünglichkeit und die Pflege und Fortbildung der geschützten Flächen und sichert die Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

² Die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten sowie Renaturierungsmassnahmen sind zulässig.

³ Vereinbarungen über die einzelnen Flächen sichern die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung dieser Gebiete.

Art. 22 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone (LSZ) dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie grössere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.

² Kleine Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

Art. 23 Extensiverholungsgebiet

¹ Im Extensiverholungsgebiet sind keine neuen touristischen Erschliessungen oder Infrastrukturanlagen (Strassen, Wege etc.) zulässig.

² Die Bewahrung der Natur, insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt, ist durch gezielte Vorkehren zu sichern.

³ Die bestehende Nutzung ist gewährleistet.

8. Landwirtschaft

Art. 24 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone (LWZ) bezweckt die Erhaltung geschlossener für eine rationelle Bewirtschaftung geeigneter Gebiete sowie von Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Bezüglich Bauten und Anlagen gilt das kantonale Recht.

9. Sondernutzungen

Art. 25 Sondernutzungszonen (überlagert)

¹Die den Sondernutzungszonen (SNZ) zugewiesenen Flächen sind Baugebiete besonderer Art. Sie können nur aufgrund spezieller Überlegungen und unter Beachtung der örtlichen Situation überbaut oder bewirtschaftet werden.

²...⁷

³In der SNZ Oberstmühle und Rotzwinkel sind ausschliesslich offene Lager und Materialdeposits bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

Art. 25a Sondernutzungszone Installationsplatz für Baustellen⁷

¹Die Sondernutzungszone Installationsplatz für Baustellen ist für offene Lager- und Installationsplätze der öffentlichen Hand vorgesehen.

²In der Sondernutzungszone Installationsplatz für Baustellen sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Installationsplatz für Baustellen im Zusammenhang mit Strassen- und Wasserbau (Lagerung von Materialien, Mannschaftsbaracken und Maschinen);
- b) Offene Lagerung und Aufbereitung von Baumaterialien;
- c) Offene Lagerung von Baugeräten (bspw. Mulden usw.).

³Die Nutzung kann an Private übertragen werden, wenn die Fläche nicht durch die öffentliche Hand beansprucht wird.

⁴Die Errichtung von Hochbauten und der Betrieb von Brechanlagen sind nicht gestattet.

⁵Die bestehenden Hecken sind zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit zu ergänzen.

Art. 26 Kundenintensive Nutzungen (überlagert)

¹ In der überlagerten Zone kundenintensive Nutzungen (KN) sind Freizeiteinrichtungen, Fachmärkte, Erweiterungsmöglichkeiten für Einkauf sowie kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Für kundenintensive Nutzungen müssen Erschliessungskonzepte vorliegen. Dabei ist der Parkplatzbewirtschaftung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr besonders Rechnung zu tragen.

³ Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Reglements Beiträge an den öffentlichen Verkehr fest.

⁴ Es ist eine der Nutzung und Frequentierung entsprechende Parkplatzbewirtschaftung aufzuzeigen.

10. ...¹⁰

Art. 27 ...¹⁰

Art. 28 ...¹⁰

Art. 29 ...¹⁰

Art. 30 ...¹⁰

Art. 31 ...¹⁰

Art. 32 ...¹⁰

Art. 33 ...¹⁰

Art. 34 ...¹⁰

Art. 35 ...¹⁰

11. ...¹⁰

Art. 36 ...¹⁰

12. Übriges Gebiet

Art. 37 Übriges Gebiet

Die dem übrigen Gebiet (ÜG) zugeordneten Flächen werden nach Art. 72 BauG behandelt.

IV. BAUVORSCHRIFTEN

1. Erschliessung und Verkehrssicherheit

Art. 38 Erschliessung

¹Die Erschliessung richtet sich nach kantonalem Recht und den einschlägigen Werkreglementen und Plänen der Gemeinde.

²Die Verkehrserschliessung hat der Verkehrs- und Baulinienplanung sowie dem Lärmschutz (Art. 30 LSV) Rechnung zu tragen; mit Bewilligungen können Auflagen verbunden werden, insbesondere solche der Zweckmässigkeit, der Strassenführung und -verknüpfung. Dies gilt auch für öffentliche Strassen privater Eigentümer und für Privatstrassen.

