



Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ÖREB-Kataster

MERKBLATT

über die Aufnahme und Nachführung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne und Bebauungspläne im ÖREB-Kataster)

1 Ausgangslage und gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 16 Abs. 1 des Geoinformationsgesetzes vom 5. Oktober 2007 (GeoIG; SR 510.62) sind jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen Gegenstand des Katasters (ÖREBK), die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Gemäss Art. 17 GeoIG gilt der Inhalt des Katasters als bekannt. Die Sondernutzungspläne, zu denen auch die Bebauungs- und Gestaltungspläne nach Art. 84 ff BauG (NG 611.01) bzw. Art. 28 ff PBG (NG 611.1) gehören, stellen gemäss Art. 3 Bst. a der Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 2. September 2009 (ÖREBKV; SR 510.622.4) ebenfalls eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (ÖREB) dar. Bei Gestaltungsplänen und Bebauungsplänen handelt es sich gemäss Anhang zur GeoIV, um Geobasisdaten des Bundesrechts. Die Aufnahme der rechtsgültigen Sondernutzungspläne in den ÖREBK muss bis spätestens 1. Januar 2020 abgeschlossen sein, da gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b ÖREBKV ab diesem Datum der Kataster in allen Kantonen definitiv einzuführen ist. Im Kanton Nidwalden soll die Publikation mit Rechtskraft der anzupassenden kGeoIV erfolgen.

Die Inhalte der Sondernutzungspläne lassen sich nach ihrer rechtlichen Bedeutung in (eigentümer-)verbindliche und hinweisende (unverbindliche) Inhalte unterscheiden. Nur die verbindlichen Inhalte sind zwingend in den ÖREBK aufzunehmen. Die hinweisenden Bestandteile eines Sondernutzungsplanes haben rein informativen Charakter und können optional im ÖREBK als „Weitere Informationen und Hinweise“ zur Verfügung gestellt werden.

2 Sondernutzungsplaninhalte für den ÖREB-Kataster

Bei der Digitalisierung der Sondernutzungspläne sind alle rechtsgültigen Unterlagen zu berücksichtigen. Desweiteren werden auch orientierenden Elemente wie Berichte oder Gutachten mit aufgenommen. Folgende Struktur kann als Orientierung herangezogen werden:

Verbindliche Sonderbauvorschriften

- In einem Reglement sind gestützt auf: die Gestaltungsplanidee, die Plangrundlagen, die Nachweise (z.B. Lärm, Naturgefahren), die Konzepte (z.B. Farbgebung, Materialisierung, Energie, Umgebung, Abwasser) und die Berechnungen (z.B. max. Ausnützung - gesamt, - pro Baufeld; min. nutzbare Spiel- und Freifläche, min. Anzahl Abstellplätze motorisierter und Fahrradverkehr) verbindliche Vorschriften festgelegt.
- Unterschriften (Grundeigentümer, Gesuchsteller, Planer)

Verbindlicher Situationsplan im Massstab 1:500/200, enthaltend:

- Gestaltungsplanperimeter basierend auf gültigem Grundbuchplan der amtlichen Vermessung inkl. bestehender Parzellierung und beabsichtigter Neuparzellierung
- Verkehrserschliessung (z.B. Strassen, Einmünder, Sichtweiten, Notzufahrten, Fusswege, Besucher- und Bewohnerparkplätze, Fahrradabstellplätze)
- Räume oder Flächen die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse frei zu halten sind
- Baufelder hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung (z.B. Firstrichtung) und Zweckbestimmung der Bauten
- Zuweisung max. und min. anrechenbare Bruttogeschossfläche zu den Baubereichen
- Grundstruktur der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung inkl. allfälliger Retentionsanlagen, Lärmschutzmassnahmen, Einfriedungen, Strassenraumgestaltung, Sammelstellen, Abflusskorridore etc.
- Spielplätze und Freiflächen (abseits vom Verkehr)
- Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche
- Grenz-, Gebäude- Strassenabstände, Baulinien etc. vermasst.
- Alle zum Verständnis notwendigen Höhenkoten (Toleranz +/- 50 cm)
- Etappierung
- Plankopf, Legende, Unterschriften (Grundeigentümer, Gesuchsteller, Planer)

Verbindliche Schemaschnitte im Massstab 1:500/200, enthaltend:

