



**GEMEINDE
DALLENWIL**

POLITISCHE GEMEINDE DALLENWIL

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES GEMEINDERATES

Nr. 297 vom 6. September 2004

B 2 Bauwesen Gestaltungsplan "Gummlimatt", Parz. Nr. 705 Genehmigung

- Genehmigung Art. 100 BauG

AMT FÜR RAUMPLANUNG NW				RAP		ABL	
Eing. 13. Sep. 2004							
Ga	Ba	yHo	Om				RWK

I Sachverhalt

¹ Die Weibel AG, Architektur&Bauleitung, Oeltrotte 13, 6373 Ennetbürgen hat am 9. Juni 2004 den Gestaltungsplan "Gummlimatt" zur Genehmigung eingereicht. Der Gestaltungsplan umfasst folgende Unterlagen:

- Dossier "Gestaltungsplan Gummlimatt" vom 8. Juni 2004/26. August 2004 (Anhang Pläne vom 30. August 2004)
- Dossier "Überbauung Gummlimatt" (Skizzen zu den Objekten A 1 - A 4)
- Modell 1 : 500

² Der Gestaltungsplan "Gummlimatt" wurde im Sinne von Art. 99 BauG im Amtsblatt Nr. 26 vom 25. Juni 2004 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der gesetzlichen Frist von 30 Tagen sind Einsprachen eingegangen:



e) Innerschweizer Heimatschutz, Sektion Nidwalden, Sonnenbühlweg 1, 6010 Kriens, datiert vom 27.07.2004

³ Die Einsprachen von [REDACTED] und des *Innerschweizer Heimatschutzes* wurden schriftlich zurückgezogen. Den Begehren der Einsprecher konnten im Einspracheverfahren im wesentlichen entsprochen werden. Die vereinbarten Änderungen sind im Gestaltungsplan bzw. im Gestaltungsplanreglement nachgeführt worden.

Die Einsprache von [REDACTED] hat zivilrechtlichen Charakter. Die offenen Fragen wurden in einer schriftlichen Vereinbarung vom 25. August 2004 geregelt und der Rückzug der Einsprache vereinbart.

⁴ Die Einsprache von [REDACTED] wurde mit Schreiben vom 5. September 2005 teilweise zurückgezogen. Der offene Einspruchepunkt wurde vom Gemeinderat mit Entscheid Nr. 296 vom 6. September 2004 abgewiesen. Verschiedene von den Einsprechern geforderten Punkte wurde als Ergebnis der Einspracheverhandlungen im Gestaltungsplan bzw. im Gestaltungsplanreglement nachgetragen.

⁵ Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion NW vom 12. Mai 2004 gemäss Art. 27 BauG liegt vor. Im Vorprüfungsbericht sind verschiedene Stellungnahmen weiterer kantonalen Instanzen integriert.

⁶ Mit Entscheid Nr. 194 vom 24. Mai 2004 hat der Gemeinderat einen Vorentscheid in Sache Fixierung der Höhenkote bzw. Grenzabstände gemäss Art. 97 a bzw. 230 BauG erlassen.

⁷ Gemäss Mitteilung des Geometerbüros Trigonet AG, 6371 Stans, vom 15. Juli 2004 wurde die Parzelle Nr. 375, Gummlí, in die beiden Teilparzellen Nr. 705 (16'364 m²) und Parz. Nr. 375 (5'287 m²) aufgeteilt. Die Parzelle 705 umfasst das eingezonte Baugebiet, welches gleichzeitig den Perimeter des Gestaltungsplanes "Gummlí" umfasst, während die Parz. Nr. 375 die landwirtschaftlich zu nutzende Grünzone umfasst.

II Erwägungen

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht eine geordnete Überbauung des Baugebietes Gummlí. Den minimalen Anforderungen an einen Gestaltungsplan im Sinne von Art. 94 BauG wird Rechnung getragen. Auf ein Ausnutzungsbonus im Sinne von Art. 97 BauG wird verzichtet.

² Die im Vorprüfungsverfahren aufgeführten Bemerkungen und Hinweise sind weitgehend umgesetzt worden.

³ Folgende wesentlichen Abweichungen zu den geltenden Zonenvorschriften werden gestützt auf Art. 97 beansprucht:

a) Gewachsenes Terrain:

Fixierung der Höhenkote (EG) statt gewachsenes Terrain.

Weil das gewachsene Terrain für die Gesamtgestaltung der Überbauung "Gummlí" erheblich verändert und zum Teil abgetragen wird, kann für die Festlegung der Höhe des Erdgeschosses nicht auf das gewachsene Terrain abgestellt werden. Anstelle des gewachsenen Terrains wird für jedes Objekt die Erdgeschosskote festgelegt.

b) Grenzabstand

Südseitig wird der Grenzabstand auf minimal 5.00 m festgelegt.

Mit dem erhöhten Grenzabstand soll trotz des Ansteigens des Hanges eine optimale Besonnung erreicht werden. Für alle Objekte wird ein verbindlicher Baubereich festgelegt.

Gegenüber der öffentlichen Auflage wurden im Rahmen der Einsprachevereinbarungen im wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Beschränkung der Geschosshöhe für die Objekte B2 und B 7 (nur eingeschossige statt zweigeschossige Bauten)
- Aufzeigen der Zufahrt zur landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 375
- Gestaltungsvorschriften für Böschungs- und Stützmauern
- Festlegung des "gewachsenen Terrains" nach der Terrainveränderung.

Da die Änderungen im Sinne der Einsprecher erfolgten und keine Dritte direkt betroffen sind, kann im Sinne von Art. 100 BauG auf eine Wiederholung des Auflageverfahrens verzichtet werden.

⁴ Einer Genehmigung des Gestaltungsplanes steht nichts entgegen. Bevor Einzelbaubewilligungen erteilt werden können, müssen die Detailplanungen für die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung vorliegen.

⁵ Der Gestaltungsplan bedarf gemäss Art. 28 BauG der Genehmigung durch die kant. Baudirektion. Er tritt gemäss Art. 100 Abs. 4 BauG mit der Genehmigung der kant. Baudirektion NW in Kraft.

⁶ Der Gestaltungsplan ist gemäss Art. 100 Abs. 6 BauG auf Kosten der Grundeigentümerin als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

III Bedingungen und Auflagen

3.1 Massgebende Unterlagen

Gegenstand des Genehmigungsentscheides sind folgende Unterlagen:

- Dossier "Gestaltungsplan Gummlimatt" vom 8. Juni 2004/26. August 2004 (Anhang Pläne vom 30. August 2004)

Folgende Unterlagen haben orientierenden Charakter:

- Dossier "Überbauung Gummlimatt" (Skizzen zu den Objekten A 1 - A 4)
- Modell 1 : 500

3.2 Detailplanungen

Bevor Einzelbaubewilligungen erteilt werden können, müssen folgende *Detailplanungen* dem Gemeinderat zur Bewilligung bzw. zur Genehmigung vorgelegt werden:

- Erschliessungsstrassen (*Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz*)
- Werkleitungen/Erschliessung (Wasser, Kanalisation, EW, TV, Telefon, Strassenbeleuchtung, Hydrantenstandorte, Retentions-/Versickerungsanlagen, etc.)
- Umgebungsplan (allgemeine Bepflanzung, Kinderspielfeld bzw. Spielstrassen, Parkplätze, Containersammelplätze (insbesondere auch im Bereich der Erschliessungsstrasse im nördlichen Überbauungsbereich), Fussweg Filzeggli-Wiesenbergstrasse etc.). Der Umgebungsplan kann etappenweise erstellt werden.

Mit der Einreichung der Detailplanungen ist aufzuzeigen, ob die Realisierung gesamthaft oder etappenweise erfolgt und wie die Trägerschaft der Erschliessungs- und Umgebungsanlagen vorgesehen ist.

3.3 Anmerkungen im Grundbuch

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den vorliegenden Gestaltungsplan im Grundbuch der Gemeinde Dallenwil auf den betroffenen Parzellen als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung wie folgt anmerken zu lassen:

Öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung:

"Gestaltungsplan Gummlimatt gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 297 vom 6. September 2004"

Die Anmerkung ist bei Parzellierungen auf die einzelnen Grundstückteile zu übertragen.

3.4 Geltungsdauer

Die Bauherrschaft wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht binnen fünf Jahren begonnen wird. Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern.

3.5 Einzelbaubewilligungen

Es wird darauf hingewiesen, dass für jedes Objekt eine ordentliche Einzelbaubewilligung erforderlich ist. Soweit keine Sonderregelungen im Gestaltungsplanreglement vorgesehen sind, gilt die Regelbauweise. Die vorgelegten Gestaltungsideen für die Objekte A1 - A4 haben richtungsweisenden Charakter.

3.6 Genehmigungsgebühr

Die Genehmigungsgebühr beträgt:

- Genehmigungsentscheid Gemeinderat:
- Publikation Amtsblatt:

Total:



Dieser Betrag ist zahlbar innert 30 Tagen an die Gemeindekasse Dallenwil.

IV **Entscheid**

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan "Gummlimatt" gemäss Eingabe vom 8. Juni 2004/26. August 2004 wird im Sinne von Art. 100 Abs. 3 BauG und unter Vorbehalt der obstehenden Bedingungen und Auflagen genehmigt.
2. Die Genehmigung wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Einspracheentscheide gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 295 und 296 vom 6. September 2004 Rechtskraft erlangen.
3. Der Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung der Baudirektion NW.

Rechtsmittel

Gegen diese Bewilligung kann im Sinne von Art. 237 Baugesetz binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung Beschwerde beim Regierungsrat NW geführt werden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Weibel AG, Architektur&Bauleitung, Oeltrotte 13, 6373 Ennetbürgen (E)
- Gummlimatt AG, Seestrasse 61, 6052 Hergiswil (E)
- Baudirektion NW, Breitenhaus, 6371 Stans (inkl. Plandossier 3-fach, zur Genehmigung gemäss Art. 28 BauG)
- Gemeindebaukommission (3)
- Gemeindebauchef
- Gemeindekasse
- Akten

Zustellung am: 8. September 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES
DALLENWIL

Der Präsident: Der Schreiber:



Klaus Niederberger Hugo Kayser

Nach erfolgter Rechtskraft

- Grundbuchamt Nidwalden (zum Neueintrag der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung)