



## **GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)**

**16. August 2018**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>ABKÜRZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
Zweck	5
Gesetzliche Grundlagen	5
Rechtsnatur	5
Anwendungsbereich	6
Abweichungen	6
<b>2. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Generelle Vorschriften</b>	<b>7</b>
Empfindlichkeitsstufen LSV	7
Obligatorische Detailbebauungspläne	7
Genehmigte Detailbebauungspläne	9
Obligatorische Detailerschliessungsbewilligung	9
<b>2.2 Spezielle Zonenvorschriften</b>	<b>10</b>
KZ Kernzone	10
Wohnzone WS	10
Wohnzone WM	10
Wohnzone WH	11
Mischzone MZ I	11
Mischzone MZ II	11
Arbeitszone: Industrie- und Gewerbezone IGZ	12
Zone von allgemeinem Interesse 1 ZAI1	12
Zone von allgemeinem Interesse 2 ZAI2	12
Freihaltezone	12
Landwirtschaftszone	12
Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone	13
Waldareal	14
<b>2.3 Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	<b>15</b>
<b>2.3 A Ortsbild</b>	<b>15</b>
Ortsbildschutz-perimeter	15
Geschützte Bauten	16
<b>2.3 B Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
Landschaftsschutzzone (LSZ)	17
Naturschutzzone (NSZ)	17
Gehölze ausserhalb des Waldareals	18
Gewässer und Ufergehölz	18
Schutzgebiet Amphibienlaichplätze	18
<b>2.3 C Übergeordnete Festsetzungen</b>	<b>18</b>
Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)	18
Archäologische Perimeter	19
Naturgefahren	19
<b>3. TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>21</b>
Baupolizeiliche Masse	21
Zuschlag zur Höhe Fh	22
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	22
Spezielle Regelung der Nutzungsziffern gemäss Art. 80, Abs 5, RPBR	22
<b>4. TEIL: WEITERE VORSCHRIFTEN</b>	<b>22</b>
Grundsatz	22
Abstände	22
Raumbedarf für Fliessgewässer	23
Parkierung	24
Baugestaltung	25

Energie	25
Attika	25
Dachlukarnen und Dachaufbauten	26
Regenwasser	26
Umgebungsgestaltung	26
Garantie	27
Geländeänderungen	27
Unterhalt nicht überbauter Grundstücke	27
Belastete Standorte	27

**5. TEIL: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN 28**

Baugespanne / Profile	28
Einreichung des Baugesuchs	28
Kontrolle durch den Gemeinderat	28
Gebühren	28
Expertisen	28

**6. TEIL: STRAFBESTIMMUNGEN 29**

Übertretungen	29
---------------	----

**7. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN 29**

Aufhebung	29
Inkrafttreten	29

**GENEHMIGUNGSVERMERKE 30**

<b>Anhang I</b>	<b>Liste der geschützten unbeweglichen Kulturgüter</b>
<b>Anhang II</b>	<b>Abstände von Neubauten zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals</b>
<b>Anhang III</b>	<b>Empfehlung für geschützte Bauten</b>

## Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie
AltIV	Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Bund)
Abs.	Absatz
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg vom 17. August 1993
ARStrG	Ausführungsreglement zum Strassengesetz
Art.	Artikel
BFU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
DBP	Detailbebauungsplan
DEB	Detailerschliessungsbewilligung
ES	Empfindlichkeitsstufe
Fh	Fassadenhöhe
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan der Gemeinde Schmitten
GewG	Gewässergesetz vom 18. Dezember 2009
GewR	Gewässerreglement vom 21. Juni 2011
GFZ	Geschossflächenziffer
h	Gesamthöhe bis First
IGZ	Industrie- und Gewerbezone
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter im Kanton Freiburg
KS	Kleinsiedlung ausserhalb Bauzone
KZ	Kernzone
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone Wohnen und Gewerbe
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012
OK	Oberkante
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg
StrG	Strassengesetz des Kantons Freiburg
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WH	Wohnzone hoher Dichte
WM	Wohnzone mittlerer Dichte
WS	Wohnzone schwacher Dichte
ZAI1	Zone im allgemeinen Interesse – Anlagen
ZAI2	Zone im allgemeinen Interesse – Bauten
ZNP	Zonennutzungsplan

## 1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Zweck

#### Artikel 1

Das vorliegende Gemeindebaureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine harmonische Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit dem Zonennutzungsplan die baurechtliche Grundordnung.

### Gesetzliche Grundlagen

#### Artikel 2

- 1 Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGSF), das Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (ARKGSF) das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.
- 2 Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:
  - a) den folgenden Richtplänen:
    - Richtplan der Bodennutzung
    - Landschaftsrichtplan
    - Verkehrsrichtplan
  - b) dem Zonennutzungsplan
  - c) dem Gemeindebaureglement
  - d) den Detailbebauungsplänen
  - e) dem generellen Kanalisationsprojekt GEP
  - f) dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanung
  - g) den Inventaren

### Rechtsnatur

#### Artikel 3

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind verbindlich für Behörden und Private. Die Richtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 und 87 RPBG).

**Anwendungsbe-  
reich**

**Artikel 4**

- 1 Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 135 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.
- 2 Soweit das Reglement nichts Spezielles vorschreibt gilt das Kant. Recht.

**Abweichungen**

**Artikel 5**

Der Gemeinderat kann im Rahmen der bestehenden Gesetze und Reglemente Abweichungen bewilligen. Dazu nimmt er vorgängig mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen Kontakt auf. Die Bestimmungen des RPBG (Art. 147ff), der RPBR (Art. 101ff) und des StrG (Art. 119) sind massgebend.

## 2. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 Generelle Vorschriften

#### Empfindlichkeitsstufen LSV

#### Artikel 6

Für die in Art. 10 – Art. 22 aufgeführten Zonen gelten die Empfindlichkeitsstufen, wie sie in Art. 33 festgehalten sind. Im Zonennutzungsplan sind Abweichungen von dieser Regelung bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen richten sich nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes vom 15. Dezember 1986.

