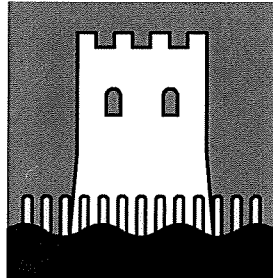


Politische Gemeinde Stansstad



AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG					RAP		ABL	
Eing. 27. Jan. 2011								
Ga	Zu	vHo	Om	Ka			BD	

REGLEMENT ZUM BEBAUUNGSPLAN DORFKERN STANSSTAD

23. November 2010

(Durch den Regierungsrat genehmigt am xxx)

5. April 2011

Art. 1 Zweck und Inhalt

Der Bebauungsplan Stansstad bezweckt den Erhalt des historischen Ortskerns sowie die optimale gestalterische Entwicklung des Zentrums und legt, gestützt auf das Bau- Zonenreglement (BZR) die dafür wesentlichen Randbedingungen fest.

Art. 2 Grundsatz

Die räumlichen und baulichen Eigenarten, die dem historischen Siedlungsgefüge mit seinen Bauten, Gassen und Plätzen entsprechen, sind in ihrem Bestand und in ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.

Art. 3 Gliederung

Der Bebauungsplan gliedert sich in die Kernzonen A und B, die Kurzzone und die Zone für öffentliche Bereiche (öffentliche Plätze und Strassen), mit jeweils ergänzenden Bestimmungen über Art und Ausmass der Nutzungen (siehe Bebauungsplan, Mst. 1:1'000, vom 18.10.2010).

Art. 4 Baulinien

Baulinien dienen der Sicherung der Strassenräume und des Ortsbildes. Zu unterscheiden sind Baulinien an die zwingend gebaut werden muss und Baulinien an die fakultativ gebaut werden kann. Die einschlägigen schweizerischen Brandschutzvorschriften sind zu beachten.

Art. 5 Naturgefahren

Bezüglich Naturgefahren wird auf die Bestimmungen im BZR verwiesen.

Art. 6 Inventar der schützenswerten Bauten und Naturschutzinventar

Die Inventare sind in den Planungen zu berücksichtigen.

Art. 7 Kernzone A

Abs. 1

Die Kernzone A dient der Erhaltung der kleinmassstäblichen Erscheinung und wird in die Kernzonen A1-A3 gemäss Bebauungsplan, Mst. 1:1'000, vom 18.10.2010 unterteilt.

Bestehende Gebäude können erneuert und umgebaut werden. Anbauten und Vorbauten sind möglich. Eine Voranfrage bei der Gemeinde ist zwingend. Die Gemeinde zieht zur Beratung frühzeitig die kantonale Denkmalpflege bei. Bauliche Veränderungen werden nur bewilligt, wenn ein neutrales Fachgutachten die optimale Eingliederung des Bauvorhabens ins Ortsbild aufzeigt. Der Nachweis für die optimale Eingliederung ist mittels Plan und Modell zu erbringen.

Wohnungen, Geschäfte, Büros, Gastgewerbebetriebe sowie nicht oder nur mässig störende Kleingewerbebetriebe sind zugelassen.

Abs. 2 In der Kernzone A gelten folgende baulichen Vorgaben:

1. Bauweise: offen

2. Geschosse: In der Kernzone A2 sowie in der Kernzone A1 entlang der Kehrsitenstrasse und des Mühlbachs sind lediglich 2 bis 3-geschossige Gebäude zulässig; in der Kernzone A1 entlang des Dorfplatzes sind 3-geschossige Gebäude die Regel.

In der übrigen Kernzone A1 sind 1 bis 3-geschossige Gebäude möglich. Auf den Parzellen 9 und 10 an der Achereggstrasse (Kernzone A3) sind lediglich 3-geschossige Gebäude erlaubt.

Das Kellergeschoss darf höchstens auf die Kote wie Bauten mit erhöhtem Schadenpotential bzw. mit Sonderrisiken gemäss Art. 35 Abs. 1 BZR in Erscheinung treten.

Die möglichen Gebäudehöhen sind im Anhang dargestellt.

3. Gebäudelänge: Für die Kernzone A1 beträgt die maximale Gebäudelänge für Hauptgebäude entlang der Baulinie 20 m. Für die Kernzone A2 beträgt die maximale Gebäudelänge für Hauptgebäude entlang der Baulinie 15 m.

