GEMEINDE REIDEN

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Reiden

Exemplar für die öffentliche Auflage

Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift (werden nach der Genehmigung gelöscht)

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am…

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
Josua Müller	Miriam Aregger

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. … vom … unverändert genehmigt

…….

Datum

……

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINES ... 4
Art. 1 Zweck ... 4
Art. 2 Zuständigkeit ... 4
Art. 3 Fachgremium ... 4
II. ZONENBESTIMMUNGEN ... 5
a. Bauzonen ... 5
Art. 4 Kernzone (K) ... 5
Art. 5 Dorfzone (D) ... 6
Art. 6 Wohnzone (W) ... 7
Art. 7 Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE) ... 8
Art. 8 Wohn- und Arbeitszone (WA) ... 9
Art. 9 Arbeits- und Wohnzone (AW) ... 10
Art. 10 Arbeitszone III (A-III) ... 11
Art. 11 Arbeitszone IV (A-IV) ... 12
Art. 12 Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL) ... 13
Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) ... 14
Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) ... 14
Art. 15 Zone für Schrebergärten (SG) ... 14
Art. 16 Grünzone (GR) ... 15
Art. 17 Grünzone (überlagert) ... 15
Art. 18 Grünzone Gewässerraum ... 15
Art. 19 Sonderbauzone Kurhaus (SK) ... 15
Art. 20 Sonderbauzone Lupfen (SL) ... 16
Art. 21 Sonderbauzone Sägerei Richenthal (SSR) ... 16
Art. 22 Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS) ... 17
Art. 23 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG) ... 17
Art. 24 Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL) ... 18
Art. 25 Verkehrszone (VZ) ... 18
b. Nichtbauzonen ... 19
Art. 26 Landwirtschaftszone (LW) ... 19
Art. 27 Übriges Gebiet A (ÜG-A) ... 19
Art. 28 Weilerzone Gishalde (WZ) ... 19
Art. 29 Rekultivierungszone Löchli (RK) ... 20
Art. 30 Freihaltezone Usserdorf (F) ... 20
Art. 31 Freihaltezone Gewässerraum (FG) und Baulinie Gewässerraumfestlegung ... 20
Art. 32 Gefahrengebiete ... 21
c. Schutzzonen und Schutzobjekte ... 22
Art. 33 Naturschutzzone (NS) ... 22
Art. 34 Landschaftsschutzzone (LS) ... 23
Art. 35 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW) ... 23
Art. 36 Archäologische Fundstellen (AFS) ... 24
Art. 37 Kulturdenkmäler ... 24
Art. 38 Aussichtspunkte (AP) ... 24
Art. 39 Naturobjekte (NO) ... 24
d. Sondernutzungsplanung ... 25
Art. 40 Gestaltungspläne ... 25
III. BAUVORSCHRIFTEN ... 26
Art. 41 Klimaschutz und Klimaadaption ... 26
Art. 42 Qualität ... 26
Art. 43 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten ... 27
Art. 44 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ... 28
Art. 45 Mobilitätskonzept ... 29
Art. 46 Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge ... 30
Art. 47 Nebenräume ... 30
Art. 48 Dachgestaltung ... 30

Art. 49 Terrainveränderungen ... 31
Art. 50 Gestaltung des Siedlungsrandes ... 31
Art. 51 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ... 32
Art. 52 Grünflächenziffer ... 33
Art. 53 Freie Lager- und Umschlagplätze ... 34
Art. 54 Technische Gefahren ... 35
Art. 55 Antennenanlagen ... 35
Art. 56 Reklamen ... 36
Art. 57 Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut ... 36
Art. 58 Spielplätze und Freizeitanlagen ... 36
Art. 59 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten ... 37
Art. 60 Lichtemissionen ... 37
Art. 61 Tierfallen und Tierschutz ... 37
Art. 62 Sexgewerbe ... 38

IV. GEBÜHREN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN ... 38
Art. 63 Gebühren ... 38
Art. 64 Strafbestimmung ... 38
Art. 65 Schlussbestimmung ... 38
Art. 66 Übergangsbestimmungen ... 38
Art. 67 Aufhebungen altrechtliche Sondernutzungspläne ... 39

ANHANG 1: NUTZUNGEN UND LÄRM-EMFPINDLICHKEITSSTUFE DER ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE ... 40

ANHANG 2: NUTZUNGEN UND LÄRM-EMFPINDLICHKEITSSTUFE DER ZONEN FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN ... 41

ANHANG 3: ZWECK GRÜNZONEN ... 42

ANHANG 4: NATURSCHUTZZONEN ... 44

ANHANG 5: AUSSICHTSPUNKTE ... 46

ANHANG 6: INVENTAR DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE ... 47

ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT ... 49

ANHANG 8: SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ) ... 52

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 gemäss Muster-BZR; sinngemäss im rechtsgültigen 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.

Abs. 1: Neue Bestimmung aus Muster-BZR

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

Art. 3 Fachgremium

[1]Die zuständige Stelle lässt sich bei der Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch ein Fachgremium beraten. Das Fachgremium wird von der zuständigen Stelle bestimmt. 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). Der Gemeinderat erstellt ein Pflichtenheft für das Fachgremium.

[2] Bei Bauvorhaben in der Kernzone muss das Fachgremium eine Stellungnahme abgeben.

[3] Das Fachgremium kann beizogen werden zur Beurteilung von:

a. Bebauungs- und Gestaltungsplänen,

b. baulichen Massnahmen in den Dorfzonen und angrenzend an die Kern- und Dorfzonen,

c. baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar und in der Weilerzone,

d. Eingliederung gem. Art. 42 Qualität,

e. ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten,

f. Überbauungsziffern und Gesamthöhen sowie von baulichen Höchst- und Mindestmassen im Siedlungsgebiet, die in diesem Reglement nicht abschliessend geregelt sind.

[4] Sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung haben, kann die zuständige Stelle auf eine Stellungnahme des Fachgremiums verzichten.

Abs. 1: Aus rechtsgültigem BZR Reiden beibehalten, aber offener formuliert (Legitimation)

Abs. 1: Ergänzung Vorgehen und Definition des Fachgremiums durch Gemeinde

Abs. 3: 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 ist Verzicht möglich

Abs. 3: Ergänzung Bestimmung von Überbauungsziffern/Gesamthöhen sowie von baulichen Höchst- und Mindestmassen

Abs. 4: Ergänzung aufgrund Expertise von D. Geissbühler bei der Aufgleisung Fachgremium (Streichung kleinere Bauvorhaben aufgrund Diskussion mit OPK und Eigentümergesprächen im Rahmen der Mitwirkung)

II. ZONENBESTIMMUNGEN

a. Bauzonen

Art. 4 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, vgl. Freiraumkonzept).

[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 m^2 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. Dabei orientiert sich das Fachgremium am Bestand in der Kernzone und der Umgebung des Objekts.

[4] Der minimale Grenzabstand innerhalb der Kernzone beträgt 4.0 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 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite 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 Freiraums 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 (Wettbewerb- oder Konkurrenzverfahren (SIA 142), Studienauftrag (SIA 143) oder begleitetes Verfahren etc.) verlangen. Dabei wendet die zuständige Stelle die geltenden Normen an.

[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 übrige 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] Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.

[12] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neu Differenzierung der Dorfzonen in einen inneren (Kernzone) und äusseren Kern (Dorfzone) mit unterschiedlichen Zwecken und Bestimmungen auf Grundlage des REK. Artikel baut auf dem Muster-BZR, dem bisherigen BZR-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 bei geschlossener Bauweise. 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. 1: Ergänzung Verweis auf FRK

Abs. 2: Ergänzung Einschränkung Verkaufsflächen in diversen Zonen

Abs. 3: Kernzone ohne Nutzungsmasse; Qualität vor Dichte; Nutzungsmasse sind im Einzelfall zu definieren; Präzisierung aufgrund Eigentümergespräch im Rahmen der Mitwirkung

Abs. 4: Minimaler Grenzabstand in Kernzone

OPK-Sitzung vom 27.04.2023: Die OPK unterstützt den Vorschlag 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 weiter 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 der ersten Bautiefe entlang Hauptverkehrsachsen; Reduktion des Gewerbeanteils auf 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) im EG auf der strassenzugewandten Seite.

Abs. 7: Kann-Formulierung, Präzisierung mit Beispielen aufgrund Eigentümergespräch im Rahmen der Mitwirkung

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: Ergänzung aufgrund Festlegung Grünflächenziffer in Kernzonen nach Möglichkeit

Abs. 11: Ergänzung aus Vorprüfung: Bei reinen Wohnbauten ist ein optimierter Lärmschutz umzusetzen.

