

## Gesamtrevision Nutzungsplanung

Redaktion:  
Richard Graf, Bauamt Stans

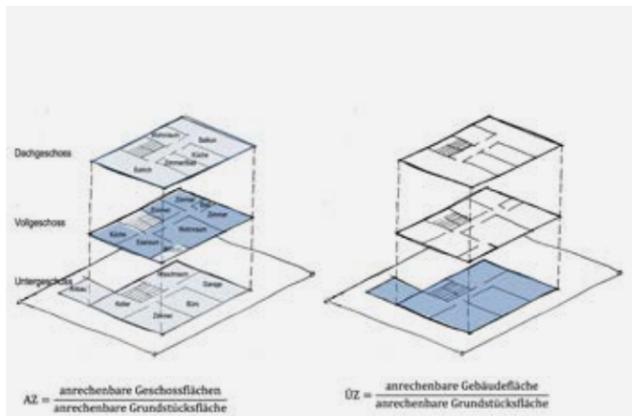
Aufgrund von Änderungen in der kantonalen Baugesetzgebung ist in allen Nidwaldner Gemeinden eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung notwendig. Die Gemeinde Stans hat diese Arbeiten aufgenommen und der Kanton konnte die erforderliche Vorprüfung bereits durchführen. Mit dieser Beilage zu STANS! soll in vereinfachter Form ein erster Überblick über die wichtigsten Anpassungen ermöglicht werden.

### WICHTIGSTE NEUIGKEITEN FÜR DIE GRUNDEIGENTÜMER

#### Bebaubarkeit

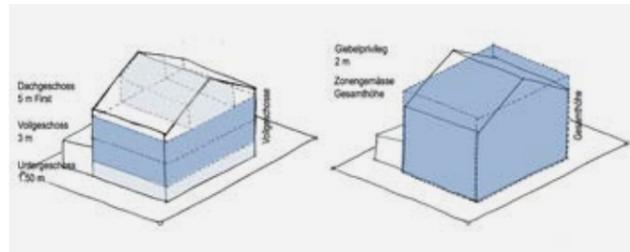
Die Bebaubarkeit wird nicht wie bisher durch die Ausnutzungsziffer (AZ) und die Geschossigkeit geregelt, sondern durch die Überbauungsziffer (ÜZ) und die Gesamthöhe. Die Ausnutzungsziffer (AZ) berücksichtigt die anrechenbaren Geschossflächen auf alle Vollgeschosse verteilt, während für die Überbauungsziffer (ÜZ) die anrechenbare Gebäudefläche, also der Fussabdruck des Gebäudes, relevant ist.

Unterschied zwischen Ausnutzungsziffer (AZ, links) und Überbauungsziffer (ÜZ, rechts)

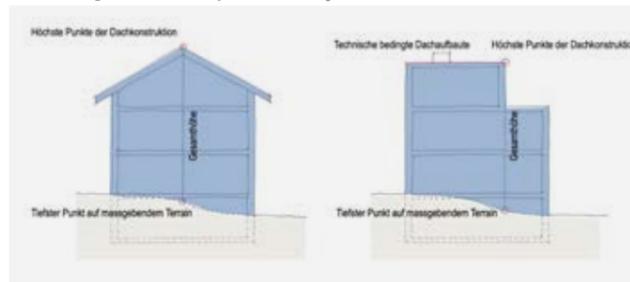


Die Geschossigkeit wird von der Gesamthöhe und dem Giebelprivileg für Gebäude mit einfachen Satteldächern abgelöst. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebedächern um den First, bei Flachdächern um die Dachfläche. Abgrabungen und Aufschüttungen werden für die Messung der Gesamthöhe nicht mehr berücksichtigt.

Unterschied zwischen Geschossigkeit (links) und Gesamthöhe (rechts)