#### Obligatorische Detailbebauungspläne

#### Artikel 7

- 1 Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, für welche ein Detailbebauungsplanverfahren obligatorisch ist. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplanverfahren entspricht.
- 2 Umbauten und kleinere Anbauten, die eine nachfolgende Erarbeitung des Detailbebauungsplanes in keiner Weise präjudizieren, können bewilligt werden.
- 3 Die Kosten der Erstellung der verlangten Detailbebauungspläne und ihre Ausführung gehen zu Lasten der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen.
- 4 Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 62ff RPBG und 28 RPBR.
- 5 Für die Erstellung oder die Änderung eines Detailbebauungsplanes sind die Rahmenbedingungen Abs. 8 massgebend. Als Grundlage für den Detailbebauungsplan ist ein qualitätsvolles Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten.
- 6 Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und deren spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen fest zu halten, die zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen ergriffen werden müssen.
- 7 Erfordert die Ausführung eines Detailbebauungsplanes eine Umliegung der Grundstücke oder eine Grenzbereinigung, so kann der Detailbebauungsplan erst nach der Baulandumlegung oder der Grenzbereinigung in Kraft treten.
- 8 Für die gemäss Zonennutzungsplan neu zu erarbeitenden und zu erlassenden Detailbebauungspläne sind folgende Ziele und Rahmenbedingungen massgebend:
  - a) Bodenmatte 4 (Parz. Nr. 243)
    - Fördern einer verdichteten Überbauung mit hohen ortsbaulichen Qualitäten.
    - Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Neuüberbauung in die Umgebung.
    - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.
    - Sicherstellung des Hochwasserschutzes.

Planungsziele und Rahmenbedingungen

b) Dorf (Parz. 9, 1184)

- Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung im Dorfkern mit hohen ortsbaulichen Qualitäten.
- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung ins Ortsbild.
- Dem Bauernhaus Bahnhofstrasse Nr. 1 mit der Schutzkategorie 1 ist im Rahmen der Gesamtplanung besondere Beachtung zu schenken. Die Neuüberbauung hat bezüglich der Bauabstände angemessene Abstände aufzuweisen, so dass die wichtige Stellung des markanten Bauernhauses im Ortsbild nicht geschmälert wird. Die bestehenden südlichen und nördlichen Grünflächen sind freizuhalten.
- Die Erschliessung erfolgt primär von Norden über die Unterdorfstrasse und untergeordnet über die Kreuzmattstrasse.
- Die zulässige Höhe ist auf drei Vollgeschosse plus ein Attika- oder Dachgeschoss zu beschränken.
- Entwürfe haben sich der gegebenen Topografie anzupassen, es sind nur geringe Terrainverschiebungen zugelassen. Ausgenommen sind Anpassungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz.
- Die Gestaltung der Umgebung muss auf den Bauerngarten Bezug nehmen und mineralische Bodenbeläge (Asphalt, Teer, Zement, usw.) müssen sich in diesem Bereich auf das notwendige Minimum beschränken.
- Unterirdische Einstellhallen dürfen im oberen Planungsgebiet nicht als Gebäudesockel aus dem Boden ragen.
- Sicherstellung einer quartierverträglichen und rationellen Erschliessung.
- Sicherstellung der südlichen Fusswegverbindung mit Anschluss über die Parzelle 1218.
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes.

c) Hagnet Süd (Parz. 1021, 1022, 1024)

- Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung beim Bahnhof mit hohen ortsbaulichen Qualitäten und mit Gewerbeanteil auf Parz. 1021 / 1024.
- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die Umgebung.
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.
- Sicherstellung einer Fusswegverbindung von der Carolinestrasse zum Bahnhof.
- Bestehende Kanalisationsleitungen und Wasserleitungen sind zu berücksichtigen - Verlegungen müssen von den Grundeigentümern übernommen werden.
- Entlang des DBP-Perimeters angrenzend an die Mülitalstrasse muss ein Bereich für die Erstellung einer neuen öffentlichen Meteorwasserleitung gesichert werden. Das Teilstück in der Parzelle 1022 wird durch die Gemeinde Schmitten erstellt und finanziert. Im Abschnitt der Parzellen 1021 / 1024 muss die Leitung durch den DBP-Träger, resp. den Projektentwickler erstellt und finanziert werden. Sie wird nach Fertigstellung von der Gemeinde übernommen. Allfällige Mehrkosten einer grösseren Dimensionierung aufgrund des Entwässerungskonzeptes Hagnet gehen zu Lasten der Gemeinde.

**Genehmigte Detailbebauungspläne**

**Artikel 8**

Es gelten die Bestimmungen von folgenden Detailbebauungsplänen:

- a) Jurablick, (19.09.1994)
- b) Schlossmatte, (04.06.1997, 31.05.2006)
- c) Bager Süd, (22.11.2006)
- d) Ochsenried, (28.05.2015, 11.12.2017)
- e) Hagnet Nord, (17.10.2016, 18.10.2017)

**Obligatorische Detailerschliessungsbewilligung**

**Artikel 9**

- 1 Die Perimeter der obligatorischen Detailerschliessungsbewilligung werden gemäss RPBG und RPBR festgelegt. In diesen Gebieten werden Baugesuche erst bewilligt, wenn die Erschliessung mit einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht gesichert ist.
- 2 Für die Kosten der Erstellung der Detailerschliessungsbewilligung gilt Art. 67, Abs. 4 RPBG.

## 2.2 Spezielle Zonenvorschriften

### KZ Kernzone

#### Artikel 10

Kernzone a

- 1 Die Kernzone ist bestimmt für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen wie Handel, kleine Industriebetriebe, Büros usw. Von der tatsächlichen Hauptnutzfläche sind mindestens 20 % gewerblich zu nutzen. Diese 20 % dürfen unterschritten werden, falls mindestens das ganze Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.
2. Neue Nutzungen oder Erweiterungen, welche den Strukturen der Kernzone widersprechen oder deren Entwicklung behindern, sind nicht zugelassen. Bereits bestehende reine Wohngebäude können auch nach Sanierungen und Umbauten weiterhin nur für Wohnen genutzt werden.

Kernzone b

- 3 In der Kernzone b ist der prozentuale Anteil der Gewerbenutzung frei.

### Wohnzone WS

#### Artikel 11

Besondere Bestimmungen

- 1 Die Wohnzone schwacher Dichte WS ist für freistehende Einzelwohnhäuser (Art. 55 RPBR) und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (Art. 56 RPBR) sowie für Mehrfamilienhäuser (Art. 57 RPBR) bestimmt.
- 2 Stilles Gewerbe (Büros, Ateliers, Praxen, Coiffeursalons, etc.) ist zugelassen, sofern deren Emissionen die Nachbarschaft nicht übermässig belasten.
- 3 **Parz. Nr. 401:** Auf dem einzonierten Teil der Parzelle 401 kann der Planungswert für die Zone WS mit einer Distanz von 15 m zwischen den lärmempfindlichen Räumen und der Strassenachse ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Werden lärmempfindliche Räume auf den Abstand von 10 m zur Strassenachse gebaut, sind Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg notwendig (bspw. Lärmschutzwand).
- 4 **Parz. Nr. 1252:** Auf der bereits bebauten Parzelle 1252 werden die Planungsgrenzwerte in der Zone WS mit einer Distanz von 28 m der lärmempfindlichen Räume zur Strassenachse ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten.