Art. 5 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 m^2 Nettoflächen pro Grundstück sind nicht zulässig.

[3] Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	D
Min. Gesamthöhe für Hauptbauten	10 m
Max. Gesamthöhe	14 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	0.18
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 43 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 43 Abs. 3 BZR	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 2 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 43 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 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite 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.

[1] mehrere Bauten zulässig

[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.

[8] 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 übrige Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

[9] 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.

[10] Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.

[11] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neu Differenzierung der Dorfzonen in einen inneren (Kernzone) und einen äusseren Kern (Dorfzone) mit unterschiedlichen Zwecken und Bestimmungen auf Grundlage des REK. Artikel baut auf dem Muster-BZR, dem bisherigen BZR-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 max. 50 m² zulässig. Das heisst es dürfen mehrere Kleinbauten und Anbauten bis zu einer max. Fläche von 50 m² 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, Reduktion des Gewerbeanteils auf 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) im EG auf der strassenzugewandten Seite.

Abs. 8: Ergänzung Festlegung der Grünflächenziffer nach Möglichkeit

Abs. 10: Ergänzung aus Vorprüfung: Bei reinen Wohnbauten ist ein optimierter Lärmschutz umzusetzen.

Art. 6 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. 43 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 43 Abs. 3 BZR	0.24	0.27	0.30	0.24	0.27	0.27	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 2 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 43 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

Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C (vgl. Art. 43 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 Nutzungsmassen 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: Im rechtsgültigen BZR → 25 m für zweigeschossige Wohnzone Langnau & W2B, 30 m für W2A, 40 m für W3; OPK ist gegen die Festlegung von Gebäudelängen (spricht gegen Verdichtung, wenn Gebäude unterbrochen werden müssen, langes Grundstück wird möglicherweise bestraft und kann ÜZ nicht ausnützen)*
- *Es soll eine Grünflächenziffer festgelegt werden in Arbeitszonen, Wohn- und Arbeitszonen und in Wohnzonen; höher ansetzen, auch in Arbeitszonen wichtig aufgrund Klimaerwärmung und Hitzeinseln. Festlegung der Grünflächenziffer bei 0.20 bei Wohnzonen (vergleichbar mit anderen Gemeinden)*
- *Steingärten mit ökologischer Qualität sollen erlaubt sein, Verbot Schottergärten (ohne ökologische Qualität)*
- *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 anrechenbaren Gebäudeflächen addiert. Das heisst, es dürfen mehrere Kleinbauten und Anbauten bis zu einer Fläche von 50 m² erstellt werden. Insgesamt dürfen sie die max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten nicht überschreiten.*

Bisheriger Abs. 3: Nur teilweise Übernahme aus rechtsgültigem BZR Reiden, da in Tabelle Nutzungsmasse integriert; Beibehaltung, dass offene Lagerplätze nicht zulässig sind, aber in separaten Artikel «Freie Lager- und Umschlagplätze» überführt

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

Abs. 3: Aus rechtsgültigem 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. Ein- oder Zweifamilienhäuser können in der W-14 und W-14 dicht im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn das bestehende Gebäude nur 1-2 Wohneinheiten aufweist und aufgrund der geringen Parzellengrösse nicht mehr Wohneinheiten möglich sind.

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

Art. 7 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. 6 BZR.

---

[2] mehrere Bauten zulässig

[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 m^2 anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25% der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche 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

Art. 8 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 m^2 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. 43 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 43 Abs. 3 BZR	0.30	0.39	0.42
Max. ÜZ-C bei einer um 2 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 43 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 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Gewerbenutzungen anders angeordnet und reduziert werden.

[4] Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.

[5] 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. 43 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*

[3] mehrere Bauten zulässig

- *Keine Festlegung von maximalen Gebäudelängen*
- *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 an den Hauptverkehrsachsen bei 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite; Ergänzung, dass Gewerbenutzungen auch reduziert werden können; Ergänzung aus Vorprüfung: Bei reinen Wohnbauten ist ein optimierter Lärmschutz umzusetzen.

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 verschoben (für alle Arbeitszonen und Mischzonen festlegen, Idee: Vermeidung von Hochregallagern und Lagerungen im Freien, Förderung von Biodiversität und Gestaltung, im Rahmen von Baugesuch muss Umgebungsplan eingereicht werden

Art. 9 Arbeits- und Wohnzone (AW)

[1] In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe-, und Industriebetriebe zulässig.

[2] Für das Gebiet Ribimatte gilt insbesondere: Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Extrem arbeitsplatzextensive Betriebe und reine Lagergebäude sind nur mit angegliedertem Betrieb zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind grundsätzlich nicht zulässig.

[3] Für das Gebiet Dörflimatte gilt insbesondere: Arbeitsplatzextensive Betriebe und reine Lagergebäude sind nicht zulässig. Einkaufszentren bis zu 500 m^2 Nettofläche pro Grundstück sind zulässig. Fachmärkte sind nur in Zusammenhang mit einem angegliederten Betrieb zulässig.

[4] Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	AW-14
Min. Gesamthöhe für Hauptbauten	10 m[4]
Max. Gesamthöhe	14 m
Min. Grünflächenziffer	0.10

[5] Die weiteren Nutzungsmasse werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

[6] Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Massgebend ist die Parzellierung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage dieses Reglements.

[7] Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.

[8] Bauvorhaben dürfen eine alternative/rückwärtige Erschliessungen über das Gebiet Zelgimatte und die Erschliessung der Landwirtschaftszone A de Wigere nicht verhindern.

[9] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neuer Artikel Arbeits- und Wohnzone orientiert sich in erster Linie an den Bestimmungen der Arbeitszone. Sie gilt im Gebiet Dörflimatte für die Grundstücke Nr. 402, 403, 567, 582, 583, 598, 607, GB Langnau und im Gebiet Ribimatte für die Grundstücke Nr. 456, 457, 458, 460, 462, 463, 464 (Teilfläche), 465, GB Langnau

Die Arbeits- und Wohnzone ist eine Zwischenlösung. Ziel ist es, dass die beiden Gebiete dereinst der Arbeitszone zugeteilt werden. Aufgrund der aktuellen Situation ist das im Moment nicht möglich.

Abs. 1: Orientiert sich an den Bestimmungen der Arbeitszone

Abs. 2: Gilt für das Gebiet Ribimatte

- *Aufgrund Erschliessungsproblematik ist es zweckmässig, Betriebe anzusiedeln, die wenig Zu- und Wegfahrten verursachen.*
- *Aufgrund Erschliessungsproblematik ist es zweckmässig, dass es keine publikumsintensive Nutzung gibt (nicht zu viel Kundschaft!).*

[4] Gilt nicht für reine Wohnbauten.

- *Ein Bauvorhaben darf eine alternative Erschliessung über das Gebiet Zelgimatte nicht verhindern.*
- *Näher bei Arbeitszone und deshalb wurden Nutzungsmasse nochmals überprüft (Stand Vorprüfung; Nutzungsmasse gemäss Wohn- und Arbeitszone, Stand öffentliche Auflage: Nutzungsmasse gemäss Arbeitszone III (A-III 14))*

Abs. 3: Gilt für das Gebiet Dörflimatte. Nutzung entspricht der Arbeitszone III im Gebiet Mehlsecken

- *Publikumsintensive Nutzung ist möglich*
- *Näher bei Arbeitszone und deshalb wurden Nutzungsmasse nochmals überprüft (Stand Vorprüfung; Nutzungsmasse gemäss Wohn- und Arbeitszone, Stand öffentliche Auflage: Nutzungsmasse gemäss Arbeitszone III (A-III 14))*

Abs. 4: Es gelten dieselben Nutzungsmasse wie in der A-III 14.

Abs. 5: Entspricht der Bestimmung für die Arbeitszone III.

Abs. 6: Max. 2 Wohnungen pro Grundstück sollen erlaubt sein. Massgebend ist die Anzahl Grundstücke zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage.

Art. 10 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 Betrieb[5] zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind grundsätzlich nicht zulässig.

[2] In Mehlsecken gelten im Gegensatz zur übrigen Arbeitszone III folgende Bestimmungen: Arbeitsplatzextensive Betriebe und reine Lagergebäude sind nicht zulässig. Einkaufszentren bis zu 500 m^2 Nettofläche pro Grundstück sind zulässig. Fachmärkte sind nur in Zusammenhang mit einem angegliederten Betrieb[6] zulässig.

