

Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV)

vom 25. November 2014¹

Der Regierungsrat von Nidwalden,
gestützt auf Art. 64 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 173
des Gesetzes vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentli-
che Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)³,
beschliesst:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNG

§ 1 Organisation

¹ Die Direktion ist zuständig für den Erlass von Weisungen und Richtli-
nien, insbesondere zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwen-
dung sowie der einheitlichen Darstellung von Plänen.

² Das Amt:

1. ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung gemäss der Raumpla-
nungsgesetzgebung⁴;
2. vollzieht alle dem Kanton zufallenden Aufgaben, soweit sie nicht ei-
ner anderen Instanz übertragen sind.

II. RAUMPLANUNG

§ 2 Information im Zonenplanungsverfahren

¹ Die Haushaltungen sind rechtzeitig über die öffentliche Auflage und
über das Recht zur Erhebung von Einwendungen zu informieren.

² Wenn die Änderung nur wenige Grundstücke betrifft, sind nur die be-
troffenen Personen zu informieren.

§ 3 **Sondernutzungsplanung**

1. Bebauungspläne

a) Inhalt

¹ Der Bebauungsplan enthält nach Bedarf Bestimmungen über:

1. die weitere Unterteilung der Bauzonen;
2. bestehende und geplante Verkehrsanlagen einschliesslich der baulichen Massnahmen für öffentliche Verkehrsmittel;
3. Baulinien;
4. das für öffentliche Bauten und Anlagen erforderliche Gebiet;
5. Grünflächen sowie Gebiete für Sport- und Freizeitanlagen;
6. Gebiete für Hochhäuser;
7. Gebiete für Einkaufszentren;
8. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht;
9. die Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen, soweit Abweichungen vom Zonenplan beziehungsweise vom Bau- und Zonenreglement vorgenommen werden;
10. den energetischen Baustandard und die vorgesehenen Anlagen zur Energieerzeugung;
11. Vorkehrungen zum Schutz vor Naturgefahren;
12. den Gewässerschutz.

² In Kernzonen und dort, wo ortsplanerische, insbesondere wohnhygienische, ästhetische und verkehrstechnische Gesichtspunkte oder Gründe des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder des Denkmalschutzes es rechtfertigen, sind im Bebauungsplan zudem zu regeln:

1. Nutzungsziffern;
2. Gesamthöhe, Gebäudelänge und Höhenlage der Bauten;
3. Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten;
4. Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung;
5. Nutzung der Freiflächen;
6. Baumaterialien;
7. Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken.

§ 4 **b) Modell, Baugespann**

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan:

1. ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen ist;
2. exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen auszustecken sind.

§ 5 c) Einkaufszentrum

¹ Als Einkaufszentrum im Sinne von Art. 31 Abs. 2 PBG³ gelten Betriebe von einem oder mehreren Unternehmen des Detailhandels und gegebenenfalls von Dienstleistungsunternehmen, deren Nettoflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die planerisch oder baulich eine Einheit bilden.

² Die Nettofläche umfasst alle der Kundschaft zugänglichen Flächen innerhalb des Einkaufszentrums, einschliesslich der Grundflächen von Bedienungs- und Verkaufseinrichtungen wie Kassen, Pulte, Gestelle, Auslageeinrichtungen und dergleichen. Nicht anrechenbar sind gedeckte und ungedeckte Ladengassen, die ausschliesslich dem Publikumsverkehr dienen.

§ 6 2. Gestaltungspläne

a) Zulässigkeit

¹ Gestaltungspläne können nur über räumlich zusammenhängende Gebiete erlassen werden.

² Der räumliche Zusammenhang wird nicht unterbrochen, wenn das Gestaltungsplangebiet durch Gewässer, Wald, Strassen oder Eisenbahnlinien gegliedert wird, sofern eine optische Einheit erkennbar bleibt.

§ 7 b) Inhalt

Der Gestaltungsplan enthält nach Bedarf Bestimmungen über:

1. Lage, Bauvolumen, Baufelder, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung von Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Gewässern und Flächen für die Entsorgung;
3. Baulinien;
4. Freiraum- und Bepflanzungskonzept;
5. Gemeinschaftsanlagen;
6. Terraingestaltung und Einfriedungen;
7. Parzellierung und Etappierung;
8. Rekultivierung und Nachnutzung, insbesondere bei temporären Nutzungen wie Abbau und Deponien;
9. minimale Nutzungsziffern aufgrund des Zonencharakters;
10. den energetischen Baustandard und die vorgesehenen Anlagen zur Energieerzeugung;
11. Vorkehrungen zum Schutz vor Naturgefahren;
12. den Gewässerschutz.

§ 8 c) Modell, Baugespann

¹ Im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan ist ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen auszustecken sind.

III. ZONENBESTIMMUNGEN**A. Erschliessung von Bauzonen****§ 9 Übersicht über den Stand der Erschliessung von Bauzonen**

¹ Der Gemeinderat erstellt eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und führt diese nach.

² Die Übersicht und die Nachführungen sind der Direktion zuzustellen.

B. Wohn- und Gewerbebezonen**§ 10 Wohnanteil²⁴**

Der Wohnanteil gemäss Art. 50 Abs. 3 und Art. 52 Abs. 2 PBG³ ergibt sich aus der Summe aller Hauptnutzflächen Wohnen im Verhältnis zur Summe aller Geschossflächen.

C. Zonen für öffentliche Zwecke**§ 11 Inhalt**

Als öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen gelten insbesondere:

1. Bauten von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen;
2. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse tätiger kultureller und gemeinnütziger Institutionen sowie für die Gestaltung von Orts- und Quartierzentren;
3. Parks und Gärten;

4. Abstellplätze und Parkhäuser für Fahrzeuge;
5. Spielplätze und Sportanlagen, einschliesslich der zugehörigen Abstellplätze für Fahrzeuge;
6. Bootshafenanlagen einschliesslich der zugehörigen Infrastruktur.