- Baubereiche
- Bestehender und projektierter Terrainverlauf
- wichtigste Höhenkoten: ok. max. Dach, Terrain etc. (Toleranz +/- 50 cm)
- Geschossigkeit
- Plankopf, Legende, Unterschriften (Grundeigentümer, Gesuchsteller, Planer)

Hinweisendes „Richtprojekt“ (max. Nutzung) in der Regel im Massstab 1:200, enthaltend:

- Grundrisse: Untergeschoss, Erdgeschoss mit Umgebung, Normalgeschoss und Dach-/ Attikageschoss (alle mit den wichtigsten Wohnungstypen)
- Fassaden mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf
- Alle Pläne mit Plankopf und Legende

Hinweisender Bericht / Beschrieb der Sondernutzungsplanung:

- Standortanalyse (raumplanerische Ausgangslage)
- Gestaltungsplanidee
- Sinn und Zweck der Planung
- Beziehung zur Umgebung
- Vorteile gegenüber der Regelbauweise
- erforderliche Nachweise (Lärm, Naturgefahren etc.)
- Konzepte (Schmutz- und Regenabwasser, Farbgebung und Materialisierung, Energie etc.)
- Begründung von Ausnahmebestimmungen

Hinweisende Berechnungen

- anrechenbare Grundstücksfläche, Bruttogeschossflächenberechnung (an- und nicht anrechenbare, gesamt)
- Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher
- Anzahl Wohnungen, aufgeteilt in die verschiedenen Wohnungstypen
- anrechenbare Spiel- und Freiflächen

Hinweisende visuelle Hilfsmittel

- Modell im Massstab 1:500, mit der näheren Umgebung inklusive Nachbargebäude
- Fotodokumentationen, Fotomontagen, Visualisierungen

3 Aufbereitung der Unterlagen für den ÖREBK

Verbindliche Daten	Datentyp
1. Sondernutzungsplanperimeter (pro eindeutiger Sondernutzungsplannamen, nicht pro Änderung des Sondernutzungsplans)	Vektordaten (gemäss NP GIS)
2. Eindeutiger Name des Sondernutzungsplans (pro Sondernutzungsplanperimeter, nicht pro Änderung des Sondernutzungsplans)	Text (Excel-Tab)
3. Datum Beschluss Gemeinderat	Datum (Excel-Tab)
4. Anonymisierter* Gemeinderatsbeschluss	PDF (300 dpi)
5. Datum Beschluss Baudirektion (GP) / Regierungsrat (BP)	Datum (Excel-Tab)
6. Anonymisierter* Baudirektions- / Regierungsratsbeschluss	PDF (300 dpi)
7. Verbindliche Planunterlagen (Situation, Schnitt, Nachweise etc.)	PDF (300 dpi)
8. Sonderbauvorschriften (SBV)	PDF (300 dpi)

Unverbindliche Daten	Datentyp
9. Bericht zum Sondernutzungsplan und hinweisende Planunterlagen (Richtprojekt, Nachweise etc.)	PDF (300 dpi)
10. Stellungnahmen der Fachstellen und Ämter	PDF (300 dpi)

*Anonymisierte Beschlüsse siehe Titel 4

Bei Änderungen eines bestehenden Sondernutzungsplanes sind die Daten der Objekte 3 bis 10 für die Nachführung des ÖREB-Katasters bereitzustellen bzw. müssen neu erfasst werden.

Namenskonventionen

Für die Datenablage und Verwaltung ist eine einheitliche Datenbezeichnung anzuwenden:

Gestaltungsplan: *BFSNR_Gestaltungsplannamen_Erlassdatum_ArtDokument.pdf*

Bebauungsplan: *BFSNR_Bebauungsplannamen_Erlassdatum_ArtDokument.pdf*

Beispiel: 1501_Sonnenberg_20140123_**BDB(oder)RRB_anonymisiert.pdf**
(Baudirektionsbeschluss/Regierungsratsbeschluss)
1501_Sonnenberg_20131118_**GRB_anonymisiert.pdf**(Gemeinderatsbeschluss)
1501_Sonnenberg_20131118_**GP (oder) BP.pdf** (Gestaltungs-/Bebauungsplan)
1501_Sonnenberg_20131118_**SBV.pdf** (Sonderbauvorschriften)
1501_Sonnenberg_20131118_**Bericht_Hinweise.pdf**

Zu beachten:

- Der *Sondernutzungsplannamen* muss pro Gemeinde eindeutig sein.
- Keine Umlaute (ä, ö, ü), keine Sonderzeichen (z.B. &) und keine Leerschläge verwenden.

