

Reglement

zum Bebauungsplan Fürigen Gemeinde Stansstad

vom 01.12.2020, z.H. Kontrolle RD/ARE

Die Gemeindeversammlung von Stansstad ,

gestützt auf die Art. 44 ff des Gesetzes vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz BauG) sowie das Bau- und Zonenreglement vom 17. Oktober 2013 der politischen Gemeinde Stansstad (BZR)

beschliesst:

I. ALLGEMEINE

BESTIMMUNGEN Art. 1

Grundlage

Der Erlass des Bebauungsplanes Fürigen stützt sich auf das bebauungsplanpflichtige Gebiet der Sondernutzungszone Fürigen gemäss Zonenplan Stansstad.

Art. 2 Zweck

¹ Der Bebauungsplan Fürigen bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation von Fürigen optimal eingepasste Überbauung.

² Mit dem Bebauungsplan Fürigen ist insbesondere eine hohe bauliche Qualität, ein guter Anschluss an den Landschaftsraum, die Integration in die gewachsene Siedlungsstruktur, der Einbezug der öffentlich nutzbaren Flächen und der schutzwürdigen Seilbahnstation sowie des Gründerhauses sicherzustellen. Zudem ist eine zweckmässige Erschliessung sowie eine Aufwertung der Umgebung zu realisieren. Dem landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet ist dabei Rechnung getragen.

Art. 3 Bebauungsplangebiet

¹ Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Parz. Nrn. 158 (teilweise), 504, 899, 901, 1083 und 1161 GB Stansstad, gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020.

² Er umfasst eine Fläche von insgesamt 16'139 m² (Sondernutzungszone Fürigen 15'666 m² und Gemeindestrasse 473 m²).

Art. 4 Verbindliche Bestandteile

¹ Für Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen verbindlich:

1. Situationsplan Mst. 1:500 mit Plan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020;
2. Schnittplan Mst. 1:500 mit Plan Nr. 2020-2 vom 01.09.2020

² Die weiteren Unterlagen, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erstellt wurden, sind nicht verbindlich. Vorbehalten bleiben Bestimmungen, die in diesem Reglement ausdrücklich als verbindlich bezeichnet werden.

Art. 5 Hinweisende Bestandteile

Folgende Unterlagen gelten als hinweisend:

1. Richtprojekt mit Umgebungsgestaltung vom 28.08.2019;
2. Projekt aus Studienauftrag (Pläne A3-1 bis A3-6)
3. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 17./18.05. und 28.11.2018
4. Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV vom 01.12.2020
5. Entwässerungskonzept vom 16.06.2020

Art. 6 Verhältnis zur Gesetzgebung

- ¹ Die gesetzlichen Bestimmungen gehen vor, soweit im Bebauungsplan nicht davon abgewichen werden darf. Zulässige Abweichungen von der Gesetzgebung werden im Reglement ausdrücklich aufgeführt.
- ² Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 7 Ausnahmen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften

- ¹ Das kommunale Naturobjekt Nr. 49 BZR Stansstad wird durch den Bebauungsplan tangiert und muss in Ausdehnung und Qualität ersetzt werden.
- ² Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die Strassenabstände zur Gemeindestrasse im Bereich des alten, bestehenden Gründerhauses sowie beim Haus Berg und See (Baubereich 3) gemäss Art. 13 Abs. 3 unterschritten und mit den Baufeldern im verbindlichen Bebauungsplan fixiert. Die Abstände zu den privaten Strassen regelt Art. 13 Abs. 2.

II. BESONDERE BESTIMMUNGEN

A. Bauvorschriften

Art. 8 Baubereiche

- ¹ Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 zu erstellen.
- ² Die Baubereiche gemäss Situationsplan Nr.2020-1 vom 08.09.2020 gelten als verbindlich festgelegte Baubegrenzungslinien.
- ³ Einzelne Kleinbauten, wie gedeckte Fahrradabstellplätze, Spielgeräte und Spielhäuser, sind in den dafür bezeichneten Bereichen (Freiflächen und Fahrradbereiche) erlaubt. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bauvorschriften, wie Baulinien, Abstandsvorschriften etc.

Art. 9 Höhe

Die erlaubten Höhen der neuen Hochbauten bis zum höchsten Punkt Dachkonstruktion wird pro Baubereich (Baubereiche für Hochbauten) mit Höhenkoten gemäss Schnittplan Nr. 2020-2 vom 08.09.2020 festgelegt:

1. im Baubereich 1: Mindestkote 646.10 m ü. M. und Maximalkote 646.80 m ü. M;
2. im Baubereich 2: Mindestkote 650.65 m ü. M und Maximalkote 651.65 m ü. M;
3. im Baubereich 3: Mindestkote 654.70 m ü. M und Maximalkote 655.70 m ü. M;
4. im Baubereich 4: Mindestkote 660.50 m ü. M und Maximalkote 661.80 m ü. M;
5. im Baubereich 5: Maximalkote 644.50 m ü. M;
6. im Baubereich 6: Maximalkote 643.50 m ü. M;
7. Für das Gründerhaus gilt die bestehende Gesamthöhe. Für allfällige Dachsanierungen kann die Dachfläche um max. 0.40 m erhöht werden. Die Dachkonstruktion kann weder verschoben noch in ihrer Form geändert werden.
8. Für das Stationsgebäude gilt die bestehende Höhe der Baute.
9. Die Tiefgarage im Baubereich 0 kommt vollständig unterirdisch zu liegen. Wo eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen ist, muss die Überdeckung mindestens 1.00 m betragen.

Art. 10 Zulässige Geschossfläche und Gebäudelängen

1. insgesamt

- ¹ Im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine Geschossfläche GF der neuen Wohn- und Gastrobauten (inkl. Untergeschoss im Baubereich 1) von maximal 13'000 m² einzuhalten. Das Gründerhaus, die Tiefgarage und die unterirdischen Nebenräume sowie die Kleinbauten werden nicht zur maximalen Geschossfläche angerechnet.
- ² Die Hauptfassadenlinie sowie Fassadenlinie der Bauten in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 sind im Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 konkret festgelegt. Zwischen der Hauptfassaden- und Fassadenlinie sind Wohnräume und Balkone gemäss den Vorgaben in Art. 27 dieses Reglements erlaubt.

Art. 11 2. je Baubereich

- ¹ In den Baubereichen sind folgende Mindestgebäudelängen/bzw. -breiten (äussere Fassadenlinie) einzuhalten:
 1. Baubereich 1: Gebäudelänge/-breite mindesten 29 m;

2. Baubereich 2: Gebäudelänge mindestens 73 m;
3. Baubereich 3: Gebäudelänge mindestens 20 m, Gebäudebreite mindestens 17 m;
4. Baubereich 4: Gebäudelänge mindestens 79 m.

² Im Baubereich 5 darf lediglich eine Baute für die zentrale Erschliessung innerhalb des Baufeldes erstellt werden.

Art. 12 **Infrastrukturbauten**

¹ Containerstandorte (exkl. dem grossen Containerstandort im Baubereich 6), Unterflurcontainer, Lüftungs- bzw. Entrauchungskamine, Notausgänge für die Tiefgarage sowie Kleinstbauten und weitere Anlagen, wie der Ersatz der Trafostation, sind an geeigneten Standorten ausserhalb der Baubereiche möglich.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die notwendigen Infrastrukturbauten gemäss Auflistung Art. 12 Abs. 1 im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Art. 13 **Abstände**

¹ Die minimalen Grenzabstände ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen gemäss Situationsplan Nr. 2020- 1 vom 08.09.2020.

