

Bau- und Zonenreglement

Änderungen 2020

z.H. Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2020

Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Oberdorf,
gestützt auf Art. 76 der Verfassung des Kantons Nidwalden vom 10. Oktober 1965 (NG 111) in
Ausführung von Art. 5 Abs. 2 und Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffent-
liche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) sowie in Ausführung
von Art. 48 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 24. April
1988 (Baugesetz, BauG; NG 611.01),
beschliesst:

I.

Das Bau- und Zonenreglement vom 28. Juni 1991 wird wie folgt geändert:

Art. 2 neue Schutzzonen und weitere Bezeichnung **Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

1. Bauzonen:

- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W2A Zweigeschossige Wohnzone A
- W2B Zweigeschossige Wohnzone B in landschaftlich empfindlicher Lage
- I Industriezone
- G1 Gewerbezone 1
- G2 Gewerbezone 2
- SN Sondernutzungszone Niederrickenbach
- D Dorfzone
- SK Sondernutzungszone Kiesabbau (überlagernd)
- ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- SFZ Zone für Sport- und Freizeitanlagen

2. Nichtbauzonen:

- LW Landwirtschaftszone
- AW Sondernutzungszone Alpwirtschaft
- GR Grünzone
- ÜG Übriges Gebiet

3. Schutzzonen:

- NS Naturschutzzone (überlagernd)

LS Landschaftsschutzzone (überlagernd)

GF Gefahrenzone (überlagernd)

Gewässerraumzone

Abflusswegzone

Abflusskorridorzone B

Der Zonenplan bezeichnet ferner:

KO Kulturobjekte

NO Naturobjekte

Hecken, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze

Baulinien

Art. 15 Aufgehoben Gefahrenzone (GF)

~~1 Die Gefahrenzone 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 Schadenabwehr 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 Er kann Ausnahmen von den Bestimmungen bewilligen, wenn er 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 Geländeveränderungen 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 Geländeveränderungen 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 einsichtbaren Gefahrendrundlagen.~~

Art. 15b Aufgehoben Gefahrenzone 1 (Bauverbot) GFZ1

- ~~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 Das Vorgehen gemäss Abs. 2 und 3 richtet sich in solchen Fällen nach den Bestimmungen der Gefahrenzone 2.~~

Art. 15c Aufgehoben Gefahrenzone 2 (Bauen mit Auflagen) GFZ 2, 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, Unterkolkung, 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~~
- ~~6 auszuführen.~~

Art. 15d Aufgehoben b) Aawasser (Aa)

- ~~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. 15e Aufgehoben c) Talbäche (T)

- ~~1 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so anzuordnen, dass bis zur seltenen Überflutungshöhe kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.~~
- ~~2 Bei geringer 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. 15f-Aufgehoben d) Wildbäche / Murgänge (W)

~~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 angrenzten den 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. 15g-Aufgehoben e) Rutschungen (R)

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

~~2 Vor- 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. 15h-Aufgehoben f) Steinschlag (S)

~~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. 15i Aufgehoben g) Lawinen (L)

~~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. 15k-Aufgehoben h) Doline (D)

~~1 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten sind baulich so auszubilden, dass das Gebäude keinen Schaden nimmt. Ein Fachgutachten betreffend Stabilität und Standfestigkeit des Untergrundes ist dem Baugesuch beizulegen.~~

Art. 15l Aufgehoben Gefahrenzone 3 (Hinweisbereich) GFZ 3

~~2 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.

³ ~~In Abweichung zu Art. 15 ist ein Nachweis nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen.~~

⁴ ~~Bei Sonderrisiken, insbesondere Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.~~

Art. 15m Aufgehoben Gewässerraumzone (GWZ)

¹ ~~Die Gewässerraumzone dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherung der natürlichen Funktion des Fliessgewässers und der Förderung der Artenvielfalt. Sie überlagert andere Zonen.~~

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 ~~Für tiefe Baugruben, welche den Damm des Aawassers auch ausserhalb der Gewässerraumzone beeinflussen (siehe Anhang 3), ist die Zustimmung der zuständigen Direktion erforderlich.~~

⁷ ~~Innerhalb der Gewässerraumzone sind Verkehrserschliessungen sowie Fuss- und Radwege gestattet, sofern sie im Verkehrsrichtplan und/oder Fusswegplan dargestellt sind.~~

⁸ ~~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.~~

⁹ ~~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.~~

¹⁰ ~~Wo keine Gewässerraumzone ausgeschieden ist, gilt der Gewässerabstand gemäss Verordnung über den Wasserbau des Bundes bzw. der kant. Anschlussgesetzgebung.~~

II.

Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Politische Gemeinde Oberdorf

Judith Odermatt-Fallegger
Gemeindepräsidentin

Andrea Somaini
Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch den Regierungsrat am:
RRB Nr.

Landammann

Alfred Bossard

Landschreiber-Stv.

Hugo Murer