Hinweis

Die verbindlichen Unterlagen müssen alle rechtsgültig unterzeichnet sein. Es ist auch möglich, ein Unterschriftenblatt mit Auflistung der Unterlagen heranzuziehen, sofern keine unterzeichneten Pläne vorhanden sind – differenziert nach verbindlichen und hinweisenden Unterlagen.

4 Stand der Erfassung der Sondernutzungspläne für den ÖREBK

Die Sondernutzungsplanerfassung mit den entsprechenden Attributen (Plannamen, Perimeter, Erlassdatum etc.) ist 2015 / 2016 erfolgt. Die Digitalisierung der Archivadokumente ist seit August 2017 abgeschlossen und zum Teil bereits online abrufbar.

Umgang mit Gemeinderats- und Regierungsratsbeschlüssen

Die vollständige Abbildung der relevanten Rechtsvorschriften der Sondernutzungspläne beinhaltet auch die Beschlüsse der zuständigen Behörden, zumal keine konsolidierten (nachgeführten) Dokumente vorliegen. Formulierten **Auflagen in den Beschlüssen sind verbindlich umzusetzen und müssen im ÖREBK ersichtlich sein**. Da aber nicht alle Daten eines Beschlusses, insbesondere Personen- und Gebührendaten, für die Öffentlichkeit bestimmt sind, behilft man sich mit sogenannten **anonymisierten Beschlüssen**.

Das Dispositiv eines **anonymisierten** Beschlusses umfasst folgende Teile eines Originalbeschlusses (Beispiel: siehe Anhang Nr. 3):

- Titelpf (Beschlussdatum, Beschlussnummer, Angabe des Geschäftes/ betroffener Sondernutzungsplan);
- Beschlussteil (ohne **Personen- und Gebührendaten**).

Dokumentenname: siehe Titel 3

Für alle rechtskräftig vorliegenden Sondernutzungspläne sind anonymisierte Beschlüsse aufzubereiten.

5 Künftige Nachführung der Sondernutzungsplandaten für den ÖREBKataster

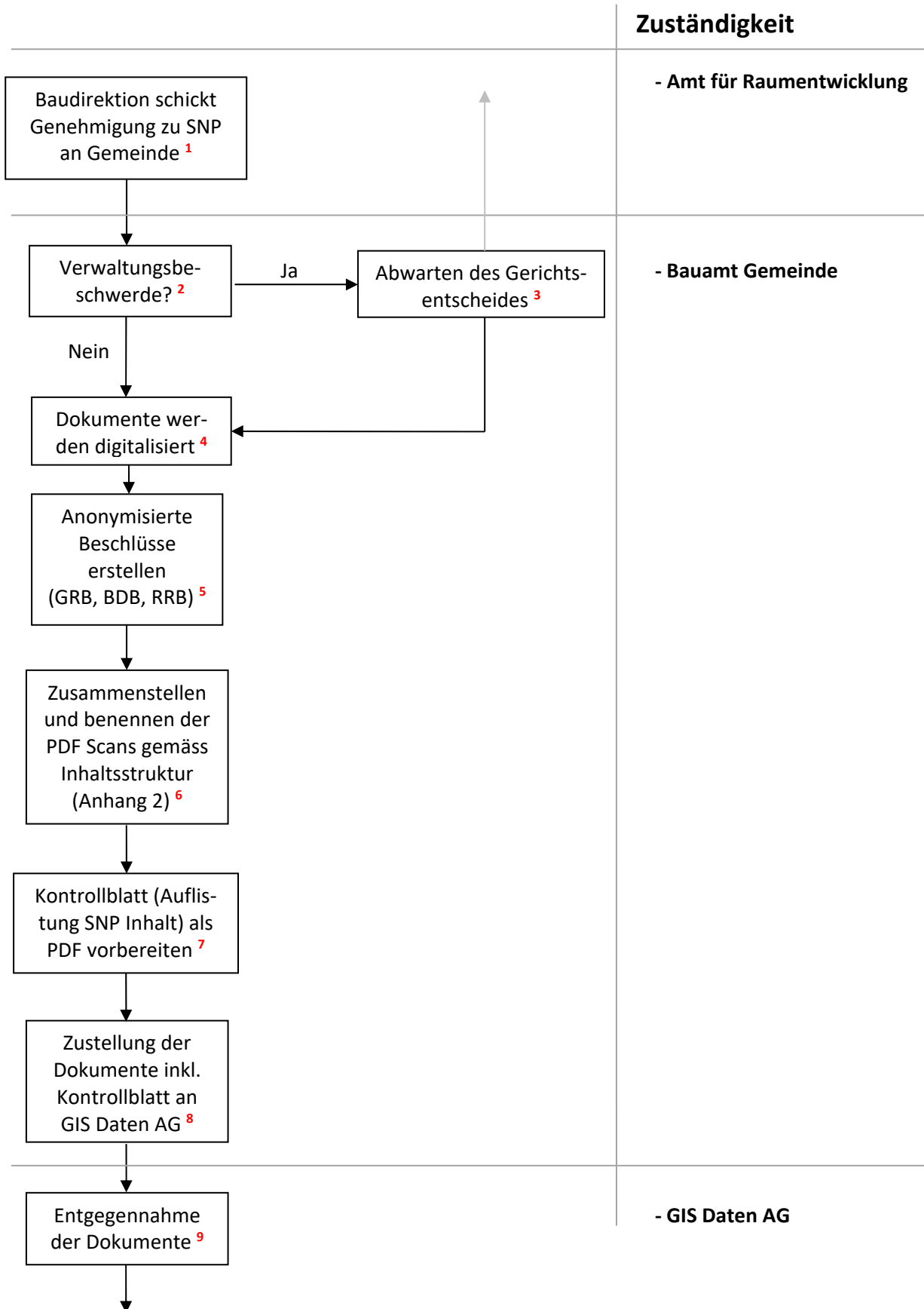
Auf die Erstellung von konsolidierten Sondernutzungsplänen wird auch künftig verzichtet, um die Verwaltungsaufwände nicht unnötig auszudehnen. Jedoch werden in Zukunft die Auflagen der Beschlüsse im verbindlichen Situationsplan abgebildet.