Art. 39 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind bewilligungspflichtig (Art. 50 StrG).

Art. 40 Parkplatzreglement

Der Gemeinderat erlässt ein Parkplatzreglement.

2. Orts- und Landschaftsbild

Art. 41 Gestalterische Anforderungen

¹Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (Körnung, Proportion, Gestaltung, Farbgebung) sind zu beachten.

²Bei industriellen und gewerblichen Neubauten an der Bauzonengrenze ist der Übergang zur Nichtbauzone so zu gestalten und bepflanzen, dass das Landschaftsbild geschont wird.

Art. 42 Dachgestaltung

Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestaltet werden.

Art. 43 Grün- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern

¹ Die Umgebung von Bauten muss Grünbereiche mit mehrheitlich einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken aufweisen.

² Bei Mehrfamilienhäusern sind gut besonnte Erholungsflächen und Kleingärten abseits der Verkehrsanlagen von mindestens 20% der anrechenbaren Grundstückflächen zu schaffen.

Art. 44 Kommunale Natur- und Kulturobjekte

¹ Die Natur- und Kulturobjekte sind im Zonenplan, bzw. für den Dorfkern in einem separaten Plan dargestellt. Sowohl Natur- wie auch Kulturobjekte sind im Anhang dieses Reglements aufgelistet. Veränderung oder Beseitigung bedingt eine Bewilligung der zuständigen Behörden. Die Bewilligungsbehörde stützt sich dabei auf ein Fachgutachten ab.

² Der Gemeinderat erlässt Vorschriften über die Erhaltung und über Massnahmen zur Sicherung von kommunalen Kultur- und Naturobjekten.

³ Der Gemeinderat kann Kostenbeiträge für die Bewahrung von Natur und Landschaft und für die fachgerechte Renovation von Kulturobjekten entrichten.

Art. 45 Hochstammbäume und -obstbestände

Bestehende Hochstammbäume und Hochstammobstflächen sind zu erhalten. Verjüngung und Ersatz sind zulässig.

Art. 46 Hecken; Feld- und Ufergehölze; Trockenmauern, Fliessgewässer

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrer Ausdehnung und ihrer Artenvielfalt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung dieser Objekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.

² Trockenmauern sind unverfugt zu erhalten.

³ Fliessgewässer sind ingenieurbologisch aufzuwerten.

Art. 47 Vernetzungsbereich

Die markierten Vernetzungsbereiche sind längerfristig als lineare Elemente der Naturbereicherung mit Gehölzen, Bäumen, extensiven Ackerrand- und Wiesenstreifen u.ä. zu realisieren (Art. 18b Natur- und Heimatschutzgesetz).

Art. 48 Standorte geschützter Pflanzen und Tiere

Standorte von geschützten Pflanzen und Tieren, deren Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dürfen nicht entwässert oder vernichtet werden. Ersatzstandorte sind zugelassen.

3. Wohnqualität

Art. 49 Behindertengerechtes Bauen

¹ Für behindertengerechtes Bauen gelten die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

² Bei Arealüberbauungen kann die Baubewilligungsbehörde vorschreiben, dass ein Teil der Wohnungen und die Erschliessung so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für behinderte Personen eignen.

Art. 50 Orientierung von Wohn- und Schlafräumen

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

Art. 51 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges pro Wohnung mindestens 2m² grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.

² Die Erstellungspflicht von Fahrradabstellflächen gilt auch für publikumsintensive, öffentliche Bauten sowie bei Gewerbe- und Industriebauten.

4. Gesundheits- und Umweltschutz

Art. 52 Quell- und Grundwasserschutz

Bezüglich der Schutzmassnahmen und der Nutzungsbeschränkungen innerhalb der ausgeschiedenen Quell- und Grundwasserschutzgebiete gelten die speziellen Bedingungen sowie die Vorschriften des eidg. Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörenden Ausführungserlasse.

Art. 53 Lärmschutz

¹ Die Empfindlichkeitsstufen sind in der Tabelle der Grundmasse (siehe Anhang 1) festgelegt. In den Zonenplänen Siedlung und Landschaft sind mit spezieller Signatur die Aufstufungen der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV ersichtlich.