4. Baulinien: siehe Art. 4

5. Erscheinung: Es sind keine vorstehenden Baukörper (beispielsweise Balkone, Veranden, Erker, etc.) erlaubt.

In der Kernzone A1 entlang des Dorfplatzes sind eingeschossige Anbauten und Vorbauten gemäss Baulinie „eingeschossig“ möglich. Eine Voranfrage bei der Gemeinde ist zwingend. Die Gemeinde zieht zur Beratung frühzeitig die kantonale Denkmalpflege bei und erteilt die Bewilligung, wenn ein neutrales Fachgutachten die optimale Eingliederung des Bauvorhabens ins Ortsbild aufzeigt.

6. Dachgestaltung: Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen von wenigstens 30° und höchstens 45° erlaubt. Entlang der Kehrsitenstrasse und des Mühlbachs sind die Dachfirstrichtungen parallel zum Bach, respektive zur Strasse auszurichten. Die Dachfirstrichtung in A2 wird giebelständig zum Dorfplatz, bei A3 giebelständig zur Achereggstrasse festgelegt.

Dachaufbauten sind generell nicht erwünscht, können jedoch insgesamt bis zu 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses, sofern mindestens zwei Gauben erstellt werden bis zu 60% der Fassadenlänge des obersten Geschosses zugestanden werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachflächenfenster und Sonnenenergieanlagen sind bei optimaler Eingliederung in die Dachfläche erlaubt. Lukarnen dürfen zudem die Trauf- und die Firstlinie nicht durchbrechen.

7. Parkierung:

Die Parkierung kann, wenn sich Grundeigentümer zusammenschliessen, in einer zentralen Tiefgarage erfolgen. Die Errichtung kann je nach Bauvorhaben etappiert geplant werden.

Aussenparkplätze sind erlaubt, sie sind jedoch auf ein Minimum zu reduzieren und in einem Umgebungsplan (siehe Art. 7 Abs. 2 Ziff. 8) aufzuzeigen.

Der Gemeinderat stellt den Bewohnern soweit erforderlich öffentliche Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung. Bezüglich Ausnahmeregelung und Abgeltung sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung anzuwenden.

8. Umgebung:

Die Umgebungsgestaltung ist im Rahmen von Umbauten und Neubauten in einem Umgebungsplan aufzuzeigen.

Art. 8 Kernzone B

Abs. 1 Die Kernzone B ist für Wohn- und Geschäftsbauten bestimmt. Nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe sind gestattet. Der Mindestanteil an Wohnnutzung beträgt 40%.

Die Kernzone B wird in die Teilzonen B1- B2 gemäss Bebauungsplan, Mst. 1:1'000, vom 18.10.2010 unterteilt.

Abs. 2 In der Kernzone B gelten folgende baulichen Vorgaben:

1. Bauweise: offen

2. Gebäudehöhe: Für die Kernzonen B1 beträgt die maximale Gebäudehöhe bis Oberkante Dach 13 m ab gewachsenem Terrain.

Für die Kernzone B2 beträgt die maximale Gebäudehöhe bis Oberkante Dach 16 m ab gewachsenem Terrain.

3. Gebäudelänge: Für die Kernzone B1 und B2 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m.

4. Baulinien: siehe Art. 4
5. Erscheinung: Die Silhouette der Bauten muss strassenseitig geschlossen in Erscheinung treten. Es sind keine vorstehenden Baukörper (beispielsweise Balkone, Veranden, Erker, etc.) erlaubt.
Es ist ein einfacher Kubus erlaubt. Rücksprünge sind gestattet, wenn der Kubus optisch erhalten bleibt.
Strassenseitige Anschüttungen sind nicht erlaubt.

Art. 9 Zone für öffentliche Bereiche

Es gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Zwecke gemäss BZR. Das Verkehrsregime sowie die Gestaltung der Strassen- und Freiräume sind gestützt auf ein Freiraumkonzept zu realisieren. Für das Freiraumkonzept ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Direktionen einzuholen.