[3] Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	A-III 11	A-III 14	A-III 20
Max. Gesamthöhe	11 m	14 m	20 m
Min. Gesamthöhe	-	10 m	15 m
Min. Grünflächenziffer	0.10	0.10	0.10

[4] Die weiteren Nutzungsmasse werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

[5] Der minimale Grenzabstand innerhalb der Arbeitszone beträgt 4 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.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1 u. 2: Teilweise aus rechtsgültigem BZR und Muster-BZR

- *Hinweis aus REK-Leitsätzen A2 u. A3, Massnahmen 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. 1-3: Aus Muster-BZR und Anpassung an neues Zonenkonzept

- *Löschung Gebäudelänge*
- *Grünflächenziffer auf 0.10 festlegen (vergleichbar mit anderen Gemeinden)*
- *Publikumsintensive Betriebe haben wenig Güterverkehr, jedoch zahlreiche Arbeitsplätze und/oder eine hohe Zahl von Publikumsverkehrsbewegungen. Beispiele sind: Versorgungseinrichtungen mit überregionalem Einzugsgebiet (Einkaufszentren, Fachmärkte) oder auch Freizeiteinrichtungen wie z.B. Sportanlagen mit grossem Zuschaueraufkommen, Multiplexkinos oder Erlebnisbäder, Bedarf von mehr als 500 Parkplätzen oder mehr als 7500 m^2 Verkaufsfläche.*

[5] Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort

[6] Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort. Zum angegliederten Betrieb gehören auch die Verwaltung, Produktmanagement, Vertrieb und Schulung.

- *Güterverkehrsintensive Betriebe haben wenig betriebsgebundene Arbeitsplätze, jedoch eine hohe Zahl von Güterverkehrsbewegungen z.B. Industrieanlagen und Logistikzentren. Als güterverkehrsintensive Einrichtungen gelten Einzelobjekte und Anlagen, welche mehr als 400 tägliche Fahrten von Last- und Lieferwagen erzeugen (Summe aller Zu- und Wegfahrten)*
- *Extrem arbeitsplatzextensive Betriebe: Wenig betriebsgebundene Arbeitsplätze*
- *Produktionsstätte: Ort, an dem etwas produziert wird*
- *Werkstatt: Entsprechend ausgestatteter Arbeitsraum für die Ausübung eines Handwerks*

Abs. 3: Gemäss Muster-BZR

Ergänzung minimale Gesamthöhen in der Arbeitszone III (Änderung aufgrund Vorprüfung)

Ehemals Abs. 3: Streichung Verbot von Wohnungen aufgrund Mitwirkung, es gilt § 46 Abs. 3 PBG.

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 in allen Arbeitszonen grundsätzlich keine Gebäudelängen festgelegt werden.

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

Abs.5: Gem. § 122 PBG können in 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 4.0 m festlegen

Kompromisslösung aufgrund der Mitwirkungseingaben zur Umzonung im Gebiet Mehlsecken von der Wohn-und Arbeitszone in die Arbeitszone für die Gebiete Ribimatte und Dörflimatte mit einer erweiterten Bestandesgarantie ist nicht zulässig, da sie gegen übergeordnetes Recht verstösst.

(Änderung aufgrund Vorprüfung)

- *Gebiet Ribimatte: GS Nr. 456-465, GB Langnau*
- *Gebiet Dörflimatte: GS Nr. 162, 399, 400, 402-403, 567, 582, 583, 598, 607, GB Langnau*

Art. 11 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 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	A-IV
Min. Grünflächenziffer	0.10

4 Die weiteren Nutzungsmasse werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

5 Der minimale Grenzabstand innerhalb der Arbeitszone beträgt 4 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.

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

7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

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

Abs. 3: Keine minimalen Nutzungsmasse in Arbeitszonen, keine Festlegung der Nutzungsmassen in Arbeitszone IV, diese sollen weiterhin von Fall zu Fall festgelegt werden

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, gem. Besprechung an OPK-Sitzung vom 1.12.2022

Ehemaliger Abs. 6: Aus rechtsgültigem BZR verschiebe, Auslagerung in separaten Artikel

Ehemaliger Abs. 7: Aus rechtsgültigem BZR, generell über alle Zonen definieren (in Artikel zu Bepflanzung geregelt)

Abs. 5: Gem. § 122 PBG können in 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 4.0 m festlegen

Abs. 6: Ergänzung aus der Teilrevision Gewässerraumfestlegung (Stand Gemeindeversammlung Mai 2023)

Art. 12 Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL)

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

[2] 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. 43 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 43 Abs. 3 BZR	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 2 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 43 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 standortgerechte Alleebäume zu pflanzen. Am Übergang zur Landwirtschaftszone und zum Waldrand ist eine zusammenhängende Randbepflanzung durchsetzt mit Hochstammbäumen zu realisieren.

[6] In der Speziellen Arbeitszone Langnau gilt Gestaltungsplanpflicht vgl. Anhang 7 BZR. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Nutzungen, Baubereiche, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu definieren.

[7] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Zwischen Grundeigentümerschaft und 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.

ÜZ-Berechnung gem. Plan «Mögliche Arealentwicklung Zoneneinteilung» vom 14.08.2023

ÜZ-Berechnung 80%-Wert = 0.29, Durchschnittswert =0.26

Abs. 2 Änderung aus Vorprüfung: Löschung Verbot Wohnungen

Abs. 5 Alleebäume sind in der Regel hochstämmig (Anpassung aufgrund FRK)

Art. 13 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 sowie 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 4.0 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 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 4.0 m festgelegt

Abs. 5: Aus rechtsgültigem BZR

Art. 14 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 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 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 m festgelegt

Art. 15 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. 16 Grünzone (GR)

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

[2] Die Flächen sind möglichst ökologisch wertvoll zu gestalten. Sie sind mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden, standortgerechten und vorzugsweise einheimischen Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten, vgl. Freiraumkonzept und Vernetzungsprojekt Wiggertal.

[3] Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt unter Berücksichtigung von Art. 41 c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gewährleistet.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

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

Abs. 2: Aus rechtsgültigem BZR, Ergänzung: Erhöhte Anforderung an ökologische Vernetzung (Anpassung aufgrund FRK)

Art. 17 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. 18 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).

[4] Die Gewässer und Gewässerräume nach der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung innerhalb des Siedlungsgebiets dienen der Längsvernetzung von aquatischen Lebensräumen.

[5] Sofern möglich, sind Uferböschungen naturnah zu gestalten, indem Uferbestockungen und -vegetationen neu angelegt oder gefördert werden.

Art. gemäss Muster-BZR, Bestandteil der vorgelagerten Teilrevision Gewässerraumfestlegung (Stand Gemeindeversammlung 2023)

Abs. 4 und 5: neue Absätze, um qualitativ hochwertige Gestaltung zu gewährleisten aus dem Musterreglement des BAFU „Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet (Anpassung aufgrund FRK)

Art. 19 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 durchzuführen. Die Massnahmen aus dem Freiraumkonzept sind zu berücksichtigen.

[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, Verweis auf Freiraumkonzept (Anpassung aufgrund FRK)

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

Art. 20 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. 21 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] 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.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1-4: Rechtsgültiges BZR

Abs. 2: Rechtsgültiges BZR, Grünflächenziffer anstelle Grünflächenanteil

Abs. 5: Ergänzt aufgrund Rückmeldung aus Vorprüfung: Ergänzung aller Sonderbauzonen mit Passus der Rückführung in die Landwirtschaftszone (Sonderbauzone Sägerei Richenthal bei der Teilrevision der Ortsplanung Richenthal 2003/2004 aus der Landwirtschaftszone entstanden)

Art. 22 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 m, Dachform frei

Gesamthöhe Baubereich 2: max. 5 m, Dachform frei

Gesamthöhe Baubereich 3: max. 7 m, Dachform frei

Gesamthöhe Baubereich 4: max. 7 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 m^2 HNF für Wohnanteil)

in Gebäude Nr. 52 e: Zusätzlich Wohnen

[4] In der Sonderbauzone Alte Spinnerei gilt Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere 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] 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 Arbeitszone zuzuweisen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Der Artikel wurde in Zusammenhang mit dem Masterplan von der Zeitraumplanungen AG im Auftrag der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde erstellt. Der Artikel dient der angemessenen Arealentwicklung gemäss dem Masterplan.