² Für wiederkehrende Lärmschutz-Nachweise sieht der Gemeinderat Vereinfachungen vor.

³ Wohnbauten haben ab Autobahn-Rand einen Abstand von 50 m einzuhalten. Unterschreitungen können nur bewilligt werden, wenn ein Fachgutachten (Lärmmachweis) dies zulässt.

⁴ Lärmschutzmassnahmen entlang privater und öffentlicher Strassen sind bewilligungspflichtig und müssen die räumliche Ästhetik beachten.

Art. 54 Räumlichkeiten für Entsorgung

Zur umweltgerechten Entsorgung sind in G-, WG- und I-Zonen sowie in Mehrfamilienhäusern die notwendigen Räumlichkeiten bereitzustellen.

Art. 55 Bauarbeiten/Baugrubensicherung

¹ Auf Verlangen sind für benachbarte Bauten und Anlagen Rissprotokolle zu erstellen.

² Die Beanspruchung von öffentlichem Grund ist bewilligungspflichtig.

³ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über Gebühren für die dauernde Beanspruchung von öffentlichem Grund.

V. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 56 Umgebungsplan

Bei Gestaltungsplänen, verdichteter Bauweise und allen öffentlichen Bauten ist ein verbindlicher Umgebungsplan Teil des Baugesuches. Er beachtet die Forderung von Natur- und Heimatschutzgesetz Art. 18b.

Art. 57 Fachgutachten

¹ Der Gemeinderat kann ein neutrales Fachgutachten einholen, insbesondere wenn:

- a) das Ortsbild wesentlich berührt wird,
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden,
- c) spezielle Industriebauten erstellt werden,
- d) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden,
- e) der Schallschutz betreffend dem Aussenlärm, dem Innenlärm bzw. dem Lärm von haustechnischen Anlagen oder aber die Wärmedämmung der Aussenbauteile ungenügend erscheinen,
- f) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert, Gestaltungspläne eingegeben oder Gesuche um Erschliessung der Baugebiete eingereicht werden,
- g) spezielle Natur- und Umweltschutzinteressen oder Gefahrengebiete berührt werden,
- h) geologisch schwierige Verhältnisse vorliegen.

² Die Auslagen für Gutachten usw. können vom Gemeinderat dem Gesuchsteller zusätzlich überbunden werden, doch dieser ist vor der Auftragserteilung anzuhören.

Art. 57a Mobilfunkantennen⁸

¹ Um eine optimale Standortwahl für Mobilfunkantennen festlegen zu können, ist für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber hat, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Grundsätze gemäss Abs. 3 ff, einen Standortvorschlag vorzulegen.
- c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

- d) Das Prüfergebnis des Alternativstandortes und dessen Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.
- e) Das Vorverfahren wird mit der Prüfung der Gemeinde gemäss lit. c oder, sofern ein Alternativstandort geprüft werden muss, mit der Mitteilung des Prüfergebnisses des Alternativstandortes gemäss lit. d abgeschlossen.

² Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn:

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

³ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Wenn ein landschaftlich gut eingepasster Standort ausserhalb der Bauzone möglich ist, ist zu klären, ob dieser gegenüber einem Standort innerhalb der Bauzone wesentlich vorteilhafter ist. Falls der Standort ausserhalb der Bauzone wesentliche Vorteile aufweist, ist dieser weiterzuverfolgen.

Priorität 2: Industrie-, Gewerbe- und Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die mehrheitlich eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 3: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen und Zonen für öffentliche Zwecke ohne Spital / Alters- / Pflege- / Wohnheim für beeinträchtigte Personen: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die mehrheitlich eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 4: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1, 2 oder 3 zugeordneten Gebiete möglich ist.

Der Standort einer Antennenanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ In reinen Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug

(die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her, der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

⁵ In der Kern- und Dorfzone, in dem von ISOS bezeichneten Schutzgebiet Erhaltungsziel A, in der Landschaftsschutzzone, im vom BLN-Objekt Nr. 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi überlagertem Gebiet, bei archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Grabungsinventar sowie in bzw. an Schutzobjekten (Kultur-, Naturprojekte usw.) und in der Regel in einem Abstandsbereich von 100 m zu den genannten Zonen, Gebieten und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

⁶ Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 58 Inkrafttreten

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten nach erfolgter Beschlussfassung der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 59 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle mit dem Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Widerspruch stehenden Pläne und Bestimmungen sind aufgehoben.