² Der Abstand zu den privaten Strassen beträgt mindestens:

1. Baubereich 1: 4.10 m Schiltweid (Parz. Nr. 994)
2. Baubereich 4: 4.00 m Oberschiltstrasse (Parz. Nr. 900)
3. Baubereich 6: 4.00 m Oberschiltstrasse (Parz. Nr. 900)

³ Der Abstand zur Gemeindestrasse beträgt mindestens:

1. Baubereich 3: 3.40 m Fürigenstrasse (Parz. Nr. 902)
2. Gründerhaus: 2.50 m Fürigenstrasse (Parz. Nr. 902)
3. Baubereich 4: 4.50 m Fürigenstrasse (Parz. Nr. 902)

⁴ Der Gebäudeabstand für die Baute im Baubereich 3 zum bestehenden Wohnhaus auf Parzelle 106 ergibt sich aus der effektiven Fassadenhöhe des Bauprojektes. Der Gebäudeabstand geht dem Baubereich vor.

⁵ Für Kleinbauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4 sowie Infrastrukturbauten gemäss Art. 12 Abs. 1 dieses Reglements ausserhalb eines Baubereichs gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss dem kantonalen Baugesetz.

B. **Nutzungsvorschriften**

Art. 14 **Nutzungen**

1. insgesamt

Im Bebauungsplanperimeter sind ein Gastrobetrieb mit Veranstaltungsflächen und Wohnungen erlaubt. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Gestaltung insgesamt in die vorgesehenen Baukörper integrieren und keinen übermässigen Verkehr erzeugen.

Art. 15 **2. je Baubereich**

In den Baubereichen sind ausschliesslich folgende Nutzungen zulässig:

1. Baubereich 0: Tiefgarage und Zufahrt zu Gastronomiebereich Abstell-, Infrastruktur- und Kellerräume sowie Gastronomieräume;
2. Baubereich 1: Gastrobetrieb mit Veranstaltungsflächen;
3. Baubereiche 2, 3 und 4: insgesamt 70-85 Wohnungen, ein oder mehrere Gemeinschaftsräume im Umfang von insgesamt 60 m² - 90 m² im Erdgeschoss, wovon mindestens ein Raum eine Fläche von 45 m² aufzuweisen hat. Die erforderlichen Gemeinschaftsräume können teilweise auch im Gründerhaus erstellt werden. Die Zuweisung erfolgt im Baugesuch;
4. Baubereich 5: Zentrale Fussgängererschliessung der Tiefgarage;
5. Baubereich 6: Containerplatz, Kehrriecht.

C. **Erschliessung, Parkierung und Mobilität**

Art. 16 **Grundsatz**

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

Art. 17 **Motorisierter Verkehr**

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Fürigenstrasse gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020.

² Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist ab dem im Bebauungsplan festgelegten Bereich gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 zu planen.

³ Falls ein entsprechendes Fahrwegrecht von den Eigentümern der Parz. Nrn. 1006 und 1007 für eine Zufahrt über diese Parzellen vorliegt, kann die Erschliessung der Tiefgarage auch über deren bestehende Zufahrt (Fürigenrain) und Tiefgarage erfolgen.

⁴ Die Anlieferung für den Gastrobetrieb erfolgt ab der Fürigenstrasse direkt zum Gastropavillon. Dabei darf die Aufenthaltsqualität des öffentlich zugänglichen Raumes nicht beeinträchtigt werden. Die Anlieferung kann auch über die Privatstrasse Schiltweid erfolgen, falls die entsprechenden Fahrwegrechte gesichert sind.

Art. 18 Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege sind gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 zusammen mit den übrigen Erschliessungen und mit der Gestaltung des öffentlichen Platzes im Umgebungsplan aufzuzeigen und zu realisieren. Der Wanderweg ist entsprechend zu signalisieren.

Art. 19 Notzufahrten

¹ Im Umgebungsplan sind die Notzufahrten und die Feuerwehrabstellflächen zu den Gebäuden detailliert aufzuzeigen.

² Im Bereich der Notzufahrten und den Feuerwehrabstellflächen ist der Untergrund unter den begrünter Flächen zu verdichten und so auszugestalten, dass die Befahrbarkeit gewährleistet ist.

Art. 20 Autoabstellplätze

¹ Alle Bewohnerparkplätze und der Grossteil der Besucherplätze sind unter Niveau zu erstellen.

