Reglement

zum Bebauungsplan Erlenpark der Gemeinde Buochs

vom 21.11.2022

Die Gemeindeversammlung von Buochs,
gestützt auf die Art. 28 ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) sowie das Bau- und Zonenreglement vom 28. Juni 2007 der Gemeinde Buochs (BZR)
beschliesst:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Grundlage

Der Erlass des Bebauungsplans «Erlenpark» stützt sich auf das bebauungsplanpflichtige Gebiet der Industriezone A und die Grünzone gemäss Zonenplan Buochs.

Art. 2 Zweck

¹ Der Bebauungsplan «Erlenpark» bezweckt eine koordinierte bauliche Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes von kantonaler Bedeutung.

² Mit dem Bebauungsplan «Erlenpark» sind insbesondere eine qualitativ hochwertige und dichte Bebauung, eine zweckmässige Erschliessung, attraktive Freiräume sowie eine gute Einpassung in die Landschaft sicherzustellen.

Art. 3 Bebauungsplangebiet

¹ Der Geltungsbereich umfasst die im Plan Nr. 01 vom 05.09.2022 dargestellte Perimeterfläche.

² Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 61'608 m².

Art. 4 Verbindliche Bestandteile

¹ Für die Bebauung künftiger Bauvorhaben sind neben diesem Reglement folgende Unterlagen verbindlich:

1. Situationsplan Plan Nr. 01, Massstab 1: 1'000 vom 05.09.2022
2. Schnitte Plan Nr. 02, Massstab 1:500 vom 05.09.2022

² Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans sind:

1. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 05.09.2022
2. «Masterplan Erlenpark» vom 10.06.2020

Art. 5 Verhältnis zur Gesetzgebung

¹ Die gesetzlichen Bestimmungen gehen vor, soweit im Bebauungsplan nicht davon abgewichen werden darf. Zulässige Abweichungen von der Gesetzgebung müssen im Reglement ausdrücklich aufgeführt sein.

² Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

II. BESONDERE BESTIMMUNGEN**1.1. Bauvorschriften****Art. 6 Baubereich**

¹ Bauten sind innerhalb der Baubereiche A bis E gemäss Plan Nr. 01 zu erstellen.

² Betriebsnotwendige Unterniveaubauten sind in den Baubereichen zulässig, sofern der Schutz des Grundwassers gewährleistet ist.

³ Bei den Baubereichen gelten die im Plan Nr. 01 verbindlich festgelegten Baubegrenzungslinien.

⁴ An den im Plan Nr. 01 mit «Adressierung» bezeichneten Achsen ist die Adressierung der Gebäude vorzusehen. Hier bilden klare bauliche Kanten den Abschluss der Baubereiche. Grössere Abstellflächen sind nicht zulässig.

⁵ Entlang der Ringstrassen gemäss Plan Nr. 01 bilden klare bauliche Kanten den Abschluss der Baubereiche. Grösseren Abstellflächen sind nicht zulässig.

Art. 7 Höhe

¹ Die minimalen und maximalen Gebäudehöhen für Hauptbauten richten sich nach dem Plan Nr. 01.

² Kein Bauteil darf die im Plan Nr. 01 festgelegten maximalen Gebäudehöhen überschreiten. Davon ausgenommen sind Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie technisch bedingte Installationen, die zwingend einen Standort auf dem Dach erfordern. Diese Bauteile sind gegenüber der jeweiligen Aussenfassade um mind. 1 m oder ihrer Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

Art. 8 Grundmasse

¹ In den Baubereichen sind folgende Grundmasse einzuhalten:

Baubereich	Fläche Baubereich	Min. ÜZ	Max. ÜZ	Min. GFZ
Baubereich A	10'546 m ²	0.5*	0.7*	0.1
Baubereich B	9'740 m ²	0.5	0.7	0.1
Baubereich C	6'329 m ²	0.5	0.7	0.05
Baubereich D	2'508 m ²	0.1	0.4	0.5
Baubereich E	9'926 m ²	0.5	0.7	0.1

*Die Flächen einer allfälligen Anlieferungsstrasse durch den Baubereich A werden nicht angerechnet.