Art. 10 Kurzone

Es gelten insbesondere die Bestimmungen der Kurzone im BZR.
Im Rahmen einer allfälligen Gestaltungsplanänderung in der Kurzone ist eine Fusswegverbindung zwischen Stationsgebäude und Schnitzturm im Einvernehmen mit den Grundeigentümern zu prüfen. Bei einer solchen Prüfung ist zudem das in Art. 9 erwähnte Freiraumkonzept heranzuziehen.

Stansstad, 23. November 2010

Im Namen der Aktivbürger

Der Gemeindepräsident:

Beat Plüss

Der Gemeindeschreiber (Geschäftsführer):

Dr. iur. Stefan Seiler

Genehmigung durch den Regierungsrat am: xxx 5. April 2011 (RRB Nr. 271)

Landammann

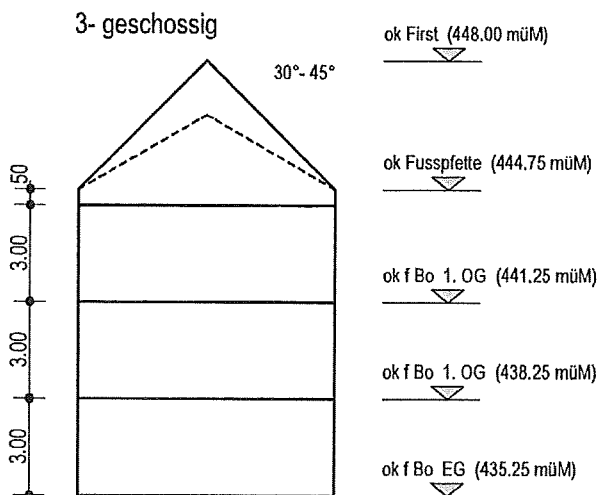
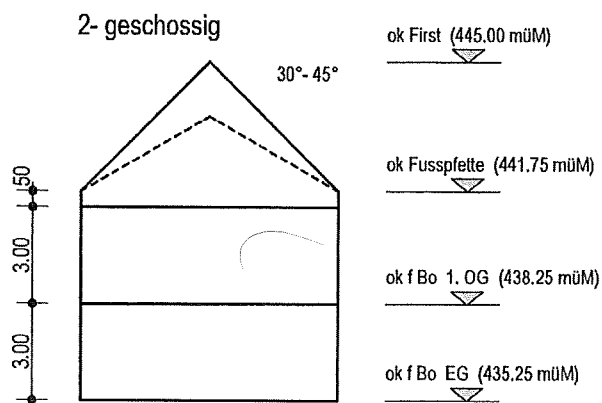
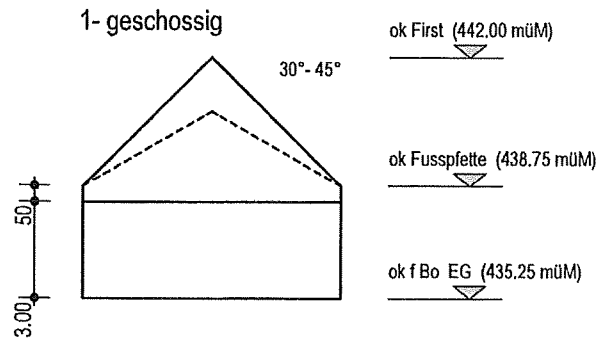
Gerhard Odermatt



Landschreiber

Hugo Murer

Gebäudehöhen



Bebauungsplan Dorfkern

z. Hd. Gemeindeversammlung vom 23. November 2010



Der Gemeinderat, 18. Oktober 2010

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:
Der Gemeindevorsitzende:

Vom Regierungsrat Nidwalden genehmigt mit Beschluss Nr. am
Der Landammann

Informationen über die verschiedenen Optionen

 Konstrukt A	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A	 Konstrukt B	 Zwei überlappende Bereiche	 Gegenüberliegende Bereiche	 (Wellenlinie nach Gerade (explorativ))
 Perimeter	 Konstrukt A				

and the authors' "directed" versus "indirect" version

[illegible]

Planerstellung: LIS Niedwöden AG, Aemälistrasse 2, 6370 Slons

	Architekt:	Eml Amacher,	Böckmündelstrasse 58,	6374 Buchs
--	------------	--------------	-----------------------	------------