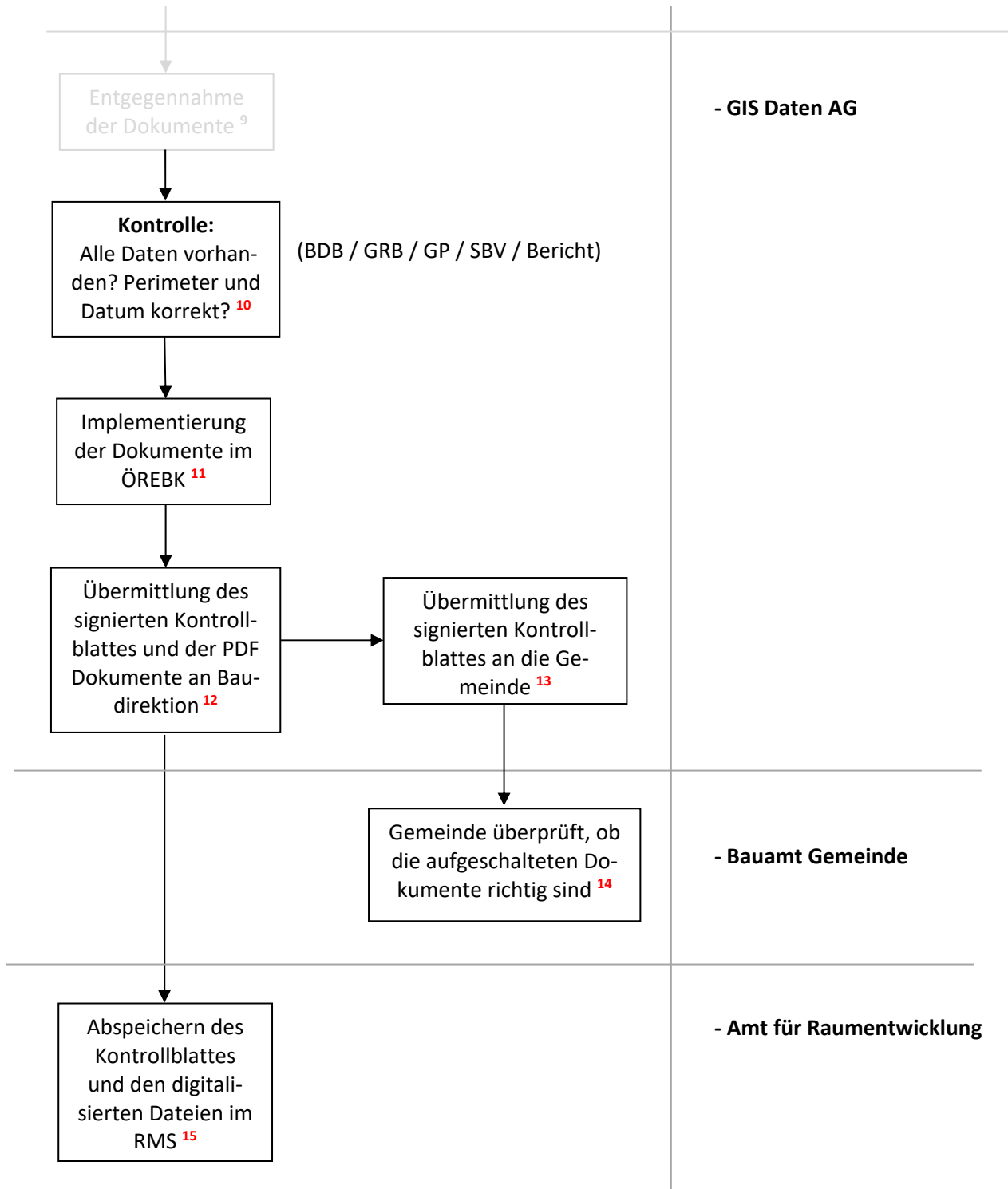
Neue oder geänderte Sondernutzungsplandaten sind von der Gemeinde (Datenherr) der GIS-Daten AG (katasterführende Stelle) und der Baudirektion (ARE) gemäss der unter Kapitel 3 aufgeführten Tabelle abzugeben. Zur Dokumentation und für das Controlling ist eine detaillierte Tabelle mit den relevanten Attributen zu erstellen bzw. fortzuschreiben.