Art. 9 Abstimmung und Übertragung

¹ Mit jedem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die verbleibende Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer im restlichen Baubereich abgedeckt werden können.

² Eine Übertragung der Überbauungsziffer sowie der Grünflächenziffer in andere Baubereiche ist nicht zulässig.

Art. 10 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

¹ Die minimalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände ergeben sich aus den Baubereichen gemäss Plan Nr. 01.

² Innerhalb der Baubereiche ist sowohl eine offene wie eine geschlossene Bauweise zulässig. Zwischen den Gebäuden innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudeabstände frei, vorbehalten sind die gesetzlichen Brandschutzabstände.

³ Für Kleinbauten ausserhalb eines Baubereichs gelten die ordentlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände.

1.2. Nutzungsvorschriften**Art. 11 Zulässige Nutzung**

¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe;
2. im Baubereich C sind zudem Freizeitnutzungen und Mehrzweckhallen von kantonalem Interesse zulässig;
3. im Baubereich D ist eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung (z.B. Restaurationsbetrieb) zu erstellen. Verkaufsnutzungen bis 200 m² Verkaufsfläche sind zulässig;
4. in den übrigen Baubereichen sind Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m² Verkaufsfläche pro ansässigen Betrieb für ihre Produkte und Dienstleistungen (z.B. Fabrikladen oder Showroom) zulässig;
5. andere Nutzungen sind befristet zulässig.

² Nicht zulässig sind:

1. Wohnnutzungen;
2. Recyclinganlagen/Materialaufbereitungsanlagen oder dergleichen;
3. permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen.

1.3. Erschliessung, Parkierung und Mobilität

Art. 12 Grundsatz

¹ Mit der Überbauung des ersten Baubereichs müssen die wesentlichen Erschliessungselemente gemäss Art. 35 Abs. 2 ihre Funktion erfüllen.

² Mit einem spätestens im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens vorzulegenden und von der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Direktion zu genehmigenden Mobilitätskonzept ist für das ganze Areal aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Besuchende, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, der zu erreichende Modalsplit, die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze und die Minimalanforderungen an die Veloabstellplätze definiert.

⁴ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die dauerhafte Wirksamkeit mittels periodischem Monitoring zuhanden der Bewilligungsbehörde überprüft wird.

⁵ Zeigt das Monitoring wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, verlangt der Gemeinderat, dass bestehende Massnahmen verschärft sowie weitere Massnahmen geprüft und umgesetzt werden. Er stimmt sich davor mit den Grundeigentümern ab.

⁶ Die sich aus dem Mobilitätskonzept ergebenden Rechte und Pflichten sind in die jeweiligen Baurechtsverträge zu übernehmen und für die Bauherrschaften bindend.

Art. 13 Motorisierter Verkehr

¹ Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr inkl. Lastwagenverkehr erfolgt ab der Haupterschliessungssachse gemäss Plan Nr. 01. Die Fahrbahn weist eine minimale Breite von 7 m auf. Mittels Längsparkierung und Bäumen ist sie von der Fussverkehrsachse getrennt auszugestalten.

² Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche erfolgt ab den Anlieferungsstrassen gemäss Plan Nr. 01. Die Anlieferungsstrassen sind im Einbahnsystem zu führen und weisen eine minimale Breite von 3.5 m auf. Notwendige Parkflächen für Lastwagen sind mit entsprechendem Sicherheitszuschlag als Längsparkierung im Anlieferungsbereich gemäss Plan Nr. 01 vorzusehen.