### Wohnzone WM

#### Artikel 12

- 1 Die Wohnzone mittlerer Dichte WM ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (Art. 55 + Art. 56 RPBR) und Mehrfamilienhäuser (Art. 57 RPBR) bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen für das Alter (Altersheime, Pflegeheime, Alterswohnungen) und stilles Gewerbe (Büros, Ateliers, Praxen, Coiffeursalons, etc.) sind zugelassen, sofern deren Emissionen die Nachbarschaft nicht übermässig belasten.
- 3 Innerhalb von bereits realisierten Überbauungen ohne Reserve an

zulässiger Geschossfläche können verglaste Balkone und Sitzplätze in Überschreitung der max. Geschossflächenziffer bewilligt werden.

- 4 Innerhalb den im Zonennutzungsplan speziell bezeichneten Teilgebieten A + B (Gebiet Buchelhubel) gelten unter Vorbehalt der speziellen Vorschriften bezüglich Belichtung abweichend von den im Art. 33 festgelegten baupolizeilichen Masse folgende Abstände:  
Teilgebiet A: Grenzabstand mindestens 2.25 m zwischen den Parzellen innerhalb des Teilgebietes A und mindestens 4.50 m gegenüber den äusseren Grenzen des Teilgebietes A.  
Teilgebiet B: zusammengebaute Bauweise zugelassen, Gebäudeabstände mindestens 3.00 m.  
In den Teilgebieten A und B sind bei halboffener Bauweise nur Lichtöffnungen gestattet; gegenseitige Sichtöffnungen sind nur zwischen Fassadenteilen erlaubt, die dem minimalen Gebäudeabstand entsprechen.

### **Wohnzone WH**

#### **Artikel 13**

- 1 Die Wohnzone hoher Dichte WH ist für Mehrfamilienhausüberbauungen (Art. 57 RPBR) bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen für das Alter (Altersheime, Pflegeheime, Alterswohnungen) und stilles Gewerbe (Büros, Ateliers, Praxen, Coiffeursalons, etc.) sind zugelassen, sofern deren Emissionen die Nachbarschaft nicht übermässig belasten.

### **Mischzone MZ I**

#### **Artikel 14**

- 1 In der Mischzone I sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (Art. 55 + 56 RPBR), Mehrfamilienhäuser (Art. 57 RPBR) sowie Büro- und Gewerbebauten zugelassen. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe können um- und ausgebaut werden.
- 2 Von der tatsächlichen Hauptnutzfläche sind mindestens 20% gewerblich zu nutzen.
- 3 Von der MZ I bei der Parzelle 572 (Berg) müssen mindestens 30 % gewerblich genutzt werden.

Besondere Bestimmungen

### **Mischzone MZ II**

#### **Artikel 15**

- 1 In der Mischzone II sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser und Büro- und Gewerbebauten zugelassen.
- 2 Bei den Parzellen Nr. 1021, 1024 gelten abweichend von den Vorschriften in Art. 33 folgende Masse:  
  
Gesamthöhe h: max. 13.00 m  
  
Traufseitige Fassadenhöhe Fh: max. 13.00 m
- 3 Von der tatsächlichen Hauptnutzfläche sind mindestens 20% gewerblich zu nutzen.

**Arbeitszone: Industrie- und Gewerbezone IGZ**

**Artikel 16**

- 1 Diese Zone ist für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie für Lagergebäude vorgesehen. Pro Betrieb ist eine Wohnung zugelassen. Der Wohnanteil darf 25% der Hauptnutzfläche nicht übersteigen.
- Gebäudehöhe 2 Betriebsbedingte Mehrhöhen können zugelassen werden.
- Voranfrage 3 Für Neubauten und grössere Um- und Anbauten ist ein Vorprüfungs-gesuch gemäss Art. 137 RPBG / 88 RPBR einzureichen, insbesondere sind allfällige Auflagen gemäss der Verordnung über den Schutz vor Störfällen in diesem Gesuch zu berücksichtigen.
- ES 4 Für die im Zonennutzungsplan definierten Perimeter gilt eine differenzierte ES.

**Zone von allgemeinem Interesse  
1 ZAI1**

**Artikel 17**

- 1 Diese Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Öffentlichkeit oder solche, welche dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Wohnen im öffentlichen Interesse (Altersheime, Pflegeheime, Alterswohnungen) ist zugelassen, wenn diese die öffentlichen Bauten sinnvoll ergänzen und deren eventuelle Erweiterungen nicht einschränken.

**Zone von allgemeinem Interesse  
2 ZAI2**

**Artikel 18**

Diese Zone ist ausschliesslich für Sportanlagen, Sportbauten und Sporteinrichtungen sowie technische Infrastrukturanlagen bestimmt. Andere Nutzungen sind nur zugelassen, wenn sie solchen Anlagen funktionell und betrieblich unmittelbar zugeordnet sind.

**Freihaltezone**

**Artikel 19**

- 1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung von Grünflächen und Freiflächen innerhalb der Bauzone (Art. 56 RPBG).
- 2 In der Freihaltezone gilt ein allgemeines Bauverbot. Davon ausgenommen sind zweckgebundene Bauten und Anlagen von geringer Bedeutung, wie z.B. Kinderspielplätze, Fusswege, Ruheplätze und Leitungen.

**Landwirtschaftszone**

**Artikel 20**

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- 2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

- 3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion (RUBD)
- 4 Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.
- 5 Gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### **Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone**

#### **Artikel 21**

- |   |  |
|---|--|
| Merkmale und Zielsetzungen              | 1 Der Weiler Fillistorf wird durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen, die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.   |
| Charakter und Geltungsbereich           | 2 Im Perimeter des Weilers unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 16a, 22 Abs. 2 RPG und 34 RPV).<br><br>Es ist empfehlenswert, die besonderen unten aufgeführten Vorschriften anzuwenden.<br><br>Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.  |
| Weitere Bestimmungen                    | 3 Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.   |
| Nutzungsänderung und teilweise Änderung | 4 Bestehende zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24a ff RPG erneuert teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.<br><br>Darüber hinaus kann die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbebezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, bewilligt werden:<br>a sofern sie inkl. der dazugehörigen Nebenräume wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;<br>b sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;<br>c sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.<br><br>Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet. |

- Neubauten 5 Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, 22 Abs. 2, RPG, 34 RPV).
- Erweist sich das Volumen eines bestehenden Gebäudes als ungenügend, so kann ausnahmsweise eine kleine Baute im Sinne von Art. 85j RPBR zugelassen werden, sofern sie einen tatsächlichen Bedarf darstellt und sich gut in das Ortsbild einfügt.
- Abbruch und Wiederaufbau 6 Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter „Nutzungsänderung und teilweise Änderung“ wieder aufgebaut werden.
- Besondere Vorschriften 7 Jede bauliche Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:
- Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
  - Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
  - Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonisieren.
- Umgebungsgestaltung 8 Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.
- Bepflanzung 9 Die bestehende Bepflanzung ist Teil des schützenswerten Ortsbildes (siehe Erkennungsplan des Weilers). Deshalb ist sie zu erhalten. Der Gemeinderat kann jedoch das Fällen von Bäumen gestatten, wenn sie krank sind oder wenn sie eine Gefahr darstellen. In solchen Fällen sind sie zu ersetzen.
- Verfahren 10 Für jedes Bauvorhaben im Perimeter des Weilers ist ein Vorgesuch an den Gemeinderat im Sinne von Artikel 137 RPBG / 88 RPBR zu richten.
- Für die geschützten Gebäude ist das Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) einzuholen.
- Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion einzuholen (Art. 136 RPBG).