Art. 60 Übergangsrecht

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement findet auf alle Baugesuche Anwendung, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht entschieden sind.

Stans, 14. Juni 2005

Im Namen der Aktivbürger und
Aktivbürgerinnen

Der Gemeindepräsident:
M. Achermann

Der Gemeindegemeinderat:
H. Zeder

- ¹ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Juni 2005; vom Regierungsrat genehmigt am 16. November 2005; RRB 737
- ² NG 611.1
- ³ NG 611.11
- ⁴ A 2012, 1245; von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. November 2012; vom Regierungsrat genehmigt am 20. März 2013; RRB 181
- ⁵ A 2014, 1478, von der Gemeindeversammlung genehmigt am 20. Mai 2015; vom Regierungsrat genehmigt am 13. Oktober 2015; RRB 736
- ⁶ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. November 2018; mit Beschluss Nr. 435 vom Regierungsrat genehmigt am 25. Juni 2019
- ⁷ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. November 2019; mit Beschluss Nr. 189 vom Regierungsrat genehmigt am 7. April 2020
- ⁸ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. November 2019; mit Beschluss Nr. 206 vom Regierungsrat genehmigt am 20. April 2021
- ⁹ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. November 2021; mit Beschluss Nr. 419 vom Regierungsrat genehmigt am 5. Juli 2022
- ¹⁰ von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Juni 2022; mit Beschluss Nr. 249 vom Regierungsrat genehmigt am 9. Mai 2023

Anhang 1

Tabelle der Grundmasse

	AZ	VG	ATZ	GFLZ	FH/GH	ES
DZ	-	3	min. 30%*	-	-	III
KZ	-	3	min. 30%*	-	-	III
ZZ	-	4	-	-	-	III
WZ1*	0.3	1	min. 80%	-	-	II
WZ2*	0.4	2	min. 80%	-	-	II
WZ3*	0.5	3	min. 80%	-	-	II
WZ4*	0.6	4	min. 80%	-	-	II
WGZ2	0.45	2	40-60%	-	-	III
WGZ3	0.55	3	40-60%	-	-	III
WGZ4	0.65	4	40-60%	-	-	III
GZ	-	-	-	0.1	15	III
IZ1 ⁴	-	-	-	0.1	18	IV
IZ2 ⁴				0.1	25	IV
ÖZ*	-	-	-	-	-	II
ZSF	-	-	-	-	-	III
SNZ	-	-	-	-	-	III
GRZ	-	-	-	-	-	III
ÜG	-	-	-	-	-	III
LWZ	-	-	-	-	-	III

* aufgrund der Lärmbelastung können Teile der Zonen in die ES III aufgestuft oder der ES IV zugewiesen sein (siehe Zonenplan)

Zeichenerklärung:

Definition der Abkürzungen siehe Anhang 2 BZR

AZ Ausnützungsziffer

VG Vollgeschoss

ATZ Anteilsziffer

LSV Lärmschutzverordnung

BZR Bau- und Zonenreglement

GFLZ Grünflächenziffer

FH/GH Firsthöhe/Gebäudehöhe

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV

Anhang 2

Definition der Abkürzungen

Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Anteilsziffer (ATZ)

Mit der Anteilsziffer einer Zone wird festgelegt, wie viele Prozente der möglichen Geschossflächen für Wohnanteile und Anteile für nicht störendes publikumsorientiertes Gewerbe sowie für Gastgewerbe, Einkauf, Dienstleistungen, Fitness u. dgl., einzuhalten sind.

Grünflächenziffer (GFLZ)

Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Firsthöhe/Gesamthöhe (FH/GH)

Die First- bzw. Gesamthöhe ergibt sich aus der Summe der Höhe der Vollgeschosse sowie des Dach- oder Attikageschosses.