³ Die Anlieferung im Baubereich A ist ab der im Plan Nr. 01 schematisch eingezeichneten Anlieferungsstrasse zulässig. Die Strasse muss möglichst parallel zum begrünten Hofbereich («Grünfinger») verlaufen. Die Nord-Süd-Verbindung ist sicherzustellen.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Anlieferungs- und Warenumschlagsbereiche auszuweisen. Anlieferungs- sowie Abholrampen sind so zu gestalten, dass die Erschliessungsflächen nicht belegt oder behindert werden.

⁵ Die Ringstrassen gemäss Plan Nr. 01 sind im Einbahnsystem zu führen. Sie weisen eine minimale Breite von 3.5 m auf.

⁶ Die Ein- und Ausfahrten der Parkhäuser haben von der Hauptschliessungsachse oder von einer Anlieferungsstrasse aus zu erfolgen.

Art. 14 Fuss- und Radwege

¹ Die «Fusswege Nebenerschliessung» sind mit den entsprechenden Bebauungsetappen zu realisieren. Die genaue Wegführung ist im Umgebungsplan gemäss Art. 22 festzulegen. Sie sind funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren und als solche dauerhaft zu gewährleisten.

² Die Mindestbreite für Fusswege Haupt- und Nebenerschliessung beträgt 2.00 m.

³ Die Hauptschliessung für den Radverkehr erfolgt auf der Hauptschliessungsachse gemäss Plan Nr. 01 mit separat markiertem Radstreifen oder im dazugehörigen erweiterten Strassenraum.

⁴ Die Nebenerschliessung für den Radverkehr erfolgt auf den Ring- und Anlieferungsstrassen im Gegenverkehr oder im dazugehörigen erweiterten Strassenraum.

⁵ Die Veloabstellplätze sind nahe bei den Eingangsbereichen der Gebäude zu situieren und mindestens 70% davon sind gedeckt auszuführen. Sie sind komfortabel fahrend erreichbar. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 40 065, die Gestaltung der Veloparkierungsanlagen nach der VSS Norm 40 066. Plätze für Veloverleihsysteme sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Art. 15 Erweiterter Strassenraum

¹ Der «erweiterte Strassenraum» umfasst die Bereiche um die Strassen und dient dem Fuss- und Radverkehr, als zusätzliche Erschliessungsflächen bei möglichen Anpassungen im Strassenprojekt, als Standort für Veloverleih- und Veloparkierungsanlagen oder der Gestaltung des Strassenraums z.B. mit Pflanzen. In den gemäss Situationsplan Nr. 01 vorgesehenen überlagerten Bereichen sind zudem Bäume, Anlieferungsflächen oder oberirdische Parkplätze zulässig.

² Für Kleinbauten gilt ein Strassenabstand von 4m, für Bäume und Parkplätze kann dieser unterschritten werden, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

³ Der Strassenraum ist so auszubilden, dass eine attraktive Aufteilung und Gestaltung von Fassade zu Fassade entsteht.

Art. 16 Sicherung der Erschliessung

¹ Erschliessungen sowie Fuss- und Radwege der Haupteerschliessung sind mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern, soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

² Der Nachweis betreffend die Sicherung der Erschliessung muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

³ Die Anbindung des «Erlenparks» an die Bushaltestelle «Fadenbrücke» wird über eine neue Langsamverkehrsverbindung inkl. Brücke über die Engelberger Aa gemäss Plan Nr. 01 gewährleistet. Die Lage ist schematisch.

⁴ Im «Erlenpark» wird der Platz für eine Busbucht gemäss Plan Nr. 01 gesichert. Zusätzliche Fahrbahnhaltestellen sind möglich.

Art. 17 Autoabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze für Mitarbeitende, Besuchende und Kundschaft des Arbeitsplatzgebiets sind zentral in Parkhäusern zu organisieren. Für Besuchende und Kundschaft sind zudem Autoabstellplätze in den im Plan Nr. 01 bezeichneten Bereichen entlang der Haupteerschliessungsachse zulässig.