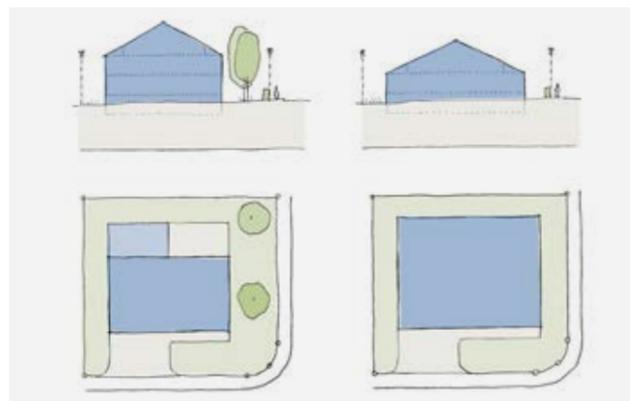


Bemessung Gesamthöhe je nach Dachform

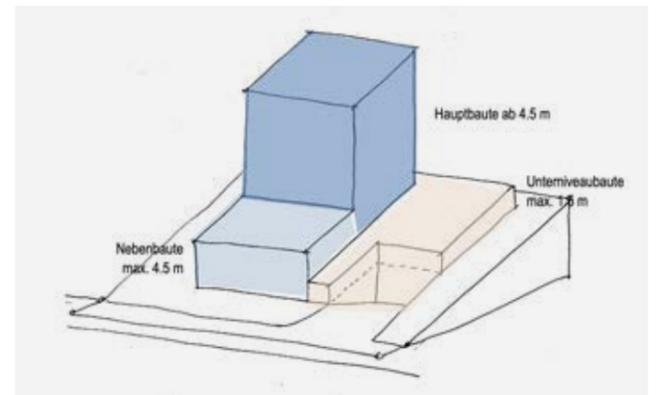


Aufgrund der neuen Bauziffern kann die maximale Bebaubarkeit nur dann erreicht werden, wenn auch die maximal zulässige Höhe erreicht wird, während die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) auch mit einer niedrigeren Geschosszahl als die maximal mögliche erreicht werden konnte.

Alt maximale Bebaubarkeit konnte in mehreren Geschossen (links) oder in niedriger Geschosszahl erreicht werden (rechts)



#### Haupt-, Neben- und Unterniveaubauten



Bauten werden neu wie folgt unterteilt:

- Hauptbauten höher als 4.5 m Gesamthöhe;
- Nebenbauten max. 4.5 m Gesamthöhe; und
- Unterniveaubauten max. 1.5 m Gesamthöhe über das massgebende Terrain.

#### Prozentwert für Haupt- und Nebenbauten

Wie bereits vorstehend erwähnt, ergibt sich die Bebaubarkeit einer Parzelle durch die jeweilige Überbauungsziffer (ÜZ). Diese wird für die verschiedenen Typen von Bauten durch folgende zwei Prozentsätze eingeschränkt:

- Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten
- Höchstanteil an Hauptbauten

Neu muss auch eine minimale Überbauungsziffer eingeführt werden, dadurch wird die minimale Gebäudegrundfläche definiert.

Min. und max. Überbauungsziffer (ÜZ) für Haupt- und Nebenbauten



#### Ziele

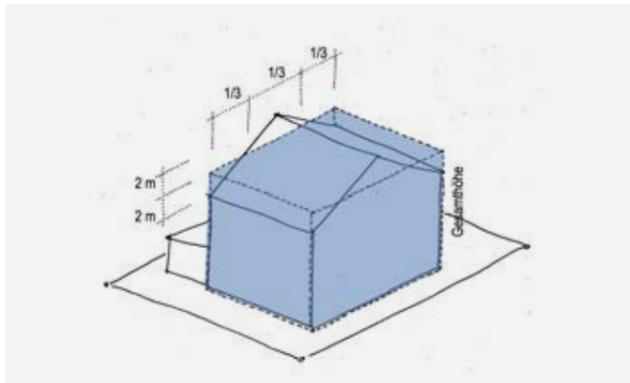
Das Hauptziel dieser Gesamtrevision ist die Umsetzung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, wobei sich die wesentlichen Änderungen wie folgt zusammenfassen lassen:

- Die Ausnutzungsziffer wird durch die Überbauungsziffer ersetzt.
- Die Überbauungsziffer wird in Unterniveaubauten, Hauptbauten und Nebenbauten aufgeteilt.
- Die Geschossigkeit wird durch eine Gesamthöhe ersetzt.
- Die Grenzabstände werden durch die zonengemässe Gesamthöhe bestimmt.

## Giebelprivileg

Bei Giebelbauten kann die zulässige Gesamthöhe in einem Punkt des mittleren Drittels der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite um höchstens 2 m überschritten werden, wenn die beiden anderen Gebäudeseiten die zulässige Gesamthöhe um mindestens dasselbe Mass unterschreiten.

Giebelprivileg



## Grenzabstand

Der Grenzabstand wurde bislang aufgrund der Fassadenhöhe der jeweiligen Seite des Gebäudes – unabhängig von der Zone – berechnet. Neu wird der Grenzabstand aufgrund der zonengemäss maximalen Gesamthöhe berechnet, unabhängig von der tatsächlichen Gebäudehöhe. Für Nebenbauten bis 4.5 m Gesamthöhe und Unterniveaubauten gelten spezielle Abstände.

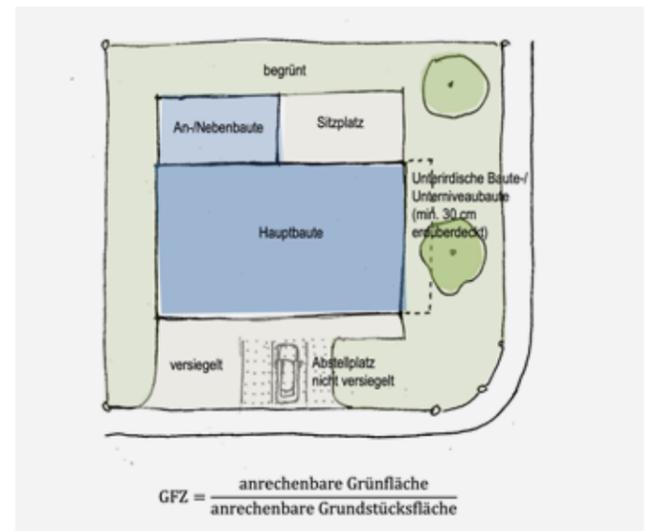
Alt Grenzabstand aufgrund der Fassadenhöhe (links), neu aufgrund der zonengemässen maximalen Gesamthöhe (rechts)