- Die Gemeinden digitalisieren und dokumentieren (Kontrollblatt) die rechtsgültigen Dokumente
- Die Gemeinde bestätigt die Richtigkeit der Daten. (signieren Kontrollblatt)
- Die GIS-Daten AG stellt die Aufschaltung im ÖREBK sicher.
- Die GIS-Daten AG bestätigt die Aufschaltung der Daten, der jeweiligen Gemeinde und der Baudirektion via Kontrollblatt.
- Die GIS-Daten AG stellt die aufgeschalteten PDF Dokumente der Baudirektion zu

Den detaillierten Ablauf der Erfassung von neuen oder abgeänderten SNP ist im Anhang 1.1 abgebildet.

Anhang 1.1 - Prozessablauf für die Neuerfassungen von SNP





Anhang 1.2 Erläuterung zu Arbeitsschritte

1 - 3. Abschluss des Bewilligungsverfahrens

Die Baudirektion stellt der Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens die Genehmigung zum SNP zu. Sofern Beschwerden vorhanden sind, ist der Entscheid des Verwaltungsgerichtes abzuwarten bevor mit der Erfassung begonnen werden kann.

4 - 6. Digitalisierung und Anonymisierung

Nachdem das Genehmigungsverfahren abgeschlossen ist, können die relevanten Daten gemäss Titel 3 digitalisiert werden. Dabei ist zu beachten, dass die Beschlüsse der Baudirektion sowie jene der Gemeinden anonymisiert werden. Zu diesem Zweck werden alle Namen von Einspracheparteien sowie sämtliche Geldbeträge dauerhaft unlesbar gemacht. Um dies zu erreichen empfiehlt sich eine Einschwärzung via Acrobat oder anderen Programmen. Dabei ist zu beachten, dass die Bearbeitung des PDF's durch einen Passwortschutz verhindert wird.

Die PDF Dateien werden anschliessend gemäss der Namenskonventionen Titel 3 zusammengefasst. Anschliessend sollten 5 PDF-Dateien vorliegen, welche den Sondernutzungsplan auf dem ÖREBK wiedergeben können. (Siehe Kap. 3 Beispiele sowie Anhang 2)

7. Kontrollblatt

Um einen besseren Überblick bezüglich der Inhalte der einzelnen PDF-Dateien zu erhalten, wird durch die Gemeinden ein Kontrollblatt zu jedem SNP erstellt. Dieses Kontrollblatt wird der Baudirektion sowie auch der Gemeinde in Zukunft als Bestätigung dienen, dass die Daten geprüft und ordnungsgemäss in den ÖREBK integriert wurden. Dabei kann die beigelegte Vorlage herangezogen werden.