Abs. 5: Ergänzt aufgrund Rückmeldung aus Vorprüfung: Ergänzung aller Sonderbauzonen mit Passus der Rückführung in die Landwirtschaftszone, in diesem Falle Rückführung in Arbeitszone zweckmässig.

Art. 23 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG)

[1] Die Sonderbauzone Erwerbsgartenbau umfasst die Gärtnerei Moosmatte und dient der Erhaltung und Weiternutzung der bestehenden Gebäude mit einer branchenverwandten Nutzung.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für den Erwerbsgartenbau. Wohnungen sind nicht zulässig.

[3] Neubauten und Erweiterungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplans gestattet. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Nutzungen, Baubereiche, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu definieren.

[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.

Neuer Artikel wurde aufgrund der Eingabe von Erwin Erhart eingefügt. Die Gestaltungsplanunterlagen liegen vor.

Art. 24 Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL)

[1] Die Sonderbauzone BiWo Langnau umfasst die Grundstücke Nr. 789 und 363, GB Langnau und dient der Erhaltung und Erweiterung des Betriebs der therapeutischen Wohngemeinschaft.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem Betrieb der therapeutischen Wohngemeinschaft.

[3] Neubauten und Erweiterungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplans gestattet. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Nutzungen, Baubereiche, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu definieren.

[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 II.

Neuer Artikel wurde aufgrund der Eingabe der Koch Invest AG eingefügt. Die Gestaltungsplanunterlagen liegen vor.

Art. 25 Verkehrszone (VZ)

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

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

Neuer Artikel aus Muster-BZR

b. Nichtbauzonen

Art. 26 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 durch 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. 27 Übriges Gebiet A (ÜG-A)

[1] Das Übrige Gebiet A umfasst natürliche Gewässer und Verkehrsflächen.

[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 kantonaler Schutzverordnung (in Reiden keine Gebiete)

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

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

Art. 28 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:

- Stellung der Baute,
- kubischer 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. Die Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Neubauten zur Folge haben.

[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 Verfahren zu Lasten der Gesuchsteller verlangen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Kombination aus Muster-BZR, rechtsgültigem BZR und Muster-Artikel von zofingenregio

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-Artikel von 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), Ergänzung aus Vorprüfung: Die Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Neubauten zur Folge haben.

Abs. 5: Gemäss Vorschlag Muster-Artikel zofingenregio

Abs. 6: Aus Muster-BZR

Art. 29 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 Grundeigentümerschaft, Gemeinde und Kanton, vorerst bleibt die Rekultivierungszone bestehen

Art. 30 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. 31 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. 1bis 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)

Art. 32 Gefahrengebiete

[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 Gefahrengebiete 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 Gefahrengebiete 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. 33 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,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen
- 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 im Offenland,
- Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sport- und andere Freizeitveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege offiziellen Wege im Offenland – ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht.

[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*

Abs. 3: Anpassung aus Vorprüfung (Muster-BZR)

Art. 34 Landschaftsschutzzone (LS)

[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 und die waldwirtschaftliche Nutzung sind zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und-ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, und Anlegen von 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 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. 35 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)

[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

Art. 36 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. 37 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. 38 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 Bewirtschaftung» dem Muster-BZR

Anhang wurde von OPK geprüft

Art. 39 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, vgl. auch Richtlinie Heckenschutz und Heckenpflege der Dienststelle lawa.

[3] Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten, Hecken, Feld- und Ufergehölzen einen Abstand einzuhalten. Der minimale Abstand zum Naturobjekt entspricht 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 (gleiche räumliche und ökologische Qualitäten) geschaffen wird. Der Standort der Ersatzpflanzung darf leicht variieren.

Rechtsgültiges BZR wird durch Muster-BZR ersetzt

Abs. 3-4: Gemäss Muster-BZR,

Integration bisheriger Art. 44 in Art. Naturobjekte

Diskussion über Hecken, welche Hecken sind geschützt? Gehören auch Einfriedungen dazu? → 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 1 m Breite

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

Es soll der jeweilige ordentliche Grenzabstand nach PBG in Abhängigkeit der maximalen Gesamthöhe angewendet werden. Bei 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.

Anmerkung Abs. 2: Definition Hecken gemäss Richtlinie Heckenschutz und Heckenpflege ergänzen aufgrund FRK

Abs. 4: Baum soll gleicher Wurzelraum, gleiche Bedeutung, etc. haben

d. Sondernutzungsplanung

Art. 40 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 3'000 m^2 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 3'000m^2

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 gegenüber dem PBG konkretisiert werden können.

III. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 41 Klimaschutz und Klimaadaption

[1] Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen.

[2] Insbesondere sind folgende Themen bei Bauten und Anlagen zu berücksichtigen:

- Positionierung (Kaltluftströme),
- Massnahmen zur Hitzeminderung (Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung),
- Energiebedarf, Energieversorgung, Energieproduktion,
- Wasserrückhaltemassnahmen (Schwammstadt),
- Graue Energie, kreislauffähige Bauteile,
- Etc.

Neue Bestimmung aus Muster-BZR, umformuliert und präzisiert in Zusammenhang mit FRK

Artikel soll aufgenommen werden. Gestützt auf diesen Artikel können insbesondere bei Sondernutzungsplanungen Inhalte eingefordert werden.

Weitere Verweise

- *Kantonales Energiegesetz (KEnG)*
- *Hitze in Städten, Grundlage für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, (Hrsg.) 2018,Bundesamt für Umwelt, Bern, Umwelt-Wissen, Nr. 1812*
  Regenwasser im Siedlungsraum, Starkniederschlag und Regenwasserbewirtschaftung in der klimaangepassten Siedlungsentwicklung, (Hrsg. 2022), Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Umwelt-Wissen Nr. 2201
- *Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel - Klimaadaption*
  Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, März 2019

Art. 42 Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll 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 Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussengeschoss- 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 Aussengeschoss- 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 Verfahren 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. Korrektur Mitwirkung: Konkurrenzverfahren anpassen zu qualitätssicherndes Verfahren

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. Grössere Überbauung bei 3'000 m^2 (Orientierungsgrösse)

Abs. 4 Erläuterungen zu qualitätssichernden Verfahren: Möglichkeit, um hohe Qualität der Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung zu fördern. Dies ist insbesondere bei grösseren Gebieten, komplexen Ausgangslagen (z.B. Objekte im Bauinventar, spezielle Lage etc.) mit einem öffentlichen Interesse und einem hohen Bedarf an Koordination zweckmässig.

Qualitätssichernde Verfahren können unterteilt werden in:

- *Qualitätssicherndes Verfahren: Wettbewerb- oder Konkurrenzverfahren (SIA 142): Der Wettbewerb ist ein Instrument, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten. Das Verfahren wird anonym mit mehreren Planungsteams durchgeführt. Die Anonymität dient einer maximalen Chancengleichheit zwischen den teilnehmenden Planungsteams und ermöglicht eine grosse Ideenvielfalt. Der Auftraggeber formuliert zu Beginn das Wettbewerbsprogramm knapp und klar und verlangt von den Teilnehmenden nur so viel Arbeit als zum Verständnis des Wettbewerbsbeitrags notwendig. Der Wettbewerb kann in einem offenen Verfahren über eine öffentliche Ausschreibung, durch ein Qualifikationsverfahren oder durch ein Einladungsverfahren erfolgen. Eine Jury (Preisgericht) beurteilt die Wettbewerbsbeiträge, rangiert diese und gibt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab. Sie ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Durchführung des Wettbewerbs und kann zur Begutachtung von Spezialfragen Experten beiziehen.*

- *Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag und begleitetes Verfahren (SIA 143): Studienaufträge eignen sich für Situationen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und ab-schliessend bestimmt werden können. Der Dialog zwischen den Teilnehmenden und dem Beurteilungsgremium während des Studienauftrags erlaubt es, die Rahmenbedingungen auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen. Ziel dabei ist es Lösungen zu finden, welchen den konzeptionellen, gestalterischen, gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und technischen Anforderungen am besten entspricht. Der Auftraggeber wählt eine beschränkte Zahl von Teilnehmern aus und erteilt ihnen einen Auftrag zur Ausarbeitung einer Studie. Das Ergebnis des Studienauftrags ist umso aussagekräftiger, je grösser die Vielfalt der Beiträge der Teilnehmer ist und je besser die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums auf die Anforderungen der Aufgabe und die Bedürfnisse des Auftraggebers abgestimmt ist. Die Durchführung eines nicht anonymen Verfahrens stellt hohe Anforderungen an die Unabhängigkeit und die Integrität aller Beteiligten. Die Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung sind zu gewährleisten. Das Beurteilungsgremium moderiert den Studienauftrag, beurteilt die Vorschläge, hält die Ergebnisse des Dialogs fest und formuliert Schlussfolgerungen sowie eine Empfehlung für das weitere Vorgehen. Die Ergebnisse und die Beurteilungen des Studienauftrags werden veröffentlicht.*

Art. 43 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 m unter der zulässigen Gesamthöhe liegt.