## **Waldareal**

### **Artikel 22**

Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.

## 2.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

### 2.3 A Ortsbild

#### Ortsbildschutz- perimeter

#### Artikel 23

- 1 Der auf dem Zonennutzungsplan eingetragene Ortsbildschutzperimeter umfasst die für die Entwicklung von Schmitten charakteristischen und besonders schützenswerten Ortsteile.
- 2 Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume, die im Ortsbildschutzperimeter liegen, werden der Umgebung angepasst erhalten und gepflegt.
- 3 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, der im Zonennutzungsplan ausgeschieden ist, müssen bei Neubauten und Umbauten bestehender Gebäude die besonderen Vorschriften eingehalten werden. Die zonengültigen Vorschriften können nur angewendet werden, wenn die Spezialvorschriften eingehalten worden sind:
  - a Gebäudestellung und Firstrichtung  
Gebäudestellung und Firstrichtung der Bauten sollen jene der geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten respektieren, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft.
  - b Volumen  
Die Form und die Proportionen des Volumens der Bauten sollen mit denjenigen der geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild typischen Bauten harmonisieren, insbesondere was die Dachform und die Proportionen zwischen der Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung und der Gesamthöhe betrifft.
  - c Höhen  
Die Gesamthöhe (h) und die Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung (Fh) der neuen Bauten sollen diejenigen der geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten nicht übersteigen.
  - d Dächer  
Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten gemäss Art. 65, Abs. 1 RPBR darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen.  
Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.
  - e Fassaden  
Der architektonische Charakter der Bauten soll sich den geschützten Nachbarsbauten oder den für das Ortsbild charakteristischen Bauten anpassen, insbesondere was die Dimensionen, die Proportionen und die Anordnung der Öffnungen, sowie das Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Öffnungen anbelangt.

Besondere Vorschriften zur Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes

f Materialien und Farbwahl

Die Materialien und die Farbwahl für Fassaden und Dächer der Bauten sollen in Einklang mit den geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten sein.

g Störende Bauten

Bei Umbauten kann verlangt werden, dass Veränderungen am ursprünglichen Gebäude oder zusätzliche architektonische Elemente, welche keine wesentliche architekturhistorische Bedeutung haben, entfernt werden.

h Umgebungsgestaltung

Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, Mauern, Pflasterung und dergleichen müssen beibehalten werden. Die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 0.5 m nicht übersteigen. Unterirdische Garagen sind nicht gestattet.

- 4 Jedes Bauprojekt ist Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches (Art. 137 RPBG / 88 RPBR). Das Gutachten der Kulturgüterkommission ist erforderlich.

**Geschützte Bauten Artikel 24**

Schutzcharakter und  
Schutzumfang

- 1 Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Bauten. Die Liste der Schutzobjekte ist im Anhang des Reglements aufgeführt und zeigt den Wert des Schutzzumfanges gemäss Art. 48 des Ausführungsreglements zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter.

- 2 Die geschützten Bauten müssen nach ihren Eigenwerten, in ihrer Substanz und ihren charakteristischen Elementen erhalten werden. Gemäss Art. 22 Abs 1 und 2 des KGSG erstreckt sich der Schutz auf das Gebäude und die Gesamtanlage sowie auf die inneren Baustrukturen und ihre Nahumgebung. Der Schutzzumfang der zu erhaltenden Bauteile ist gemäss Eigenwert definiert.

Kategorie 3

- 3 Der Schutzzumfang enthält die Gebäudehülle (Fassade und Dach) sowie die innere Tragstruktur des Baus.

Kategorie 2

- 4 Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3 sind folgende Elemente geschützt: Die Dekorelemente der Fassade, die gesamte Raumaufteilung und die grundlegenden Elemente der Innenausstattung, die zu dieser Aufteilung gehören.

Kategorie 1

- 5 Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorien 3 und 2 kommen hinzu: die Elemente der repräsentativen Innenausstattung, die sich durch ihre kunsthandwerkliche oder künstlerische Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor, etc.)

Zusätzlicher Schutz

- 6 Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang – unabhängig von der Schutzkategorie – gemäss Artikel 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

Baubewilligung

- 7 Die Baubewilligung bleibt gemäss Art. 72 / 73 RPBG vorbehalten.

- 8 Empfehlungen für geschützte Bauten und die Inventarliste der Kulturgüterkommission sind im Anhang aufgeführt.
- Gutachten
- 9 Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortänderung oder einem Abbruch betroffene geschützte Gebäude sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung ist das Gutachten der Kulturgüterkommission erforderlich. Vor jedem Baubewilligungsverfahren muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

## 2.3 B Natur und Landschaft

### Landschafts- schutzzone (LSZ) Charakter

#### Artikel 25

- 1 Die im Zonennutzungsplan eingetragene Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung der besonderen Schönheit und Eigenart des ausgeschiedenen Gebietes im gegenwärtigen Zustand (Form des Reliefs, Wasserläufe, Einzigartigkeit der Vegetation, landwirtschaftliche Nutzung). Es sind nur landwirtschaftszonenkonforme Bauten zugelassen. Terrainveränderungen sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind alle Massnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz und zur Pflege.
- Voranfrage
- 2 Für alle Veränderungen und Arbeiten, selbst geringfügigen Ausmasses, ist die Voranfrage gemäss Art. 137 RPBG / 88 RPBR obligatorisch.

### Naturschutzzone (NSZ)

#### Artikel 26

- 1 Die im Zonennutzungsplan eingetragene Naturschutzzone umfasst das Franisli-Moos und ist ein Schutzgebiet von nationaler Bedeutung (Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung / Objekt Nummer 1122). In der Zone ist es verboten:
- Bauten und Erschliessungen (auch Wanderwege) zu erstellen
  - Ablagerungen und Veränderungen vorzunehmen.
- 2 Land- und forstwirtschaftliche Arbeiten sowie weitere Eingriffe sind zugelassen, sofern sie zur Erhaltung des Moores und seiner Umgebung beitragen und nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz erfolgen.
- 3 Die Vegetation in der Naturschutzzone ist zu erhalten und wenn möglich zu verbessern. Die Naturschutzzone darf durch Dünger- und Herbizideinträge nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann mit den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen Schutz-, Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen vertraglich vereinbaren.
- 4 Schutz- und Pflegemassnahmen: Der Gemeinderat koordiniert in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz die Umsetzung der notwendigen Schutz- und Pflegemassnahmen.