D. Schutzzonen

§ 12 Qualitätssteigerndes Verfahren

Die Gemeinden können gestützt auf Art. 65 Abs. 3 PBG³ im Bau- und Zonenreglement für bestimmte Schutzzonen vorsehen, dass für die Baubewilligung vorgängig die Durchführung eines qualitätssteigernden Verfahrens wie insbesondere eines Ideenwettbewerbs, einer Testplanung oder eines Studienauftrags verlangt werden kann.

E. Gefahrenzonen

§ 13 Klassifizierungen

¹ Die Häufigkeit eines Ereignisses wird bezeichnet als:

1. häufig bei einer Wahrscheinlichkeit bis 30 Jahre;
2. mittel bei einer Wahrscheinlichkeit bis 100 Jahre;
3. selten bei einer Wahrscheinlichkeit bis 300 Jahre, oder;
4. sehr selten bei einer Wahrscheinlichkeit über 300 Jahre.

² Die Intensität eines Ereignisses wird als stark, mittel oder schwach bezeichnet.

³ Die Gefährdung eines Grundstückes wird als erheblich, mittel, gering oder als Restgefährdung bezeichnet.

§ 14 Zuweisung

Die Gebiete sind zuzuweisen:

1. der Gefahrenzone 1 bei erheblicher Gefährdung;
2. der Gefahrenzone 2 bei mittlerer Gefährdung sowie bei Wasserprozessen und spontanen Rutschungen mit mittlerer Häufigkeit unabhängig der Intensität;
3. der Gefahrenzone 3 bei allen übrigen Gefährdungen.

§ 15 Allgemeine Bestimmungen

1. Grundsatz

Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone sind angemessen vor Naturgefahren zu schützen und dürfen:

1. die Umwelt nicht gefährden; und
2. die Gefährdung Dritter nicht wesentlich erhöhen.

§ 16 2. Nachweis Naturgefahren

Der Nachweis Naturgefahren ist auf Verlangen der Gemeinde durch eine anerkannte Fachexpertin oder einen anerkannten Fachexperten zu erbringen.

§ 17 3. Massnahmen gegen Umweltgefährdung

¹ Umweltgefährdende Materialien sind in gesicherten Behältern und Räumen zu lagern.

² Tanks und dergleichen sind gegen das Aufschwimmen und das Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen; Gebäudeteile, insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und die Einfüllstutzen, sind baulich gegen sehr seltene Ereignisse zu schützen.

§ 18 4. Umbauten

¹ Umbauten sind so zu gestalten, dass sie ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

² Geringfügige, nicht schadenrelevante Umbauten (unwesentliche Umbauten) bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenpotential und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

§ 19 5. Geländeänderungen, Einfriedungen

Geländeänderungen und Einfriedungen sind so zu gestalten, dass:

1. Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann; und
2. keine unerwünschte Aufstauung oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

§ 20 Gefahrenzone ¹²¹

¹ In der Gefahrenzone 1 ist die Errichtung neuer Bauten und Anlagen verboten.

² Die massvolle Erweiterung, die teilweise Änderung sowie der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen kann bewilligt werden, wenn:

1. mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird; und
2. die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

³ Standortgebundene Bauten und Anlagen wie Wasserkraftwerke können bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung oder Beschädigung geschützt werden.

⁴ Für die massvolle Erweiterung, die teilweise Änderung und den Wiederaufbau von Bauten und Anlagen sowie für standortgebundene Bauten und Anlagen gelten zusätzlich die Bestimmungen für die Gefahrenzone 2.

§ 21 Gefahrenzone 2

1. Allgemeines

¹ In der Gefahrenzone 2 sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, dass der erforderliche Schutz erreicht wird durch:

1. eine optimale Standortwahl;
2. eine konzeptionelle Gestaltung; und
3. geeignete bauliche Massnahmen.

² Wird dieser Schutz mit verhältnismässigen Massnahmen nicht erreicht, ist die Zustimmung der Nidwaldner Sachversicherung zu reduzierten Schutzmassnahmen notwendig.

³ Bei einer Reduktion des erforderlichen Schutzes müssen die Gebäudezugänge wie Türen, Tore, Rampen und dergleichen bis zur massgebenden Schutzhöhe innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien vorübergehend abgedichtet werden können. Fensteröffnungen, Lichtschächte und dergleichen müssen über der massgebenden Schutzhöhe erstellt werden.

§ 22 2. Bauvorgaben

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den Belastungen durch Naturgefahren schadlos standhalten, insbesondere bei:

1. statischem oder dynamischem Druck;
2. Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg;
3. Auflast durch flüssige oder feste Stoffe;
4. Anprall von Einzelkomponenten;
5. Unterkolkung;

6. Rutschen des gesamten Geländes;
7. partieller oder differentieller Rutschung.

§ 23 3. prozessspezifische Bauvorgaben

a) wasserhaltige Prozesse im Allgemeinen

¹ Sind Bauten und Anlagen wasserhaltigen Prozessen ausgesetzt, sind die Aussenwände bis zur Überschwemmungshöhe bei seltenen Ereignissen in dichter Bauweise auszuführen.

² Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt.

³ Durchdringungen der Gebäudehülle sind bis auf die Überschwemmungshöhe bei seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

§ 24 b) Seehochwasser

¹ Bauten und Anlagen sind so zu errichten, dass bis zur Überschwemmungshöhe bei mittleren Ereignissen des Vierwaldstättersees von 435.05 m.ü.M. (einschliesslich 25 cm Wellenschlag) kein Wasser ins Gebäude eindringen kann.

² Gebäudezugänge wie Türen, Tore, Rampen und dergleichen müssen bis zur Überschwemmungshöhe bei sehr seltenen Ereignissen des Vierwaldstättersees von 435.50 m.ü.M. (einschliesslich 25 cm Wellenschlag) innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien vorübergehend abgedichtet werden können. Fensteröffnungen müssen über dieser Höhe liegen.