² Oberirdische Besucherparkplätze dürfen ausschliesslich in den dafür bestimmten Bereichen gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 30.08.2020 erstellt werden.

Art. 21 Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

¹ Die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach dem Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten bzw. Gewerbebauten des Kantons Nidwalden. 30% der Fahrradabstellplätze sind als Kurzzeit-Fahrradabstellplätze zu realisieren. Gedeckte Kurzzeit-Fahrradabstellplätze sind in den im Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 dafür vorgesehenen Fahrradbereichen zu erstellen.

² Im Parterre der Wohnbauten, in den Baubereichen 3 und 4, sind 70% der Langzeit-Fahrradabstellplätze zu erstellen. Die Langzeit-Fahrradabstellplätze (70%) für die Wohnbaute im Baubereich 2 sind in der Tiefgarage vorzusehen.

³ Bei den Hauseingängen sind gut zugängliche und gedeckte Abstellplätze für Kinderwagen und dergleichen zu erstellen. Die Abstellplätze sind im zukünftigen Umgebungsplan bzw. Grundrissplan aufzuzeigen.

Art. 22 Verkehrsberuhigung

¹ Für die Fürigenstrasse sind im Bereich des Bebauungsplanareals Verkehrsberuhigungsmassnahmen vorzusehen. Die Einzelheiten sind zusammen mit dem Umgebungsplan aufzuzeigen.

² Vorbehalten bleiben das ordentliche Verfahren gestützt auf die Verordnung über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen vom 28. September 2001 (UVEK).

Art. 23 Sicherung der Erschliessung

¹ Der neue öffentliche Wanderweg und die Fusswege werden durch den Eintrag im verbindlichen Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 gesichert.

² Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 554 und 912 (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) werden gemäss dem verbindlichen Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 gesichert. Die Details sind im Umgebungsplan aufzuzeigen und die Zufahrt ist jederzeit zu gewähren.

D. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Art. 24 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Sie haben sich landschaftlich und ortsbildlich optimal zu integrieren. Das Ergebnis des Studienauftrages bildet dazu die entsprechende Basis.

² Die Gestaltung der Bauten und Anlagen gegenüber dem angrenzenden Strassenraum ist als attraktiv gegliederter Abschluss zum Strassenraum auszubilden.

Art. 25 Fassadengestaltung

- ¹ Alle Baukörper bilden gestalterisch eine Einheit.
- ² Die Baukörper werden durch eine Ebene aus feingliedrigen, vorgelagerten, horizontalen und vertikalen Elementen (äussere Struktur) gegliedert.
- ³ Die Fensterfronten müssen räumlich getrennt hinter dieser Struktur liegen.
- ⁴ Es sind geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzunehmen.

Art. 26 Dachgestaltung

- ¹ Folgende Dachformen sind erlaubt:
 1. In den Baubereichen 2, 3 und 4 sind nur leicht geneigte Walmdächer von minimal 5° und maximal 8° erlaubt
 2. In den Baubereichen 1 ist nur leicht geneigtes Pyramidendach von minimal 10° und maximal 13° zulässig;
 3. Im Baubereich 6 ist sowohl ein Flachdach wie auch ein flach geneigtes Dach möglich.
- ² Es dürfen keine reflektierenden und in der Fernwirkung grell wahrnehmbaren Materialien und Farben verwendet werden.
- ³ Auf den Dächern sind integrierte Photovoltaikanlagen und Solaranlagen erlaubt.