[3] Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der zulässigen Gesamthöhe liegen. Dieser Bereich innerhalb der 3 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 zulässige Gesamthöhe um mindestens 2 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 aus Sicht Ortsbild 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 sein, 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. 44 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. 45) oder Abminderungsfaktoren gemäss VSS-Norm reduziert werden ohne Ersatzabgabepflicht gemäss Abs. 8.

[4] Die Flächen für die Erschliessung und Abstellplätze sind zweckmässig, kompakt 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 alle 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 § 95 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, wohnhygienische 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 ins 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. § 95 StrG

§ 95 Abs. 4 StrG regelt die Verwendung der Ersatzabgabe: «Die Ersatzabgaben für Abstellflächen sind für Erstellung, Ausbau, Erneuerung, Unterhalt, Betrieb und Subventionierung von öffentlichen Abstell- und Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie für die Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.»

Abs. 9: Sofern es die örtlichen Verhältnisse und die bestehende Leistungsfähigkeit des Strassennetzes zulassen und kein Widerspruch zu raumplanerischen Gesichtspunkten entsteht, kann die zuständige Stelle zusätzliche Abstellplätze über dem Maximalbedarf bewilligen, namentlich in folgenden Fällen:

– Es werden Abstellplätze erstellt im Hinblick auf eine zukünftige Überbauung, als Gemeinschaftsanlage oder als öffentlich benutzbare Parkierungsanlage.

– Es entsteht ein zusätzlicher Abstellplatzbedarf für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen. Als Betriebsfahrzeuge gelten für den Betrieb notwendige Fahrzeuge, die auf den Betrieb eingelöst sind, insbesondere Servicefahrzeuge.

– Es wird ein Fahrtenmodell festgelegt, welches aufzeigt, dass Abstellplätze über dem Maximalbedarf benötigt werden, die Fahrten aber plafoniert werden.

– Es besteht bei Erweiterungen oder neubauähnlichen Umbauten neu ein geringerer Maximalbedarf an Abstellplätzen als bereits vorhanden sind und nicht im Widerspruch mit den Anforderungen an die Umgebungsfläche stehen

Abs. 9-10: beibehalten

Art. 45 Mobilitätskonzept

[1] Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 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 Parkierungsanlagen, 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

Aufgrund der Diskussion mit der OPK nach der Mitwirkung wurde die Mindestanforderung an Abstellplätzen zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts auf 50 festgelegt.

Art. 46 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. Der Bedarf bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen richtet sich ausser für Wohnnutzung nach der entsprechenden VSS-Norm.

[2] Bei Wohnnutzungen hat die Fläche pro Zimmer mindestens 2 m^2 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 soll 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 Wohnungen 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.

Abs. 1: Bei Dienstleistungs-/Gewerbenutzungen richtet sich der Bedarf an Abstellflächen für Kinderwagen/Velos nach der VSS-Norm (Ergänzung aus Erarbeitung GMK)

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 m^2 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. 47 Nebenräume

[1] Wohnbauten und Überbauungen ab 3 Wohnungen haben neben Wasch- und Trockenräumen weitere Nebenräume wie Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m^2 bei Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m^2 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 diese eine Qualität von Mehrfamilienhäusern darstellt.

Art. 48 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. Dachflächen gemäss Abs. 4 mit PV-Anlagen sind zu begrünen. Ausnahmen sind zu begründen und zu kompensieren mit ökologisch wertvollen Ersatzmassnahmen.

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

- sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
- 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 m^2 zu begrünen, ausgenommen davon sind Dachterrassennutzungen. Eine ökologisch wertvolle Gestaltung ist zu bevorzugen.

Wird ersetzt mit Muster-BZR Artikel zu Dachgestaltung

Abs. 2: Input Bauamt: PV-Anlagen grundsätzlich nicht auf eingeschossigen Bauten mit Ausnahmemöglichkeiten (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.

Anmerkung zu Abs 4: Offen lassen, nicht zwingend extensive Begrünung. Art der Begrünung mit Verweis auf Gründachrichtlinie (SFG). Nutzung der Retentionsfunktion sollte nicht verpflichtend sein, aber gefördert werden; extensiv streichen → Ziel ist die Begrünung, eine intensive, naturnahe oder ökologisch wertvolle Begrünung soll nicht ausgeschlossen werden.

Bei Dachbegrünungen hat intensiv/extensiv nicht dieselbe Bedeutung wie in der LW, intensiv bedeutete ein Dachaufbau von mind. 25 cm, aber unabhängig von der Nutzung – kann auch ökologisch wertvoll sein

Anmerkung Dachbegrünung aus „Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet“: Gute Grundlagen für die Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich sind Artikel 2.7 der SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern und die Richtlinie für extensive Dachbegrünung der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG). Für die Kombination mit Solarenergieanlagen sei auf das Merkblatt Dachbegrünung und Solarenergieanlagen der SFG sowie von SWIS-SOLAR und weiteren Organisationen verwiesen.

Art. 49 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 1.5 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 1.5 m sind mit standortgerechten vorzugsweise einheimischen Arten zu bepflanzen. Ausgenommen sind Stützmauern bei Einfahrten von Einstellhallen/Garagen sowie Eingänge. Ausnahmen davon sind in begründeten Fällen möglich. Mauern sind zurückzuversetzen 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, (Anpassung aufgrund FRK)

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. 50 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.

[2] Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen. Es ist eine möglichst grosse Artenvielfalt anzustreben. Bei sämtlichen Veränderungen am Siedlungsrand ist besondere Rücksicht auf die Biodiversität und die Durchgängigkeit für Kleintiere und Insekten zu nehmen.

[3] 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. Die Materialisierung hat mit regionaltypischen Materialien und dem Ort angepasster Farbgebung zu erfolgen. Für notwendige Schutzbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

[4] 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, Präzisierung gemäss FRK

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, Präzisierung gemäss FRK.

Art. 51 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass

a. sich Bauten und Anlagen gut ins Ort- und Landschaftsbild eingliedern,

b. Aussenräume mit hoher Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden,

c. Ökologisch wertvolle Flächen mit hoher Biodiversität und

d. eine Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas entstehen.

[2] 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.

[3] Der Umgebungsplan enthält Angaben zu Bepflanzung, Terrainveränderungen mit Höhenangaben, Versiegelungsanteil, Belagsarten, allfällige Spiel- und Freizeitanlagen, Sichtzonen, Überdeckung von unterirdischen Bauten, etc.

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

[5] Die zuständige Stelle kann eine Richtlinie zur Präzisierung der Umgebungsgestaltung erlassen.

[6] Es sind standortgerecht, vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

[7] Die Bodenversieglung ist auf ein Minimum zu beschränken. Wo notwendig, sind sickerfähige Beläge zu verwenden. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken.

[8] Die Anlegung von neuen Schottergärten[7] ohne ökologische Funktion ist nicht zulässig, ausser für den technisch minimal notwendigen Fassadenschutz.

[9] In den Arbeitszonen und Arbeits- und Wohnzonen sind im Aussenraum nach Möglichkeit nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten, die beispielsweise über Sitzgelegenheiten und Beschattung verfügen.

[10] Bäume dürfen den Abstand zu Strassen aufgrund des öffentlichen Interesses unter Einhaltung des Lichtraumprofils und der Sichtwinkel unterschreiten. In Gestaltungsplan-Gebieten können die

---

[7] Flächen, auf denen Pflanzenwachstum nicht erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann.

Abstände für Pflanzen gemäss Einführungsgesetz zum ZGB innerhalb des Gebiets unterschritten werden.

