



GEMEINDE REIDEN

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Reiden

Stand 20.12.2023

- Es handelt sich um einen Entwurf, nicht um ein rechtsgültiges Dokument.
- *Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift (werden nach der Genehmigung gelöscht)*

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am...

Der/Die Gemeindepräsident/in

Der/Die Gemeindegemeinschafter/in

XX

XX

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ... unverändert genehmigt

.....

Datum

.....

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Zuständigkeit	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN.....	5
a.	Bauzonen.....	5
Art. 3	Kernzone (K).....	5
Art. 4	Dorfzone (D)	6
Art. 5	Wohnzone (W).....	7
Art. 6	Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE)	8
Art. 7	Wohn- und Arbeitszone (WA).....	9
Art. 8	Arbeitszone III (A-III).....	9
Art. 9	Arbeitszone IV (A-IV).....	10
Art. 10	Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL).....	11
Art. 11	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	12
Art. 12	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF).....	12
Art. 13	Zone für Schrebergärten (SG).....	12
Art. 14	Grünzone (GR)	13
Art. 15	Grünzone (überlagert)	13
Art. 16	Grünzone Gewässerraum	13
Art. 17	Sonderbauzone Kurhaus (SK).....	13
Art. 18	Sonderbauzone Lupfen (SL)	14
Art. 19	Sonderbauzone Sägerei Richenthal (SSR).....	14
Art. 20	Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS)	14
Art. 21	Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH)	15
Art. 22	Rekultivierungszone Löchli (RK)	15
Art. 23	Verkehrszone (VZ).....	16
b.	Nichtbauzonen.....	17
Art. 24	Landwirtschaftszone (LW)	17
Art. 25	Übriges Gebiet (ÜG-A)	17
Art. 26	Weilerzone Gishalde (WZ)	17
Art. 27	Freihaltezone Usserdorf (F).....	18
Art. 28	Freihaltezone Gewässerraum (FG) und Baulinie Gewässerraumfestlegung.....	18
Art. 29	Gefahrengebiete	18
c.	Schutzzonen und Schutzobjekte	20
Art. 30	Naturschutzzone (NS)	20
Art. 31	Landschaftsschutzzone	20
Art. 32	Freihaltezone Wildtierkorridor.....	21
Art. 33	Archäologische Fundstellen (AFS).....	21

Art. 34	Kulturdenkmäler.....	22
Art. 35	Aussichtspunkte (AP)	22
Art. 36	Naturobjekte (NO).....	22
d.	Sondernutzungsplanung.....	23
Art. 37	Gestaltungspläne.....	23
III.	BAUVORSCHRIFTEN	24
Art. 38	Klimaschutz und Klimaadaptation	24
Art. 39	Qualität	24
Art. 40	Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	25
Art. 41	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25
Art. 42	Mobilitätskonzept.....	26
Art. 43	Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge	27
Art. 44	Nebenräume	27
Art. 45	Dachgestaltung.....	27
Art. 46	Terrainveränderungen	28
Art. 47	Gestaltung des Siedlungsrandes.....	28
Art. 48	Bepflanzung und Umgebungsgestaltung	29
Art. 49	Freie Lager- und Umschlagplätze	29
Art. 50	Technische Gefahren	30
Art. 51	Antennenanlagen.....	30
Art. 52	Reklamen.....	31
Art. 53	Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grünut	31
Art. 54	Spielplätze und Freizeitanlagen	31
Art. 55	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	32
Art. 56	Lichtemissionen	32
Art. 57	Tierfallen	32
Art. 58	Sexgewerbe.....	33
IV.	GEBÜHREN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	33
Art. 59	Gebühren.....	33
Art. 60	Schlussbestimmung.....	33
Art. 61	Übergangsbestimmungen	33
Art. 62	Aufhebungen altrechtliche Sondernutzungspläne	33
ANHANG 1: NUTZUNG IN DEN ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE.....		35
ANHANG 2: NUTZUNG IN DEN ZONEN FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN		36
ANHANG 3: GRÜNZONEN (GRUNDNUTZUNG).....		37
ANHANG 4: NATURSCHUTZZONEN		39
ANHANG 5: AUSSICHTSPUNKTE		41
ANHANG 6: INVENTAR DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE		42
ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT		44
ANHANG 8: SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSSZIFFER (ÜZ)		46

Die Grundsätze der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Reiden sind im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgehalten. Dieses bildet die Basis für das Bau- und Zonenreglement.

Im Vorspann BZR erwähnen, dass das REK die Basis für das BZR bildet.

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Mindestinhalt gem. Muster-BZR, sinngemäss in rechtsgültigem BZR vorhanden

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.

² Die übrigen Zuständigkeiten werden in der Kompetenzordnung definiert.

³ Die zuständige Stelle lässt sich bei der Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch ein Fachgremium beraten. Das Fachgremium wird von der zuständigen Stelle definiert. Bei Bauvorhaben in der Kernzone muss es eine Stellungnahme abgeben. Die zuständige Stelle ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen. Das Fachgremium hat zur Mehrheit aus Fachleuten zu bestehen (z.B. Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung). Das Fachgremium kann insbesondere beizogen werden zur Beurteilung von:

- a. Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b. bauliche Massnahmen in den Kern- und Dorfzonen und angrenzend an diese,
- c. bauliche Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar und in der Weilerzone,
- d. Eingliederung gem. Art. 39 Qualität,
- e. ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten.

⁴ Sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung haben oder bei kleineren Bauvorhaben, kann die zuständige Stelle auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten.

Abs. 1: Neue Bestimmung aus Muster-BZR

Abs. 2 und 3: Neue Formulierung, damit die Gemeinde die Zuständigkeit in der Kompetenzordnung regeln kann

Abs. 4: aus rechtsgültigem BZR Reiden beibehalten, aber offener formuliert; Legitimation

Abs. 5 aus rechtsgültigem BZR Reiden, nicht beibehalten, da mit Abs. 3 ausreichend geregelt

Ergänzung der Beratung durch ein Fachgremium wird befürwortet, bei kleineren Bauvorhaben, Verzicht möglich

Abs. 3 Ergänzung Vorgehen, Definition des Fachgremiums durch Gemeinde

II. ZONENBESTIMMUNGEN

a. Bauzonen

Art. 3 Kernzone (K)

¹ Die Kernzone dient dem Erhalt der räumlichen und baulichen Eigenarten und der gestalterisch guten Einordnung von Neu- und Umbauten in den gewachsenen Ortskern; es soll insbesondere eine Aufwertung erreicht werden (z.B. Strassenraumgestaltung inkl. Vorplätze und Fassade zur Strasse hin).

² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne/der Ortsbilder einfügen. Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 500 m² Nettoflächen pro Grundstück sind nicht zulässig.

³ Die zuständige Stelle legt die Nutzungsmasse im Einzelfall gestützt auf die Empfehlung des Fachgremiums und/oder auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens fest.

⁴ Der minimale Grenzabstand innerhalb der Kernzone beträgt 4.00 m. Gegenüber anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

⁵ In der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen sind im Erdgeschoss nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können die Gewerbenutzungen anders angeordnet und reduziert werden. Im Ortsteil Langnau gibt es keine Pflicht für Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen.

⁶ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Stellung, Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Farbe, Dachgestaltung oder der Gestaltung des Freiraumes insbesondere zwischen Strasse und Gebäude das Ortsbild beeinträchtigen. Die im Bauinventar (BILU) des Kantons Luzern enthaltenen Objekte sind zu berücksichtigen.

⁷ Die zuständige Stelle kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

⁸ Bei Bauabsichten in der Kernzone ist frühzeitig mit der zuständigen Stelle das Gespräch zu suchen und das weitere Vorgehen zu definieren. Weiter sind der zuständigen Stelle aussagekräftige Unterlagen zur Vorabklärung einzureichen.

⁹ In der Kernzone ist die nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählende Fläche soweit möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies möglich ist.

¹⁰ Der Abbruch von Hauptbauten ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erst in Zusammenhang mit der Bewilligung für einen Ersatzbau erteilt, mit Ausnahme für Bauten, deren Abbruch aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Sicherheit erwünscht ist.

¹¹ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neu Differenzierung der Dorfzonen in einen inneren Kern (Kernzone) und eine äussere Dorfzone (Dorfzone) mit unterschiedlichen Zwecken und Bestimmungen auf Grundlage des REKs. Artikel baut auf dem Muster-BZR, bisherigem Artikel und neuen Ergänzungen/ Möglichkeiten auf.

In der Kernzone sollen auch reduzierte Grenzabstände zulässig sein, keine Vorgaben zu Dachgestaltung, Grünflächen etc. der Fokus der Aufwertung soll auf dem Strassenraum liegen, In der Kernzone soll es keine zusätzliche ÜZ für Klein- und Anbauten geben.

Mail Rechtsdienst des BUWD vom 26.04.2023: § 129 PBG regelt den Grenzabstand 0 m. Unseres Erachtens ist gestützt auf § 122 Abs. 2 PBG eine Reduktion (nicht Verzicht) des Grenzabstandes in den aufgeführten Zonen dann möglich, wenn Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt werden.

Abs. 2 Ergänzung zu Einschränkung Verkaufsflächen in diversen Zonen

Abs. 3: Kernzone keine Nutzungsmasse, Qualität vor Dichte, Nutzungsmasse sind im Einzelfall zu definieren

Abs. 4: minimaler Grenzabstand in Kernzone

OPK 27.04.2023: Die OPK unterstützt den Vorschlag der Subgruppe zur Reduktion der Grenzabstände in diversen Zonen und entscheidet, dass in der Kernzone ein Zusammenbau ermöglicht wird.

Abs. 5: Mit einem GP soll der Gewerbeanteil reduziert werden können. In Langnau soll es kein Pflichtanteil für das Gewerbe geben, damit auch Wohnen möglich ist, wenn kein Bedarf für weiteres Gewerbe in Langnau besteht. Der Gewerbeanteil gilt nur in erster Bautiefe entlang Hauptverkehrsachsen.

Abs. 7 Kann-Formulierung

Abs. 8: Bereits bei Bauabsichten soll das Gespräch mit der Gemeinde gesucht werden, bevor unerwünschte / unkoordinierte Planungen laufen; dann ist das weitere Vorgehen zu bestimmen, z.B. braucht es ein Fachgremium oder nicht.

Abs. 9 neue Ergänzung aufgrund Festlegung Grünflächenziffer in Kernzonen nach Möglichkeit

Art. 4 Dorfzone (D)

¹ Die Dorfzone dient der Entwicklung und Aufwertung des Ortsbildes mit Rücksicht auf den Bestand (insbesondere Baugruppen und Bauten im Bauinventar).

² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne / Ortsbilder einfügen. Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 500 m² Nettoflächen pro Grundstück sind nicht zulässig.

³ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	D
Min. Gesamthöhe für Hauptbauten	10.00
Max. Gesamthöhe	14.00
Min. Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	0.18
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art.39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art.39 Abs. 3 BZR	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 2.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 40 Abs. 4 BZR	0.36
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG ¹	0.08

Gestützt auf die Empfehlung des Fachgremiums und/oder auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens kann die zuständige Stelle Abweichungen von den Nutzungsmassen definieren.

⁴ In der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen sind im Erdgeschoss nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können die Gewerbenutzungen anders angeordnet und reduziert werden. In Langnau gibt es keine Pflicht für Gewerbenutzungen und Nebennutzflächen.

⁵ In der Dorfzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen ins Quartier- und Strassenbild einzuordnen.

⁶ Die zuständige Stelle kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

⁷ Bei Bauabsichten in der Dorfzone ist frühzeitig mit der zuständigen Stelle das Gespräch zu suchen und das weitere Vorgehen zu definieren. Weiter sind der zuständigen Stelle aussagekräftige Unterlagen zur Vorabklärung einzureichen.

⁹ In der Dorfzone ist die nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählende Fläche soweit möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

¹ mehrere Bauten zulässig

¹⁰ Der Abbruch von Hauptbauten ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erst in Zusammenhang mit der Bewilligung für einen Ersatzbau erteilt, mit Ausnahme von Bauten, deren Abbruch aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Sicherheit erwünscht ist.

¹¹ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neu Differenzierung der Dorfzonen in einen inneren Kern (Kernzone) und eine äussere Dorfzone (Dorfzone) mit unterschiedlichen Zwecken und Bestimmungen auf Grundlage des REKS. Artikel baut auf dem Muster-BZR, bisherigem Artikel und neuen Ergänzungen/ Möglichkeiten auf.