Empfindlichkeitsstufen (ES)

Die Empfindlichkeitsstufen werden nach der Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 festgelegt. Für die einzelnen ES gelten die in der LSV umschriebenen maximal zulässigen Lärmbelastungsgrenzwerte.

Anhang 3

Kulturobjekte

Nr.	Kulturobjekte geschützt/schutzwürdig (Informationsinhalt)	Ortsbezeichnung	Parz. Nr.
1.	Pfarrkirche St. Peter, Öbergkapelle, Beinhaus inkl. Muttergottes Kapelle		23
2.	Friedhofkapelle und Friedhofhalle		109
3.	Kapuzinerkloster		571
4.	Frauenkloster St. Klara mit Klosterkirche		326
5.	Kapelle St. Josef		346
6.	Kapelle Mettenweg		443
7.	Rathausplatz und Dorfplatz mit Win- kelrieddenkmal		div.
8.	Wohn- und Geschäftshaus	Bahnhofstrasse 8	95
9.	Breitenhaus	Buochserstrasse 1	794
10.	Gasthaus Engel	Dorfplatz 1	33
11.	Regierungsgebäude (ehem. NKB)	Dorfplatz 2	32
12.	Wohn- und Geschäftshaus	Dorfplatz 3	90
13.	Wohn- und Geschäftshaus	Dorfplatz 4	89
14.	Haus Krone	Dorfplatz 6	88
15.	Haus Hug (Hotel Linde)	Dorfplatz 7	74
16.	Haus Leuw	Dorfplatz 8	69
17.	Wohn- und Geschäftshaus	Dorfplatz 9	25
18.	Wohn- und Geschäftshaus	Dorfplatz 12	28
19.	Sigristenhaus	Dorfplatz 13	29
20.	Wohnhaus Stöckli	Engelbergstrasse 1	101
21.	Haus zum Kreuz	Engelbergstrasse 6	86
22.	Schulhaus Tellenmatt III	Engelbergstrasse 11	196
23.	Winkelriedhaus	Engelbergstrasse 54	572
24.	Bücherantiquariat von Matt	Hans-von-Matt-Weg 3	1321
25.	Pfarrhaus	Knirigasse 1	19
26.	Kaplanenhaus	Knirigasse 2	20
27.	Pfrundhaus	Knirigasse 3	47
28.	Bauernhaus G'Stift/Tor/Gaden	Knirigasse 6+8	332
29.	Gadenhaus Langmattli	Knirigasse 27a	310
30.	Bauernhaus Wang	Knirigasse	296

31. Giro-Gebäude	Marktgasse 2	69
32. Wohn- und Geschäftshaus	Marktgasse 7	71
33. altes Zeughaus	Mürgstrasse 12	112
34. Wohnhaus	Nägeligasse 2	24
35. Wohn- und Geschäftshaus	Nägeligasse 3/5	21
36. Wohnhaus	Nägeligasse 8	264
37. Höfli, Rosenberg inkl. Gaden	alter Postplatz 3	266
38. Rathaus und Verwaltungsgebäude	Rathausplatz 1	66
39. Zelger'sches Haus	Rathausplatz 2	113
40. Wohnhaus	Rathausplatz 3	64
41. Wohnhaus	Rathausplatz 4	63
42. Oberhaus mit Nebengebäuden	Rathausplatz 6	59
43. Zelgerhaus	Rathausplatz 7	52
44. Wohnhaus + Ökonomiegebäude	Rathausplatz 8	51
45. Wammersches Haus	Rathausplatz 9	69
46. alter Spittel	Schmiedgasse 5	141
47. Wohnhaus Waltersbergli	Schmiedgasse 21	170
48. Wohnhaus	Schmiedgasse 38	206
49. Museum (Altes Salzmagazin)	Stansstaderstrasse 23	236
50. Knirischulhaus	St. Klara-Rain 3	48
51. Wohnhaus Obere Turmatt	Turmatt 4	247
52. Wohnhaus Untere Turmatt	Turmatt 8	484
53. Wohn- und Dörrhaus	Pulverturm	369
54. Wohnhaus	Ober Wirzboden	355
55. Gaden Wohnheim	Mettenweg	443
56. Stations- & Verwaltungsgebäude «Talstation Stanserhorn-Bahn» (Schutz gem. kant. Richtplan)	Stansstaderstrasse 19	251
57. Haus (Posthorn)	Mürgstr. 6	107
58. Haus	Engelbergstr. 7	213
59. Haus Joller	Engelbergstr. 2	87
60. Kniri-Kapelle		313
61. Buffet der Veronika Gut	Nägeligasse 4	285
62. Winkelriedbrunnen		58
63. Kallenbergli zu Fronhofen		384