**Gehölze ausserhalb des Waldareals**

**Artikel 27**

- 1 Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt.
- 2 In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche im Zonennutzungsplan eingetragen sind, geschützt.
- 3 Gemäss Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten.
- 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen zum Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz.

**Gewässer und Ufergehölz**

**Artikel 28**

Im ganzen Gemeindegebiet sind die Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und Ufergehölzen zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der Gewässer und der Ufervegetation sind untersagt. Massnahmen, welche über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, benötigen eine Bewilligung der kantonalen Fachinstanz.

**Schutzgebiet Amphibienlaichplätze**

**Artikel 29**

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen Amphibienlaichplätze von regionaler Bedeutung sind in einem kantonalen Inventar aufgeführt. Diese Standorte sind von grossem ökologischem Wert und dürfen nicht beeinträchtigt werden (wie z.B. durch Schadstoffeintrag, Trockenlegung, Materialdeponie, etc.).

## **2.3 C Übergeordnete Festsetzungen**

**Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)**

**Artikel 30**

- 1 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, Mauern, Wegkreuze sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.
- 2 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind dem Amt für Kulturgüter des Kantons Freiburg zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 3 Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Archäologische Perimeter**

**Artikel 31**

- 1 Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jede neue Baute und/oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie und dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten.
- 2 Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig. Zudem ist namentlich Art. 138 RPBG vorbehalten.
- 3 Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 4 Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Fachinstanz melden.

**Naturgefahren**

**Artikel 32**

Grundlagen

- 1 Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
- 2 Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.
- 3 Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:
  - In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
  - Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
  - Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

Allgemeine Massnahmen

- 4 Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:
  - Muss im Sinne von Art. 137 RPBG / 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
  - Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Zone mit Restgefährdung

- 5 Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiterbestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.
- 6 Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

Zone mit geringer Gefährdung

- 7 Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.

- 8 Sensible Objekte benötigen:
- Die Durchführung einer ergänzenden Studie.
  - Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.
- Zone mit mittlerer Gefährdung
- 9 Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:
- Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
  - Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.
- Zone mit erheblicher Gefährdung
- 10 Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:
- Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
  - Bauten, neuen Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
  - Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Bruttogeschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.
- 11 Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:
- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden. Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).
  - Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
  - Gewisse Bauten von geringer Bedeutung im Sinne von Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.
- Gefahrenhinweiszone
- 12 Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.
- 13 Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

### 3. TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN

#### Baupolizeiliche Masse Artikel 33

Bauzonen	KZ a + b	WS	WM	WH	MZ I	MZ II	IGZ	ZAI1	ZAI2	LWZ	KS
Zonencharakter gemäss RPBG Art.	51	53	53	53	52	52	54	55	55	57	58
Bau- und Planungsreglement Art.	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	21
Geschossflächenziffer (maximal)	1.30	1.10	1.10	1.30	1.10	1.30	-	1.50	1.50		
Zuschlag für Autoeinstellhalle 4)	0.50	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40		0.50	0.50		
Überbauungsziffer	0.60	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.70	0.60	0.60		
Grenzabstände in m (minimal) 5)	1/2 Fh mind. 4.00										
Giebelseitige Fassadenhöhe / Gesamthöhe h 6)	13.00	10.00	12.50	15.00	10.00	12.50 3)	15.00 1)	13.00	13.00		
Traufseitige Fassadenhöhe Fh 6) 7)	10.00	8.00	10.00	13.00	8.00	10.50 3)					
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II / 2)	II / 2)	II	III	III	IV / 2)	III	III	III	III

#### Legende:

KZa/b	Kernzone a oder b	h	Gesamthöhe: Definition gemäss IVHB
WS	Wohnzone schwacher Dichte	Fh	Fassadenhöhe: Definition gemäss IVHB
WM/	Wohnzone mittlerer Dichte	1)	Siehe Text im Reglement für ausführliche Beschreibung
WH	Wohnzone hoher Dichte	2)	Abweichungen sind im Zonennutzungsplan eingetragen
MZ I-II	Mischzone Wohnen und Gewerbe I - II	3)	Spezielle Vorschriften gemäss Art. 15 GBR.
IGZ	Industrie- und Gewerbezone	4)	Zuschlag auf die für die Zone definierte Geschossflächenziffer für geschlossene Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) mit min. 2/3 der erforderlichen Parkplätze, mindestens jedoch 4 PP (Ziffer x Parzellenfläche).
ZAI1	Zone im allgemeinen Interesse – 1	5)	Bei höhenmässig gestaffelten oder abgestuften Gebäuden wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechend zugehörigen Fassadenhöhe ermittelt.
ZAI2	Zone im allgemeinen Interesse – 2	6)	Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains, welche 1.50 m überschreiten, reduziert sich die Höhe um das die 1.50 m überschreitende Mass.
LWZ	Landwirtschaftszone	7)	Für Brüstungen als durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen, welche von der Fassade zurückversetzt sind, wird ein Zuschlag von 1.20 m gewährt.
KS	Kleinsiedlung ausserhalb Bauzone		
LSV	Lärmschutzverordnung		

**Zuschlag zur Höhe Fh**

**Artikel 34**

Bei Bauten am Hang ist mit talseitig ein Zuschlag von 1.00 m bei der traufseitigen Fassadenhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die an einer Seitenfassade oder in der Diagonale gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mind. 10% beträgt.

**Feuerpolizeiliche Bestimmungen**

**Artikel 35**

Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind für das ganze Gemeindegebiet anwendbar und in Art. 21 ff der Verordnung vom 28. Dezember 1965 betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden beschrieben.

**Spezielle Regelung der Nutzungsziffern gemäss Art. 80, Abs 5, RPBR**

**Artikel 36**

Bei den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebäuden dürfen die vorgeschriebenen Werte überschritten werden. Die Bestimmungen richten sich nach dem Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg (RPBR) (Art. 80, Abs 5).

## **4. TEIL: WEITERE VORSCHRIFTEN**

**Grundsatz**

**Artikel 37**

Sämtliche Elemente der Zonenvorschriften wie Bauweise, Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Abstände, Höhen sind gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) bzw. Ausführungsreglement (RPBR) definiert, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.

**Abstände**

**Artikel 38**

Strassenbaulinien

1 Die Strassenbaulinien (Art. 115 und 116 des StrG) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Für die nachstehend bezeichneten Strassen gelten folgende Strassenachsabstände:

- Für alle Kantonalstrassen 12.00 m
- Durchfahrt F. X. Müller-/Bahnhof-/Friesenstrasse 10.00 m
- Bodenmattstrasse, Bagerstrasse 10.00 m
- Alle übrigen öffentlichen Strassen 8.00 m
- für die anderen Strassen sind die Grenzabstände ab Eigentumsgrenze massgebend.