Abs. 2 Ergänzung aufgrund Diskussion über Einschränkung Verkaufsflächen

Abs. 3: In der Dorfzone soll es eine ÜZ für Klein- und Anbauten geben. Festlegung der maximalen und minimalen Nutzungsmasse in der Dorfzone

Erläuterung zu max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG: Die ÜZ darf insgesamt über das ganze Grundstück nicht überschritten werden. Pro Baute sind 50 m² zulässig. Das heisst es dürfen mehrere Kleinbauten und Anbauten bis zu einer Grösse von 50m² erstellt werden. Insgesamt dürfen sie die max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten nicht überschreiten.

Abs. 4: In Langnau soll es kein Pflichtanteil für das Gewerbe geben, damit auch Wohnen möglich ist, wenn sich das Gewerbe nicht in Langnau niederlassen will) Ergänzung, dass Gewerbenutzungen auch reduziert werden können. Gewerbeanteil gilt nur in erster Bautiefe entlang Hauptverkehrsachsen

Abs. 9 Ergänzung Festlegung der Grünflächenziffer nach Möglichkeit

Art. 5 Wohnzone (W)

¹ In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	W-9	W-9 dicht	W-9 sehr dicht	W-11	W-11 dicht	W-14	W-14 dicht
Min. Gesamthöhe für Hauptbauten	-	-	-	-	-	10 m	10 m
Max. Gesamthöhe	9 m	9 m	9 m	11 m	11 m	14 m	14 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.21	0.24	0.27	0.21	0.24	0.24	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 40 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 40 Abs. 3 BZR	0.24	0.27	0.30	0.24	0.27	0.27	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 2.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 40 Abs. 4 BZR	0.27	0.30	0.33	0.27	0.30	0.30	0.33
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG ²	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Min. Grünflächenziffer	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20

³ Ein- oder Zweifamilienhäuser können in der W-14 und W-14 dicht nur im Ausnahmefall bewilligt werden.

⁴ In der W-9, W-9 dicht und W-9 sehr dicht kann die zuständige Stelle in begründeten Fällen, ergänzend zu § 112a PBG in Gebieten, welche von Wasserprozessen mit mindestens einer mittleren Gefährdung betroffen sind, das massgebende Terrain bis max. 50 cm anheben.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Abs. 1: teilweise aus rechtsgültigem BZR Reiden und Muster-BZR

Abs. 2: aus Muster-BZR und Anpassung an neues Zonenkonzept

² mehrere Bauten zulässig

Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C (vgl. Art. 40 und Skizzen im Anhang 8)

- Einstellhallen fallen nicht unter die ÜZ für Hauptbauten vgl. § 13a PBV
- In W-9 und W-11 werden keine minimalen Nutzungsmasse festgelegt, Festlegung von minimalen Nutzungsmasse in Wohnzone W-14 und W-14 d
- Festlegung einer ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.08 gemäss PBG (max. 4.5 m Gesamthöhe, nur Nebennutzungen, max. 50 m²), ÜZ für Klein- und Anbauten (gemäss PBG) erwünscht (alte Garagen, welche zusammenfallen sollen wieder aufgebaut werden können)
- Maximale Gebäudelängen: In rechtsgültigem BZR → 25 m für Zweigeschossige Wohnzone Langnau & W2B, 30 m für W2A, 40 m für W3; Subgruppe BZR: Diskussion in OPK erforderlich, aber Subgruppe ist gegen die Festlegung von Gebäudelängen (spricht gegen Verdichtung, wenn Gebäude unterbrochen werden müssen, langes Grundstück wird möglicherweise bestraft und kann ÜZ nicht ausnützen), OPK: keine Festlegung von maximalen Gebäudelängen
- Es soll eine Grünflächenziffer festgelegt werden in Arbeitszonen, Wohn- und Arbeitszonen und in Wohnzonen; höher ansetzen, dafür kein Verbot von Steingärten gewünscht, auch in Arbeitszonen wichtig aufgrund Klimaerwärmung und Hitzeinseln. Festlegung der Grünflächenziffer bei 0.20 bei Wohnzonen (vergleichbar mit anderen Gemeinden)
- es soll kein Bonus für Einliegerwohnungen festgelegt werden, da dies aus dem alten System mit der Verdichtung in der AZ kommt. Es ist wichtiger, dass die neue ÜZ genügend Verdichtung zulässt.
- Erläuterung zu max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG: Die ÜZ darf insgesamt über das ganze Grundstück nicht überschritten werden. Bei mehreren Kleinbauten/Anbauten werden die ÜZ addiert. Das heisst, es dürfen mehrere Kleinbauten und Anbauten bis zu einer Grösse von 50m² erstellt werden. Insgesamt dürfen sie die max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten nicht überschreiten.

bisheriger Abs. 3: teilweise keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR Reiden, da in Tabelle Nutzungsmasse integriert, beibehalten, dass offene Lagerplätze nicht zulässig sind aber Überführung in separaten Artikel «Freie Lager- und Umschlagplätze»

bisherige Abs. 4-6: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR Reiden, da bereits in Tabelle Nutzungsmasse integriert

Abs. 3: rechtsgültiges BZR für die ehemalige dreigeschossige Wohnzone, dies soll beibehalten werden, damit das Potenzial in diesen Zonen gut ausgenutzt wird. Eine Baute in dieser Zone soll mindestens 3 Wohnungen aufweisen.

bisheriger Abs. 3: beibehalten, dass offene Lagerplätze nicht zulässig sind → wird in separatem Artikel geregelt

Abs. 4: Ergänzung am Beispiel einer anderen Gemeinde, damit in diesen tieferen Zonen Gestaltungspielraum besteht, insbesondere wenn aufgrund der Naturgefahren eine Hebung der Gebäude gefordert wird. Die Fälle sind durch Gesuchsteller zu begründen.

Art. 6 Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE)

¹ Die Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung dient der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Nachverdichtung bestehender Überbauungen. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss Art. 7 BZR.

² Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend.

³ Die zuständige Stelle kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise Um- und Ausbauten, die zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen, Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁴ Für Erweiterungen nach Abs. 3 gilt eine maximale ÜZ von 0.08 in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 20 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.

⁵ Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Neuer Artikel gemäss Muster-BZR ergänzender Inhalt, Artikelnummerierung Wohnzone

Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)

¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie nicht oder höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 500 m² Nettoflächen pro Grundstück sind nicht zulässig.

² Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	WA-9	WA-11	WA-14
Min. Gesamthöhe für Hauptbauten	-	-	10 m
Max. Gesamthöhe	9 m	11 m	14 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	-	-	0.18
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.27	0.36	0.39
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 40 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 40 Abs. 3 BZR	0.30	0.39	0.42
Max. ÜZ-C bei einer um 2.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 40 Abs. 4 BZR	0.33	0.42	0.45
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG ³	0.08	0.08	0.08
Min. Grünflächenziffer	0.10	0.10	0.10

³ In der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen sind im Erdgeschoss nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Gewerbenutzungen anders angeordnet und reduziert werden.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1: teilweise aus rechtsgültigem BZR und Muster-BZR, Geruchsemission löschen (mässig störend bezieht sich auf Licht, Lärm und Staub), Ergänzung aufgrund OPK-Diskussion zu Einschränkung von Fachmärkten u. Einkaufszentren

Abs. 2: aus Muster-BZR, Anpassung an neues Zonenkonzept und gewähltes ÜZ-System,

- *Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, (vgl. Art. 40 und Skizzen im Anhang 8)*
- *Einstellhallen fallen nicht unter die ÜZ für Unterniveaubauten, vgl. § 13a PBV*
- *OPK: Festlegung von minimalen Nutzungsmassen nur bei WA-14*
- *Keine Festlegung von maximalen Gebäudelängen*
- *soll eine Grünflächenziffer festgelegt werden, Festlegung der Grünflächenziffer von 0.10 für Wohn- und Arbeitszonen (vergleichbar mit anderen Gemeinden)*

Abs. 3: Diskussion zu max. Wohnanteil: EG attraktiv für Gewerbe, stille Nutzung im OG (Wohnen), Gewerbe in EG festlegen (Beschränkung auf erste Bautiefe); keine Festlegung von prozentualem Wohnanteil aber Festlegung von Gewerbenutzungen im EG (stille Nutzung im Obergeschoss), Ergänzung, dass Gewerbenutzungen auch reduziert werden können.

Ehemals Abs. 3-7: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR, da bereits in Tabelle Nutzungsmasse integriert

Ehemals Abs. 7: aus rechtsgültigem BZR in eigenen Artikel zu Lagerplätzen verschieben (für alle Arbeitszonen und Mischzonen festlegen, Idee: Vermeidung von Hochregallager und Lagerungen im Freien, Förderung von Biodiversität und Gestaltung, im Rahmen von Baugesuch muss Umgebungsplan eingereicht werden

Art. 8 Arbeitszone III (A-III)

¹ In der Arbeitszone III sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Extrem arbeitsplatzextensive Betriebe und reine Lagergebäude sind nur mit angegliedertem Betrieb⁴ zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind grundsätzlich nicht zulässig.

² In Mehlflecken gelten im Gegensatz zur restlichen Arbeitszone III folgende Bestimmungen: Arbeitsplatzextensive Betriebe und reine Lagergebäude sind nicht zulässig. Einkaufszentren bis zu

³ mehrere Bauten zulässig

⁴ Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort

500 m² Nettogröße pro Grundstück sind zulässig. Fachmärkte sind nur in Zusammenhang mit einem angegliederten Betrieb⁵ zulässig.

³ Wohnungen sind nicht zulässig.

² Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	A-III 11	A-III 14	A-III 20
Max. Gesamthöhe	11 m	14 m	20 m
Min. Grünflächenziffer	0.10	0.10	0.10

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

⁴ Der minimale Grenzabstand innerhalb der Arbeitszone beträgt 4.00 m. Gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1/2: teilweise aus rechtsgültigem BZR und Muster-BZR

- Hinweis aus REK REK-Leitsätzen A2 u., A3 Massn. 42 u. 44: Einschränkungen zu verkehrsintensiven Betrieben beibehalten. Ergänzung aus OPK Diskussion Einschränkung von Verkaufsflächen
- Fachmarkzentrum nur in Zusammenhang mit ortsansässigem Betrieb, es sollen keine reinen Verkaufsläden sein, z.B. kein Verkaufsladen ohne Werkstatt

Abs. 2: aus Muster-BZR und Anpassung an neues Zonenkonzept,

- Löschung Gebäudelänge,
- Grünflächenziffer 0.10 festlegen (vergleichbar mit anderen Gemeinden)

Ehem. Abs. 5: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR, da bereits in Tabelle Nutzungsmasse integriert ausser Ausnahmebestimmungen Höchflüe:

Ehem. Abs. 4 für die Ausnahmebestimmungen im Gebiet Höchflüe, nicht mehr relevant da grundsätzlich keine Gebäudelängen in allen Arbeitszonen festgelegt werden.

Ehem. Abs. 6: aus rechtsgültigem BZR, Bestimmungen zu Lager- und Umschlagplätzen ist neu im Art. Freie Lager- und Umschlagplätze berücksichtigt.

Abs. 4: Gem. § 122 PBG können in der Arbeitszone, Kernzone, Mischzone und Zone für öffentliche Zwecke reduzierte Grenzabstände festgelegt werden. Ergänzung betreffend Grenzabstand von Klein- und Anbauten gemäss Empfehlung aus Vorprüfungsberichten anderer Gemeinden. Grenzabstände gegen aussen gemäss PBG (Gesamthöhe definiert Grenzabstand), für AIII, A IV und Zonen für öffentl. Zwecke minimaler Grenzabstände von 4.00 m festlegen

Abs. 5: Gemäss Muster-BZR

Art. 9 Arbeitszone IV (A-IV)

¹ In der Arbeitszone IV sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. 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 Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

³ Wohnungen sind nicht zulässig.