Nr.	Kulturobjekt kommunal	Ortsbezeichnung	Parz. Nr.
64.	Wohn- und Geschäftshaus «Vokinger»	Bahnhofstrasse 1	39
65.	Wohn- und Geschäftshaus «Gnos-Lussi»	Bahnhofstrasse 3	41
66.	Wohnhaus Mettenweg	Buochserstrasse 32	561
67.	Wohnhaus Milchbrunnen	Buochserstrasse 49	443
68.	Wohnhaus Klein Milchbrunnen		448
69.	Wohnhaus Unter Milchbrunnen		430
70.	Wohnhaus Ober Milchbrunnen	Buochserstrasse 50	441
71.	Hotel Tell	Engelbergstrasse 3	102
72.	Scharfrichterhaus	Fronhofenstrasse 6	385
73.	Spritzenhaus (ehem. Feuerwehrgebäude)	Hans-von-Matt-Weg 9	512
74.	Begrenzungsmauer zur Knirigasse	Knirigasse 3/5	332/47
75.	Wohnhaus Christenmatt	Knirigasse 36	303
76.	Keyser-Haus inkl. Gaden	Nägeligasse 23	248
77.	Restaurant Winkelried	alter Postplatz 1	30
78.	Wohn- und Geschäftshäuser	alter Postplatz 4+6	287/288
79.	Wohnhaus Obere Steinersmatt	Robert-Durrer-Strasse 52	481
80.	Wohnhaus Obere Rotzberghostatt	Rotzhalde 34	334
81.	Wohnhaus Obersteg	Stansstaderstrasse 8	277
82.	Haus Sonnewendhof	Stansstaderstrasse 38	219
83.	Wohnhaus Hostatt	Spichermatt 1	367
84.	Wohnhaus Tottikon	Tottikonstrasse 2	286
85.	Kleine Turmatt	Turmatt 5	246
86.	Bildstöckli Brisenstrasse	Brisen-/Buochserstrasse	507
87.	Bildstöckli Unter Hostatt	Kniri	302
88.	Bildstöckli Meierskählen	Kniri	290
89.	Bildstöckli Wächselacher	Tottikonstrasse	492
90.	Bildstöckli	Klostermatt	326
91.	Bildstöckli	Pulverturm	369
92.	Lourdesgrotte am Rotzberg	Chlosterwald	1127
93.	Wegkreuz	Kreuzegg Kniri	11
94.	Wegkreuz Ober Hostatt	Kniri	301

95.	Wegkreuz Obere Spichermatt	Spichermatt 9	1345
96.	Wegkreuz Sportplatz Eichli	bei Schwibogenbrücke	429
97.	Wegkreuz Stanser Allmend	Rohrhuisli	457

Die Schutzwürdigkeit ist spätestens vor allfälligen Bauvorhaben zu überprüfen.

Die Kulturobjekte sind in einem separaten Plan (nicht rechtsverbindlich) aufgenommen.

Bei allfälligen Veränderungen wird der Plan entsprechend nachgeführt.