Art. 27 Grundrissgestaltung

- ¹ Die Fassadenabwicklung ist für die Baubereiche 2, 3 und 4 im Grundriss gemäss Anhang 1 auszuformulieren.
- ² Die vorspringenden, geschlossenen Wohnteile trennen die Aussenbereiche räumlich voneinander und schaffen gut möblierbare Loggien.
- ³ Die Vorsprünge werden wie folgt geregelt:
 1. Im Baubereich 2 mindestens ab dem ersten Obergeschoss dürfen maximal 35 % der Fläche zwischen der Fassadenlinie und Hauptfassadenlinie mit vorspringenden Wohnteilen bebaut werden. Mindestens 5 Vorsprünge pro Längsseite. Die Summe aller bis hinter die Tragstruktur reichenden Vorsprünge darf pro Seite maximal 40% der Fassadenlänge betragen.
 2. Im Baubereich 3 mindestens ab dem ersten Obergeschoss dürfen maximal 60 % der Fläche zwischen der Fassaden- und Hauptfassadenlinie mit vorspringenden Wohnteilen bebaut werden. Allseits muss mindestens ein Vorsprung realisiert werden.
 3. Im Baubereich 4 mindestens ab dem ersten Obergeschoss dürfen maximal 30 % der Fläche zwischen der Fassaden- und Hauptfassadenlinie mit vorspringenden Wohnteilen bebaut werden. Mindestens 5 Vorsprünge pro Längsseite. Die Summe aller Vorsprünge darf pro Seite maximal 35 % der Fassadenlänge betragen.
 4. Im Baubereich 1 sind zwischen der Fassadenlinie und Hauptfassadenlinie keine Vorsprünge erlaubt.
- ⁴ Der Abstand zwischen der Fassadenlinie und der Hauptfassadenlinie gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 sind auch bei geänderten Grundrissen unveränderbar.
- ⁵ Die neuen Baukörper in den Baubereichen 2 und 3 sind leicht vom Terrain abzusetzen. Die Kote OK Fertigboden der Erdgeschossplatten liegt schwebend mindestens 0.50 m über dem neuen Terrain (siehe Anhang 2).

Art. 28 Umgang mit schützenswerten Kulturobjekten

Das bestehende Gründerhaus und das Schutzobjekt Stationsgebäude Seilbahn sind zu erhalten. Die beiden Gebäude sind gleichzeitig mit dem Bau der Neubauten fachgerecht zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Art. 29 Hindernissfreies Bauen

Die Überbauung und Erschliessung sind nach der Richtlinie SIA 500:2009 und SN 640 075 über das hindernisfreie Bauen zu erstellen.

E. Umgebungsgestaltung

Art. 30 Allgemein

Mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan, der sich bezüglich Standorte bzw. der Verteilung der Bepflanzung, der Grünbereiche und Freiräume sowie der Wegführungen nach dem Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 richtet, zur Bewilligung einzureichen.

Art. 31 Kommunales Naturobjekt

- 1 Das kommunale Naturobjekt Nr. 49 BZR Stansstad kann entfernt werden. Die Fläche für einen gleichwertigen Ersatz richtet sich nach dem Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020.
- 2 Mit dem ersten Baugesuch ist der Ersatz durch ein entsprechendes Fachgutachten detailliert aufzuzeigen. Sollte das Fachgutachten einen anderen Standort ausserhalb des angebotenen Bereiches als geeigneter betrachten, ist auch dieser für die Ersatzmassnahme möglich.
- 3 Die Pflege und der dauernde Erhalt des Objektes sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren.

Art. 32 Platz im öffentlichen Interesse

- 1 Die Lage und die Ausdehnung des Platzes für die öffentliche Nutzung richten sich nach Situationsplan Nr. 2020- 1 vom 08.09.2020. Die Fläche beträgt mindestens 1'000 m². Im Rahmen des Umgebungsplan ist die Nutzung der Fläche und die Ausgestaltung der Oberfläche detailliert aufzuzeigen.
- 2 der öffentliche Platz dient der Allgemeinheit als qualitativvoller Aufenthaltsraum, bietet Aussicht und Spielmöglichkeiten. Zudem kann dieser teilweise als Terrasse für den Gastronomiebetrieb genutzt werden.

Art. 33 Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind möglich, haben sich jedoch der landschaftlichen Umgebung anzupassen. Die Terrainanschlüsse haben sich den Objekten Gründerhaus und Stationsgebäude anzupassen. Im Umgebungsplan sind die Terrainveränderungen aufzuzeigen.

Art. 34 Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.)

- 1 Künstliche Einfriedungen sind im Bebauungsplanperimeter nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Anlieferung gegenüber der Zufahrt Schiltweid, wo eine Einfriedung möglich ist.
- 2 Wo es die Sicherheit erfordert, sind Einfriedungen und Absturzsicherungen erlaubt.