⁴ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	A-IV
Min. Grünflächenziffer	0.10

⁵ Gesamthöhe, Überbauungsziffer, usw. werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

⁵ Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort

⁶ Der minimale Grenzabstand innerhalb der Arbeitszone beträgt 4.00 m. Gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

⁷ Auf den Grundstücken Nr. 190, 603 und 794, GB Langnau, sind für Bauten keine Ausnahmegewilligungen des ordentlichen Strassenabstandes zulässig.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Abs. 1-8: aus rechtsgültigem BZR, selbe Handhabung wie in AIII, arbeitsplatzintensive Betriebe sollen gefördert werden; Verbot von Einkaufszentren und Fachmärkten

Abs. 3: Ergänzung aufgrund Diskussion in OPK: Verbot von Wohnungen in A-IV

Abs. 4: keine minimalen Nutzungsmasse in Arbeitszonen, keine Festlegung der Nutzungsmassen in Arbeitszone IV weiterhin voll zu Fall unterscheiden

Ehemaliger Abs. 3: Löschung, da Nutzungsmasse von Fall zu Fall definiert werden; Festlegung Grünflächenziffer von 0.10

Ehemaliger Abs. 4: aus rechtsgültigem BZR, evtl. aufgrund Gasleitung an Grenze zu Wikon (Störfallvorsorge), Streichung Absatz da heute nicht mehr zeitgemäss und notwendig, Ehemaliger Abs. 5: aus rechtsgültigem BZR, Gemäss Besprechung in OPK vom 1.12.2022, Ehemaliger Abs. 6: aus rechtsgültigem BZR verschieben/ Generelle Auslagerung in separaten Artikel, Ehemaliger Abs. 7: aus rechtsgültigem BZR, Generell über alle Zonen definieren (in Artikel zu Bepflanzung geregelt)

Abs. 6: Gem. § 122 PBG können in der Arbeitszone, Kernzone, Mischzone und Zone für öffentliche Zwecke reduzierte Grenzabstände festgelegt werden. Ergänzung betreffend Grenzabstand von Klein- und Anbauten gemäss Empfehlung aus Vorprüfungsberichten anderer Gemeinden. Grenzabstände gegen aussen gemäss PBG (Gesamthöhe legt Grenzabstand fest), für AIII, A IV und Zonen für öffentl. Zwecke minimaler Grenzabstände von 4.00 m festlegen

Abs. 7: Ergänzung aus der Teilrevision Gewässerraumfestlegung (Stand Gemeindeversammlung Mai 2023), ist nach Genehmigung der Teilrevision nochmal zu prüfen.

Art. 10 Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL)

¹ Die spezielle Arbeitszone Langnau bezweckt eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des heutigen Sägerei-Areals mit gewerblicher Nutzung sowie einer Wärmeerzeugungs- / Energiezentrale. Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Südlich des Chlifeldwegs sind zusätzlich Produktionsbetriebe und zugehörige Lagergebäude zulässig.

² Wohnungen und offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

³ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	SAL
Max. Gesamthöhe	11 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 40 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 40 Abs. 3 BZR	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 2.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 40 Abs. 4 BZR	0.33
Max. Gebäudelänge	25 m
Min. Grünflächenziffer	0.15

⁴ Gebäude und deren Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Gegenüber den Kern-Dorf-, und Wohnzonen ist ein sorgfältiger Übergang zu schaffen.

⁵ Entlang des Chlifeldweges sind hochstämmige Alleebäume zu pflanzen. Am Übergang zur Landwirtschaftszone und zum Waldrand ist eine zusammenhängende Randbepflanzung durchsetzt mit Hochstamm-bäumen zu realisieren.

⁶ In der Speziellen Arbeitszone Langnau gilt Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Nutzungen, Baubereiche, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu definieren.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Zwischen Grundeigentümerschaft und der Gemeinde wurden diverse Gespräche betreffend angemessener zukünftiger Arealentwicklung geführt. Aus Vorschlägen der Grundeigentümerschaft und in Abstimmung mit den Entwicklungsideen gemäss Ortsplanungsrevision wurde ein Vorschlag erarbeitet, welcher zu einer langfristigen nachhaltigen Entwicklung des Areals führen soll.

Die Gesamthöhe wurde in Anlehnung an den Gestaltungsplan «Campo Cavallino» festgelegt.

Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Der Zonenzweck ist im Anhang 1 umschrieben.

² Die zuständige Stelle legt Nutzung und Baumasse wie Abstände, Gebäudedimensionen und -gestaltung im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest. Abweichend davon gilt in der Zone für öffentliche Zwecke Nr. 4 (Spielwiese Feld) eine maximale Gesamthöhe von 11 m.

³ Bestehender Wohnraum hat Bestandesgarantie und kann zonenfremd genutzt werden.

⁴ Der minimale Grenzabstand innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke beträgt 4.00 m. Gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Auflistung im Anhang 1.

Abs. 1: Ersatz mit Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Zonenzweck aus rechtsgültigem BZR im Anhang 1

Abs. 2: aus Muster-BZR mit Ergänzung

Abs. 3: Ergänzung gem. OPK aufgrund aktueller Nutzung

Abs. 4: Gem. § 122 PBG können in der Arbeitszone, Kernzone, Mischzone und Zone für öffentliche Zwecke reduzierte Grenzabstände festgelegt werden. Ergänzung betreffend Grenzabstand von Klein- und Anbauten gemäss Empfehlung aus Vorprüfungsberichten anderer Gemeinden. Grenzabstände gegen aussen gemäss PBG (Gesamthöhe legt Grenzabstand fest), für AIII, A IV und Zonen für öffentl. Zwecke minimaler Grenzabstände von 4.00 m festgelegt

Abs. 5: aus rechtsgültigem BZR

Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig. Der Zonenzweck ist im Anhang 2 umschrieben.

² Die zuständige Stelle legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Der minimale Grenzabstand innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen beträgt 4.00 m. Gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neuer Artikel aufgrund der Diskussion eingefügt, Artikel aus Muster-BZR übernommen, Auflistung Zonenzweck in Anhang 2

Abs. 3: Gem. § 122 PBG können in der Arbeitszone, Kernzone, Mischzone und Zone für öffentliche Zwecke reduzierte Grenzabstände festgelegt werden. Ergänzung betreffend Grenzabstand von Klein- und Anbauten gemäss Empfehlung aus Vorprüfungsberichten anderer Gemeinden. Grenzabstände gegen aussen gemäss PBG (Gesamthöhe legt Grenzabstand fest), für AIII, A IV und Zonen für öffentl. Zwecke minimaler Grenzabstände von 4.00 m festgelegt

Art. 13 Zone für Schrebergärten (SG)

¹ Die Zone für Schrebergärten dient dem Familiengartenbau; nicht in diesem Sinn genutzter Boden ist landwirtschaftlich zu nutzen.

² Bauten und Anlagen für den Betrieb der Familiengärten sind zulässig. Die zuständige Stelle erlässt eine Verordnung.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

aus rechtsgültigem BZR

Abs. 2: Schrebergartenverordnung der Gemeinde Reiden vom 3. April 1996, aktueller Stand 1. März 2018 vorhanden, Input Bauamt: Bauten und Anlagen im Schrebergartengebiet bisher ohne Baubewilligungsverfahren

nach PBG erstellt. Gutheissung von Bauten und Anlagen im Rahmen der Schrebergartenverordnung durch zuständige Stelle genügt.

Art. 14 Grünzone (GR)

¹ In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Zonenzweck entsprechen, welcher im Anhang 3 umschrieben ist.

² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt unter Berücksichtigung von Art. 41 c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gewährleistet.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1: aus Muster-BZR und rechtsgültigem BZR, Überprüfung Zweck in Anhang durch OPK vorgenommen

Abs. 2: aus rechtsgültigem BZR

Art. 15 Grünzone (überlagert)

¹ Diese Grünzone ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Zweck der überlagernden Grünzone ist die Erhaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume. Zulässig sind Spiel- und Freizeitanlagen, Fusswege, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie bestehende unterirdische Einstellhallen.

Neuer Artikel

Ergänzung aufgrund Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen und deren Aufhebung, zur Sicherung von Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze

Art. 16 Grünzone Gewässerraum

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. gemäss Muster-BZR, Bestandteil der vorgelagerten Teilrevision Gewässerraumfestlegung (Stand Gemeindeversammlung 2023), nach Genehmigung der Teilrevision nochmal zu prüfen.

Art. 17 Sonderbauzone Kurhaus (SK)

¹ Die Sonderbauzone umfasst das Gebiet des Kurhauses. Zulässig sind alle Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kurhauses (Innen- und Aussenbäder sowie weitere Wellness-Einrichtungen im Innen- und Aussenbereich, Restaurant-, Seminar- und Hotelbetrieb, Parkplätze etc.) sowie Wohnnutzungen.

² Maximal 80 % der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 dürfen für Wohnnutzungen verwendet werden.

³ Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche und die Gesamthöhe orientieren sich am vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand.

⁴ Im Gestaltungsplan werden gemäss den Vorgaben der zuständigen Stelle insbesondere das Mass der Aussenanlagen und die erforderlichen Massnahmen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

⁵ Neue Abstellflächen sind soweit möglich unter Terrain anzuordnen.

⁶ Beim Gestaltungsplanverfahren ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mittels Fachgremium auszuführen.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Abs. 1: rechtsgültiges BZR

Abs. 2: rechtsgültiges BZR, benötigt Anpassung an PBG: Vorschlag: Max. Wohnanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche gemäss SIA 416) beträgt: 80 % gem. altem Verhältnis

Abs. 3, ehemals. Abs. 4: rechtsgültiges BZR, benötigt Anpassung an PBG; die maximale Gebäudefläche und Gesamthöhe haben sich am Bestand zu orientieren.

Abs. 4: rechtsgültiges BZR

Abs. 5: rechtsgültiges BZR, Bestimmung beibehalten

Abs. 6: rechtsgültiges BZR, Bestimmung für die Qualitätssicherung beibehalten

Zonenplan: Umzonung Wohnnutzung in reine Wohnzone, GP-Pflicht wird auf die Sonderbauzone reduziert

Art. 18 Sonderbauzone Lupfen (SL)

¹ In der Sonderbauzone Lupfen sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

- a) Bestehendes Wohnhaus mit Umschwung im nordwestlichen Teil
- b) Lagerhalle, Siloballenlager und Güterumschlagsfläche der Ryser Lohnunternehmung AG und der Maschinenbau AG im nordöstlichen Teil,
- c) Umschlag- und Aufbereitungsplatz für mineralische Bauabfälle mit bestehendem Gebäude der Peter Baggerunternehmung.

² Neubauten und Erweiterungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplans gestattet.

³ Geruchs- und Lärmimmissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen und nach Absprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle jederzeit entsprechende Massnahmen verfügen. Die in der Sonderbauzone Lupfen ansässigen Betriebe sind vorgängig anzuhören.

⁴ Bei einer Betriebsaufgabe ist die Weiternutzung von Bauten und Anlagen durch eine Nachfolgefirma mit vergleichbaren Tätigkeiten zulässig. Nicht mehr zonenkonform genutzte Flächen sind im ordentlichen Ortsplanungsverfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Nicht landwirtschaftlich nutzbare Bauten und Anlagen müssen dann abgebrochen und das natürliche Terrain wieder hergestellt werden.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Artikel aus vorgelagerter Teilrevision, Stand Genehmigung RRE Nr. 111 vom 7. Februar 2023

Art. 19 Sonderbauzone Sägerei Richenthal (SSR)

¹ Zulässig sind Anlagen und Nutzungen für den Sägereibetrieb. Hochbauten sind nicht erlaubt.

² Gestaltung: Die zuständige Stelle legt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes erforderlichen Massnahmen fest (Zonenrandbepflanzung, Grünflächenziffer, Einpassung von Abstell-, Lager- und Umschlagplätzen).

³ Entwässerung: Umgebungsflächen, Parkplätze und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten. Wasser aus verschmutzten Flächen wie z.B. Holzlagerflächen darf nur vorbehandelt abgeleitet werden.

⁴ Gewässerraumfreihaltung: Im Bereich des eingedolten Huebbaches ist bei der Nutzung der Holzlagerplätze die Hochwassergefahr zu beachten. Die im Unterabstand zum Gewässer liegenden Anlagen sind bei einer Sanierung oder Gewässeröffnung entschädigungslos zu entfernen.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1-4: rechtsgültiges BZR,

Abs. 2: rechtsgültiges BZR, Grünflächenziffer anstelle Grünflächenanteil

Art. 20 Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS)

¹ Die Sonderbauzone Alte Spinnerei bezweckt eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des Industrieareals Alte Spinnerei.

² Neue Hochbauten sind nur in den Bereichen 1 bis 4 zulässig.