Ausnahmen können gemäss Art. 93 Abs.4 und 117 StrG behandelt werden.

Für geringfügige Bauten entlang Gemeinde- und Quartierstrassen gewährt der Gemeinderat einen Abstand von 2.50 m ab Strassenrand, insofern die Sichtweiten und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Ein Detailbebauungsplan kann Strassenbaulinien aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen obligatorisch erklären.

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| Besondere Baulinien               | 2 | In Detailbebauungsplänen können besondere Baulinien (rückwärtige Baulinien usw.) festgelegt werden.   |
| Waldabstand                       | 3 | Wenn der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan nichts anderes festlegt, beträgt der minimale Abstand von einem Gebäude zur Waldgrenze 20 m.  |
| Gehölze ausserhalb des Waldareals | 4 | Der minimale Bauabstand ist im Schema im Anhang des vorliegenden Gemeindebaureglements definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten. |

**Raumbedarf für  
Fliessgewässer  
Allgemeines**

**Artikel 39**

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  | 1 | Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke notwendig.<br><br>Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Materialdeponien usw.) ausgeführt werden. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer erlaubt.<br><br>Hochbauten müssen den Minimalabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.  |
| Raumbedarf für Fliessgewässer mit Abgrenzung   | 2 | Für den Raumbedarf für Fliessgewässer werden innerhalb der Bauzone im Zonennutzungsplan und ausserhalb der Bauzone im Landschaftsrichtplan die Abstände wie folgt festgelegt:<br>a) Bei offenen Fliessgewässern innerhalb der Bauzone gemäss den im Zonennutzungsplan festgelegten Grenzen des Raumbedarfs und den Bauabstandslinien.<br>b) Bei eingedolten Fliessgewässern innerhalb der Bauzone gemäss den im Zonennutzungsplan festgelegten Grenzen des Raumbedarfs und den Bauabstandslinien. Änderungen der festgelegten Linienführungen sind mit Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes möglich.<br>c) Bei offenen und eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone gemäss den im Landschaftsrichtplan eingetragenen Abständen. |
| Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzung | 3 | Ist der von einem Fliessgewässer benötigte Raum nicht abgegrenzt, beträgt der Abstand für eine Baute oder Anlage zur Grenze des öffentlichen Gewässers bei eingedolten Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen beidseitig je 4.0 m und für alle übrigen wenigstens 20 m.<br><br>Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes.<br><br>Der Minimalabstand kann erhöht worden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.   |

- |  |   |
|--|---|
| Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern | <p>4 Bei eingedolten Fliessgewässern, zu welchen besondere Angaben im Zonennutzungsplan oder Detailbebauungsplan fehlen, muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.)</p> <p>Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des Absatzes 1 und 2 bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.</p>   |
| Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern                    | <p>5 Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.</p> <p>Bei Ableitungen des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).</p> <p>Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.</p> |

## **Parkierung**

### **Artikel 40**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Wohnen                   | <p>1 Jeder Grundeigentümer und jede Grundeigentümerin, der oder die einen Neu-, Um- oder Ausbau erstellt, muss auf seinem oder ihrem Grundstück Parkplätze erstellen. Diese werden nach der Bruttogeschossfläche berechnet und sind wie folgt festgesetzt:</p> <p>Für EFH: 1 Parkplatz für Personenwagen pro 100 m<sup>2</sup> BGF aber mindestens 1 Platz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit;</p> <p>Für MFH: 1 Parkplatz für Personenwagen pro 100 m<sup>2</sup> BGF aber mindestens 1 Platz pro Wohnung + 10% für Besucher.</p> |
| alle anderen Bauten      | <p>Für alle anderen Bauten ist die minimale Anzahl Parkplätze nach der VSS Norm SN 640281 von 2013 zu berechnen.</p>   |
| Anordnung der Parkplätze | <p>2 Für Bauten mit mehr als drei Wohneinheiten müssen zwei Drittel der geforderten Parkplätze unterirdisch, in Unterniveaubauten oder im Gebäudevolumen angeordnet werden.</p>  |
| Ungenügen                | <p>3 Bei Ungenügen der vorhandenen Parkplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze verlangen.</p>   |
| Ersatzabgabe             | <p>4 Ist der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Liegenschaft nicht in der Lage die notwendigen Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen, ist er oder sie verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe, auf der Grundlage eines nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Reglements zu entrichten.</p>   |

- Parkplätze für Zweiräder
- 5 Bei Mehrfamilienhäusern sind bezüglich Anzahl und Ausstattung von Abstellplätzen für Zweiräder die geltenden VSS Normen (SN 640065 von 2011) zu beachten.

## **Baugestaltung**

### **Artikel 41**

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
- 2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Massstäblichkeit, Dachgestaltung, Materialien und Farben eines Gebäudes;
  - Gestaltung und Anordnung von Aussen- und Strassenreklamen;
  - Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
  - Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmt ist;
  - Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
  - Terrainveränderungen

## **Energie**

### **Artikel 42**

- 1 Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen sind für das ganze Gemeindegebiet ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung von erneuerbarer und emissionsarmer Energien anzustreben
- 2 Die Gebiete innerhalb der im Zonennutzungsplan aufgeführten Perimeter haben die Möglichkeit bestehende Oel- und Gasheizungen durch Gasheizungen zu ersetzen. Dabei muss mind. 50 % der Warmwasseraufbereitung durch erneuerbare Energie gedeckt werden. Ausserhalb dieses Wirkungssperimeters sind keine Gasanschlüsse für Heizanlagen und Gasversorgungen erlaubt.
- 3 Bei gleichzeitiger Projektierung von fünf oder mehr benachbarten Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu) ist die Realisierung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser zu prüfen.
- 4 Bei der Sanierung von beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE- Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, verringert sich der Grenzabstand für die Wärmedämmung um maximal 30cm.

## **Attika**

### **Artikel 43**

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer gan-

zen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR).

- 2 Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximum 70% derjenigen des unmittelbar darunter liegenden Geschosses betragen.
- 3 Für Attikageschosse gilt die Gesamthöhe.

### **Dachlukarnen und Dachaufbauten**

#### **Artikel 44**

- 1 Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf  $\frac{1}{2}$  der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.
- 2 Der First der Dachlukarnen muss unter dem Hauptfirst liegen.

### **Regenwasser**

#### **Artikel 45**

- 1 Fremdwasser, d.h. mehr oder weniger kontinuierlich fließendes Sauberwasser aus Drainagen (Sickerwasser), Quellen, Brunnen, Reservoirüberläufen und Kühlanlagen, darf nicht in die Schmutzwasserleitung resp. der ARA zugefügt werden. Es muss innerhalb der Grundstückfläche versickern oder mittels einer separaten Leitung dem Vorfluter (Sauberwasserleitung oder Bach) zugeführt werden.
- 2 Das unverschmutzte Regenwasser von Dächern, Plätzen und Strassen ist bei geeigneter Bodenstruktur versickern zu lassen. Es sind geeignete Massnahmen vorzusehen, welche dem Regenwasser erlauben, breitflächig auf die Grundstückfläche verteilt zu versickern. Es darf nicht der Schmutzwasserleitung zugeführt werden.

Für jede Parzelle muss für den Fall, dass die Versickerung nicht mehr gewährleistet ist, ein Sauberwasseranschluss gebaut werden.

- 3 Das unverschmutzte Regenwasser, das aus zwingenden Gründen nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll zurückgehalten (Retention) oder zeitlich verzögert dem Vorfluter zugeführt werden. Bei Kapazitätsengpässen im Kanalnetz müssen bauliche Massnahmen von Gesuchstellerinnen und -steller realisiert werden, die einen kurzfristigen Einstau (ca. 10 – 15 Min.) bei geeigneten Flächen ermöglichen (z.B. Autopark-, Platz-, Lager- und Dachflächen).
- 4 Wenn die in diesem Artikel geforderten Massnahmen technisch oder finanziell unzumutbar sind, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

### **Umgebungs- gestaltung**

#### **Artikel 46**

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Landschaft und Siedlung ergibt. Bei

Quartieren mit Detailbebauungsplanpflicht ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

- 2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Bei Beseitigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sollen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
- 3 Der Gemeinderat kann zusätzliche Bepflanzungen auch in der Industrie- und Gewerbezone und in der Kernzone, oder bei Baugesuchen zur Verbesserung der bestehenden Situation, zum besseren Schutz der Bevölkerung und aus ästhetischen Gründen fordern.
- 4 Bei der Erstellung von Schwimmbädern oder Schwimmteichen wird bezüglich Sicherheit auf die Richtlinien des BFU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) hingewiesen.

## **Garantie**

### **Artikel 47**

Für Projekte (Bauten und Detailplanungen) in allen Zonen, deren Realisierung sich in Etappen abspielt oder aus denen ökonomische Folgen für die Gemeinde erwachsen könnten, behält sich der Gemeinderat das Recht vor, vom Grundbesitzer oder von der Grundbesitzerin Garantien zu fordern, dass die Arbeiten im vereinbarten Zeitpunkt abgeschlossen werden. Die Garantie kann als Bankgarantie zugunsten der Gemeinde geleistet werden. Die Kosten der Garantieverstellung gehen zu Lasten des Grundbesitzers oder der Grundbesitzerin.

## **Geländeänderungen**

### **Artikel 48**

Bei Geländeänderungen gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen und Wegen ist das Erdreich mit Mauern oder anderen Massnahmen zu sichern.

## **Unterhalt nicht überbauter Grundstücke**

### **Artikel 49**

Nicht überbaute Parzellen innerhalb der Bauzonen gemäss Zonennutzungsplan sind in ordentlichem Zustand zu halten und zu mähen. Ohne Bewilligung dürfen diese Grundstücke nicht als Depot, Materialnahmestelle oder ähnliches genutzt werden.

## **Belastete Standorte**

### **Artikel 50**

Jegliche Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.

## 5. TEIL: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### **Baugespanne / Profile**

#### **Artikel 51**

- 1 Vor der öffentlichen Auflage eines jeden Baugesuchs sind Baugespanne zu erstellen, welche die Form des Baus erkennen lassen. Oberkant Erdgeschoss-, First- und Traufkoten sowie Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Bedachung sind sichtbar zu bezeichnen.
- 2 Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

### **Einreichung des Baugesuchs**

#### **Artikel 52**

- 1 Die Gesuche sind fünffach auf amtlichem Formular zu Händen des Gemeinderates einzureichen.
- 2 Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen.

### **Kontrolle durch den Gemeinderat**

#### **Artikel 53**

Dem Gemeinderat sind folgende Kontrollen anzumelden:

- a Kontrollen gemäss Art. 110 RPBR
- b Trinkwasser vor Eindeckung der Leitung
- c Bezugsbereiter Bau (2 Wochen vor dem Bezug anzumelden)

Art. 166 und 168 RPBG sind vorbehalten.

### **Gebühren**

#### **Artikel 54**

Für das Prüfen der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und die Überwachung der Bauten hat der Bauherr oder die Bauherrin an die Gemeinde eine Gebühr gemäss der Gebührenordnung für Baugesuche zu entrichten.

### **Expertisen**

#### **Artikel 55**

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailplanungen und Baugesuchen Fachkräfte beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn oder der Bauherrin. Der Bauherr oder die Bauherrin sind durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren.

## **6. TEIL: STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Übertretungen      Artikel 56**

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

## **7. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Aufhebung            Artikel 57**

Mit Inkrafttreten dieses Reglements sowie des Zonennutzungsplanes werden sämtliche entgegenstehende Bestimmungen sowie der bisherige Zonennutzungsplan, die bisherigen Richtpläne und das bisherige Baureglement aufgehoben.

Folgende Quartier- und/oder Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

- Schöne Buche II, 14.08.1973
- Hagnet Sektor 4, 12.12.1978
- Bodenmatte II, 11.07.2001
- Alpenblick, 22.10.2003

### **Inkrafttreten        Artikel 58**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Das vorliegende Reglement wurde an die neue Gesetzgebung (Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 und Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009) angepasst. Die öffentliche Auflage erfolgte zusammen mit dem Zonennutzungsplan vom 23. Februar 2018 bis 9. April 2018 und vom 22. Juni 2018 bis 23. Juli 2018 für die Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen.

### **Beschluss des Gemeinderates**

Schmitten, den 30. Juli 2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Schafer Hubert

Urs Stampfli

### **Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion**

Freiburg, den

Der Staatsrat, Direktor:

## Anhang I

### LISTE DER GESCHÜTZTEN UNBEWEGLICHEN KULTURGÜTER

Nr.	Strasse/Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Schutzkategorie
	Bagerstrasse	0 Kr 1	Wegkreuz	1	87	3
1	Bahnhofstrasse	1	Bauernhaus des Wirtes Wilhelm Vonlanthen	1	9	1
2	Bahnhofstrasse	23	Landsitz des Philipp von Raemy	3	165	2
	Berg	0 Kr 3	Wegkreuz	23	569	3
3	Berg	145B	Speicher	14	215	2
4	Berg	143	Lourdeskapelle	5	221	1
5	Bunziwil	1	Bauernhaus	9	312	3
6	Bunziwil	2	Bauernhaus des Michel Guillebeau	29	670	1
7	Burg	3B	Speicher	33	747	2
8	Fillistorf	9	Landsitz Wuilleret / Python	17	467	2
9	Fillistorf	9A	Speicher	17	467	2
10	Fillistorf	10A	Scheune	17	467	3
11	Fillistorf	10	Pächterhaus	17	467	3
12	Fillistorf	11C	Speicher	17	467	2
13	Fillistorf	11	Wohnhaus	17	467	3
14	Fillistorf	13	Speicher	20	505	2
15	Friesenstrasse	3	Speicher	3	153	2
16	Friesenstrasse	5	Bauernhaus	3	139	2
	Gwattstrasse	0 Gr 1	Familiengruft Müller	1	71	3
17	Gwattstrasse	1	Pfarrkirche Kreuzauffindung	1	71	1
18	Hohe Zelg	1B	Scheune	41	912	3
19	Hohe Zelg	2	Landsitz des Pierre-Nicolas Odet	41	494	1
	Lanthen	0 Kr 7	Wegkreuz	6	255	3
20	Lanthen	24A	Speicher	10	353	2
21	Lanthen	29	Bauernhaus	10	354	2
22	Lanthen	25	Bauernhaus	10	354	2
23	Lanthen	120C	Speicher	11	372	2
	Mülital	1~o	Wirtshauschild	31	695	3
24	Mülital	1	Wirtshaus zum Sternen	31	695	3
25	Mülital	2	Scheune	31	694	3
26	Mülital	3	Marienkapelle	31	697	3
	Ober Tützenberg	0 Kr 8	Wegkreuz	39	863	3
27	Ober Tützenberg	5A	Speicher	40	890	2
28	Ober Tützenberg	6	Marienkapelle	40	894	1
	Ried	0 Kr 10	Wegkreuz	24	581	3
29	Ried	10	Bauernhaus	24	581	2
30	Unterdorfstrasse	31	Bauernhaus des Jakob Waeber	16	462	2
31	Unterdorfstrasse	33	Speicher	16	417	2
32	Vetterwil	2C	Speicher	25	604	2
33	Vetterwil	2	Bauernhaus	25	603	2
34	Wylar	2	Landsitz Vonderweid	41	916	2
35	Vetterwil	3	Wohnhaus des Jakob Buchmann	25	595	3



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FRIBOURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft

## Gehölze ausserhalb des Waldareals

### Abstände von Neubauten zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5 m	20 m	
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
	Ohne Fundament		Niederhecke	4 m	4 m	
		Hochhecke	5 m	5 m		
		Baum	5 m	5 m		
Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
	Strasse	Unversiegelt		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	5 m	15 m
				Baum	5 m	20 m
Kanalisation			Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	

*hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = Bauzone; LWZ = Landwirtschaftszone*

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.

**Empfehlung für geschützte Bauten**

	Schutzkategorie		
	1	2	3
<b>Aufnahme und Dokumentation</b> Vor jedem Umbauprojekt hat eine fotografische Dokumentation und ein Ausmass des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem « Kennenlernen » des Gebäudes. Der Umfang des Ausmasses und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und demzufolge nach den zu erhaltenen Teilen.			
<b>Volumen</b> Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist zu erhalten.  Im Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Anbauten entfernt werden können, die für die Baugeschichte unerheblich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch das Amt für Kulturgüter, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes.  Eine Volumenänderung durch Vergrösserung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch) wichtigen Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert werden.			
<b>Konstruktive Elemente</b> Die Tragstruktur im Inneren- und Fassadenbereich ist zu erhalten; ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken)  Falls es notwendig ist, gewisse Tragelemente zu ersetzen, hat das mit demselben Material und im analogen statischen System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).			
<b>Grundrisstypologie</b> Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten, dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltungen sind die Achsenabstände zu berücksichtigen.			

**Anhang III**

	Schutzkategorie		
	1	2	3
<b>Fassadengestaltung</b> Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten: insbesondere die Materialien, Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten.  Im Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Fenster etc.).			
<b>Material</b> Falls gewisse tragende Teile, (Fenster- und Türhüben) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verschiebung etc.) wegen ihres schlechten Zustandes ersetzt werden müssen, soll dies mit den gleichen Materialien erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.  Öffnungen Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden.  Massgebend für Form, Abmessung und Proportionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe.  Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden Öffnungen unterzuordnen. Jene sind so zurückhaltend zu gestalten, dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt.  Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Scheune) nicht verändern. D.h. die neuen Öffnungen müssen einerseits im Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch soweit unterscheiden, dass die Baumaussage als späterer Eingriff klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verunklärung der Baugeschichte führt.			
<b>Merkmale des Daches</b> Die Dachform, insbes. Dachneigung sowie die Tiefe des Dachüberstandes ist zu erhalten.  Der Ausbau des Dachgeschosses ist so zu gestalten, dass möglichst wenige Dachöffnungen notwendig sind.  Die Beleuchtung des Dachgeschosses soll in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen.  Zusätzliche Öffnungen zur Beleuchtung sollten als Dachflächenfenster ausgeführt werden, in gewissen Fällen sind auch Lukarnen möglich.  Der Einbau von Dachflächenfenstern oder Lukarnen, darf keinesfalls zu Veränderungen des Dachstuhls führen, weder im Bereich der Hauptelemente noch der Sparren. D.h. die Öffnungen sind entsprechend zu dimensionieren (Lage zwischen den Sparren).  Für das Eindecken ist das ursprüngliche Material zu verwenden, oder falls nicht möglich, naturrot gebrannte Ziegel.  Dekorierete Teile, aussen Dekorierete Fassadenteile sind zu erhalten, insbesondere aus Naturstein (Ecksteinen, Tür- und Fenstereinfassungen), aus Holz (Balkenköpfe, Traufbännen, Ziegelsteine profilierte Dachabschlüsse), geschmiedete Teile sowie jegliche Art von Wandmalerei.  Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen.			
<b>Innenausbau</b> Die Wahrung der Grundrisstypologie beinhaltet auch den Erhalt der wichtigsten Elemente, wie Tüfierung, Decken und Fussböden. Allfällige Grundrissänderungen müssen dies berücksichtigen.  Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.  Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter (AFKG), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst das AFKG eine historische Dokumentation.  Innenverkleidung und Dekor Die Verkleidungen und Dekorationen, von Wänden, Decken, Fussböden, Wandschranken, Türen, Öfen, Kaminen etc. sind als kunsthistorische und kunstgewerbliche Zeugnisse zu erhalten.  Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.  Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter (AFKG), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst das AFKG eine historische Dokumentation.			

Die Schutzkategorie und somit der Schutzzumfang kann aufgrund der Resultate der Sondierung und während der Arbeiten geändert werden.