² Weitere dezentrale Parkplätze für Fahrzeuge, die Betriebszwecken dienen und die auf den Betrieb eingelöst sind, dürfen ausschliesslich in den Baubereichen mit Erschliessung ab den Anlieferungsstrassen ausgeführt werden.

³ Ein Maximum der Anzahl Autoabstellplätze wird im Mobilitätskonzept festgesetzt.

⁴ Ein erstes Parkhaus ist im Baubereich C gemäss Plan Nr. 01 zu erstellen, weitere sind mit Erschliessung ab der Haupteerschliessungsachse oder einer Anlieferungsstrassen zulässig.

⁵ Alle Autoabstellplätze im Areal sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind Parkplätze gemäss Abs. 2.

1.4. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Art. 18 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

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

Art. 19 Fassadengestaltung

¹ Die Fassade hat folgende qualitativen Vorgaben einzuhalten:

1. Es dürfen keine reflektierenden und in der Fernwirkung grell wahrnehmbaren Materialien und Farben verwendet werden;
2. Die Proportionen der Bauvolumen und Bauteile müssen aufeinander abgestimmt sein;
3. Die Fassade muss gegliedert sein;
4. Solar- und Photovoltaik-Fassaden sind zulässig.

2 Die im Plan Nr. 01 speziell bezeichnete Fassade ist auf einer Länge von mindestens 50% der Fassadenlänge zu begrünen.

3 Die Grundsätze zum Vogelschutz sind bei der Fassadengestaltung zu beachten.

4 Strassenseitige Fassaden haben die Belebung des Strassenraumes insbesondere mit geeigneter Ausrichtung der Grundrisse, Adressierung zur Strasse und der Anordnung der Fenster zu unterstützen.

Art. 20 Dachgestaltung

1 Es sind Flachdächer und Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Ausnahmen können bei einer betrieblichen Notwendigkeit vom Gemeinderat bewilligt werden.

2 Die begehbare Dachfläche darf pro Gebäude maximal 25% der Dachfläche betragen.

3 Die nicht permanent begehbaren Dachflächen sind zur Energiegewinnung zu nutzen oder extensiv zu begrünen und retentionswirksam auszugestalten. Photovoltaik- und Solaranlagen sind in die Gestaltung der Bauten einzupassen.

Art. 21 Hindernisfreies Bauen

Die Überbauung und Erschliessung ist nach der Richtlinie SN 521.500 über das hindernisfreie Bauen zu erstellen.

1.5. Umgebungsgestaltung

Art. 22 Allgemein

1 Die Grundstruktur der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung richtet sich nach dem Plan Nr. 01 und den Bestimmungen in Art. 23 bis 29 dieses Reglements. Sie ist in einem Umgebungsplan zu dokumentieren und dauerhaft sicherzustellen.

2 Für die Begrünung sind standortgerechte Gehölzarten und Wiesen- saaten zu verwenden. In den Bereichen für strassenbegleitende Einzel- bäume oder Baumalleen gemäss Plan Nr. 01 sind hochwachsende, op- tisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Falls nötig sind Unterflurwurzelsysteme vorzusehen.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umge- bungsplan zur Bewilligung einzureichen.

Art. 23 Grünfinger

1 Pro Baubereich ist eine Nord-Süd-verlaufende Grünstruktur mit ökologischer Wertigkeit sowie mit Aufenthaltsqualität vorzusehen und mit einem durchgängigen Fussweg zugänglich zu machen.

2 Ein Konzept dieser Grünstruktur ist beim ersten Baugesuch im jeweiligen Baubereich vorzulegen und mit geeigneten Mitteln zu sichern.

Art. 24 Park

1 Der Park dient der Erholung für die Arbeitnehmenden und Besuchenden.

2 Der Park ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Es ist zulässig, eine historische Theoriebaracke als Zeitzeuge des Flugplatzes in den Park zu integrieren, sofern sie öffentlich zugänglich ist und zur Erholungsnutzung, für Ausstellungszwecke oder ähnlichen Nutzungen dient. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Spielplätze usw.) sowie Kleinbauten für Pflege des Parks sind zugelassen. Sämtliche Kleinbauten bedürfen einer Baubewilligung.

3 Der Park ist mit ortstypischer und naturnaher Vegetation zu gestalten. Neben Nutzrasenflächen sind auch ökologisch wertvolle Flächen vorzusehen. Allfällige Retentions- und Versickerungsanlagen sind sorgfältig in die Parklandschaft zu integrieren.

4 Die bestehenden Einzelbäume gemäss Plan Nr. 01 sind zu erhalten und während den Bauarbeiten mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen oder Zerstörung zu schützen. Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen. Die Einzelbäume sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen. Es ist rechtzeitig für einen adäquaten Ersatz zu sorgen. Der Ersatz ist dem Gemeinderat zu melden.

Art. 25 Baubereich D

1 Im Baubereich D ist ein direkter Fuss- und Radweg ab Uferweg der Engelberger Aa bis zur Haupterschliessungsachse zu erstellen.

2 Die Umgebung ist publikumsorientiert zu gestalten. Aussensitzflächen für einen möglichen Gastrobetrieb sind erwünscht.

Art. 26   Terraingestaltung

1 Im Baubereich D sowie im Park gemäss Plan Nr. 01 ist eine Aufschüttung bis maximal auf die Höhe des heutigen Damms zulässig.

2 Im restlichen Bebauungsplanperimeter sind umfangreiche Terrainveränderungen nur zulässig, wenn sie betriebsnotwendig sind.

Art. 27   Einfriedungen (Zäune, Mauern, etc.)

1 Einfriedungen sind auf das Betriebsnotwendige zu beschränken. Sie sind wo möglich mit Heckenbepflanzungen zu kaschieren.

2 Es sind keine Einfriedungen gegenüber dem südlich angrenzenden Uferweg entlang der Engelberger Aa zulässig.

Art. 28   Gestaltung des Raums zur Strasse und der Bauzonengrenze

1 Entlang der Haupteerschliessungsachse ist der Raum in seiner Aufenthaltsqualität gemäss Plan Nr. 01 aufzuwerten. Die Hauptzugänge der Gebäude sind hier auf die Haupteerschliessungsachse auszurichten. Hochwachsende, optisch und räumlich wirksame Bäume trennen die Fusswegflächen von der Fahrbahn.

2 Entlang der Bauzonengrenze ist ein sorgfältiger Übergang ins Nichtbaugebiet zu schaffen.

Art. 29   Fusswege, Plätze und Noterschliessung

1 Die Materialisierung und Farbgebung der Fusswege, Plätze und Noterschliessungen sind im ganzen Bebauungsplanperimeter aufeinander abzustimmen, so dass bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept erkennbar wird.

2 Versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Art. 30   Beleuchtung

1 Wege und Hauszugänge sind hinreichend zu beleuchten.

2 Die Lichtverschmutzung des Nachthimmels ist zu vermeiden.

3 Mit dem ersten Baugesuch ist vom Grundeigentümer ein Beleuchtungskonzept über den ganzen Bebauungsplanperimeter zu erstellen.

Art. 31 Signalisation

Mit dem ersten Baugesuch ist vom Grundeigentümer ein Signalisationskonzept über den ganzen Bebauungsplanperimeter zu erstellen.

1.6. Energie, Lärm, Umwelt, Schutz vor Naturgefahren**Art. 32 Energie**

¹ Folgender Energiestandard ist zu erreichen: Für die Bereiche Erstellung und Betrieb sind die Richtwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA Merkblatt 2040 in der zum Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Version) zu erfüllen. Für Baueingaben mit vorwiegend Gebäudenutzungen ohne einschlägige SIA 2040-Richtwerte ist mit dem Baugesuch ein Nachweis für die Bereiche Erstellung und Betrieb einzureichen, welcher die Einhaltung einer hohen Qualität in Anlehnung an SIA 2040 nachweist. Der Gemeinderat kann den Nachweis durch eine unabhängige Fachperson beurteilen lassen. Der Bereich Mobilität wird durch das Mobilitätskonzept gemäss Art. 12 abgedeckt.