Anhang 4

Naturobjekte

Nr.	Naturobjekte kommunal	Ortsbezeichnung	Parz. Nr.
98.	Ried- und Moorflächen Naturschutzgebiet Gnappi	Gnappried	429
99.	Naturschutz	Gnappi Nord	429
100.	Extensiv genutzte Flächen; artenreiche Blumenwiesen	Obere Stöckmatt	406
101.	Extensivstandort mit Gehölz	Aecherli	462
102.	Extensiverholungsgebiet	Stanserhorn, Rinderalp	1-5+13
103.	Extensiverholungsgebiet	Langzugplangge	13
104.	Granitfindling im Bürgenbergwald	Bürgenberg	429
105.	Granitfindling im Bürgenbergwald	Aecherli	462
106.	Granitfindling	Herdern-Wald ob Aecherli	463
107.	Markanter Einzelbaum (Mammutbaum), sehr wertvoll	Kollegiumpark, Mürgstrasse 20	570
108.	Markanter Einzelbaum (alter Eibenbaum)	Sonnwendhof, Stansstaderstr. 38	219
109.	Markanter Einzelbaum (Kornellkirsche), ca. 100 jährig	Stansstaderstr. 26	241
110.	Markante Einzelbäume (2 Winterlinden), sehr schön	Nähe Wohnheim Mettenweg	443
111.	Markante Einzelbäume (Stieleichen)	Bitzi-Galgenried an Zentralbahn	44

Die Schutzwürdigkeit ist spätestens vor allfälligen Bauvorhaben zu überprüfen.

Anhang 5

Beschreibung ÖZ, ZSF, GRZ

Öffentliche Zonen ÖZ

1. Personalhaus Kantonsspital
2. Kantonsspital
3. Alters- und Pflegeheim
4. Parkplatz Steinmättli
5. Knirischulhaus
6. Friedhof
7. Mittelschule, kant. Verwaltungsgebäude und Parkierungsanlage⁵
8. Schulanlage Tellenmatt und Spritzenhaus
9. Schulanlage Pestalozzi
10. Breitenhaus, kant. Verwaltung
11. Kantonale Berufs- und Sonderschule, heilpädagogische Werkstätte
12. Gemeindeplatz Robert-Durrer-Strasse/Schulanlage Turmatt
13. Gemeinnütziges Wohnen und Arbeiten, Pflegewohnhäuser, geschützte Arbeitsplätze⁹ sowie Infrastrukturen zu diesen Nutzungen, Kapelle⁶
14. Kantonales Verwaltungszentrum Kreuzstrasse
15. ...⁷
16. Schützenhaus, Scheibenstand
17. Sportanlage Eichli
18. Mehrzweckareal für öffentliche Dienste
19. Abwasserbauwerk
20. Abwasserreinigungsanlage
21. Pumpwerk Galgenried
22. Elektrizitätswerk NW, Unterwerk Rotzberg
23. Festungssektor 222
24. Evang.-ref. Kirche/Pfarrhaus
25. Gemeindehaus

Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF

31. Pfadiheim Bergli
32. Reitübungsplatz Risismühle
33. Familiengärten
34. Hundesportplatz
35. Baracken Berglistrasse

Grünzone GRZ

41. Alters- und Pflegeheim
42. Höfli, Sicherung des Umgebungsgrüns
43. Tottikonstrasse 2, Haus und Garten
44. Schlüsselmättli, Spielwiese
45. Winkelriedhaus, Sicherung des Umgebungsgrüns
46. Tottikonmatte, Siedlungstrenngürtel, Festwiese
47. Untere Turmatte, Umgebungsgrün und Landwirtschaft
48. Fronhofen, Sicherung der alten Richtstatt-Umgebung
49. Bürgenberg Süd-/Südwestfuss, Erhaltung Trockenwiesen
50. Kapelle und Spielwiese St. Josef
51. Schützenmatte Umgebungsschutz der Knirikapelle

Anhang 6

Erschliessung

Erschliessungsvorbehalt

Die im Zonenplan mit einem **E** bezeichneten Gebiete sind noch nicht in jedem Fall zweckmässig erschlossen. Der Erschliessungsvorbehalt bezieht sich auf die verkehrsmässige Erschliessung. Erst nach Vorlegen eines definitiven Erschliessungsplans / oder einer definitiven Erschliessungsplanung dürfen Baubewilligungen für Neubauten erteilt werden.

Wo bestehende Zufahrten und Einfahrten in eine Kantonsstrasse bei einer Nutzungsänderung nicht mehr dem heutigen Stand genügen, ist vor einer allfälligen Baubewilligung eine entsprechende Erschliessungsplanung zu erarbeiten.

Anhang 7

Lärmschutz

Vorbehalte betr. Lärmschutz

Die im Zonenplan mit einem **L** bezeichneten, nach Inkraftsetzung der Lärmschutzverordnung eingezonten und/oder erschlossenen Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Spätestens im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren ist schlüssig aufzuzeigen, dass der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) resp. der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) 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

Sondernutzungspläne

Bestehende Gestaltungspläne:

Nr. Bezeichnung

1. Aemättli Nord
2. Aemättli Süd
3. Breiten Nord
4. Chli Acherli
5. Gross Breiten
6. Hansmatt
7. Hansmatt Nord-Ost
8. Kantonalbank
9. Kohlgraben
10. Mittler Milchbrunnen
11. Obere Bitzi
12. Obere Spichermatt
13. Stanser Boden
14. Unter Milchbrunnen
15. Untere Steinersmatt
16. Unter Wirzboden
17. Wechselchärn
18. Wächselacher Nord-Ost
19. Wächselacher Süd-Ost
20. Wechsel

Bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne:

Nr. Bezeichnung

21. Baumarkt Coop, Rieden
22. Dorfpark
23. Länderpark
24. Mirage-Center

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Grundlagen		
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Entwicklung Raumplanung	1
Art. 3	Information	1
II. Nutzungsordnung		
Art. 4	Gestaltungsplan-Gebiete	2
Art. 5	Ortsbild-/Naturschutz- und Landschaftsschutzinventare	2
Art. 6	Baulinien/Gebäudefluchten	2
Art. 7	NIS-Baulinie	2
Art. 8	Anteilsziffer	3
Art. 9	Grünflächenziffer	3
III. Zonenplan		
Art. 10	Allgemeines	3
Art. 11	Dorfzone	4
Art. 12	Kernzone	4/5
Art. 13	Zentrumszone	5
Art. 14	Wohnzonen	5
Art. 15	Wohn- und Gewerbebezonen	6
Art. 16	Gewerbezone	6
Art. 17	Industriezone 1 und 2	7
Art. 18	Zone für öffentliche Zwecke	7
Art. 19	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 20	Grünzone	8
Art. 21	Naturschutzzone	8
Art. 22	Landschaftsschutzzone	8
Art. 23	Extensiverholungsgebiet	8
Art. 24	Landwirtschaftszone	9
Art. 25	Sondernutzungszonen (überlagert)	9
Art. 25a	Sondernutzungszone Installationsplatz für Baustellen	9
Art. 26	Kundenintensive Nutzungen (überlagert)	10
Art. 27-36	... ¹⁰	10
Art. 37	Übriges Gebiet	11
IV. Bauvorschriften		
Art. 38	Erschliessung	11
Art. 39	Ein- und Ausfahrten	11
Art. 40	Parkplatzreglement	11
Art. 41	Gestalterische Anforderungen	11
Art. 42	Dachgestaltung	12

Art. 43	Grün- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern	12
Art. 44	Kommunale Natur- und Kulturobjekte	12
Art. 45	Hochstammbäume und -obstbestände	12
Art. 46	Hecken; Feld- und Ufergehölze; Trockenmauern, Fließgewässer	12
Art. 47	Vernetzungsbereich	13
Art. 48	Standorte geschützter Pflanzen und Tiere	13
Art. 49	Behindertengerechtes Bauen	13
Art. 50	Orientierung von Wohn- und Schlafräumen	13
Art. 51	Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder	13
Art. 52	Quell- und Grundwasserschutz	14
Art. 53	Lärmschutz	14
Art. 54	Räumlichkeiten für Entsorgung	14
Art. 55	Bauarbeiten/Baugrubensicherung	14
V. Bewilligungsverfahren		
Art. 56	Umgebungsplan	15
Art. 57	Fachgutachten	15
Art. 57a	Mobilfunkantennen	15-17
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen		
Art. 58	Inkrafttreten	17
Art. 59	Aufhebung des bisherigen Rechts	17
Art. 60	Übergangsrecht	17
Anhang 1	Tabelle der Grundmasse	19
Anhang 2	Definition der Abkürzungen	20
Anhang 3	Kulturobjekte	21-24
Anhang 4	Naturobjekte	25
Anhang 5	Beschreibung ÖZ, ZSF, GRZ	26/27
Anhang 6	Erschliessung	28
Anhang 7	Lärmschutz	28
Anhang 8	Sondernutzungspläne	29