Art. 35 Bepflanzung, Begrünung

- 1 Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung im Richtprojekt mit Umgebungsgestaltung, sind richtungsweisend und müssen in einem Umgebungsplan detailliert aufgezeigt werden.
- 2 Die Bepflanzung ist gleichmässig über den Bebauungsplanperimeter zu verteilen.
- 3 Die Neubauten in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 werden von Streuobst- und Blumenwiesen umgeben.
- 4 Es sind mindestens 40 Hochstammbäume zu pflanzen: Beispielsweise aus den Baumarten Linden, Bergahorn, Vogelbeeren, Apfelbäume und Kirschbäume.
- 5 Der grosse Birnbaum südlich des Gründerhauses ist zu erhalten. Der auf der südlichen Seite des Gründerhauses bestehende Bauerngarten ist zu erhalten oder zumindest in seiner Art und Weise wieder neu anzulegen.
- 6 Die minimale Fläche ortstypischen Blumenwiesen beträgt 4'000 m².

Art. 36 Spielplätze, Freiflächen

- 1 In den gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 sind abseits vom Verkehr gelegene naturnahe Spielplätze und Freiflächen im Umfang von mindestens 15 % der Wohnfläche der Bauten in den Baubereichen 2, 3, 4 und des Gründerhauses zu erstellen.
- 2 Im Umgebungsplan sind die Flächen und ihre Ausgestaltung detailliert auszuweisen.

Art. 37 Fusswege, Plätze und Noterschliessungen

- 1 Die Wege und der öffentliche Platz sind als wasserdurchlässige Flächen (Bspw. Chaussierung o.ä.) auszuführen.
- 2 Die abgestimmte Materialisierung der Fusswege, Plätze und Noterschliessungen sind im zukünftigen Umgebungsplan aufzuzeigen.

Art. 38 Beleuchtung

- 1 Wege und Hauszugänge sind hinreichend zu beleuchten.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Beleuchtungskonzept zur Bewilligung einzureichen, welches sich an der Vollzugsempfehlung des Bundesamtes für Umwelt BAFU zur Vermeidung von Lichtemissionen orientiert.

Art. 39 Signaletik

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Signaletik-Konzept zur Bewilligung einzureichen.

F. Energie, Umwelt

Art. 40 Energie

¹ Die Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser hat über dezentrale Wärmepumpen mit Erdsonden zu erfolgen. Im Sommer sind die Erdsonden im FreeCooling-System zu regenerieren und die Räume können gleichzeitig passiv gekühlt werden.

² Bezüglich Dämmstandard ist im Minimum der Zielwert von SIA 380/1:2016 zu erfüllen. Dieser Zielwert liegt bei 70% vom Grenzwert.

³ Die Dächer der Überbauung sind für einen möglichst hohen Energieeintrag vollflächig mit PV-Modulen zu bestücken. In Kombination mit einer intelligenten Lastfallsteuerung ist der eigens produzierte Strom in erster Instanz für Wärmepumpe und Auto-Ladestationen und in zweiter Priorität für Verbrauchsstrom von Allgemein und Wohnen zu verwenden.

Art. 41 Kehricht

¹ Der halböffentliche Kehrichtplatz (Containerstandort) für das Gebiet Schilt im Baubereich 6 ist zu erhalten oder an anderen, geeigneter Stelle anzubieten.

² Es ist für die Entsorgung des Kehrichts eine Unterflurlösung anzustreben.

³ Weitere, kleine Containerstandorte sind gut zugänglich zu erstellen und falls ausserhalb der Gebäude geplant im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Art. 42 Gewässerschutz

Mit dem ersten Baugesuch ist sowohl die Schmutz- wie auch die Regenwasserentwässerung des Bebauungsplanareals sowie die zweckmässige Umleitung der Hauptentwässerungsleitung im Gebiet Fürigen gestützt auf das Entwässerungskonzept konkret aufzuzeigen und bewilligen zu lassen.