³ Für die einzelnen Baubereiche / Gebäude gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Baubereiche 1,2,3 und 4

Nutzungsmass: Überbauungsziffer gemäss Baubereich, Gebäudelänge frei

Gesamthöhe Baubereich 1: max. 8.00 m, Dachform frei

Gesamthöhe Baubereich 2: max. 5.00 m, Dachform frei

Gesamthöhe Baubereich 3: max. 7.00 m, Dachform frei

Gesamthöhe Baubereich 4: max. 7.00 m, Dachform frei

Nutzungen: Gewerbe, Büro, Dienstleistung, Ausstellungsraum, Verkaufsladen mit Bezug zum gewerblichen Betrieb; in Baubereich 4 zusätzlich Atelier-Wohnen

b) Bestehende Gebäude

Nutzungsmass: Das bestehende Bauvolumen ist zu erhalten. Zeitgemässe Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen (u.a. neues Treppenhaus, Balkone, o.ä.) sind zulässig

Nutzungen: Gewerbe, Büro, Dienstleistung, Ausstellungsraum, Laden, Cafeteria, 1 best. Wohnung;

in Gebäude Nr. 52: zusätzlich Wohnen, Wohn-Atelier (max. 5 Wohneinheiten, max. 625 m² HNF für Wohnanteil)

in Gebäude Nr. 52 e: zusätzlich Wohnen

⁴ In der Sonderbauzone Alte Spinnerei gilt Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Nutzungen, Baubereiche, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu definieren. Für die im Zonenplan definierten erhaltenswerten und schützenswerten Bauten sind die Interessen der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Der Artikel wurde im Zusammenhang mit dem Masterplan vom Büro Zeitraumplanungen AG im Auftrag vom Eigentümer und der Gemeinde erstellt. Die Bestimmungen wurden übernommen. Einzig der Begriff Spezialzone wurde durch «Sonderbauzone» ersetzt. Der Artikel dient der angemessenen Arealentwicklung gemäss dem Masterplan.

Art. 21 Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH)

¹ Die Sonderbauzone umfasst ein Teil der bisherigen Rekultivierungszone Löchli (RK). Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für den Gewerbebetrieb.

² Neubauten und Erweiterungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplans gestattet.

³ Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Nutzungen, Baubereiche, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu definieren.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Neuer Artikel wurde aufgrund diverser Gespräche zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde eingefügt.
weitere Unterlagen notwendig von Seite Grundeigentümerschaft*

Art. 22 Rekultivierungszone Löchli (RK)

¹ Die Grube auf Grundstück Nr. 173, GB Richenthal soll unter Berücksichtigung aller Schutz- und Nutzungsanliegen rekultiviert werden. Dabei ist die spezielle Eignung (z.B. als Ablagerungsstelle für Aushubmaterial) zu prüfen. Die detaillierte Rekultivierung wird in einem Sondernutzungsplan geregelt. Der Sondernutzungsplan ist innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung der Ortsplanung zu erarbeiten.

² Nach dem Abschluss der Rekultivierung ist das Areal in einem ordentlichen Verfahren einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1-2: rechtsgültiges BZR

aktuell laufen Bestrebungen und Gespräche zwischen Eigentümer, Gemeinde und Kanton, vorerst bleibt die Rekultivierungszone bestehen

Art. 23 Verkehrszone (VZ)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen, Bahn- und Flugverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

Neuer Artikel aus Muster-BZR

b. Nichtbauzonen

Art. 24 Landwirtschaftszone (LW)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

³ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

⁴ Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Rechtsgültiger Artikel wurde mit Muster-BZR ersetzt:

Abs. 4 aus bisherigem BZR übernommen: soll beibehalten werden, um zu signalisieren, dass diese erhalten werden sollen, Obstgärten sind für Region etwas Typisches und sind zu fördern

Art. 25 Übriges Gebiet (ÜG-A)

¹ Das Übrige Gebiet A (ÜG-A) umfasst natürliche Gewässer und Verkehrsflächen (VF).

² Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Bei der Verkehrsfläche gelten die Bestimmung der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Bisheriger Art. «Übriges Gebiet und Reservezone» wird in zwei separate Artikel unterteilt gemäss neuem Muster-BZR, Übriges Gebiet B = neu Reservezone, Übriges Gebiet C = Gebiete mit kantonalen Schutzverordnung (in Reiden keine Gebiete)

Abs. 1-2: gemäss Muster-BZR bzw. aktueller Praxis

Ehem. Abs. 3: Ersatz mit Abs. 1-2

Art. 26 Weilerzone Gishalde (WZ)

¹ In der Weilerzone, die der Erhaltung und Umnutzung des Weilers Gishalde unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz, der Ortsbild prägenden Strukturen und des Weilerbildes inkl. der Aussenräume sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für Wohnnutzung und höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sowie Ersatzbauten mit gleichbleibender Nutzung sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

³ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

- Stellung der Baute,
- kubischen Erscheinung,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Material- und Farbwahl,
- Umgebungsgestaltung.

⁴ Die Umnutzung bestehender Bauten ist zulässig, sofern das bestehende Gebäudevolumen nicht verändert wird, sie für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden und zur Erhaltung

der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beitragen. Die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, wenn sie mit einem bestehenden Wohngebäude zusammengebaut sind.

⁵ Die zuständige Stelle kann sich zur Beurteilung der Vorgaben gemäss Abs. 3 dieses Artikels durch Fachleute oder durch das Fachgremium beraten lassen. Die zuständige Stelle kann für ortsbaulich relevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren zu Lasten der Gesuchsteller verlangen.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Kombination aus Muster-BZR, rechtsgültigem BZR und speziell hier: Muster-Artikel von zofingenregio (in violett)
Abs. 1: teilweise aus rechtsgültigem BZR (vgl. Abs. 6) und Muster-BZR,

Abs. 2: aus Muster-BZR und Integration Abs. 7 aus rechtsgültigem BZR, was soll alles erlaubt werden:

- *Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Bauten innerhalb bestehendem Volumen (rechtsgültiges) + gewisse Erweiterungen*
- *Formulierung für neue Klein- und Anbauten gemäss Muster zofingenregio und Vorabklärung bei DS rawi*

Abs. 3: aus Muster-BZR

Ehemals Abs. 6: keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR, bzw. Integration in Abs. 1

Abs.4: keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR, bzw. Integration in Abs. 2, Beibehaltung Umnutzung und Ergänzung bzgl. Wohnnutzung (entgegen Muster-BZR, aber im Sinn zofingenregio)

Abs. 5: gemäss Vorschlag Muster zofingenregio

Abs. 6: aus Muster-BZR

Art. 27 Freihaltezone Usserdorf (F)

Die Freihaltezone Usserdorf dient der Freihaltung der Sicht auf den Kommendehügel und das Landhaus Hubel.

Abs. 1: gemäss Muster-BZR und rechtsgültigem BZR

Bisheriger Abs. 2: rechtsgültiges BZR, Bestimmung kann gelöscht werden, da im PBG geregelt

Zonenplan: Ausdehnung des Perimeters

Art. 28 Freihaltezone Gewässerraum (FG) und Baulinie Gewässerraumfestlegung

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 Nutzungsbeschränkungen 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 Nutzungsbeschränkung von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV kommen nicht zur Anwendung.

Art. gemäss Muster-BZR bzw. Bestandteil der vorgelagerten Teilrevision Gewässerraumfestlegung (Stand Gemeindeversammlung Mai 2023), nach Genehmigung der Teilrevision nochmal zu prüfen.

Art. 29 Gefahrenggebiete

¹ Die Gefahrenkarte weist in verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen Gefährdungen durch Hochwasser, Sturz oder Rutschungen mit unterschiedlichen Gefahrenstufen aus. Die zuständige Stelle berücksichtigt die entsprechende Gefährdungssituation im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

² Die Gefahrenggebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

³ Die Gefahrenggebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdungen durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse. Die zuständige Stelle legt die notwendigen

Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Die zuständige Stelle kann den Nachweis verlangen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdungen durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse.

⁴ Die zuständige Stelle legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen sowie die durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen aufgrund der jeweiligen Stellungnahme der Gebäudeversicherung Luzern, Abteilung Elementarschadenprävention fest. Die zuständige Stelle kann den Nachweis verlangen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁵ Die Gefahrenkarte kann online auf der Website der Gemeinde und auf dem Geoportal des Kantons Luzern eingesehen werden. Die Gefahrengebiete, gestützt auf die Gefahrenkarte, sind in einem separaten Plan der Gefahrengebiete orientierend dargestellt.

Rechtsgültiger BZR-Artikel wird durch neuen Artikel ersetzt (Gefahrenhinweismodell)

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 30 Naturschutzzone (NS)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie Naturstandorte. Die als Naturschutzzone bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan Landschaft nummeriert und im Anhang 4 aufgeführt.

² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet

³ Nicht zulässig sind insbesondere:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, anderen Provisorien, Kleinbauten oder dergleichen
- Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände,
- Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

⁴ Auf Flächen, wo eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

- Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
- Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
- Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
- Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten.
- Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

⁵ Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt.

⁶ Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

⁷ Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:

- im Interesse der Schutzziele,
- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Kombination aus Muster-BZR und rechtsgültigem BZR. Rechtsgültiges BZR entspricht praktisch dem Muster-BZR. Ergänzungen aus Muster-BZR bezüglich:

- *Neue Bauten und Anlagen, Sportveranstaltungen, privater und gewerblicher Gartenbau*
- *Verwendung von Pflanzenschutzmittel*

Art. 31 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer

natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

² Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

⁴ Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten

Neuer Artikel gemäss Muster-BZR, ersetzt bisherige Planungszone zu Landschafts- und Geotopschutzzone. Inzwischen wurde von den kantonalen Dienststellen die räumliche Abgrenzung im entsprechenden Datensatz Dienststellen angepasst (auf Kernbereiche reduziert).

Die Ergänzung Spitzhubel wurde diskutiert. Die OPK ist der Meinung, dass die geologisch- geomorphologischen Elemente gemäss Kanton zu übernehmen sind und keine weiteren Ergänzungen im Inventar gemacht werden sollen.

Art. 32 Freihaltezone Wildtierkorridor

¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

³ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

⁴ Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Neuer Artikel gemäss Muster-BZR

Fläche in Zonenplan gemäss Eintrag im Geoportal nachvollziehbar und zweckmässig (auch in REK so vorgesehen)

Die Fläche des Kantons sei zu übernehmen, vgl. separate Erläuterungen der DS lawa zu wildtierundurchlässigen Zäunen und Wildtierkorridoren:

<https://lawa.lu.ch/>

[/media/LAWA/Dokumente/njf/jagd/wildhut/Erlaeuterungen_Muster_BZR_Wildtierkorridor.pdf?rev=ebaf17265a6b471f9500dc8b60e1cf1a&hash=799F505DF033423F6EEA8F1F020F9611](https://media/LAWA/Dokumente/njf/jagd/wildhut/Erlaeuterungen_Muster_BZR_Wildtierkorridor.pdf?rev=ebaf17265a6b471f9500dc8b60e1cf1a&hash=799F505DF033423F6EEA8F1F020F9611)

Art. 33 Archäologische Fundstellen (AFS)

¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme in dieses Inventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die archäologischen Fundstellen sind in den Zonenplänen orientierend aufgeführt.

² Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen.

rechtsgültiges BZR, entspricht dem Mindestinhalt des Muster-BZR

Art. 34 Kulturdenkmäler

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

³ Die zuständige Stelle kann Massnahmen des Objektschutzes, des Schutzes einzelner Kulturdenkmäler, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

⁴ Die zuständige Stelle kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturdenkmäler erlassen und an die Kosten zu deren Erhaltung, Pflege und Gestaltung Beiträge entrichten.

Ersatz mit Muster-BZR

Beschreibungen gemäss ehemaligem Abs. 2 (rechtsgültiges BZR) müssen nicht beibehalten werden, dies ist kantonal geregelt

Kostenübernahme durch die Gemeinde soll beibehalten werden (auch in Abs. 3 Muster-BZR enthalten)

Art. 35 Aussichtspunkte (AP)

¹ Die in den Zonenplänen eingetragenen und im Anhang 5 aufgeführten Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden.

² Der Zugang muss gewährleistet sein.

Rechtsgültiges BZR entspricht ausser «Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung» dem Muster-BZR Anhang wurde von OPK geprüft

Art. 36 Naturobjekte (NO)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (Anhang 6) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.

³ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten, Hecken, Feld- und Ufergehölzen einen Abstand einzuhalten. Der minimale Abstand ergibt sich aus dem in der Zone gültigen Grenzabstand nach § 122 PBG.

⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die zuständige Stelle eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Der Standort der Ersatzpflanzung darf leicht variieren.

rechtsgültiges BZR wird mit Muster-BZR ersetzt

Abs. 3-4: gemäss Muster-BZR,

Integration bisheriger Art. 44 in Art. Naturobjekte, Ergänzung in Abs. 6, Diskussion über Hecken, welche Hecken sind geschützt? gehören dazu auch Einfriedungen? → Link: Richtlinie des Kantons https://lawa.lu.ch//media/LAWA/Dokumente/njf/lebensraeume/grundlagen/Richtlinien/Heckenschutz_und_Heckenpflege.pdf

Hecke: Lineares Naturelement, Mindestlänge von 10 m, überwiegend einheimische standortgerechte Pflanzen

Lebhag: Heckenverordnung gilt nicht für Lebhäge; muss im Einzelfall beurteilt werden, Situierung um Liegenschaften und Anlagen, Hauptfunktion: Bepflanzung als Abgrenzung/Sichtschutz, Monokultur/Mischform, unter 1m Breite

Immer anwendbar sind die Bestimmungen der Heckenverordnung, wenn ein Objekt im Zonenplan als geschützte Hecke verzeichnet ist (gilt innerhalb und ausserhalb Bauzone).

Es soll der jeweilige ordentliche Grenzabstand nach PBG in Abhängigkeit der maximalen Gesamthöhe angewendet werden. Bei höheren Bauzonen mit grösseren Gesamthöhen gilt somit auch ein grösserer Abstand, dies erlaubt in

den Wohnzonen mit kleineren Gesamthöhen eine bessere Ausnützung der Grundstücke, d.h. in W-9 und W-11 (mit max. Gesamthöhe von 9 und 11 m) ein Abstand von 4 m für Naturobjekte und Hecken, in W-14 (mit max. Gesamthöhe von 14 m) ein Abstand von 5.5 m für Naturobjekte und Hecken.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 37 Gestaltungspläne

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Vorgaben gemäss Anhang 7 sind dabei zu beachten.

² Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt in allen Zonen 3000 m² anrechenbare Grundstücksfläche.

³ Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze gemäss den Bestimmungen des PBG ist gestattet.

⁴ Bei neuen Gestaltungsplänen / Änderungen an Gestaltungsplänen ist vor deren Eingabe bei der zuständigen Stelle frühzeitig eine Vorabklärung durchzuführen.

⁵ Die zuständige Stelle kann Richtlinien zu Gestaltungsplänen zur Konkretisierung der Qualitäten erlassen.

Abs. 1-3: entspricht dem Mindestinhalt des Muster-BZR, Mindestflächen gemäss bestehendem BZR übernehmen. Diskussion über Mindestflächen in OPK geführt, Festlegung der Mindestfläche für Gestaltungspläne auf 3'000m²

Abs. 3: entspricht Art. 42 des rechtsgültigen BZR «Zusammenbau», soll beibehalten werden

Abs. 4: Ergänzung, damit die Gemeinde frühzeitig im Prozess involviert wird, eine Vorabklärung ist zwingend und deshalb «muss»-Formulierung

Abs. 5: Ergänzung mit neuem Absatz, damit die Gemeinde eine Richtlinie erlassen kann, in welcher Qualitäten konkretisiert werden können gegenüber dem PBG.

III. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 38 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung / Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.

Neue Bestimmung aus Muster-BZR,

Diskussion zur Anwendbarkeit, wie soll das Bauamt dies prüfen? Artikel im Sinn einer Absichtserklärung sinnvoll, wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beantragt. Artikel soll aufgenommen werden. Gestützt auf diesen Artikel können bei Sondernutzungsplanung auch gewisse Inhalte eingefordert werden.

Art. 39 Qualität

¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.

² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.

³ Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.

⁴ Die zuständige Stelle kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

⁵ Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

⁶ Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Die zuständige Stelle kann eine Richtlinie zur Material- und Farbgestaltung erlassen.

⁷ Die zuständige Stelle kann bei Gestaltungsplänen und bei grösseren Überbauungen eine Etappierung verlangen.

Neuer Muster-BZR Artikel

Abs. 4: wichtige Bestimmung gemäss Subgruppe BZR und deshalb übernehmen

Abs. 6: aus bestehendem BZR zur Wohnzone: Fassadengestaltung: Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Präzisierung «Fassadengestaltung» löschen aber grelle/ausgefallene und reflektierende Materialien beibehalten, Ergänzung Richtlinie zur Material- und Farbgestaltung; Diskussion über Fassadengestaltung, Ideen: Gemeinde Root hat spezielles Konzept zu Farbgestaltung, Beizug von Fachperson (Richtlinie, gemäss Farbkreis (Spektrum) Farben festlegen

Abs. 7: Ergänzung: grössere (Wohn-)Überbauungen sind (unabhängig einer Gestaltungsplanpflicht) hinsichtlich der Realisierung zu etappieren.

Art. 40 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

¹ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-A, vgl. Anhang 8.

² Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Hauptbauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegt.

³ Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Dieser Bereich innerhalb der 3.00 m ist freizuhalten von volumenbildenden Konstruktionen wie z.B. abgestützte Markisen, Sichtschutzwände, Vordächer, etc. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunterliegenden Grundfläche betragen.

⁴ Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 2.0 m unterschreiten. Das Dach darf nicht begehbar sein.

Für Schrägdachbauten, Flachdachbauten mit Attikageschoss sowie Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe wird eine erhöhte ÜZ gewährt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Im Anhang 8 werden die verschiedenen ÜZ anhand von Skizzen erläutert.

Neuer Artikel für die Beschreibung der neuen ÜZ-Typen,

Abs. 2: Reduktion Fassadenhöhe um 2 m; Fassadenhöhe kann aber je nach Hang variabel sei, keine Einschränkung der Dachformen (wo First liegen soll), da Planerfreiheit / kreative Lösungen ermöglichen. Diskutiert wurde auch über die Variante der Dachneigung von 15°

Abs. 3: Mindestinhalt gem. Muster-BZR-Artikel zu „Zurückversetzung oberstes Geschoss“, Brüstung gemäss Norm 358, 3-Meter Bereich soll von volumenbildenden Konstruktionen freigehalten werden, Attikageschoss entspricht 2/3 der darunterliegenden Grundfläche

Abs. 4: Reduktion von 3 m auf 2 m festlegen. Ergänzung Verbot Begehbarkeit des Daches

Art. 41 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei allen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Der Bedarf bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen richtet sich ausser für Wohnnutzung nach der entsprechenden VSS-Norm.

² Bei Wohnnutzung sind pro Wohneinheit mindestens 1.5 Abstellplätze und 0.25 Besucherabstellplätze zu erstellen.

³ In gut erschlossenen Gebieten gemäss ÖV-Güteklassen kann die Anzahl Abstellplätze aufgrund eines Mobilitätskonzeptes (Art. 41) oder Abminderungsfaktoren gemäss VSS-Norm reduziert werden ohne Ersatzabgabepflicht gemäss Abs. 8.

⁴ Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.

⁵ Bei Wohnnutzung sind ab 6 Wohnungen Abstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Besucherabstellplätze dürfen im Freien erstellt werden. Anlagen für alle übrigen Nutzungen sind ab 10 Abstellplätzen in ein Gebäudevolumen zu integrieren, wobei funktionale Zusammenhänge (zum Beispiel gemeinsam genutzte Abstellplätze zweier Verkaufslokale) ebenfalls zu berücksichtigen sind. Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren. Sie kann aber auch bei kleineren Anlagen die Integration ins Gebäudevolumen von Abstellplätzen verlangen, wenn Abstellplätze im Freien die Freiflächen zu stark beschneiden oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursachen würden.

⁶ Garagen- oder Carport-Vorplätze bei Bauten mit max. 3 Wohnungen dürfen als Besucherabstellplatz gezählt werden, sofern sie die Anforderungen gemäss § 119 PBG erfüllen.

⁷ Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der entsprechenden VSS-Norm genügen.

⁸ Die Ersatzabgaben für Parkplätze betragen Fr. 7'000.- pro Abstellplatz. Dieser Ansatz wird von der zuständigen Stelle 5 Jahre dem Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz angepasst. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und

reservierten Abstellplatz gestellt werden. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden gemäss § 96 Strassengesetz (StrG).

⁹ Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann die zuständige Stelle eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

¹⁰ Die zuständige Stelle kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohngyienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.

gemäss rechtskräftigem-BZR

Abs. 1: Input Bauamt SN 640 281 verlangt relativ geringes Parkplatzangebot, insb. wenig Besucherabstellplätze

Neuer Abs. 2: Bsp. Für Abstellplätze EFH: 2 PP, DFH: 4 PP, 10 Wohnungen: 18 PP

Neuer Abs. 3: Reduktion der Abstellplätze ist in diesem Fall nicht mit einer Ersatzabgabe verbunden

Abs. 5: Ergänzung 10 anstatt 40 Abstellplätze, ab 6 Wohnungen bei Wohnnutzung Integration in Gebäude

Abs. 6: Input Bauamt: Garagenvorplätze müssen gem. § 119 PBG mind. 6 m betragen. Garagen/ Carportabstellplätze sollen als Besucherabstellplätze anrechenbar sein auch für Zweifamilienhäuser. Garagen- oder Carportabstellplätze werden als Besucherabstellplätze gezählt, wenn die Anforderungen gemäss § 119 PBG erfüllt werden. (Idee: versiegelte Fläche effizient nutzen, haushälterischer Umgang mit dem Boden, Autos werden länger, Verkehrssicherheit soll gewährleistet werden)

Abs. 7: VSS-Norm 40 281

Abs.8 Ersatzabgabe-Betrag wird auf Fr. 7'000 pro Abstellplatz festgelegt. Ergänzung Zweckgebundenheit gem. §96 StrG (Früher galt in Reiden: 5'000.-)

Abs. 9-10 : beibehalten

Art. 42 Mobilitätskonzept

¹ Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht haben bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung mit dem Bau- oder Umnutzungsgesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen und darin nachzuweisen, wie dessen dauernde Umsetzung sichergestellt wird.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann. Es enthält insbesondere:

- die Definition von Zielen (Entlastung des Strassennetzes von Motorfahrzeugverkehr, Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, Förderung des Fuss- und Veloverkehrs),
- die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele, wie Nutzung und Angebote im CarSharing, monetäre Parkraumbewirtschaftung, Anreize zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.), zu treffende Informationsmassnahmen (z.B. Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften).

³ Die Eigentümer von Parkieranlagen, die aufgrund eines Mobilitätskonzepts bewilligt wurden, haben eine dauernde Wirkungskontrolle durchzuführen und die zuständige Stelle darüber periodisch Bericht zu erstatten. Zeigt diese, dass die angestrebten Ziele nicht erreicht werden, sind zuständigen Stelle zusätzliche Massnahmen zur nachträglichen Erreichung vorzuschlagen. Die zuständige Stelle kann diese und andere geeignete Massnahmen verfügen. Bleibt die Berichterstattung über die Wirkungskontrolle aus und ist die Nichterreichung der angestrebten Ziele offensichtlich, kann die zuständige Stelle vorläufige Massnahmen bis hin zum Nutzungsverbot verfügen.

⁴ Die zuständige Stelle kann die Ausführungsbestimmungen zum Mobilitätskonzept sowie über die Wirkungskontrolle und den Rhythmus der Berichterstattung in einer Richtlinie regeln.

⁵ Bestehende Mobilitätskonzepte, welche aufgrund von Gestaltungsplänen erstellt wurden, sind in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen beizubehalten.

Ergänzung ausführlicher Mobilitätskonzept-Artikel

Pendenz Abs. 4: nach Erstellung Gesamtmobilitätskonzept zu prüfen

Art. 43 Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge

¹ Bei Wohnbauten und Überbauungen ab 6 Wohnungen sind gedeckte und leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen.

² Die Fläche hat pro Zimmer mindestens 2 m² zu betragen. 30% der Flächen sind in der Nähe des Hauseinganges zu erstellen, aber müssen nicht gedeckt sein. Alternativ können Gesuchsteller einen Flächennachweis gemäss VSS-Norm erbringen. Auf dieser Grundlage kann die zuständige Stelle eine Abweichung der minimalen Flächen genehmigen.

gemäss rechtskräftigem-BZR, Dieser Artikel sollte beibehalten werden (wird in anderen Gemeinden oft ergänzt.) es gibt keine Definition gemäss PBG über Grösse von Mehrfamilienhäusern, nur in Zusammenhang mit behindertengerechtem Bauen wird ab 6 Whg. von einem MFH gesprochen. Vorschlag Präzisierung: ab 3 Wohneinheiten oder ab 6 Wohneinheiten

Die Anzahl Wohnungen, ab welchen solche Flächen zu erstellen sind, wird auf 6 Wohnungen angepasst. Somit ist im ganzen BZR der Schwellenwert bei 6 Wohnungen, was vergleichbar mit den Grenzwerten im PBG ist.

Streichung Nähe, da schwierig zu definieren; 30% der Flächen sind in der Nähe des Hauseinganges zu erstellen (Grund: Besucher)

Entscheid, dass Abstellflächen pro Zimmer 2 m² gelten soll. Als Alternative sollen sich Planer auch für die VSS-Norm entscheiden können. Je nachdem welches Abstellsystem für Velos gewählt wird, muss eine kleinere oder grössere Fläche für Abstellflächen erstellt werden.

Art. 44 Nebenräume

¹ Wohnbauten und Überbauungen ab 3 Wohnungen haben neben Wasch- und Trockenräumen weitere Nebenräume wie Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² bei Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² bei grösseren Wohnungen (ab 3 Zimmer) aufzuweisen.

² Auf einen Wasch- und Trocknungsraum kann verzichtet werden, wenn jede Wohnung mit einem Waschturm (Waschmaschine/Trockner) ausgestattet ist.

Neuer Artikel gegenüber rechtskräftigem BZR und gegenüber dem Muster-BZR; war bis anhin in § A1-15 PBV geregelt, entfällt jedoch mit der Revision. Die Nebenräume sollen weiterhin erstellt werden, da dies eine Qualität von Mehrfamilienhäusern darstellt.

Art. 45 Dachgestaltung

¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

² Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Bundes und des Kantons.

³ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirsten sind zulässig, wenn

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
- c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.

⁴ Dächer bis zu einer Neigung von 10% sind ab einer Fläche von 20 m² extensiv zu begrünen, ausgenommen davon sind Dachterrassennutzungen.

Wird ersetzt mit Muster-BZR Artikel zu Dachgestaltung

Abs. 2 Input Bauamt: PV-Anlagen grundsätzlich nicht auf eingeschossigen Bauten mit Ausnahmefällen (grössere Reflektierungsproblematik, Einsehbarkeit eher störend): keine Ergänzung/Einschränkung wird als zu grosser Eingriff in die Eigentumsrechte beurteilt; dafür Ergänzung Verweis auf den Kanton, im PBG und weiteren Richtlinien werden Solaranlagen weiter präzisiert.

Abs. 4: Ergänzung mit Abs. 6 aus dem rechtsgültigen BZR, Präzisierung, dass Dächer bis zu einer bestimmten Neigung und ab einer gewissen Fläche (20 m² entspricht der bisherigen Praxis des Bauamts) zu begrünen sind. Es soll der Bauherrschaft offen bleiben, ob die Retention auf dem Dach erstellt werden soll. Weitere Nutzungen wie PV-Anlagen sollen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Auslegung: sobald eine Terrassennutzung vorhanden ist, handelt es sich nicht mehr um ein Dach und ist daher auch nicht zu begrünen

Auskunft Rechtsdienst: Eine rechtliche Definition des Daches ist uns nicht bekannt. Es wäre wohl denkbar, diesbezüglich auf die Funktion des Daches abzustellen (Abschluss der Baute; Schutz der Menschen, Räume und

Fassaden vor Witterungseinflüssen wie Sonne, Regen, Wind, Schnee oder anderer; etc.). Unseres Erachtens ändert eine Terrassennutzung nichts an dessen Qualifikation als Dach. Aus dem kantonalen Recht und Bundesrecht gibt es keine Pflicht zur Begrünung eines Daches. Sofern das BZR dazu keine Vorschriften macht (das Muster-BZR enthält nur eine Mustervorschrift), muss das Dach nicht begrünt werden. Es liegt in der Kompetenz der Gemeinde, Bestimmungen dazu zu erlassen, aus Gründen wie Klima, Eingliederung etc. ist eine Begrünung wünschenswert. Wir empfehlen, eine Regelung im BZR, ob eine Dachterrassennutzung erlaubt ist sowie zum Anteil Grünfläche bzw. zur Begrünungspflicht.

Art. 46 Terrainveränderungen

¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Die natürlichen Geländeformen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

² Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Terrain nicht überschreiten. Ausnahmen davon sind in begründeten Fällen und qualitativer Gestaltung möglich.

³ Stützmauern und Mauern ab einer sichtbaren Höhe von 1.50 m sind mit einheimischen Arten zu bepflanzen. Ausgenommen sind Einfahrten von Einstellhallen/Garagen sowie Eingänge. Ausnahmen davon sind in begründeten Fällen möglich. Mauern sind zurückzusetzen und zu begrünen.

⁴ Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige Gesamthöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Einfahrten von Einstellhallen/Garagen sowie Eingänge.

Muster-BZR mit Anpassungen

Abs. 2: Ergänzung aus ehemaligem Artikel Gestaltung von Bauten und Anlagen beibehalten.

Abs. 3: Ergänzung zur besseren Eingliederung von Stützmauern und Mauern, am Siedlungsrand wird dies vom Muster-BZR ohnehin verlangt. Ausnahmen sollen möglich sein bei Ein- und Zufahrten sowie Zugängen.

Muster-BZR und Ergänzungen aus bisherigem BZR i.o.; Ergänzung mit Abs. 3 bezüglich Begrünung von Stützmauern und Mauern. Kleinere Mauern sind Teil der Gartengestaltung und müssen nicht zwingend begrünt werden. Bei Stützmauern mit mehr als 1.5 m ist eine Absturzsicherung zu erstellen, dies kann mit der Stützmauer zusammen stark in Erscheinung treten, daher sind diese zu begrünen.

Aufgrund etablierter Praxis Einschränkung auf Höhe von 1.50 m beibehalten

Art. 47 Gestaltung des Siedlungsrandes

¹ Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben. Bei sämtlichen Veränderungen am Siedlungsrand ist besondere Rücksicht auf die Biodiversität und die Durchgängigkeit für Kleintiere und Insekten zu nehmen.

² Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern, zu unterbrechen mit einheimischen Arten zu bepflanzen und bewilligungspflichtig. Für notwendige Schutzbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

³ Anlagen (z.B. Sitzplätze, Grillstellen, etc.) haben einen Abstand von min. 60 cm zum Zonenrand einzuhalten.

Muster-BZR-Artikel mit Ergänzungen

Abs. 1: Vielfalt an Straucharten speziell in BZR Reiden beibehalten, Ergänzung zur Förderung der Biodiversität und Durchgängigkeit für Kleintiere und Insekten.

Abs. 2: Ergänzung Muster-BZR mit Hinweis zur Unterbrechung u. Ausnahmen bei Schutzbauten aufnehmen

Abs. 3: Input Bauamt: Mindestabstand für Mauern/Anlagen am Bauzonenrand sollte definiert werden, da der Unterhalt in der Bauzone erfolgen sollte und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden soll mit Anlagen. Zu Anlagen gehören z.B. Stützmauern, Sitzplätze, Pools, etc.

Stützmauern sollten nur in Ausnahmefällen am Siedlungsrand erstellt werden. Ergänzung in Abs. 1 aus Bsp. anderer Gemeinden; Ergänzung in Abs. 3

Art. 48 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

¹ Die zuständige Stelle kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten.

² Der Umgebungsplan enthält Angaben zu Bepflanzung, Terrainveränderungen mit Höhenangaben, Belagsarten, allfällige Spiel- und Freizeitanlagen, Sichtzonen etc.

³ Die Arbeiten gemäss Umgebungsplan müssen spätestens ein halbes Jahr nach der Gebäudeabnahme der Baute realisiert sein und müssen der zuständigen Stelle gemeldet werden.

⁴ Die zuständige Stelle kann eine Richtlinie zur Präzisierung der Umgebungsgestaltung erlassen.

⁵ Die Anlegung von neuen Schottergärten ohne ökologische Funktion ist nicht zulässig, ausser für den Fassadenschutz. Dies betrifft insbesondere grosse Flächen auf denen Pflanzenwachstum nicht erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann.

⁶ Die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung soll eine hohe Qualität und Biodiversität bezwecken. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

⁷ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

⁸ Bäume, welche aufgrund von Gestaltungsplänen gepflanzt wurden, sind zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen, vgl. Art. 36. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Bei Beseitigung eines Baumes hat die Eigentümerschaft für mindestens gleichwertigen Ersatz ungefähr am gleichen Standort zu sorgen.

Gemäss Muster-BZR, Artikel heisst neu Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

Abs. 1-3: Neue Bestimmungen zum Umgebungsplan, Abs. 2: Ergänzung Sichtzonen (OPK)

Abs. 4: Möglichkeit zur Erlassung einer Richtlinie, die Richtlinie soll zusammen mit Fachpersonen erarbeitet werden, Richtlinie soll auch aufführen, was in Umgebungsplan geliefert werden muss

Abs. 5: Verbot von Schottergärten

Abs. 6: Ergänzung zur Förderung der Biodiversität

Abs. 8: Aufgrund Diskussion zu aufgehobenen Gestaltungsplänen eingefügt. Sicherung von Bäumen bei Aufhebung von Gestaltungsplänen

Art. 49 Freie Lager- und Umschlagplätze

¹ Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit einem angegliederten Betrieb⁶ gestattet. Entsprechend sind Occasionshandel, Exporthandel (ohne Garagenbetrieb), Alteisenhandel etc. nicht zulässig.

² Gestaltung: Für Lager- und Umschlagplätze von Arbeitsnutzungen legt die zuständige Stelle im Rahmen der Baubewilligung Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.

³ In den Kern- und Dorfzonen und den Wohnzonen sind freie Lager- und Umschlagplätze nicht zulässig.

Neuer Artikel aus bestehenden Artikeln

Abs. 1 / Abs. 2: überführt aus bestehendem BZR Arbeits- und Wohnzone / Arbeitszone. Diese Bestimmung soll über alle Zonen hinweg für jegliche freie Lager- und Umschlagplätze gelten.

Abs. 3 aus bestehendem BZR Art. 47 «Gestaltung von Bauten und Anlagen», spezielle Bestimmung für Dorf- u. Kernzone beibehalten

Ergänzung Abs. 1 Occasionshändler mit viel Landverschleiss (Lagerflächen, Parkplätze etc.) sollen verboten werden. Abs. 3 generell in allen Kern- und Dorfzonen sind offene Lagerplätze nicht zulässig.

⁶ Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort

Art. 50 Technische Gefahren

¹ Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere zu den vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Rechtsgültiger BZR-Artikel wird durch Muster-BZR ersetzt

Art. 51 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuelle wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich

- Der Mobilfunkbetreiber spricht sich mit anderen Betreibern über einen möglichen Mobilfunkstandort ab.
- Der Mobilfunkbetreiber teilt der zuständigen Stelle mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- Die zuständige Stelle prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der zuständigen Stelle vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität)

- Priorität 1: Arbeitszonen, Sonderbauzonen, Verkehrsflächen, übrige Gebiete
- Priorität 2: Zone für öffentliche Zwecke (ohne Kirchen, ausser integrierbar in Kirchturm)
- Priorität 3: Wohn- und Arbeitszone / Kern- und Dorfzonen (Vorbehalt Ortsbild)
- Priorität 4: Wohnzonen
- Priorität 5: Grünzonen

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

Art. 52 Reklamen

¹ Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie entsprechend dem von der zuständigen Stelle für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzept, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind,
- b) in den Kern- und Dorfzonen sind keine Reklamen zulässig.

² Die zuständige Stelle kann ein Reklamenkonzept erstellen.

Verwendung Muster-BZR (in Punkt a. Konzept, in Punkt b in den Kern- und Dorfzonen sind Reklamen nicht zulässig), Reklame = Ablenkung (Verkehrssicherheit) u. Verschandelung Ortsbild, Idee Plakatierungskonzept überarbeiten und Haltung von zuständiger Stelle abholen

Art. 53 Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut

¹ Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

² Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

³ Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die zuständige Stelle die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

⁴ Bestehende Sammelstellen von Siedlungsabfällen und Grüngut sind zu erhalten, insbesondere in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen, vgl. Art. 36.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehrriech-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle und Grüngut anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes / Entsorgungsunternehmens und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Neuer Artikel aus Muster-BZR (fakultativer Teil) mit Ergänzungen bezüglich Grüngut

OPK möchte System der Abfallentsorgung nicht vorgeben und deshalb keine Ergänzung («Unterflursystem») vornehmen

Sicherung der bestehenden gemeinschaftlichen Abfall- und Entsorgungsstellen bei Aufhebung des Gestaltungsplanes

Art. 54 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Gemäss § 158 PBG sind genügend besonnte, beschattete, zusammenhängende sowie gefahrenlos und frei zugängliche Spielplätze und Freizeitanlagen, abseits von Strassen zu erstellen.

² Spielplätze und Freizeitanlagen sind qualitativ im Sinn der Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen der Pro Juventute zu gestalten und müssen multifunktional nutzbar sein. Sie sind sinnvoll anzuordnen und müssen barrierefrei und sicher erreichbar sein. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten und angemessen zu erneuern.

³ In Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht ist ein Spielraum- und Freizeitanlagenkonzept mit spezifischen Angeboten für alle Altersgruppen zu erstellen.

⁴ Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt Fr. 250.-- pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche.

⁵ Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und Freizeitanlagen zu verwenden.

Gemäss Muster BZR ist die Festlegung von Ersatzabgaben notwendig: Abs. 4

Abs. 1-2: Input Bauamt: nur Flächen ausweisen oder auch mit Spielgeräten oder Freizeitanlagen/Mobiliar ausstatten; Ergänzung betreffend Qualitäten von Spielplätzen und Freizeitanlagen, da dies im PBG nur geringfügig gelöst ist.; bis anhin gab es in Reiden eine Verschärfung gegenüber dem PBG: bereits ab 4 Wohnungen mussten

Spielplatz erstellt werden, neu soll die Regelung gemäss PBG ab 6 Wohnungen greifen, dafür werden qualitative Anforderungen ergänzt

Abs. 3: Ergänzung, dass in grossen Gebieten (mit Gestaltungsplan-Pflicht) ein Konzept notwendig ist, dass nicht nur für Kinder und Jugendliche Aufenthaltsflächen im Freien schafft.

Ergänzung von qualitativen Bestimmungen dafür Wechsel auf 6 Wohnungen anstatt der bisherigen 4 Wohnungen als Grenzwert; Definition der Höhe der Ersatzabgabe auf 250.- pro m² fehlender Fläche gemäss anderen Gemeinden; Beibehaltung Abs. 5 betreffend Zweckgebundenheit der Abgabe

Art. 55 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

⁴ Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmvorbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne Art. 43 Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

gemäss Muster-BZR

Art. 4 aus dem rechtsgültigen BZR

Art. 56 Lichtemissionen

¹ Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Das Merkblatt «Begrenzung von Lichtemissionen für Gemeinden» ist zu berücksichtigen.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer, Videowände und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Kulturobjekt) ist eine Objektbestrahlung zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind nicht zulässig.

³ Die Beleuchtung ist nach Möglichkeit bedarfsgerecht zu steuern und zeitweise auszuschalten oder zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen (z. B. öffentliche oder private Zierbeleuchtungen) sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten.

Input NaturReiden: ausschalten von nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtungen in der Nacht (bsp. von 22 Uhr bis 6 Uhr). Keine himmelwärts gerichteten Lichtquellen

Abs. 1 und 2 aus Artikel übernehmen, Verweis auf Merkblatt zu Lichtemissionen in Abs. 1, Ergänzung Verbot von Skybeamern und grosse Videowände in Abs. 2, Ergänzung Abschaltung von Beleuchtungen in neuem Abs. 3, Abschalten von 22 Uhr bis 6 Uhr wird begrüsst

Art. 57 Tierfallen

Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen. Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

Input NaturReiden: Ergänzung eines Artikels für Vogelschutz am Bau, Verhinderung von Vogelkollisionen an Glasscheiben Bsp. Artikel (andere Luzerner Gemeinden): 1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.»

Art. 58 Sexgewerbe

Das Sex-Gewerbe ist nur in den Arbeitszonen im Dorfteil Reiden / Mehlsecken zulässig. Ausgenommen davon ist in diesen Zonen die erste Bautiefe angrenzend an eine Wohnzone.

Neuer Artikel

IV. GEBÜHREN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 59 Gebühren

¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

² Die zuständige Stelle in der Gebührenverordnung der Gemeinde den massgebenden Stundenansatz fest.

³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen verursacht.

⁴ Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Abs. 2: Verweis auf Gebührenverordnung und keine exakten Kosten

Art. 60 Schlussbestimmung

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan treten nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom [...] wird aufgehoben.

Muster BZR

Art. 61 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom ... bis ... 2024 bewilligungsfähigen Baugesuche / Sondernutzungsplanungen sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (z.B. Ausnützungsziffern, etc.) zu beurteilen. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Mit den Übergangsbestimmungen gem. BZR anderer Gemeinden wird die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht. Gewisses Risiko bleibt

Art. 62 Aufhebungen altrechtliche Sondernutzungspläne

¹ Folgende Bebauungs- und Gestaltungspläne und alle dazugehörigen Änderungen und Ergänzungen werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:

Bebauungspläne

- Kernzone Teil A (Ortsteil Reiden)

Gestaltungspläne

- Klempen (Ortsteil Reiden)
- An der Ledergasse (Ortsteil Reiden)
- Oberliweg Nord (Ortsteil Reiden)
- Oberliweg (Ortsteil Reiden)
- Ahornweg (Ortsteil Reiden)
- Hölzlirain (Ortsteil Reiden)
- Hölzli (Tannholzweg) (Ortsteil Reiden)
- Chriesiweg (Ortsteil Reiden)

- Hölzlistrasse 30 (Ortsteil Reiden)
- Unterdorf (Ortsteil Reiden)
- Brüelmatte Süd (Ortsteil Reiden)
- Stumpfenweg (Ortsteil Reiden)
- Sonnehof (Ortsteil Reiden)
- Oberdorf II (Brunnenmatte Nord) (Ortsteil Reiden)
- Oberdorf (Brunnenmatte Süd) (Ortsteil Reiden)
- Oberdorfstrasse, Grundstück Nr. 1294 (Ortsteil Reiden)
- Oberdorf (Oberfeldweg) (Ortsteil Reiden)
- Bijou (Ortsteil Reiden)
- Lusberg (Ortsteil Reiden)
- Restaurant Eisenbahn (Ortsteil Reiden)
- Froben (Ortsteil Langnau)
- Unterdorf Langnau (Ortsteil Langnau)
- Chäppelmatte (Ortsteil Langnau)
- Oberdorf Langnau (Ortsteil Langnau)
- **Chlifeld** (**Ortsteil Langnau**)
- Zelglimatte (Ortsteil Langnau)
- Golfübungsplatz (Ortsteil Langnau)
- Am Mülibach (Ortsteil Langnau)
- **Halde** (**Ortsteil Richenthal**)
- Geissmatte (Ortsteil Richenthal)
- Kurhaus (südlicher Teil) (Ortsteil Richenthal)

Aufhebung Gestaltungsplan, sobald fertig erstellt/

Aufhebung Gestaltungsplan, bei Rückzonung

ANHANG 1: NUTZUNG IN DEN ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Vgl. Art. 11

Nr.	Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Nutzungen	Lärm-Empfindlichkeitsstufe
Ortsteil Reiden (GB 520):				
1	Chlifeld	1118, 64, 65, 67	Sport und Freizeitanlagen, Gemeindeinfrastruktur	III
2	Reidmatt	97	Kirchenzentrum, reformiert Friedhof- und Parkanlagen	II
3	Dorfzentrum	235, 350, 374, 375	Schule, Sport- und Freizeitanlagen, Gemeindeinfrastruktur, Gewerbenutzung	III
4	Spielwiese Feld	382	Bestehender Wohnraum, max. Gesamthöhe von 11m	II
5	Feldheim	420, 479, 1303	Alters- und Pflegeheim, Wohnen im Alter	II
6	Kirche	368, 369, 460	Kirchenzentrum, katholisch	II
7a	Reiden Mitte	162, 340	Schule, Sport- und Freizeitanlagen Gemeindeinfrastruktur	III
7b	Reiden Mitte	340	Friedhof- und Parkanlagen	II
8	Reidermoos	728	Schule, Sport- und Freizeitanlagen, Gemeindeinfrastruktur	III
9	Im Zopf	1177	Entsorgungsanlagen	III
10	Kapelle St. Anna Reidermoos	722	Kirchenzentrum, katholisch Friedhof- und Parkanlagen	II
Ortsteil Langnau (GB 514):				
11a	Schulareal	4	Schule, Sport- und Freizeitanlagen, Gemeindeinfrastruktur,	III
11b	Kirchenareal	111-114,	Kirchenzentrum, katholisch, Friedhof- und Parkanlagen; Bestehender Wohnraum	II
12	Leimgrube/Schallbrig	770	Freizeitanlagen	III
13	Wiggergass	269	Entsorgungsanlagen	III
14	Mehlsecken	440	Entsorgungsanlagen	III
15	Mehlsecken	457	Altes Schulhaus Mehlsecken/ Dorfmuseum Mehlsecken	II
Ortsteil Richenthal (GB 521):				
16a	Dorf	9, 273	Schule, Sport- und Freizeitanlagen, Gemeindeinfrastruktur, Gewerbenutzung	III
16b	Dorf	246	Sport- und Freizeitanlagen	III
17	Kirche	21, 23	Kirchenzentrum, katholisch, Friedhof- und Parkanlagen	II
18	Gut-Hirt-Kapelle	164	Kirchenzentrum, katholisch Friedhof- und Parkanlagen	II

Nr. 11 Renzligen neue Zone für Öffentliche Zwecke (Parzelle Nr. 722, Reiden)

Nr. 12 Bereits nicht mehr vorhanden (siehe rechtsgültiges BZR: Änderung durch die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 (RRE 17. September 2019, in Kraft seit 17. September 2019)

ANHANG 2: NUTZUNG IN DEN ZONEN FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Vgl. Art. 12

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Nutzungen	Lärm-Empfindlichkeitsstufe
Ortsteil Reiden (GB 520):			
Underfeldächer	26	Schiessanlagen, Schützenhaus	IV
Höferberg	2160, 2163	Hornusseranlagen, Vereinslokal	III
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
Vorlinig	211	Schiessanlagen, Schützenhaus	IV

*Anhang Zone für Sport- und Freizeitanlagen aufgrund Subgruppensitzung vom 31.01.2023 eingefügt
Die Gemeinde Reiden unterstützt die Gleichbehandlung der 3 Vereine.*

ANHANG 3: GRÜNZONEN (GRUNDNUTZUNG)

Vgl. Art. 14

Nr.	Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Zweck
Ortsteil Reiden (GB 520):			
1	Kommendehügel	405	Erhaltung der Eigenart des Kommendehügels und seiner Bauten und Anlagen sowie deren Erneuerung
2	Hubel	610	Freihalten der Westflanke des Hügels von Bauten und Anlagen.
3	Mühlematt	423	Schaffung eines Grünraums am Siedlungsrand (landschaftlich sensible Lage). Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
4	Brüelmatte	51	Freihaltekorridor zwischen Wohn- und Arbeitszone. Freihalten des Gewässerraums. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von Fusswegen nicht gestattet.
5	Stumpe	2015	Freihalten des Gebietes zwischen Wald und Wohnzone.
6	Renzligen	720	Erhaltung der Freifläche bei der Kapelle St. Anna. Die Zone kann als landwirtschaftliche Fläche oder für öffentliche und gemeinsame Aussenräume genutzt werden.
7	Höchflue	703	Freihalten des Gebietes zwischen Wald und Arbeitszone.
8	Spitzhubel	757, 761, 762	Freihalten der unüberbauten Fläche. Die Zone kann als landwirtschaftliche Fläche oder für Christbaumkulturen genutzt werden. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig. Zulässig sind ausserdem die bestehenden Parkplätze und die Zufahrtsstrasse (Strassenparzelle Nr. 1124, GB Reiden), die bei Bedarf verbreitert werden darf. <i>In Zusammenhang mit Rückzonungen → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen</i>
9	Lusberg	1261	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Retentionsbeckens
10	Hubelweid	654	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes
Ortsteil Langnau (GB 514):			
11	Heubeerberg / Steigruebewald	176	Freihalten des Gebiets zwischen Wald und Kantonsstrasse.
12a	Bim Chrüz	558	Freihalten des Gewässerraums und der unüberbauten Fläche am südlichen Rand der Bauzone. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig. <i>In Zusammenhang mit Rückzonungen → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen</i>
13	Chrüzmatte/ Mülikanal	424	Freihalten des Gewässerraumes am Mülikanal. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.
14	Mehlsecken/ Wiggerematte	398, 518	Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.
15	Underi Wigere	398	Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger.