[11] Bäume, welche aufgrund von Gestaltungsplänen gepflanzt wurden, sind zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen, vgl. Art. 67. 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: Neuer Absatz mit Zweck zu Beginn, grundsätzlich Artikel neu strukturiert aufgrund FRK

Abs.1-3: Neue Bestimmungen zum Umgebungsplan

Abs. 3: Ergänzung Sichtzonen (OPK), Ergänzungen bzgl. Versiegelungsanteil, Überdeckungshöhe

Abs. 5: Möglichkeit zur Erlassung einer Richtlinie, die Richtlinie soll zusammen mit Fachpersonen erarbeitet werden, Richtlinie soll auch aufführen, was in Umgebungsplan geliefert werden muss

Abs. 7: Neuer Abs. bzgl. Bodenversieglung und Materialisierung von Bodenbelägen Absatz Bodenversiegelung (siehe Dokument „Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet“)

Abs. 8: Verbot von Schottergärten, Fassadenschutz begrenzen

Abs. 9: Neuer Absatz bzgl. Aufenthaltsmöglichkeiten in Arbeitsgebieten

Abs. 10: Mit der laufenden PBG-Revision wird den Gemeinden ermöglicht, für Bäume abweichende Abstände gegenüber dem Einführungsgesetz zum ZGB festzulegen. Dies soll bis auf die Strassen nicht vorgenommen werden, da zu viele Konflikte mit den Nachbarn erwartet werden. Als Baumstandort kommen häufig nur die Randbereiche von Grundstücken und Strassen in Frage. Im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 20. November 2000 (SRL Nr. 200) sind die privatrechtlich einzuhaltenden Pflanzabstände geregelt (3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume, 6 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume, 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie jegliche Pflanzungen gegenüber Wald). Die Festlegung von abweichenden Grenzabständen von Pflanzungen im öffentlichen Recht ist heute schon zulässig (§ 86 Abs. 5 EGZGB).
Die Gemeinden sollen daher in ihren Bau- und Zonenreglementen bestimmen können, dass diese näher an der Grundstücksgrenze gepflanzt werden dürfen, wobei ein Abstand von 2 m nicht unterschritten werden sollte, um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Abs. 11: Aufgrund Diskussion zu aufgehobenen Gestaltungsplänen eingefügt. Sicherung von Bäumen bei Aufhebung von Gestaltungsplänen

Wurde diskutiert in OPK, aber wird nicht in BZR aufgenommen:

- *Ergänzung einer generellen minimalen Überdeckung von Einstellhallen etc.*

  Abs. 9: Neu Ergänzung, dass die minimale Überdeckung 50 cm zu betragen hat. Siehe Dokument „Freiraumplanerische Standards – Begrünung von Tiefgaragen“ Stadt Graz; Die Begrünung von Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen ist ein Beitrag zur Erhöhung/Erhaltung des Grünflächenanteils sowie zu einem für die BewohnerInnen gut und vielfältig nutzbaren sowie ansprechenden Siedlungsbildes. Es kommt zu einer weitgehenden Wiederherstellung der Qualitäten von gewachsenem Boden wie Wasserspeicherfähigkeit, günstiger Einfluss auf Kleinklima etc. → ist tlw. ohnehin Praxis, soll nicht erforderlich sein um keine Mehrkosten/komische Bauten zu verlangen; dafür wird bei der Grünflächenziffer dies verlangt.
- *Genereller Baumschutz (gefällte Bäume sind zu ersetzen) → geht zu weit, soll Eigentümer offen bleiben, ob er Baum fällen möchte oder nicht*
- *Pflicht zur Baumpflanzung*
- *Unterbauungsziffer*
- *max. Unterbauungsziffer einführen → für Bäume, Pflanzen und Tierwelt allg. ist es wichtig, dass nicht der ganze Boden unterbaut wird. Auch eine grosse Überdeckung über einer Einstellhalle ist nicht gleichwertig zu einem natürlichen Bodenaufbau. Vgl. Regenwassermanagement, versickerungsfähige Flächen, etc. → Wurde diskutiert in OPK, aber wird nicht in BZR aufgenommen.*

Art. 52 Grünflächenziffer

[1] Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Gegenüber § 18 PBV können Flächen auf Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten nur angerechnet werden, wenn sie eine Überdeckung von mindestens 70 cm aufweisen.

[2] In den Arbeitszonen III und IV sind die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern mit einer wasserspeichernden Substratschicht von mind. 30 cm intensiv zu begrünen. Die ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen können zur Hälfte als anrechenbare Grünfläche deklariert werden. Maximal 50% der geforderten Grünflächenziffer kann auf der Dachfläche realisiert werden.

[3] Mindestens 1/2 der erforderlichen anrechenbaren Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten.

[4] Pro standortgerechtem Baum können 15 m^2 der anrechenbaren Grünfläche kompensiert werden.

[5] Die Gemeinde kann die Einzelheiten der Anrechnung in einer Richtlinie regeln.

Zur Präzisierung der Grünflächenziffer wird zusätzlich zum PBV noch die Ergänzung vorgenommen, dass unterbaute Flächen nur ab 70 cm Überdeckung angerechnet werden können. Das ist das Minimum damit Sträucher und kleine Bäume wachsen können. Was als ökologisch wertvoll gilt, ist einerseits im Freiraumkonzept nachlesbar, andererseits werden folgende Bestimmungen (aus der BAFU Muster-Liste) in eine Richtlinie übernommen:

Abs. 2: Aufgrund der vielen Rückmeldungen in der Mitwirkung zur Grünflächenziffer von Grundeigentümerschaften aus den Arbeitszonen wurde ein neuer Absatz aufgenommen. In den Arbeitszonen III und IV gibt es weitere Kompensationsmöglichkeiten der Grünflächenziffer durch Dachbegrünung (mind. 30 cm dicke Substratschicht, die Dachflächen können zur Hälfte als anrechenbare Grünflächen deklariert werden, max. 50% der geforderten GFZ kann auf der Dachfläche realisiert werden.

- *Nur 50% der anrechenbaren Grünfläche darf auf dem Dach realisiert werden. 50 m2 Dachfläche begrünt bedeutet → halbe Grünfläche am Boden*
- *Es muss mehr gemacht werden bei Dachfläche als bei einer Grünfläche am Boden.*
- *Anrechenbar ist auch ein Retentionsbecken vgl. § 18 PBV: Als anrechenbare Grünflächen gelten also - wie schon bisher (vgl. § 24 Abs. 1 Anhang PBV) - Wiesen, Hecken, Rabatten, offene Flächen für Spiel und Erholung, Gärten, Parks sowie Teiche und Weiher. Als Grünflächen können auch Freizeitanlagen, Wege, begrünte Tiefgaragen, Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen (z.B. Retentionsbecken) gelten, wenn diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken.*

Abs. 4: Für einen ökologisch wertvollen Baum (gemäss etablierten Listen) mit grösserem Wurzelraum, grösserer Krone auf natürlich gewachsenem Boden kann eine grössere Fläche (max. 15 m^2) der GFZ kompensiert werden, als z.B. ein kleiner Baum auf einer Einstellhalle mit nur 1 m Überdeckung. Diese Abstufung wird in der Richtlinie vorgenommen.

Richtlinie:

Als ökologisch wertvoll gelten:

- *Mit einheimischen und standortgerechten Arten naturnah begrünte Ruderalflächen, extensiv gepflegte Wiesen, Krautsäume, Hochstaudenfluren, Hecken, Gehölze, naturnah ausgestaltete Retentionsflächen etc.*
- *Einzelbäume und Alleen mit standortgerechten Arten (keine Sorten, keine Hybriden)*
- *Hochstammobstbäume*
- *Nicht verfugte Trockenmauern*
- *Naturnahe Gewässer wie Bachläufe oder Weiher*
- *Naturnahe Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen*
- *Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten*
- …

Art. 53 Freie Lager- und Umschlagplätze

[1] Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit einem angegliederten Betrieb[8] 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 Bepflanzungsauflagen fest.

[3] In den Kern- und Dorfzonen sowie 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.

---

[8] Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort

Abs. 3 generell in allen Kern- und Dorfzonen sind offene Lagerplätze nicht zulässig.

Art. 54 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. 55 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.

Neue Bestimmungen mit Kaskadenlösung

Art. 56 Reklamen

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

- Sie entsprechend dem von der zuständigen Stelle für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzept, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind,
- 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. 57 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] Bestehende Sammelstellen von Siedlungsabfällen und Grüngut sind zu erhalten, insbesondere in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen, vgl. Art. 67.

[4] Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, 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. 58 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 qualitätsvoll 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, vgl. auch Freiraumkonzept bzgl. Begrünung.

[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.

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

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

Ergänzung von qualitativen Bestimmungen dafür Wechsel auf 6 Wohnungen anstatt der bisherigen 4 Wohnungen als Grenzwert; Definition der Höhe der Ersatzabgabe auf 250.- pro m^2 fehlender Fläche gemäss anderen Gemeinden; Beibehaltung Abs. 5 betreffend Zweckgebundenheit der Abgabe

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.

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

Art. 59 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 Ausnahmebewilligung 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. 60 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 grossen Videowänden in Abs. 2, Ergänzung Abschaltung von Beleuchtungen in neuem Abs. 3, Abschalten von 22 Uhr bis 6 Uhr wird begrüsst

Art. 61 Tierfallen und Tierschutz

[1] 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.

[2] Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Allenfalls müssen während den baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovationen während der Brutzeit sind möglichst zu unterlassen, wenn Brutplätze betroffen sind. Bauliche Massnahmen, die Brutplätze tangieren, sind mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei der kantonalen Dienststelle lawa frühzeitig abzusprechen.

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.»

Abs. 2: Ergänzung Absatz zu Renovierungs- und Sanierungsmassnahmen

Art. 62 Sexgewerbe

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

Neuer Artikel

IV. GEBÜHREN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 63 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. 64 Strafbestimmung

[1] Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 33 Absatz 2, 3 und 5, 34 Absatz 3 sowie 39 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Muster-BZR

Artikelverweise beziehen sich auf Art. Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone und Naturobjekte

Art. 65 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. 66 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 18. August bis 16. September 2025 bewilligungsfähig hängigen 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. 67 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)
- Hölzli (Tannholzweg)	(Ortsteil Reiden)
- Chriesiweg	(Ortsteil Reiden)
- Hölzlistrasse 30	(Ortsteil Reiden)
- Unterdorf	(Ortsteil Reiden)
- Stumpenweg	(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)
- Unterdorf Langnau	(Ortsteil Langnau)
- Chäppelimatte	(Ortsteil Langnau)
- Oberdorf Langnau	(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, bei Umsetzung kantonale Rückzonungsstrategie

ANHANG 1: NUTZUNGEN UND LÄRM-EMFPINDLICHKEITSSTUFE DER ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Vgl. Art. 13

Nr.	Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Nutzungen	Lärm-Empfindlich-keitsstufe
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
Ortsteil Richenthal (GB 521):				
15a	Dorf	9, 273	Schule, Sport- und Freizeitanlagen, Gemeindeinfrastruktur, Gewerbenutzung	III
15b	Dorf	246	Sport- und Freizeitanlagen	III
16	Kirche	21, 23	Kirchenzentrum, katholisch, Friedhof- und Parkanlagen	II
17	Gut-Hirt-Kapelle	164	Kirchenzentrum, katholisch Friedhof- und Parkanlagen	II

Nr. 10 Renzligen neue Zone für öffentliche Zwecke (Parzelle Nr. 722, GB Reiden)

Ehemals Nr. 12 (Dorfstrasse 9, Feuerwehrdepot): 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: NUTZUNGEN UND LÄRM-EMFPINDLICHKEITSSTUFE DER ZONEN FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Vgl. Art. 14

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

Anhang Zone für Sport- und Freizeitanlagen neu eingefügt.

Die Gemeinde Reiden unterstützt die Gleichbehandlung der 3 Vereine.

ANHANG 3: ZWECK GRÜNZONEN

Vgl. Art. 16

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. *In Zusammenhang mit Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen*
9	Lusberg	1261	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Retentionsbecken
10	Hubelweid	654	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes
11	Feldheim	1044	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes
Ortsteil Langnau (GB 514):			
12	Heubeeriberg / Steigruebewald	176	Freihalten des Gebiets zwischen Wald und Kantonsstrasse.
13	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. *In Zusammenhang mit Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen*
14	Chrüzmatte/ Mülikanal	424	Freihalten des Gewässerraumes am Mülikanal. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.
15	Mehlsecken/ Wiggerematte	398, 518	Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.

Nr.	Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Zweck
16	Underi Wigere	398	Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig. Bestehende Parkierung ist zulässig.
17	Chäppelimatte	548	Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes
18	Lupfen	178	Freihalten des Gewässerraums am Huebbach
19	ARA/Oberi Wigger	268	Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fusswege sind zulässig.
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
20	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.
21	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.
22	Kurhaus	459, 182	Freihalten von Gewässerraum und Waldrand. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von Fusswegen und der Kneippanlage im Huebbach nicht gestattet. Die Zone kann als landwirtschaftliche Fläche, für öffentliche und gemeinsame Aussenräume oder als Hausgartenfläche genutzt werden.
23	Ziegelmatte	234, 178, 395	Freihalten von Gewässerraum und Waldrand. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme der Entsorgungsanlagen sowie Fusswegen nicht gestattet.
24	I de Hueb	245	Freihalten der unüberbauten Fläche. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig. *In Zusammenhang Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen*

Diverse neue Grünzonen aufgrund aufzuhebender Gestaltungspläne und der Zuweisung von Flächen entlang von 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 zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie vorgenommen, der Stand der Revision ist abzugleichen

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

Ergänzung Nr. 11 (Feldheim): Ausparzelliert und deshalb neu Grundnutzung (Änderung aus Vorprüfung)

ANHANG 4: NATURSCHUTZZONEN

Vgl. Art. 33

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	Kulturenfläche in NHG
Ortsteil Langnau (GB 514):			
10	Halde	504	Artenreiche Wiese
11	Lälle	368	Artenreiche Wiese, Hochstaudenbrache
12	Sefersloch	650	Artenreiche Wiese
13	Halde	467	Artenreiche Wiese
14	Altetel	295	Hochstaudenried, Grosseggenried, Stillgewässer (Teich)
15	Steinbruch	176	Felsabbruch, strukturreicher Waldrand
16	Hasli	241	Stillgewässer (Teich, Tümpel), Biotop, extensive Wiese
17	Feldberg	351	Zwergstrauchheide, Halbtrockenrasen, Stillgewässer (Tümpel), strukturreicher Lebensraum für Amphibien und Reptilien
18	Lupfen	215	Retentionsanlage, naturnah genutzter Grünraum
19	Hasli	200	Kulturenfläche in NHG
20	Hasli	201	Kulturenfläche in NHG
21	Teuffetel	481	Kulturenfläche in NHG
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
22	Huebberg	168, 464	Extensivstandort
23	Vorlinig/Hinderlinig	215	Kulturenfläche in NHG

Anhang 3 wurde von NaturReiden geprüft

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

6 (Sertel/Chli Sertel): Ergänzung Nr. 2424 in BZR in Plan bereits vorhanden, GS Nr. 2610 in BZR und Plan

9: Ergänzung aufgrund vorhandenem NHG-Vertrag

11 (Lälle): Falsche GS Nr. in rechtsgültigem BZR und deshalb Korrektur der GS-Nummer

12+15 (Sefersloch, Steinbruch): Ergänzung GS Nr., da in rechtsgültigem BZR keine vorhanden
17+18 (Feldberg, Lupfen): Ergänzung gemäss Vorschlag NaturReiden
19-21 (Hasli, Teuffetel), 23: Ergänzung aufgrund vorhandener NHG-Verträge
22 (Huebberg): 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. 38

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. 39

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	Müliwald	401	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.

Anpassung Nr. 27 aufgrund Mitwirkung: Anpassung Gebietsbezeichnung von «Geissmatte» zu «Müliwald», Verschiebung der Nummerierung im Plan auf die Biotope.

ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Vgl. Art. 40

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Ziele und Inhalt	Ausmass der Abweichungen vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne)
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	ÜZ max.: in Anlehnung an Gestaltungsplan vom Gemeinderat am 29. Juni 2020 beschlossen Gesamthöhe max.: in Anlehnung an Gestaltungsplan vom Gemeinderat am 29. Juni 2020 beschlossen
Chriesiweg	951	*Im Zusammenhang mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls sind Anpassungen vorzunehmen* *Bestimmung wird ergänzt, falls Beibehaltung (=keine Rückzonung)*	
Hölzlirain	1402-1407, 1411-1415, 1428, 1429	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	ÜZ max.: in Anlehnung an Gestaltungsplan vom Gemeinderat am 20. Februar 2020 beschlossen Gesamthöhe max.: in Anlehnung an Gestaltungsplan vom Gemeinderat am 20. Februar 2020 beschlossen
Brüelmatte Nord	953, 52	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	ÜZ max.: 0.30 vgl. Art. 5 Sonderbauvorschriften vom Gemeinderat am 31. März 2025 beschlossen (Beschwerde hängig) Höchster Punkt der Gebäude: vgl. Art. 7 Sonderbauvorschriften vom Gemeinderat am 31. März 2025 beschlossen (Beschwerde hängig)
Brüelmatte Süd	1430-1434, 73	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	ÜZ max.: 0.30 vgl. Art. 5 Sonderbauvorschriften vom Gemeinderat am 14. Oktober 2019 beschlossen Höchster Punkt der Gebäude: vgl. Art. 7 Sonderbauvorschriften vom Gemeinderat am 14. Oktober 2019 beschlossen

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Ziele und Inhalt	Ausmass der Abweichungen vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne)
Müli/Underwasser Phase 1 Teilgebiet 1 Masterplan	590, 591, 593, 594-597, 923, 924, 942	Umsetzung des Masterplans Müli Underwasser Erstellung qualitativ gute Wohn- und Gewerbeüberbauung Bushaltestelle ist zu prüfen Berücksichtigung der technischen Gefahren	Punktuelle Abweichungen zulässig, wo sinnvoll mit gleichzeitiger Optimierung der Nutzungen und der Erschliessung ÜZ max.: + 10% Gesamthöhe max.: + 3 m
Müli/Underwasser Phase 1 Teilgebiet 2 Masterplan	586-589	Umsetzung des Masterplans Müli Underwasser Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung Bushaltestelle ist zu prüfen Berücksichtigung der technischen Gefahren	Punktuelle Abweichungen zulässig, wo sinnvoll mit gleichzeitiger Optimierung der Nutzungen und der Erschliessung ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Mühlematt	427, 1072, 428	Erstellung qualitativ guter Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnähe. Der Grenze zur benachbarten Zone ist besondere Beachtung zu schenken (bspw. in Bezug auf einen erhöhten Lärmschutz) Berücksichtigung der technischen Gefahren	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Unterwasserstrasse	568, 576-578	Erstellung qualitativ guter Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnähe	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Parkweg (ehemalige Kernzone)	1179, 952	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohnüberbauung	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Friedmatte	337, 338, 339, 433, 434, 1346, 1347	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnähe Langsamverkehrsverbindung entlang der Geleise ist sicherzustellen	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Grüene Stumpe Ost	34 930-934	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung und massvolle Nachverdichtung Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m

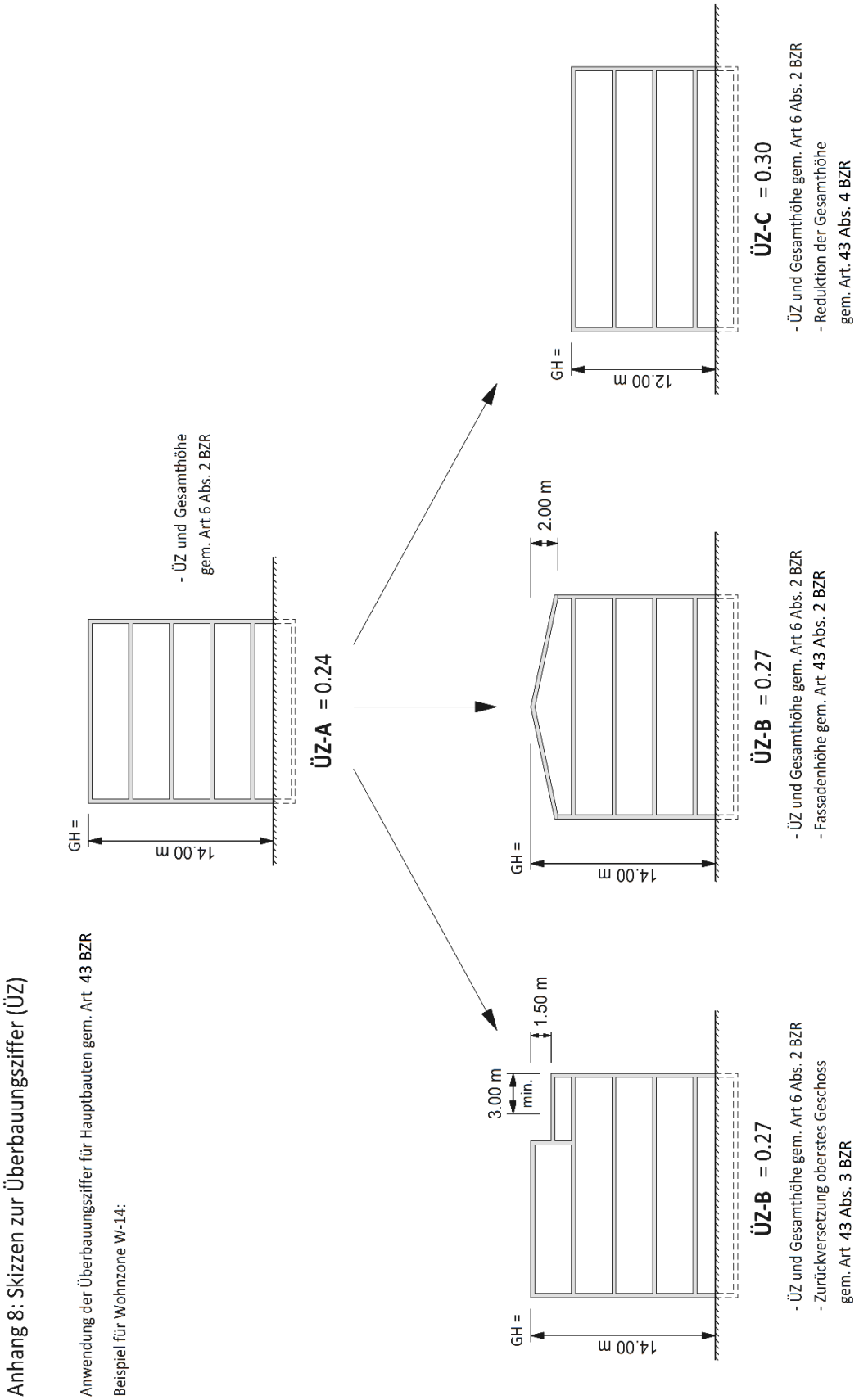
Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Ziele und Inhalt	Ausmass der Abweichungen vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne)
		besondere Bedeutung beizumessen.	
Grüene Stumpe West	31-33, 892 1016, 1209	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung und massvolle Nachverdichtung Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist besondere Bedeutung beizumessen.	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
SBZ Alte Spinnerei	694	Vgl. Art. 22	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Ortsteil Langnau (GB 514):			
GS Nr. 98, GB Langnau	98	*Im Zusammenhang mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie → Stand der vorhergehenden Teilrevision ist zu prüfen und allenfalls sind Anpassungen vorzunehmen* *Bestimmung wird ergänzt, falls Beibehaltung (=keine Rückzonung)*	
Spezielle Arbeitszone Langnau Ost	17	Vgl. Art. 12 Eine sinnvolle Etappierung ist aufzuzeigen. Eine Aufteilung in maximal zwei Teilgestaltungspläne ist möglich.	Eine Abweichung von den Nutzungsmassen bei der ÜZ ist nicht zulässig. Gesamthöhe max.: + 3 m nur angrenzend an Kern- und Dorfzone
Spezielle Arbeitszone Langnau West	19, 22-26	Vgl. Art. 12	Eine Abweichung von den Nutzungsmassen bei der ÜZ ist nicht zulässig. Gesamthöhe max.: + 3 m nur angrenzend an Kern- und Dorfzone
Lupfen	215	Vgl. Art. 20	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Ortsteil Richenthal (GB 521):			
Kurhaus	182, 183, 233	Vgl. Art. 19 Ermöglichung und langfristige Sicherung des öffentlichen Zugangs und der Nutzung der Freizeitanlagen in Gewässernähe	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m

Überprüfung und Anpassung bei realisierten/aufzuhebenden GP

Müli/Underwasser Phase 1 Teilgebiet 1 Masterplan

Streichung GS Nr. 598 mit schützenswertem Gebäude aus der GP-Pflicht aufgrund Eigentümergespräch

Änderung aus Vorprüfung: Die technischen Gefahren sind in den Gestaltungsplänen Müli/Underwasser Phase 1 Teilgebiet 2 Masterplan, Müli/Underwasser Phase 1 Teilgebiet 1 Masterplan und Mühlematt zu berücksichtigen

ANHANG 8: SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Vgl. Art. 43 Überbauungsziffer bzgl. Anwendung und Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten.