



GEMEINDE REIDEN

Bau- und Zonenreglement

Teilrevision der Ortsplanung: Gewässerraumfestlegung

Stand öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom 25. Oktober 2022 bis 24. November 2022.

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber
ad interim

.....

.....

Hans Kunz

Andreas Kalt

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. am

.....

Datum

.....

Unterschrift

Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 4. Dezember 2013

Letzte Änderung von den Stimmberechtigten beschlossen am 18. Juni 2019 und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1014 vom 17. September 2019 genehmigt.

- **Ergänzte Formulierungen** werden in oranger, kursiver Schrift dargestellt.
- **Gestrichene Formulierungen** werden in schwarzer Schrift und durchgestrichen dargestellt.
- **Rechtskräftige, nicht geänderte Bestimmungen** werden in schwarzer und grauer Schrift dargestellt.
- **Orientierende Erläuterungen** zu den BZR-Anpassungen werden in blauer, kursiver Schrift dargestellt.

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

Art. 5 Zoneneinteilung, Zonenpläne

Das Gemeindegebiet wird - soweit es nicht im Wald liegt - in folgende Zonen eingeteilt:

¹ Bauzonen:

- | | | |
|---|-----------|----------------|
| - Dorfzone | D | |
| - Kernzone | K | |
| - Dreigeschossige Wohnzone | W3 | |
| - Zweigeschossige Wohnzone Langnau | W2L | |
| - Zweigeschossige Wohnzone A | W2A | |
| - Zweigeschossige Wohnzone B | W2B | |
| - Eingeschossige Wohnzone | W1 | |
| - Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone | WA3 | |
| - Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone | WA2 | |
| - Arbeitszone III | A III | |
| - Arbeitszone IV | A IV | |
| - Weilerzone Gishalden | WZ | |
| - Zone für öffentliche Zwecke | ÖZ | |
| - Zone für Schiessanlagen | S | * Planungszone |
| - Golfzone | GO | |
| - Zone für Schrebergärten | SG | |
| - Grünzone | GR | |
| - Grünzone Gewässerraum | GG | |
| - Sonderbauzone Kurhaus | SK | |
| - Sonderbauzone Sägerei Langnau | SL | |
| - Sonderbauzone Sägerei Richenthal | SR | |
| - Rekultivierungszone | RK | |

² Nichtbauzonen:

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|--|
| - Landwirtschaftszone | LW | |
| - Übrige Gebiete A | ÜGA | |
| - Reservezone | R | |
| - Freihaltezone | F | |
| - Freihaltezone Gewässerraum | FG | |

³ Schutzzonen:

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------------|
| - Naturschutzzone | NS | |
| - Landschaftsschutzzone (überlagert) | LS | * Planungszone |
| - Geotopschutzzone (überlagert) | GS | * Planungszone |

⁴ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (je 1:5'000) sowie Landschaft (1:10'000) massgebend. Die Zonenpläne sind Bestandteil des Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten, diesem Reglement beigelegten Zonenpläne haben orientierenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

⁵ Der Berechnungsfaktor gemäss § 9 des Anhangs der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt in allen Bauzonen 1.0.

* Planungszone: Die bezeichneten Zonen wurden an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 nicht behandelt und gelten deshalb weiterhin als Planungszone.

Erläuterung: Ergänzung der bestehenden Zone GG (fehlte bisher in der Auflistung) und der neuen Zone FG.

Art. 16 Arbeitszone IV (A IV)

¹ Nutzung: Gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Nutzungen durch Dienstleistungsunternehmen. Publikumsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Güterverkehrsintensive Betriebe sind nur im Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Huebbach zulässig. Reine Lagergebäude und extrem arbeitsplatzextensive Betriebe sind nicht zulässig.

² Die Errichtung von Betrieben mit unzumutbaren Immissionen, wie z. B. Sprengstoff- und Düngerefabrik, ist untersagt.

³ Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.¹

⁴ Die zuständige Stelle legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.²

⁵ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.

⁶ *Auf den Grundstücken Nr. 190, 603 und 794, GB Langnau, sind für Bauten keine Ausnahmebewilligungen des ordentlichen Strassenabstandes zulässig.*

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Erläuterung: Auf den Grundstücken entlang der Wigger im Arbeitsgebiet Underi Wigere wird der Gewässerraum für Bauten durch den ordentlichen Strassenabstand gesichert. Im Artikel wird ergänzt, dass keine Ausnahmebewilligung für Bauten zulässig ist.

Art. 23 Grünzone Gewässerraum (GG) und eingedolte Gewässer

¹ Die Grünzone Gewässerraum gemäss Art. 41 a und 41 b der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) überlagert andere Bauzonen. Diese Bestimmungen gehen jenen der überlagerten Zonen vor.

Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

¹ Fassung gemäss Änderung durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2017, genehmigt vom Regierungsrat am 27. Februar 2018, in Kraft seit 1. März 2018.

² Fassung gemäss Änderung durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2017, genehmigt vom Regierungsrat am 27. Februar 2018, in Kraft seit 1. März 2018.

~~² Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41 c GSchV zulässig. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.~~

~~³ Bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41 a Abs. 5b GSchV gelten die Gewässerabstände gemäss dem kantonalen Wasserbaugesetz.~~

~~Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).~~

Erläuterung: Der bestehende Artikel zur Grünzone Gewässerraum (GG) wird angepasst bzw. die bisherigen Inhalte gestrichen und durch die Formulierung gemäss der aktuellen Version des kantonalen Muster-BZR ersetzt.

Art. 30a Freihaltezone Gewässerraum und Baulinie Gewässerraumfestlegung (FG)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

⁴ Zwischen der Baulinie zur Festlegung des Gewässerraums gemäss § 11b^{bis} Abs. 1^{bis} KGSchV und der Freihaltezone Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und Abs. 2 GSchV zulässig. Die Nutzungseinschränkung von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV kommen nicht zur Anwendung.

Erläuterung: Die Zonenbestimmungen zur Freihaltezone Gewässerraum (FG) werden neu eingefügt. Es wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Die Abs. 1-3 entsprechen dem aktuellen kantonalen Muster-BZR. Abs. 4 wurde aufgrund der gewählten Baulinienlösung entlang der Wigger ergänzt. § 11^{bis} KGSchV zur Baulinienlösung soll ab 01.01.2023 Rechtskraft erlangen. Da die öffentliche Auflage vorher stattfindet, wird dies bereits jetzt ergänzt, entspricht jedoch den neuen Muster-BZR Bestimmungen des Kantons.