³ Bei Bauten und Anlagen, die in Ufernähe einem erhöhten Wellenschlag ausgesetzt sind, ist dieser Umstand zusätzlich zu den Überschwemmungshöhen angemessen zu berücksichtigen.

§ 25 c) Aawasser

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass bis zur Überflutungshöhe bei seltenen Ereignissen des Aawassers kein Wasser in Gebäude eindringen kann.

² Die Überflutungshöhen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 26 d) Wildbäche

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass bis zur Überflutungs- und Geschiebeablagerungshöhe bei seltenen Ereignissen der Wildbäche kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Die Lichtschächte sind über diese Höhe hochzuziehen.

² Gefährdete Gebäudeseiten sind baulich dicht auszugestalten. Sofern Öffnungen auf diesen Gebäudeseiten unabdingbar sind, sind sie mit dichten, druck- und schlagfesten Türen, Toren und Fenstern auszustatten.

³ Tiefgarageneinfahrten, Hauseingänge und dergleichen sind talseitig oder auf den angrenzenden Gebäudeseiten anzuordnen und gegen einströmendes Wasser mittels Rampen und dergleichen zu sichern.

⁴ Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

⁵ Die lokal massgebende Schutzhöhe ist im Nachweis Naturgefahren zu ermitteln und darzustellen.

§ 27 e) Rutschungen

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie durch Rutschungen bei seltenen Ereignissen keinen Schaden nehmen.

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

³ Die lokal massgebenden Kräfte sind im Nachweis Naturgefahren zu ermitteln und deren Berücksichtigung bei der Dimensionierung der Bauten und Anlagen darzustellen.

§ 28 f) Steinschlag, Felssturz

¹ Bei Bauten und Anlagen sind die gefährdeten Seiten so zu erstellen, dass sie durch Steinschlag oder Felssturz bei seltenen Ereignissen keinen Schaden nehmen.

² Fenster und Türen sind auf der gefährdeten Seite auf ein Minimum zu beschränken. Wohn- und Schlafräume sind auf der nicht gefährdeten Seite anzuordnen.

³ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sich Personen im Freien hauptsächlich auf der nicht gefährdeten Seite aufhalten. Nicht zulässig sind insbesondere Spiel- und Sitzplätze auf den gefährdeten Gebäudeseiten.

⁴ Bei der Umgebung ist auf eine gefahrmindernde Gestaltung wie insbesondere Geländeterrassen, steile Geländeabsätze oder stabile Mauern zu achten.

⁵ Die statischen Kräfte, die erforderlich sind, um eine maximal zulässige dynamische Verformung zu bewirken (statische Ersatzlasten), sind im Nachweis Naturgefahren zu ermitteln und deren Berücksichtigung bei der Dimensionierung der Bauten und Anlagen darzustellen.

§ 29 g) Lawinen

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie durch Lawinen bei seltenen Ereignissen keinen Schaden nehmen.

² Türen, Tore und Fenster sind so zu errichten, dass sie dem Druck standhalten oder mit vor Ort gelagerten Materialien über längere Zeit gesichert werden können.

³ Die statischen Ersatzlasten sind im Nachweis Naturgefahren zu ermitteln und deren Berücksichtigung bei der Dimensionierung der Bauten und Anlagen darzustellen.

§ 29a h) Dolinen²³

¹ Bei Bauten und Anlagen in karstgefährdeten Gebieten ist die Stabilität des Baugrundes vorgängig mittels Untersuchungen zu ermitteln.

² Die Eignung des Baugrundes und die gebäudesichernden Massnahmen sind im Nachweis Naturgefahren darzustellen.

§ 30 Gefahrenzone 3

¹ In der Gefahrenzone 3 liegt der Schutz von Bauten und Anlagen in der Eigenverantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer.

² Im Nachweis Naturgefahren ist nur der Nachweis bezüglich Gefährdung der Umwelt und Dritter zu erbringen.

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

F. Abflusskorridorzonen²³**§ 30a Grundsatz**

¹ In Abflusskorridorzonen sind alle Teilprozesse der gravitativen Naturgefahren zu berücksichtigen; insbesondere sind bei Hochwasser der Wasser-, Geschiebe- und Holztransport sowie deren Folgeprozesse wie Ablagerungen und Erosionen einzubeziehen.

² Abflusskorridorzonen überlagern Nichtbauzonen; Gebiete in Bauzonen können überlagert werden, wenn sie:

1. bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung als Bauzonen ausgeteilt waren; und
2. besonders gefährdet sind.

³ Bei der Ausscheidung der Abflusskorridorzonen ist der Kataster der Gefahrengebiete und Abflusskorridore gemäss Art. 12a Wasserrechtsgesetz (WRG)²⁵ zu berücksichtigen.

§ 30b Abflussverändernde Bauten und Anlagen

¹ Abflussverändernde Bauten und Anlagen sind soweit möglich ausserhalb der Abflusskorridorzonen zu errichten.

² Als abflussverändernde Bauten und Anlagen gelten insbesondere:

1. Hochbauten aller Art;
2. Anlagen wie Strassen, Terrainveränderungen, Materiallager und Parkplätze;
3. Bepflanzungen wie Hochkulturen und quer zur Fliessrichtung angeordnete Gehölzreihen.

³ Das Ableiten von Naturgefahrenprozessen aus den Abflusskorridorzonen ist nicht zulässig.

§ 30c Nachweis Naturgefahren, Bewilligung

¹ Mit dem Baugesuch beziehungsweise mit dem Gesuch um Erlass eines Sondernutzungsplanes ist der Nachweis Naturgefahren zu erbringen.

² Der Nachweis Naturgefahren hat aufzuzeigen, dass die Bestimmungen der Abflusskorridorzone eingehalten werden.

³ Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen innerhalb der Abflusskorridorzonen benötigen zusätzlich eine Stellungnahme der Fachkommission Naturgefahren.

§ 30d Typen von Abflusskorridorzonen

1. Grundsatz

Die Abflusskorridorzonen werden in die eigentümergehörigen Typen A und B eingeteilt.

§ 30e 2. Abflusskorridorzone A

¹ Die Abflusskorridorzone A bezweckt das Sicherstellen des Abflusses gravitativer Naturgefahrenprozesse in systemrelevante Korridorbereiche.

² In der Abflusskorridorzone A sind keine neuen abflussverändernden oder das System beeinträchtigenden, baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen zulässig.

§ 30f 3. Abflusskorridorzone B

¹ Die Abflusskorridorzone B bezweckt die raumplanerische Sicherung der Abflusskorridore für gravitative Naturgefahrenprozesse.

² Abflussverändernde, baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind sowie die Umwelt- und Nachbargefährdung nicht erheblich erhöhen.

§ 31 Zufahrt

¹ Eine Zufahrt gilt als hinreichend, wenn sie Grundstücke entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit dem ausgebauten Strassennetz der Gerschliessung verbindet.

² Zufahrten haben insbesondere den Anforderungen der Verkehrssicherheit und den Bedürfnissen der bestehenden und geplanten Nutzung des zu erschliessenden Gebietes zu genügen.

³ Der Gemeinderat kann ausnahmsweise in der Baubewilligung den Verhältnissen angepasste Auflagen über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück anordnen.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung⁵.

§ 32 Dachvorsprünge, Abgrabungen, Einfahrten

Bei der Ausgestaltung von Dachvorsprüngen, Abgrabungen und Einfahrten im Sinne von Art. 102 PBG³ sind die Skizzen im Anhang zu beachten.

§ 33 Giebelbauten

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird gemäss Art. 103 PBG³ durch die direkten Verbindungen des höchsten Punktes des Giebels mit den Punkten an den Gebäudeseiten begrenzt (Anhang).

§ 34 ...²⁶**§ 35 Abstellplätze für Autos****1. Anzahl**

¹ Als Abstellplätze für Autos gelten offene, gedeckte und unterirdische Parkplätze.

² Es gelten folgende Mindestvorschriften:

1. Einfamilienhaus- und Reiheneinfamilienhaus:
mindestens 2 Abstellplätze je Haus; der Garagenvorplatz ist anrechenbar;
2. übrige Wohnbauten:
 - a) mindestens 3 Abstellplätze für je 2 Wohnungen; der Garagenvorplatz ist anrechenbar;
 - b) zusätzlich für Besucherinnen und Besucher für je 3 Wohnungen 1 Abstellplatz, dies bis und mit 21 Wohnungen; darüber hinaus ist für je 5 Wohnungen 1 Abstellplatz zu erstellen;
 - c) Dienstleistungsbetriebe oder Büros in Wohnbauten: die Zahl der Abstellplätze ist gemäss Ziff. 4 zu ermitteln;
3. Industrie- und Gewerbebauten:
 - a) 0.6 Abstellplatz je Arbeitsplatz, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb;
 - b) zusätzlich für Besucherinnen und Besucher 0.15 Abstellplatz je Arbeitsplatz, mindestens aber 1 Abstellplatz und höchstens 30 Abstellplätze je Betrieb;
 - c) für die betriebseigenen Fahrzeuge sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen;
 - d) für Büro- und Verwaltungsabteilungen eines Industrie- oder Gewerbebetriebes ist die Zahl der Abstellplätze gemäss Ziff. 4 zu ermitteln;
4. Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Büros):
 - a) 1 Abstellplatz für je 5 Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter, mindestens aber 1 Abstellplatz je Betrieb;
 - b) zusätzlich für Besucherinnen und Besucher 20 Prozent der Anzahl Abstellplätze gemäss lit. a, mindestens aber 1 Abstellplatz je Betrieb;

5. Spitäler/Pflegeheime, Altersheime/Alterssiedlungen:
 - a) für Spitäler und Pflegeheime: 1 Abstellplatz für je 4 Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter sowie zusätzlich für Besucherinnen und Besucher 1 Abstellplatz je 4 Betten;
 - b) für Altersheime und Alterssiedlungen: 1 Abstellplatz für je 8 Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter sowie zusätzlich 1 Abstellplatz je 4 Wohneinheiten;
6. Gastgewerbebetriebe:
 - a) 1 Abstellplatz für je 4 Sitzplätze;
 - b) 1 Abstellplatz für je 3 Betten oder je Motelschlafrum;
 - c) für Betriebe mit einem grösseren Saal kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen;
 - d) Betriebe, die abseits von für den Motorfahrzeugverkehr geöffneten Strassen liegen, kann der Gemeinderat von der Erstellungspflicht befreien;
7. brige Bauten und Anlagen:
für Schulen, Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren, Unterhaltungssttten (Theater, Konzertsaal, Kino, Versammlungslokal usw.), Sportanlagen, Bahnstationen, Kirchen usw. gilt die VSS-Norm⁶ als Richtlinie; der Gemeinderat kann die Anzahl unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse reduzieren.

§ 36 2. Lage

- ¹ Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.
- ² Erweist sich diese Erstellungspflicht als unverhältnismässig, können Abstellplätze in begründeten Fllen in angemessener Entfernung ausserhalb des Baugrundstückes erstellt werden.
- ³ Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in der Regel unterirdisch, für Besucherinnen und Besucher in der Regel oberirdisch anzulegen.

§ 37 Schutz der Gesundheit

1. Belichtung, Belüftung

- ¹ Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die unmittelbar ins Freie führen; die Fensterfläche hat mindestens zehn Prozent der Bodenfläche zu betragen.
- ² Für Geschäfts-, Industrie- und Gewerbebetriebe und dergleichen sowie für Kchen, Badezimmer, Toiletten und Abstellräume kann eine

künstliche Belichtung gestattet werden, sofern diese nachweisbar ausreichend ist.

3 Geschlossene Autoeinstellhallen, Treppenhäuser und Containerräume müssen ausreichend belüftbar sein.

§ 38 2. Raummasse, Nebenräume

1 Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume haben ihrer Zweckbestimmung entsprechend mindestens die folgenden Masse aufzuweisen:

1. eine Bodenfläche von 8 m²; und
2. eine lichte Höhe von 2.30 m.

2 In abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens über der Hälfte der Bodenfläche eingehalten werden.

3 Der Gemeinderat kann in Zonen mit Ortsbildschutz ausnahmsweise eine lichte Höhe von mindestens 2.20 m bewilligen, wenn die Bebaubarkeit des Grundstückes mit der ordentlichen lichten Höhe erheblich beeinträchtigt würde.

4 Je Wohnung ist für Nebenräume wie Abstellräume, Keller und dergleichen eine Bodenfläche von mindestens 8 m² sicherzustellen; bei Wohnungen bis zu zwei Zimmer genügt eine Bodenfläche von 5 m².

§ 39 Behindertengerechtes Bauen

Beim behindertengerechten Bauen sind insbesondere die Zugänglichkeit und die Benutzbarkeit der Bauten und Anlagen für Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Besucherinnen und Besucher zu gewährleisten.

V. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

§ 40 Bewilligungspflicht

Bewilligungspflichtig sind insbesondere:

1. die Errichtung neuer und der Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
2. die Änderung bestehender Bauten und Anlagen, einschliesslich bauliche Veränderungen in deren Innern, sofern damit statisch bedeutende Änderungen verbunden oder Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind;

3. die nutzungsmässige Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen;
4. die wesentliche Veränderung von Fassaden und Dachflächen in Gestaltung oder Farbe;
- 5.²³ der Bau von Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonalen oder nationaler Bedeutung, im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet und in Ortsbildschutzzonen;
6. die Erstellung von Verkehrsanlagen einschliesslich Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge, sofern sich das Verfahren nicht nach der Strassengesetzgebung⁵ richtet;
7. die Anlage und Veränderung von Werk-, Lager- und Ablagerungsplätzen;
8. die Anlage und Veränderung von Campingplätzen;
9. die Erstellung von Schwimmbassins und -teichen, Aussenantennen, Wintergärten, Hundezwinger und dergleichen;
- 10.²³ abflussverändernde Bepflanzungen in den Abflusskorridorzonen A wie quer zur Fliessrichtung angeordnete Gehölzreihen;
- 11.²³ erhebliche vorübergehende und fortdauernde Eingriffe in die Ufer oder Sohle eines Gewässers.

§ 41 Bewilligungsfreiheit

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen:

1. Solaranlagen gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG⁴;
2. kleine Nebenanlagen wie insbesondere:
 - a) freistehende Gartencheminées;
 - b) unterirdisch verlegte Leitungen für Hausanschlüsse und zugehörige Schächte;
 - c) Sandkästen, Kinder-Planschbecken und Spielplatzgeräte bis 6 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe;
 - d) mindestens einseitig offene Fahrradunterstände bis 6 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe;
 - e) Abgrabungen und Aufschüttungen von weniger als 1.0 m Tiefe beziehungsweise Höhe;
 - f)²³ künstliche Einfriedungen und Böschungen, sofern sie gemessen ab dem massgebenden Terrain die Höhe beziehungsweise Tiefe von 1.0 m nicht übersteigen;
 - g) mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolen mit einer Grundfläche von weniger als 12 m²;

- h) Werkzeughäuschen, Kleinställe oder Hütten für die hobbymässige Gartenbewirtschaftung beziehungsweise Kleintierhaltung mit einer Grundfläche unter 6 m² und einer Gesamthöhe unter 2.5 m.

² Die in einer Gefahren- oder Abflusskorridorzone gelegenen abflussverändernden Abgrabungen und Aufschüttungen sowie abflussverändernde Bauten und Anlagen bedürfen unabhängig ihrer Ausmasse einer Baubewilligung.²³

³ Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 Ziff. 2 lit. e-h, die ausserhalb einer Bauzone oder in einer Schutzzzone gelegen sind, bedürfen unabhängig ihrer Ausmasse einer Baubewilligung.

§ 42 Baugesuch

1. Inhalt

¹ Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular beim Gemeinderat einzureichen.

² Das Baugesuch sowie die Pläne und Beilagen sind zu ihrer Gültigkeit zu unterzeichnen durch:

1. die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller;
2. die Bauherrschaft;
3. die Planverfasserin oder den Planverfasser; und
4. die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer.

³ Von den Unterzeichnenden hat ausschliesslich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller Parteistellung im Baubewilligungsverfahren.

§ 43 2. Beilagen

¹ Dem Baugesuch sind in der vom Gemeinderat verlangten Anzahl beizulegen:

1. ein aktueller Grundbuchauszug betreffend das Baugrundstück;
2. ein aktueller Situationsplan, in dem eingezeichnet und vermasst sind:
 - a) der geplante Bau;
 - b) die bestehenden Nachbargebäude;
 - c) die Grundstücksgrenzen;
 - d) die in der jeweiligen Zone zulässige maximale Gebäudehöhe;
 - e) sämtliche Abstände und Baulinien;
 - f) die Abstellflächen für Fahrzeuge;
 - g) die Spielplätze und anderen Freizeitanlagen;

3. der Nachweis einer hinreichenden rechtlichen Sicherung der Zufahrt, sofern das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt;
4. die Grundrisse aller Geschosse im Massstab von 1:100 oder 1:50 mit vollständigen, vermassten Angaben über:
 - a) Gesamthöhe;
 - b) Aussenmasse;
 - c) lichte Raumhöhen;
 - d) die Zweckbestimmung der einzelnen Räume;
 - e) Fenster- und Bodenflächen pro Raum;
 - f) Feuerstellen, Kamine und Tankanlagen;
 - g) den bestehenden und geplanten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;
 - h) die Umgebungsgestaltung;
5. der Nachweis der Einhaltung der Nutzungsziffern;
6. die Pläne der vorhandenen und geplanten Leitungen und Anschlüsse betreffend Ver- und Entsorgung, einschliesslich Vermessung, Höhenkoten und Gefällsangaben;
7. ausgefüllte Formulare für Sonderbewilligungen (Feuerpolizei, Umwelt-, und Gewässerschutz, Zivilschutz und dergleichen) mit den erforderlichen Plänen; und
8. in Gefahrenzonen der Nachweis Naturgefahren.

² Alle Beilagen sind zu datieren.

³ Der Gemeinderat kann zusätzliche Beilagen wie Pläne, Fotografien, Fotomontagen, Modelle oder Angaben zu Bodenuntersuchungen verlangen.

§ 44 3. Pläne

¹ Bei Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Projektänderungen sind in den Plänen die folgenden Farben zu verwenden:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| 1. für bestehende Bauteile: | schwarz oder grau |
| 2. für neue Bauteile: | rot |
| 3. für abzubrechende Bauteile: | gelb |

² Die Pläne sind mit einer Plannummer zu versehen.

§ 45 Baugespann

1. Grundsatz, Erleichterungen

¹ Das Baugespann ist so zu erstellen, dass der gesamte Umfang der Baute oder Anlage ersichtlich ist.

² Der Gemeinderat kann bei hohen Bauten Erleichterungen gestatten, wobei die tatsächliche Höhe in mindestens einem Punkt während einer festgesetzten Frist markiert werden muss.

§ 46 2. Bauten und Anlagen in Sondernutzungsplangebieten

¹ Bauten und Anlagen in einem Sondernutzungsplangebiet sind im Baubewilligungsverfahren nicht auszustecken, sofern:

1. sie bereits im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens ausgesteckt waren; und
2. sie sich hinsichtlich Länge, Breite und Höhe seit der Plangenehmigung nicht wesentlich verändert haben.

² Wird das Baugesuch mehr als fünf Jahre nach der Rechtskraft der Plangenehmigung eingereicht, sind die Bauten und Anlagen erneut auszustecken.

§ 47 Meldepflicht für Solaranlagen

¹ Bauvorhaben für bewilligungsfreie Solaranlagen gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG⁴ und Art. 32a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)⁷ sind mindestens 30 Tage vor Baubeginn auf dem amtlichen Formular der Gemeinde zu melden. Es sind Ansichts- und Situationspläne beizulegen, welche die genügende Anpassung auf dem Dach belegen.

² Die Gemeinde hat die Meldung an die Nidwaldner Sachversicherung (NSV) sowie bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone an die Direktion weiterzuleiten.²²

³ Widerspricht das Bauvorhaben den bundesrechtlichen Vorschriften, hat der Gemeinderat spätestens fünf Arbeitstage vor Baubeginn ein Bauverbot für das gemeldete Bauvorhaben zu verfügen. Einem allfälligen Rechtsmittel kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

§ 48 Mitteilung

¹ Der Gemeinderat teilt die den Parteien eröffnete Baubewilligung zusätzlich mit:

1. der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer; und
2. den am Baubewilligungsverfahren beteiligten Instanzen.

² Der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller ist mit der Baubewilligung ein Satz der Pläne auszuhändigen, die mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind.

§ 49 Bauplatzinstallationen

¹ Mit der Erteilung der Baubewilligung gelten auch die für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen erforderlichen Bauplatzinstallationen wie insbesondere Baubaracken, Krane, Bauwasser, Baustrom oder Toilettenanlagen als bewilligt.

² Wird für Bauinstallationen, Gerüste oder Abschränkungen Boden benötigt, der nicht zum Baugrundstück gehört, ist die Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers erforderlich.

§ 50 Wechsel von Beteiligten

¹ Wechselt die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller, die Bauherrschaft oder die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, ist dies dem Gemeinderat binnen fünf Tagen schriftlich zu melden.

² Enthält diese Mitteilung keine anderslautende Erklärung, tritt die neue Gesuchstellerin oder der neue Gesuchsteller als Partei in die Rechte und Pflichten der bisherigen Gesuchstellerin oder des bisherigen Gesuchstellers in das Baubewilligungsverfahren ein.

§ 51 Verlängerung der Gültigkeit der Baubewilligung

¹ Der Gemeinderat kann die Gültigkeit einer Baubewilligung verlängern, sofern:

1. keine öffentlichen Interessen entgegenstehen; und
2. sich nichts Wesentliches geändert hat:
 - a) am bewilligten Projekt;
 - b) in dessen nächster Umgebung; und
 - c) an den einschlägigen Bau- und Nutzungsbestimmungen.

² Das Gesuch ist vor Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung einzureichen.

§ 52 Baukontrolle **1. allgemeine Kontrolltätigkeit**

¹ Der Gemeinderat hat regelmässig die Bauausführung auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den bewilligten Plänen zu kontrollieren.

² Er ist dabei insbesondere zuständig für:

1. die Kontrolle des Baugespanns und des Schnurgerüsts;
2. die Rohbauabnahme; und

3. die Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme.

§ 53 2. Ausübung durch Private

¹ Der Gemeinderat kann fachtechnische Kontrollen durch private Fachleute vornehmen lassen.

² Als fachtechnische Kontrollen gelten insbesondere die Abnahme des Schnurgerüstes und die Kontrollen hinsichtlich Umwelt- und Gewässerschutz, Betrieb und Sicherheit von Anlagen sowie behindertengerechtem Bauen.

³ Diese Fachleute haben keine Verfügungskompetenz.

§ 54 3. Durchführung der Baukontrolle

¹ Schnurgerüste, Bauten und Anlagen sind binnen fünf Arbeitstagen seit Empfang der Meldung der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den bewilligten Plänen und Unterlagen zu kontrollieren.

² Unterbleibt die fristgerechte Kontrolle, darf mit den Bauarbeiten fortgefahren beziehungsweise die Baute oder Anlage bezogen werden.

§ 55 Ablieferung der Pläne

Mit der Bauabnahme der Bauten oder Anlagen hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller der Gemeinde unentgeltlich die endgültigen Ausführungspläne sowie die Pläne über die unterirdischen Leitungen abzugeben.

VI. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

§ 56 Vorprüfung

¹ Vor der Einleitung eines Landumlegungsverfahrens ist bei der Direktion ein Vorprüfungsverfahren durchzuführen.

² Das Vorprüfungsgesuch umschreibt den Zweck der Landumlegung in einem Bericht und bezeichnet das Gebiet in einem Plan.

§ 57 Fälligkeit von Ausgleichszahlungen

¹ Ausgleichszahlungen werden im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Rechtsverhältnisse gemäss Art. 84 Abs. 2 PBG³ fällig und sind ab diesem Zeitpunkt zu fünf Prozent zu verzinsen; abweichende Regelungen im Einvernehmen der Betroffenen bleiben vorbehalten.

² Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Landumlegungsplan, entscheidet der Gemeinderat über Nach- und Rückforderungen.

§ 58 Kosten

Die Zahlungsmodalitäten für die Kosten der Landumlegung richten sich nach der Gebührengesetzgebung⁸.

VII. AMTLICHE KOSTEN**§ 59 Gebühren¹⁹**

¹ Die Gebühren richten sich nach der Gebührengesetzgebung⁸.

² Weitere Gebühren gestützt auf die kantonale Spezialgesetzgebung werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

³ Der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller beziehungsweise der Verursacherin oder dem Verursacher sind Auslagen gemäss der Gebührengesetzgebung zusätzlich in Rechnung zu stellen.

§ 60 ...¹⁹**§ 61 ...¹⁹****§ 62 Erhebung**

¹ Fallen in einem Verfahren sowohl kommunale als auch kantonale amtliche Kosten an, verfügt die Gemeinde diese gesamthaft.

² Das Inkasso dieser amtlichen Kosten erfolgt durch die Gemeinde.

VIII. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 62a Übergangsbestimmung²⁴

¹ Die Umrechnung der Ausnutzungsübertragung gemäss Art. 176 PBG³ wirkt sich beim begünstigten und beim belasteten Grundstück ausschliesslich auf den prozentualen Höchstanteil an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2 PBG³ aus.

² Die auf das begünstigte Grundstück übertragenen anrechenbaren Bruttogeschossflächen sind in übertragene anrechenbare Gebäudeflächen zugunsten von Gebäuden und Teilen von Gebäuden, die mehr als 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen dürfen, umzurechnen.

³ Diese übertragenen anrechenbaren Gebäudeflächen ergeben sich mittels Division der übertragenen anrechenbaren Bruttogeschossflächen durch die im Zeitpunkt der Übertragung zulässige Anzahl Vollgeschosse.

§ 63 Änderung bisherigen Rechts 1. Regierungsratsverordnung

Der Anhang der Vollzugsverordnung vom 7. Juli 1998 zum Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (Regierungsratsverordnung)¹⁰ wird wie folgt geändert: ...

§ 64 2. Gebührenverordnung

Der Anhang der Vollzugsverordnung vom 4. Dezember 2001 zum Gesetz über die amtlichen Kosten (Gebührenverordnung)⁹ wird wie folgt geändert: ...

§ 65 3. Landratsbeschluss Moorschutz

Der Landratsbeschluss vom 15. Dezember 1999 über den Schutz der Moore von nationaler Bedeutung¹¹ wird wie folgt geändert: ...

§ 66 4. Landschaftsschutzverordnung

Die Verordnung vom 1. April 1998 über die Landschaftsschutzzonen (Landschaftsschutzverordnung)¹⁴ wird wie folgt geändert: ...

§ 67 5. Kantonale Energieverordnung

Die Vollzugsverordnung zum Gesetz über die sparsame Energienutzung und die Förderung erneuerbarer Energien (Kantonale Energieverordnung, kEnV)¹⁵ wird wie folgt geändert: ...

§ 68 6. Kantonale Umweltschutzverordnung

Die Vollzugsverordnung vom 12. Juli 2005 zum kantonalen Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung, kUSV)¹⁶ wird wie folgt geändert: ...

§ 69 7. Kantonale Landwirtschaftsverordnung

Die Vollzugsverordnung vom 19. Februar 2002 zum Landwirtschaftsgesetz (Kantonale Landwirtschaftsverordnung, kLwV)¹⁷ wird wie folgt geändert: ...

§ 70 8. Kantonale Waldverordnung

Die Vollzugsverordnung vom 25. Mai 2003 zum kantonalen Waldgesetz (Kantonale Waldverordnung)¹⁸ wird wie folgt geändert: ...

§ 71 Inkrafttreten

¹ Die §§ 1-5, 8 und 40-71 treten am 1. Januar 2015 in Kraft.

² Die übrigen Bestimmungen treten gestützt auf Art. 207 Abs. 2 PBG³ gemeindeweise in Kraft²⁰.