8. - 9 Zustellung an GIS Daten AG

Die Gemeinde schickt die PDF Dateien zusammen mit dem erstellten und signierten Kontrollblatt an die GIS Daten AG. (Kontaktperson: Mirjam Wieser, Stv. Diana Gerig)
Diese übernehmen die Dateien und speichern diese bei sich ab. Bei Gestaltungsplanänderungen ist es wichtig, der GIS Daten AG mitzuteilen, welche Daten beibehalten werden und welche ausgewechselt werden müssen. Im Besten Fall schickt die Gemeinde jeweils einen kompletten Datensatz, damit bei der Implementierung das Risiko von Fehler verhindert wird.

10. Kontrolle

Die GIS Daten AG kontrolliert, ob alle relevanten Daten vorhanden sind. Ausserdem prüft sie auch, ob der Perimeter des SNP mit den GIS Daten übereinstimmt. Falls Unstimmigkeiten auftreten, wird die GIS Daten AG dazu angehalten, diese in Zusammenarbeit mit den Fachstellen zu bereinigen. Desweiteren führt die GIS Daten AG eine Tabelle mit allen SNP des Kantons. Diese ist bei neu erstellten SNP zu ergänzen bzw. abzuändern.

11. -14. Implementierung in ÖREB-Kataster

Nachdem alle administrativen Aufgaben erledigt wurden, implementiert die GIS Daten AG die 5 PDF-Dateien in den ÖREB-Kataster. Nach erfolgreicher Aufschaltung, signiert auch die GIS Daten AG das Kontrollblatt und schickt es als Bestätigung zurück an die Gemeinde. Ausserdem sendet die GIS Daten AG das signierte Kontrollblatt zusammen mit den 5 eingelesebenen PDF-Dokumenten an die Baudirektion, damit sie diese archivieren können.

15. Abspeichern der Dokumente

Die Baudirektion nimmt das von der Gemeinde und der GIS Daten AG signierte Kontrollblatt und die 5 PDF-Dokumenten entgegen. Zum Zweck eines digitalen Archives speichert die Baudirektion diese Dokumente im RMS ab.

Anhang 2 Inhaltsstruktur für Erfassung SNP in Hinblick auf ÖREB-Kataster

Datei 1: BDB/RRB_anonymisiert.pdf

Inhaltsstruktur: 1. Baudirektionsbeschluss/ Regierungsratsbeschluss

Datei 2: GRB_anonymisiert.pdf

Inhaltsstruktur: 1. Gemeinderatsbeschluss

Datei 3: GP/BP.pdf

Inhaltsstruktur: 1. Situationsplan
2. Querschnitte
3. weitere Pläne

Datei 4: SBV.pdf

Inhaltsstruktur: 1. Sonderbauvorschriften
2. weitere Auflagen

Datei 5: Bericht_Hinweise.pdf

Inhaltsstruktur: 1. Raumplanungsbericht
2. weitere Berichte
3. Anhang (Nachweis, Konzepte, ect.)
4. Vollmachterteilung

Anhang 3 - Beispiel informeller Beschluss (BDB):

Die heiklen Daten (Personen und Gebühren) müssen unwiderruflich unlesbar gemacht werden.



KANTON NIDWALDEN BAUDIREKTION BAUKOORDINATION
Bücherstrasse 1, Postfach 1241, Basel
Telefon SW 408 12 11, www.nw.ch

CH-8371 Stans, Bücherstrasse 1, Postfach 1241, Basel
gemäss Verteiler

Amelia Gasser
Baukoordinatorin
Telefon +41 41 618 12 17
Telefax +41 41 618 12 26
amelia.gasser@nw.ch
Stans, 18. Dezember 2016

Baudirektion, Raumentwicklung, Nutzungsplanung, Gestaltungsplanung, Gemeinde
Dallenwil, Gestaltungsplanänderung Filzeggli, Parz. Nrn. 668, 688, 689, 690, 691, 692,
693, 694, 695, 696, 697, 698, 699 und 700 GB Dallenwil, GemDat 2016-1503-0014.

Genehmigung

1 Einleitung und Beschrieb

Der Gemeinderat Dallenwil übermittelt am Dienstag, 25. Oktober 2016 der Baudirektion die Gestaltungsplanänderung Filzeggli zur Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen.

- 1.1 Gemeinde: Dallenwil
1.2 Ort: Filzeggli
1.3 Parz. Nm.: 668, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700
1.4 Grundeigentümer: Eigentümer der Parzellen 668, 688 – 700, vertreten durch Herr Gerold Odermatt-Keiser
1.5 Gesuchsteller: Sibylle Zembrot und Rudolf Randler, Eigentümer der Parzelle Nr. 700
1.6 Projektverfasser: R. Fursinger Architekten / Bauleiter AG, Knirgasse 19a, 3670 Stans
1.7 Art der Vorlage: Gestaltungsplan nach Art. 94 ff Baugesetz (BauG)
1.8 Grundnutzung: Zweigeschossige Wohnzone (W2B)
1.9 Überlagerungen: Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet, Gestaltungsplanpflicht, Gefahrenzonen 2 und 3

NW#285044-v1-DAL_GP_2016_2_Genehmigung.DOCX

14

KANTON NIDWALDEN, Baudirektion, Baukoordination Stans, 18. Dezember 2016

5 Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat Dallenwil hat mit Beschluss vom 18. Oktober 2016 die Gestaltungsplanänderung Filzeggli unter Bedingungen und Auflagen sowie unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion bewilligt.

6 Vernehmlassung zur Genehmigung

Im Rahmen der kantonalen Genehmigung wurde keine behördeninterne Vernehmlassung durchgeführt. Es wurde auf die Einladung von kantonalen Fachstellen und Ämtern verzichtet.

7 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) muss eine kantonale Behörde Nutzungspläne und deren Anpassungen genehmigen. Zur Nutzungsplanung zählen auch Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne und Bebauungspläne. Gemäss Art. 28 Abs. 3 PBG ist die Baudirektion für die Genehmigung von (neu erarbeiteten oder geänderten) Gestaltungsplänen zuständig. Bei der Erarbeitung und Bewilligung von Gestaltungsplänen sind neben den einschlägigen Bestimmungen des BauG (vor allem Art. 94 ff.) auch die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG), insbesondere Art. 1, Art. 3 sowie Art. 14 ff.) und des kantonalen Richtplanes vom 11. Juni 2014 sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Dallenwil vom 24. Mai 2013 zu beachten.

8 Raumplanerische Beurteilung

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass der vorliegende Gestaltungsplan Filzeggli bzw. die Gestaltungsplanänderung die Grundlage schafft, die künftigen Bauprojekte gut in die exponierte und empfindliche Landschaft einzugliedern. Eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung kann mit dem Gestaltungsplan Filzeggli erreicht werden. Der Gestaltungsplan gilt somit als geeignete Grundlage zur Beurteilung künftiger Bauprojekte. Das geänderte Gestaltungsplandossier löst das im Jahr 2001 genehmigte Dossier vollständig ab.

Die Gestaltungsplanänderung lässt neu Fassadenverkleidungen mit Faserzementschalung zu und steht damit grundsätzlich nicht im Einklang mit Art. 9 Abs. 3 BZR. Es ist zu bedenken, dass letztlich die aktive Gestaltung des Ortsbildes - wie dies in Art. 9 vorgesehen ist - nur erfolgreich und langfristig realisiert werden kann, wenn die entsprechenden Festsetzungen Bestand haben und im Baubewilligungsverfahren konsequent umgesetzt werden.

Sofern die Faserzementschalung die gleiche Breite (vertikal gemessen) und Farbgebung wie die Holzbrettschalungen der bereits bestehenden Wohnhäuser aufweisen, bleibt das einheitliche Erscheinungsbild des Gestaltungsgebietes in seiner landschaftlichen Fernwirkung unverändert. Die bewusst einheitlich in Erscheinung tretende Gestaltung des Quartiers kann dadurch, bei konsequenter Umsetzung, sicher gestellt werden.

Im Übrigen stellt die Baudirektion fest, dass die Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung, der kantonalen Baugesetzgebung und des kantonalen Richtplanes grundsätzlich erfüllt werden.

Die Änderung des Gestaltungsplans Filzeggli wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:

NW#285044-v1-DAL_GP_2016_2_Genehmigung.DOCX

34

KANTON NIDWALDEN, Baudirektion, Baukoordination Stans, 18. Dezember 2016

Zur Beurteilung wurden folgende verbindliche Unterlagen eingereicht:

- Auszug Nr. 267 aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 18. Oktober 2016
- Gestaltungsplan Situation Mst: 1:500 vom 23. März 2001
- Schnitt A, B, C und D 1:200 vom 23. März 2001
- Umgebungsplan vom 23. März 2001 revidiert 4. Oktober 2001 mit Änderungen vom 22. April 2016
- Sonderbauvorschriften vom 22. April 2016 im Dokument „Planungsbericht und Sonderbauvorschriften“

Die hinweisenden Unterlagen:

- Planungskonzept vom 22. April 2016 im Dokument „Planungsbericht und Sonderbauvorschriften“
- Werkleitungskonzept Mst. 1:500 vom 23. März 2001
- Geländemodell vom 23. März 2001
- Grundrisse und Fassadenvorschlag Mst. 1:500 von 2001 vom 23. März 2001

sowie die Unterlagen des Vorprüfungsverfahrens.

2 Projekt

Der Gestaltungsplan Filzeggli sieht für die Parzelle Nm. 668, 688 – 700 auf einer Grundstücksfläche von total 6'887 m² eine Bebauung mit insgesamt 12 Wohneinheiten (2 Einfamilienhäuser und 5 Doppel-einfamilienhäuser) vor. Der rechtsgültige Gestaltungsplan wurde von der Baudirektion am 20. September 2001 unter Bedingungen und Auflagen genehmigt und ist in der Zwischenzeit beinahe vollständig umgesetzt.

Im Zusammenhang mit einem Baugesuch auf Parz. Nr. 700 soll der Gestaltungsplan bezüglich der Materialisierung der Fassaden geändert werden. Statt nur mit Holzverschalung sollen die Fassaden neu auch mit Faserzementschalung, in gleicher Breite (vertikal gemessen) verkleidet werden können. Um die bewusst einheitlich in Erscheinung tretende Gestaltung des Quartiers sicher zu stellen, wird die Farbgebung gemäss dem bisherigen Gestaltungsplan bzw. der bewilligten Fassadenfarben - der bereits umgesetzten Bauten - beibehalten.

3 Vorprüfung

Die Baudirektion hat die Planunterlagen zum Gestaltungsplan Filzeggli begutachtet und dem Gemeinderat Dallenwil am Montag, 30. Mai 2016 mittels Vorprüfungsbericht Stellung genommen.

Die Baudirektion hat für die Gestaltungsplanänderung Filzeggli im Rahmen der 1. Vorprüfung unter Bedingungen und Auflagen eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Bedingungen und Auflagen aus dem Vorprüfungsverfahren wurden im Hinblick auf die öffentliche Aktenuaflage bereinigt.

4 Publikation

Die eingereichten Unterlagen zum Gestaltungsplan Filzeggli wurden im Amtsblatt Nr. 22 am 1. Juni 2016 publiziert und während 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Innerhalb der öffentlichen Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

NW#285044-v1-DAL_GP_2016_2_Genehmigung.DOCX

34

KANTON NIDWALDEN, Baudirektion, Baukoordination Stans, 18. Dezember 2016

Beschluss

- Die Gestaltungsplanänderung Filzeggli, Parz. Nrn. 668, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699 und 700, Grundbuch Dallenwil wird genehmigt.
- Die Hinweise unter Punkt 6 sind im Rahmen künftiger Baubewilligungen bzw. Baubewilligungsverfahren zu beachten.
- Die von der Baudirektion genehmigte Gestaltungsplanänderung ist nach Art. 28 PBG im Grundbuch anzumerken.
- Die amtlichen Kosten (inkl. Auslagen) für die Vorabklärungen (seit 2012) sowie das Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren im Umfang von Fr. [REDACTED] (§ 60 Abs. 1 PBV) gehen gemäss § 30 Abs. 1 PBG unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Grundeigentümer/innen. Sie werden dem Kontokorrent der Vorinstanz, der Politischen Gemeinde Dallenwil, belastet, das Inkasso der amtlichen Kosten erfolgt gemäss § 62 Abs. 2 PBV durch die Vorinstanz.

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Verwaltungsgericht, Marktgasse 4, Postfach 1244, 6371 Stans, Beschwerde eingereicht werden.

Freundliche Grüsse
BAUKOORDINATION

Josef Niederberger
Josef Niederberger
Regierungsrat

Geht an:
- Gemeinderat Dallenwil

[REDACTED]

- GemDat Nr. 2016-1503-0014
- Vernehmlassungsteilnehmer
- GIS Daten AG
- Finanzverwaltung
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)

NW#285044-v1-DAL_GP_2016_2_Genehmigung.DOCX

34