Art. 43 Brandschutz

Im Rahmen des Baugesuches sind die gemäss Brandschutzkonzept nötigen Massnahmen detailliert aufzuzeigen und entsprechend umzusetzen.

III. ETAPPIERUNG

Art. 44 Etappierung

¹ Das Bauvorhaben wird gemäss Situationsplan Nr. 2020-1 vom 08.09.2020 erstellt. Eine Etappierung ist möglich.

² Das Gastrogebäude im Baubereich 1 muss zusammen mit dem ersten Wohngebäude erstellt werden.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Inkrafttreten, Anmerkung im Grundbuch

Der Bebauungsplan tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am [Datum] mit Beschluss Nr. [...]

ANHANG 1: Regelung Vorsprünge, Art. 27 Abs. 1

ANHANG 2: Gestaltung Erdgeschossplatte/Terrain, Art. 27 Abs. 5

Entwurf

Anhang 1

REGELUNG VORSPRÜNGE, Art. 27 Grundrissgestaltung

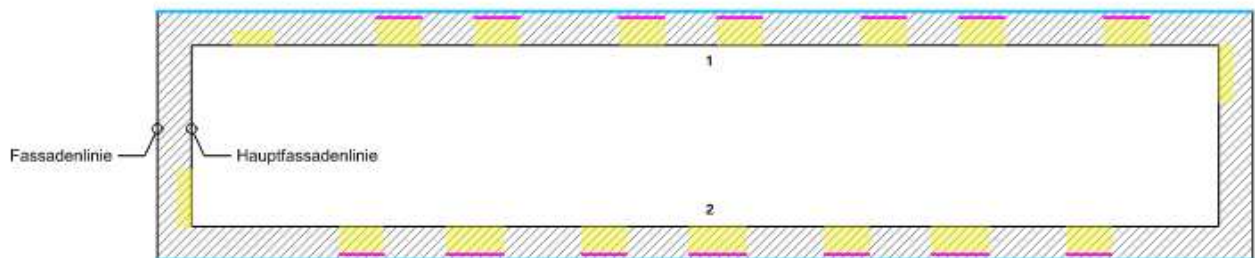
Baubereich 2:



	Länge Fassadenlinie (1-2)	je 75.3 m - 100.0%
	Länge Vorsprünge (1)	26.5 m - 35.0%
	Länge Vorsprünge (2)	28.0 m - 37.0%
	Bebauungsplan max. pro Seite	40.0%

	Fläche zwischen Fassaden- und Hauptfassadenlinie	417.0 m ² - 100.0%
	Fläche Vorsprünge	135.0 m ² - 32.5%
	Bebauungsplan max.	35.0%

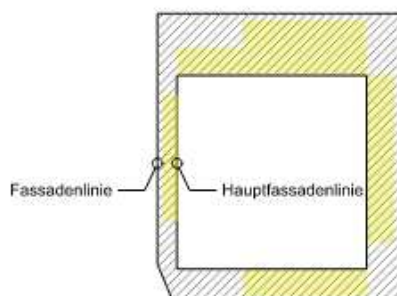
Baubereich 4:



	Länge Fassadenlinie (1-2)	je 81.3 m - 100.0%
	Länge Vorsprünge (1)	23.1 m - 28.5%
	Länge Vorsprünge (2)	25.4 m - 31.0%
	Bebauungsplan max. pro Seite	35.0%

	Fläche zwischen Fassaden- und Hauptfassadenlinie	478.0 m ² - 100.0%
	Fläche Vorsprünge	115.0 m ² - 22.5%
	Bebauungsplan max.	30.0%

Baubereich 3:



	Fläche zwischen Fassaden- und Hauptfassadenlinie	183.0 m ² - 100.0%
	Fläche Vorsprünge	101.0 m ² - 55.0%
	Bebauungsplan max.	60.0%

Anhang 2

REGELUNG BAUKÖRPER, Art. 27 Grundrissgestaltung



Die Baukörper setzen sich leicht vom Terrain ab.