¹ A 2014, 2144; Inkrafttreten gemäss NG 611.111

² Aufgehoben durch FN 20

³ NG 611.1

⁴ SR 700

⁵ NG 622.1

⁶ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, 8005 Zürich

⁷ NG 700.1

⁸ NG 265.5

⁹ NG 265.51

¹⁰ NG 152.11

¹¹ NG 332.13

¹² SR 451

¹³ NG 331.1

¹⁴ NG 332.21

¹⁵ NG 641.11

¹⁶ NG 721.11

¹⁷ NG 821.11

¹⁸ NG 831.11

¹⁹ Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 12. Dezember 2017, A 2018, 16; in Kraft seit 1. März 2018

²⁰ Gemeindeweises Inkrafttreten gemäss NG 611.111

²¹ Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 20. März 2018, A 2018, 591; in Kraft seit 1. April 2018

²² Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 27. März 2018, A 2018, 640; in Kraft seit 1. Juli 2018

²³ Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 18. September 2018, A 2018, 1611; in Kraft seit 1. Oktober 2018

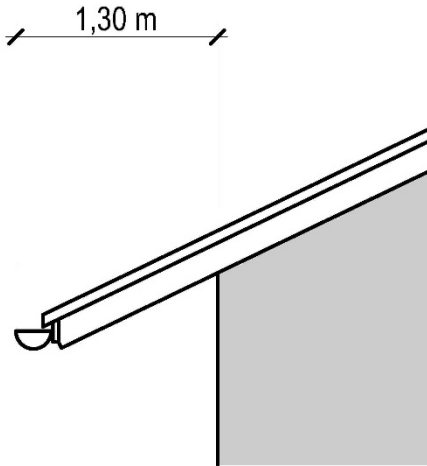
²⁴ Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 18. September 2018, A 2018, 1611; gemeindeweises Inkrafttreten gemäss NG 611.111

²⁵ NG 631.1

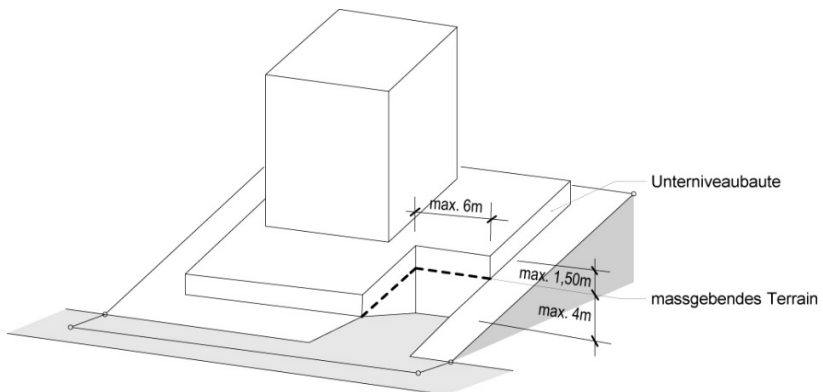
²⁶ Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 13. Oktober 2020, A 2020, 2031; in Kraft seit 1. November 2020

ANHANG

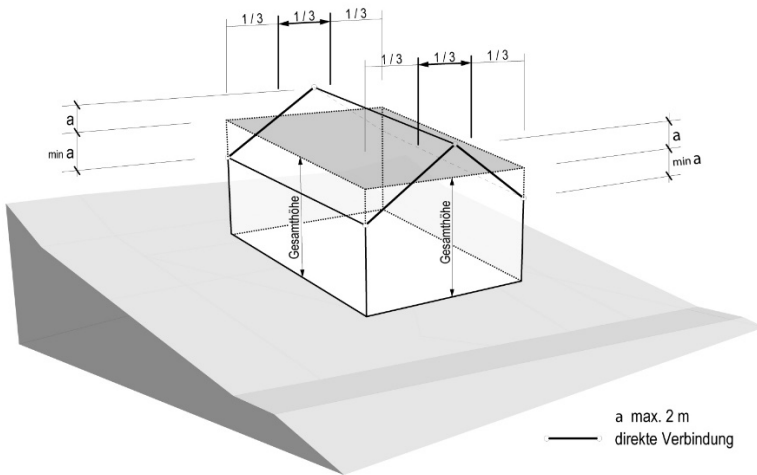
1. Dachvorsprung (Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 PBG)



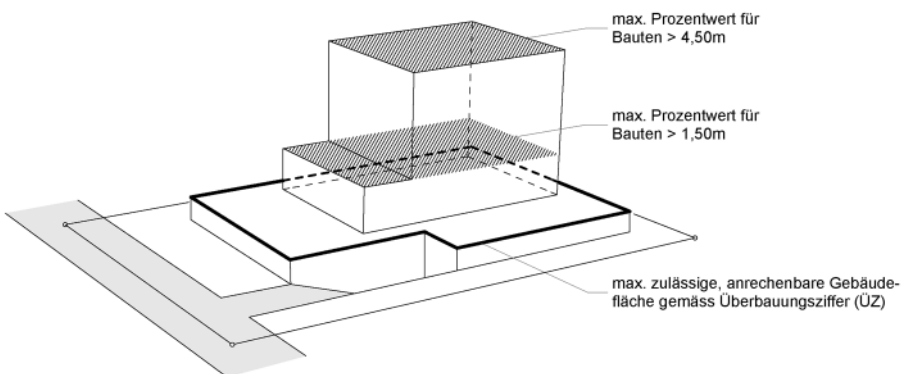
2. Abgrabungen, Hauszugänge und Garagenzufahrten (Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 102 Abs. 3 PBG; § 32 PBV)



3. Giebeldach (Art. 103 PBG; § 32 PBV)



4. Überbauungsziffer (Art. 104 Abs. 1 Ziff. 2 und 104a PBG)



5. Grenzabstand (Art. 110 Abs. 2 und Art. 111 PBG)

In der Skizze ist die maximal zulässige Bebaubarkeit eines Grundstücks gemäss Art. 102 Abs. 1 PBG dargestellt, die sich aufgrund der unterschiedlichen Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 2 und Art. 111 PBG ergibt. Weitere kommunale Bebauungsvorschriften, wie die Überbauungsziffer, sind in der Skizze nicht berücksichtigt.