## Grünflächenziffer

Neu können die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement in Ergänzung zur maximalen und minimalen Überbauungsziffer eine Grünflächenziffer festlegen. Mit der Festsetzung der Grünflächenziffer wird ein minimales Mass an Grünraum sichergestellt. Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, welcher weder überbaut werden darf noch versiegelt gestaltet werden kann. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und in beschränktem Umfang ökologische Funktionen.

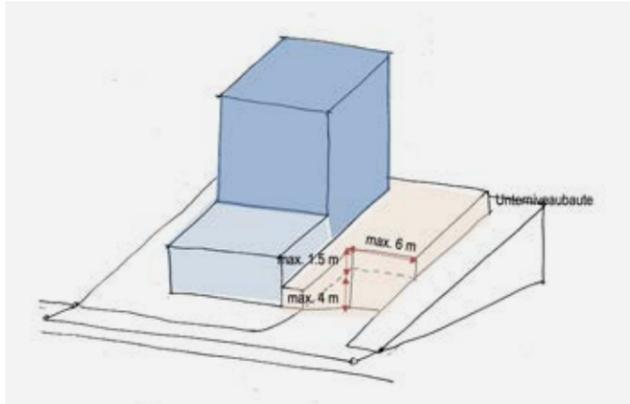
Berechnung Grünflächenziffer (GFZ)



## Abgrabungen, Hauszugänge und Garagenzufahrten

Abgrabungen sind bis 3 m möglich. Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen dürfen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains in einer Breite von 6 m erstellt werden.

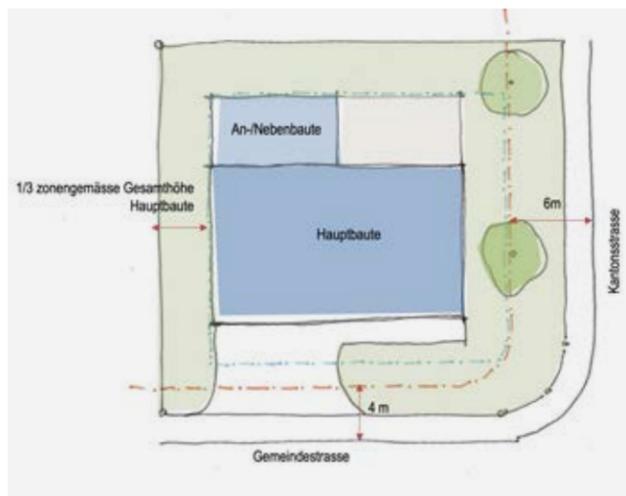
Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten



## Andere Abstände

Die übrigen Abstände bleiben im Grundsatz dieselben wie bisher. Anpassungen gibt es beim Strassenabstand für Gemeindestrassen. Dort wird der Abstand von heute 4.5 m auf 4 m reduziert. Mit der neuen Nutzungsplanung wird zudem eine Praxisänderung notwendig. Bei einem Bauvorhaben sind alle Abstände und somit der grösste Abstand einzuhalten. Die heutige Praxis, dass beispielsweise der Strassenabstand anderen Abständen vorgeht, ist nicht mehr erlaubt. Im Weiteren kann in der Nutzungsplanung für gewisse Zonen der Grenzabstand auf minimal 3 m verkleinert werden. Das ist insbesondere bei Kernzonen oder bei Zonen, in welchen wesentliche Verdichtungen geplant sind, möglich.

Strassen- und Grenzabstände



## Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft und das Bau- und Zonenreglement komplett überarbeitet. Der Verkehrsrichtplan und der Fusswegplan sind hingegen zu einem späteren Zeitpunkt zu aktualisieren. Die bearbeiteten Unterlagen werden voraussichtlich im September 2022 zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben und die Bevölkerung kann dann Anregungen oder Vorschläge an den Gemeinderat richten. Anschliessend erfolgt eine Auswertung der Eingaben und Bereinigung der Dokumente, bevor die öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeit durchgeführt wird. Über nicht gütlich erledigte Einwendungen und eingereichte Abänderungsanträge wird an einer Gemeindeversammlung entschieden und gleichzeitig der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement beschlossen. Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat. Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte. Solange die Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht rechtskräftig ist, gelten nach wie vor die heutigen gesetzlichen Bestimmungen.

Rückfragen und Auskünfte:  
Bauamt Stans  
Telefon 041 619 01 20  
bauamt@stans.nw.ch