² Die Energieerzeugung erfolgt mittels Solarenergie, Grundwassernutzung oder anderen erneuerbaren Energiequellen. Der Nachweis hat im Baubewilligungsverfahren im Rahmen des Energienachweises zu erfolgen.

Art. 33 Schall- und Lärmschutz

Es gelten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau gemäss SIA Norm 181.

Art. 34 Entsorgung und Abwasserbehandlung

¹ Die Entsorgungsstellen sind gut zugänglich sowie gedeckt oder unterirdisch zu erstellen.

² Die Abwasserbehandlung richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Buochs und dem kantonalen Gewässerschutzgesetz inkl. Vollzugsverordnung.

III. ETAPPIERUNG, PARZELLIERUNG

Art. 35 Etappierung

¹ Die Erschliessung und Überbauung können etappiert erfolgen.

² Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens sind folgende Bauten und Anlagen zu erstellen:

1. Haupterschliessungsachse gemäss Plan Nr. 01 einschliesslich «Fussweg Haupterschliessung» und mindestens die Baumreihe nördlich der Haupterschliessungsachse auf der Höhe der Baubereiche A und B.
2. Fuss- und Radverkehrserschliessung entlang Herdernstrasse;
3. Langsamverkehrsbrücke über die Engelberger Aa sowie weiterführender «Fussweg Haupterschliessung» durch den Baubereich D gemäss Plan Nr. 01.

³ Das Parkhaus im Baubereich C gemäss Plan Nr. 01 ist spätestens dann zu erstellen, wenn ein Autoabstellplatzbedarf von insgesamt mehr als 100 Parkfeldern im Perimeter des Bebauungsplans ausgewiesen ist. Bis ein erstes Parkhaus erstellt ist, ist eine provisorische Parkierung in der Fläche möglich. Nach seiner Erstellung sind die provisorischen Parkfelder aufzuheben.

⁴ Die Gastronomie im Baubereich D gemäss Plan Nr. 01 ist spätestens dann zu erstellen, wenn in den Baubereichen A bis E die gesamthafte anrechenbare Geschossfläche für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe 25'000 m² übersteigt.

⁵ Der Park gemäss Plan Nr. 01 ist spätestens dann zu erstellen, wenn in den Baubereichen A bis E 10'000 m² Gebäudefläche gebaut sind.

⁶ Die weiteren zugehörigen Nebenanlagen wie Veloabstellplätze, Freiflächen, Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen und dergleichen sind mit dem jeweiligen Baubereich und vor Bezug der jeweiligen Bauten zu realisieren.

⁷ Die Grünfinger sind im jeweiligen Baubereich und bei Abnahme der zugehörigen Hochbauten zu erstellen.

⁸ Massnahmen zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung sind in Zusammenarbeit mit dem Amt für Mobilität des Kantons Nidwalden zu planen und im Verlaufe des Baufortschritts umzusetzen.

Art. 36 Parzellierung

¹ Eine neue Parzellierung innerhalb des Bebauungsplangebiets ist zulässig. Wird eine Parzellierung der Baubereiche vorgenommen, so ist sicherzustellen, dass das städtebauliche Konzept im restlichen Baubereich funktioniert.

² In den einzelnen (Baurechts-)Parzellen ist die jeweilige Überbauungs- und Grünflächenziffer gemäss Art. 8 einzuhalten.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 37 Abweichungen**

Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Bebauungsplan, die dessen Grundsätzen und Zielen nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, werden gemäss Art. 99 PBG beurteilt.

Art. 38 Inkrafttreten, Anmerkung im Grundbuch

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

Buochs, 21. November 2022

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Werner Zimmermann
Gemeindepräsident

Werner Biner
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am .....
mit Beschluss Nr. ....