Nr.	Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Zweck
			Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig. Bestehende Parkierung ist zulässig.
16	Chäppelmatte	548	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes
17	Lupfen	178	Freihalten des Gewässerraums am Huebbach
18	ARA/Oberer Wigger	268	Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
19	Geissmatte	444, 445, 446	Freihalten des Gewässerraums. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von Fusswegen nicht gestattet. Die Zone kann als landwirtschaftliche Fläche, für öffentliche und gemeinsame Aussenräume oder als Hausgartenfläche genutzt werden.
20	Sagi	39, 334	Freihalten von Gewässerraum und Waldrand. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme des Wasserreservoirs und Holzschnittlager sowie von Fuss- und Fahrwegen nicht gestattet.
21	Kurhaus	459, 182	Freihalten von Gewässerraum und Waldrand. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von Fusswegen und der Kneipanlage im Huebbach nicht gestattet. Die Zone kann als landwirtschaftliche Fläche, für öffentliche und gemeinsame Aussenräume oder als Hausgartenfläche genutzt werden.
22	Ziegelmatte	234, 178, 395	Freihalten von Gewässerraum und Waldrand. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme der Entsorgungsanlagen sowie Fusswegen nicht gestattet.
23	I de Hueb	245	Freihalten der unüberbauten Fläche. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig. <i>In Zusammenhang mit Rückzonungen → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen</i>

Diverse neue Grünzonen aufgrund aufzuhebende Gestaltungspläne und der Zuweisung von Flächen entlang Gewässern, welche zwar in der Bauzone sind aber aufgrund des Gewässerraums nicht genutzt werden können.

Bisherige Nr. 3 Lusberg: Löschung, da keine Grünzone mehr, sondern Landwirtschaftszone

Gewisse Grünzonen werden im Rahmen der vorhergehenden Teilrevision mit Rückzonungen vorgenommen, der Stand der Revision ist abzugleichen

Neue Grünzonen aufgrund der Umzonung von ehemaligen ÜG-A, Zweck: Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.

ANHANG 4: NATURSCHUTZZONEN

Vgl. Art. 30

Nr.	Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Art / Schutzziel
Ortsteil Reiden (GB 520):			
1	Unterfeldächer	10	Ehemalige Kiesgrube: Integrale Erhaltung des Kiesgrubenbiotops als Lebensraum für seltene und geschützte Amphibien-, Vogel- und Insektenarten sowie als belebendes Landschaftselement.
2	Moosmatte	2099, 2100	Hochstaudenried, Pfeifengrasried
3	Weihermatte	688, 2391	Flachmoor / Nassbiotop: Stillgewässer (Teiche) Integrale Erhaltung; Schutz-, Nutzungs- und Pflegebestimmungen sind in der kommunalen Verordnung vom 11. Dez. 1974 geregelt.
4	Gungel	2202, 2203, 2204, 2208, 2255	Hochstaudenried, Extensive Wiese, Stillgewässer (Teich)
5	Lätte	2447 (Teil)	Fromentalwiese
6	Sertel/ Chli Sertel	2421, 2423, 2424, 2425, 2610	Extensive Wiese
7	Länggrabe an Uerke	2256, 2266	Extensive Wiese
8	Höchflue	703, 702	Molasseaufschlüsse Höchflue
9	Chruterli	2599, 2071	Kulturrenfläche in NHG
10	Sertelweid	2403	Kulturrenfläche in NHG
Ortsteil Langnau (GB 514):			
11	Halde	504	Artenreiche Wiese
12	Lälle	368	Artenreiche Wiese, Hochstaudenbrache
13	Sefersloch	650	Artenreiche Wiese
14	Halde	467	Artenreiche Wiese
15	Altetel	295	Hochstaudenried, Grossegegnried, Stillgewässer (Teich)
16	Steinbruch	176	Felsabbruch, struktureicher Waldrand
17	Hasli	241	Stillgewässer (Teich, Tümpel), Biotop, extensive Wiese
18	Feldberg	351	Zwergstrauchheide, Halbtrockenrasen, Stillgewässer (Tümpel), struktureicher Lebensraum für Amphibien und Reptilien
19	Lupfen	215	Retentionsanlage, naturnah genutzter Grünraum
20	Hasli	200	Kulturrenfläche in NHG
21	Hasli	201	Kulturrenfläche in NHG
22	Teuffetel	481	Kulturrenfläche in NHG
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
23	Huebberg	168, 464	Extensivstandort
24	Vorlinig/Hinderlinig	215	Kulturrenfläche in NHG

Anhang 3 wurde von NaturReiden geprüft

3: Ergänzung GS Nr. 2391 in BZR, in Plan bereits vorhanden

6: Ergänzung Nr. 2424 in BZR in Plan bereits vorhanden, GS Nr. 2610 in BZR und Plan

9, 10: Ergänzung aufgrund vorhandener NHG-Verträge

12: falsche GS Nr. in rechtsgültigem BZR und deshalb Korrektur der GS-Nummer

13+16: Ergänzung GS Nr., da in rechtsgültigem BZR keine vorhanden

18+19: Ergänzung gemäss Vorschlag NaturReiden

20-22, 24: Ergänzung aufgrund vorhandener NHG-Verträge

23: Ergänzung GS Nr. 464 im BZR, da im Plan Abgrenzung NS-Zone über GS Nr. 168 und GS Nr. 464

ANHANG 5: AUSSICHTSPUNKTE

Vgl. Art. 35

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundstücksnummer
Ortsteil Reiden (GB 520):		
1	Neuhuser	702, 2402
2	Spitzhubel	758
3	Chlämpeberg	2071
4	Kommende	405
5	Bruggacher	2457
6	Stumpe	2022
7	Lusberg	2290
8	Äbnet Allmend	2216
Ortsteil Langnau (GB 514):		
9	Schallbrig	560
10	Heubeeriberg	30
11	Allmend Mehlsecken	373
Ortsteil Richenthal (GB 521):		
12	Chlämpe	215
13	Hinterlinig	373
14	Hellwald	218
15	Usser-Sinnerwald/Tannacher	136
16	Linigwald	158
17	Mühlestrasse	108
18	Vorholz	341
19	Reckenberg	7
20	Chatzhof	141

ANHANG 6: INVENTAR DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE

Vgl. Art. 36

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundstücksnummer	Art
Ortsteil Reiden (GB 520):			
1	Hübeli	958	Eiche
2	Moosmatte	2084, 2091	Erle und Weidengruppe
3	Kommende	405	Sehr grosse Linde
4	Schafmatt	2058	Eiche
5	Lehgraben	2502	Biotop
6	Lehgraben	2502	Biotop
7	Lusberg	2291	Eiche
8	Schulhaus Pestalozzi	350	Kastanienbäume
9	Schulhaus Reidermoos	728	Kastanienbäume
10	Grundstück Nr. 773 (Einfahrt Reidermoos)	773	Linde
11	Grundstück Nr. 753 (Reidermoos)	753	Linde
12	Tanzwinkel	702, Koordinaten: 2'640'470/1'231'880	Stillgewässer (Tümpel)
Ortsteil Langnau (GB 514):			
13	Mülihof	394	Eiche
14	Alter Kirchplatz Langnau	52	Linde
15	Postplatz Langnau	614	Kastanienbäume
16	Buechberg	728	Schützenplatz mit Linde
17	Sportplatz Ost	4	2 Linden
18	Buechbergwiese	301	Ahorn
19	Altental	290	Schwarzerle
20	Schulhaus Mehlsecken	457	Linde
21	Steibille	612 Koordinaten: '640'730/ 1'231'180	Trockenstandort
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
22	Höllwald Innere Fronhofen	218	Biotop
23	Beim Gehöft Ober Fronhofen	152	Stieleiche
24	Gehöft Hueb	175	Winterlinde
25	Gehöft Huebberg	464	Winterlinde
26	Gugger	14	Kleiner Steinbruch
27	Geissmatt	397	Biotop
28	Munimatte	2, Koordinaten: 2'637'820/1'228'730	Teich
29	Pfrundwald	93, Koordinaten: 2'638'830/1'229'690	Quellfluren

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundstücksnummer	Art
30	Müliwald	401 Koordinaten: 2'638'720/1'229'380	Quellflur (Altholzgruppe)

Überprüfung und Nachführung des Inventars

Anhang 3 wurde von NaturReiden geprüft und am 23. Januar 2023 in der Kerngruppe besprochen.

ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Vgl. Art. 37

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Zweck und Spezielle Bestimmungen	Abweichungen
Ortsteil Reiden (GB 520):			
Weihermatte	685, 687, 1018 - 1022 1420-1425, 687	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit naturgerechter Gestaltung und Sicherung des Gewässerraumes am Sertelbach	
Chriesiweg	951	<i>In Zusammenhang mit Rückzonungen → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen Bestimmung wird ergänzt, falls Beibehaltung (=keine Rückzonung)</i>	
Hözlirain	1402-1407, 1411-1415, 1428, 1429	<i>Abschliessende Überprüfung vor öffentlicher Auflage, falls Überbauung fertig erstellt → dann Aufhebung GP-Pflicht</i>	
Ahornweg	1416-1418, 1345	<i>Abschliessende Überprüfung vor öffentlicher Auflage, falls Überbauung fertig erstellt → dann Aufhebung GP-Pflicht</i>	
Brüelmatte Nord	953, 52	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	
Müli/Underwasser Teilgebiet 1	586-589	Umsetzung des Masterplans Müli Underwasser Erstellung qualitativ gute Wohn- und Gewerbeüberbauung Bushaltestelle ist zu prüfen	Punktueller Abweichungen zulässig, wo sinnvoll mit gleichzeitiger Optimierung der Nutzungen und der Erschliessung Max. +10% in ÜZ möglich
Müli/Underwasser Teilgebiet 2	590, 591, 593, 594-598, 923, 924, 942	Umsetzung des Masterplans Müli Underwasser Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung Bushaltestelle ist zu prüfen	Punktueller Abweichungen zulässig, wo sinnvoll mit gleichzeitiger Optimierung der Nutzungen und der Erschliessung
Unterwasserstrasse	568, 576-578	Erstellung qualitativ guter Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnahe	
Parkweg (ehemalige Kernzone)	1179, 952	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohnüberbauung	
Friedmatte	337, 338, 339, 433, 434, 1346, 1347	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnahe	

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Zweck und Spezielle Bestimmungen	Abweichungen
		Langsamverkehrsverbindung entlang der Geleise ist sicherzustellen	
Grüne Stumpe	31-34, 1016, 1209 892, 930-934	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung und massvolle Nachverdichtung Eine Aufteilung in maximal zwei Teil-Gestaltungspläne ist möglich (keine isolierten Teilflächen). Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist besondere Bedeutung beizumessen.	Abweichung von Nutzungsmassen bei guter Qualität möglich
SBZ Alte Spinnerei	694	Vgl. Art. 20	
Ortsteil Langnau (GB 514):			
GS Nr. 98, GB Langnau	98	<i>In Zusammenhang mit Rückzonungen → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen Bestimmung wird ergänzt, falls Beibehaltung (=keine Rückzonung)</i>	
Spezielle Arbeitszone Langnau	17, 19, 22-26	Vgl. Art. 10 Eine sinnvolle Etappierung ist aufzuzeigen. Eine Aufteilung in maximal zwei Teil-Gestaltungspläne ist möglich.	Eine Abweichung von den Nutzungsmassen bei der ÜZ ist nicht zulässig. Bei der Höhe ist eine Abweichung bis max. 3 m nur angrenzend an die Kern- und Dorfzone zulässig.
Lupfen	215	Vgl. Art. 18	
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
Kurhaus	182, 183, 233	Vgl. Art. 17	

Überprüfung und Anpassung bei realisierten / aufzuhebenden GP

ANHANG 8: SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Vgl. Art. 40 Überbauungsziffer bzgl. Anwendung und Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten.

Anhang 8: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 40 BZR

Beispiel für Wohnzone W-14:

