

Gemeinde Tentlingen

Gemeindebaureglement

Dossier zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 23 vom 08. Juni 2018

Stand Verfahren:

- Genehmigt durch RIMU am 10.04.2024 und am 30.07.2024
- Überarbeitet gemäss Genehmigungsentscheid gemäss Genehmigung vom 10.04.2024
- Die Überarbeitung gemäss Genehmigungsentscheid vom 30.07.2024 ist noch nicht erfolgt.

Fragen zu Rechtsverbindlichkeit und Stand der Verfahren sind direkt der Bauverwaltung zu stellen !

Unter Vorbehalt der Auflage gemäss Genehmigungsentscheid.

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1.	Geltungsbereich.....	3
Art. 2.	Rechtlicher Rahmen	3
Art. 3.	Rechtsnatur	4
Art. 4.	Abweichungen	4
II	Zonenbestimmungen	5
<u>Allgemeine Zonenbestimmungen.....</u>		<u>5</u>
Art. 5.	Abstände.....	5
Art. 6.	Gestaltung	5
Art. 7.	Flachdach, Attika	5
<u>Bauzonen</u>		<u>6</u>
Art. 8.	Zonenvorschriften	6
Art. 9.	Kernzone KZ.....	7
Art. 10.	Wohnzone niederer Dichte I und II WZND I/II	7
Art. 11.	Wohnzone mittlerer Dichte WZMD.....	7
Art. 12.	Mischzone MIX	9
Art. 13.	Arbeitszone AZ	9
Art. 14.	Zone für Kiesaufbereitung Stersmühle ZKA.....	9
Art. 15.	Zone von allgemeinem Interesse ZAI	10
Art. 16.	Spezialzone Schloss SZS.....	10
<u>Nicht-Bauzonen</u>		<u>10</u>
Art. 17.	Landwirtschaftszone LWZ.....	10
Art. 18.	Waldareal W	10
<u>Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen</u>		<u>11</u>
Art. 19.	Bedeutung	11
Art. 20.	Naturschutzperimeter Auengebiet Ärgera NSP	11
Art. 21.	Landschaftsschutzperimeter LSP (B,K)	11
Art. 22.	Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals	12
Art. 23.	Archäologische Perimeter	12
Art. 24.	Geschützte Baukulturgüter	12
Art. 25.	Harmonisierungsperimeter.....	13
Art. 26.	Geschützte historische Verkehrswege.....	13
Art. 27.	Gefahrenperimeter gemäss Naturgefahrenkarte	14
Art. 28.	Raumbedarf der Gewässer RG.....	15
Art. 29.	Grundwasserschutz	15
Art. 30.	Belastete Standorte	15
Art. 31.	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz.....	15
III	Baupolizei und andere Bestimmungen	17
Art. 32.	Parkieren	17
Art. 33.	Kosten für Prüfungsverfahren /Expertisen	17
Art. 34.	Energie	17
Art. 35.	Meteorwasser	18
Art. 36.	Erschliessungsbeiträge, Gebühren	18
Art. 37.	Kontrolle der Arbeiten	18
V.	Strafbestimmungen	18
Art. 38.	Übertretungen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
VI.	Schlussbestimmungen	18
Art. 39.	Aufhebung	18
Art. 40.	Inkrafttreten.....	18
VII.	Genehmigungsvermerke	19

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Geltungsbereich

Das vorliegende Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Tentlingen umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung von schützenswerten Elementen, Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen fest.

Sie sind anwendbar für alle Neu-, Um- und Ausbauten sowie Zweck- und Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen. Sie bezwecken eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Art. 2. Rechtlicher Rahmen

Die rechtlichen Rahmen dieses Reglements bilden:

Erlass	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Bund			
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	1. Juli 1966	NHG	SR 451
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über den Umweltschutz	7. Okt. 1983	USG	SR 814.01
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	24. Jan. 1991	GSchG	SR 814.20
Gewässerschutzverordnung	28. Okt. 1998	GSchV	SR 814.201
Luftreinhalte-Verordnung	16. Dez. 1985	LRV	SR 814.318.142.1
Lärmschutz-Verordnung	15. Dez. 1986	LSV	SR 814.41
Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten	26. Aug. 1998	AltIV	SR 814.680
Bundesgesetz über den Wald	4. Okt. 1991	WaG	SR 921.0
Verordnung über den Wald	30. Nov. 1999	WaV	SR 921.01
Kanton			
Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	7. Nov. 1991	KGSG	SGF 482.1
Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	17. Aug. 1993	ARKGSG	SGF 482.11
Raumplanungs- und Baugesetz	2. Dez. 2008	RPBG	SGF 710.1
Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz	1. Dez. 2009	RPBR	SGF 710.11
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	22. Sept. 2005	IVHB	SGF 710.7
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz	12. Sept. 2012	NatG	SGF 721.0.1
Reglement über den Natur- und Landschaftsschutz	27. Mai 2014	NatR	SGF 721.0.11
Mobilitätsgesetz	5. Nov. 2022	MobG	SGF 780.1
Mobilitätsreglement	20. Dez. 2022	MobR	SGF 780.11
Gesetz über die öffentlichen Sachen	04. Feb. 1972	ÖSG	SGF 750.1
Energiegesetz	9. Juni 2000	EnGe	SGF 770.1
Energiereglement	4. März 2001	EnR	SGF 770.11
Gesetz über belastete Standorte	7. Sept. 2011	AltlastG	SGF 810.3
Gewässergesetz	18. Dez. 2009	GewG	SGF 812.1
Gewässerreglement	21. Juni 2011	GewR	SGF 812.11
Ausführungsverordnung zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes	17. März 2009	AVLSV	SGF 814.11
Gesetz über das Trinkwasser	6. Okt. 2011	TWG	SGF 821.32.1
Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	2. März 1999	WSG	SGF 921.1

Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	11. Dez. 2001	WSR	SGF 921.11
Gesetz über die Jagd sowie den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	14. Nov. 1996	JaG	SGF 922.1
Reglement über die Jagd sowie den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	20. Juni 2000	JaR	SGF 922.11

- a) alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen,
- b) der kantonale und die regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Art. 3.Rechtsnatur

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 2 RPBG).

Der ZNP und das vorliegende GBR werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Art. 4.Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147ff. RPBG und Art. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II Zonenbestimmungen

Allgemeine Zonenbestimmungen

Art. 5. Abstände

Die Strassenbaugrenzen richten sich nach Art. 115ff StrG.

Die Abstände ab Strassenachse betragen für Erschliessungsstrassen:

- | | |
|---|------|
| a) zweispurig, Fahrbahnbreite 3 m: | 10 m |
| b) zweispurig, Fahrbahnbreite 2.50 m- 2.75 m: | 8 m |
| c) einspurig: beidseitig | 7 m |

Der minimale Abstand einer Baute oder Anlagen zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein DBP keinen anderen Abstand gemäss Art. 26 WSG bestimmt.

Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu geschützten GaWa ist im Schema im Anhang des vorliegenden GBR definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für GaWa. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

Art. 6. Gestaltung

1. Grundsatz

Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. (Art. 125 RPBG)

Bauten, welche hinsichtlich ihrer Nutzung, ihrer Lage (z.B. freistehend, exponiert) und/oder ihrer Ausmasse einen besonderen Einfluss auf ihre Umgebung haben, müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen entsprechen.

Bauten und Anlagen, die diesen Forderungen nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2. Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung des aus dem öffentlichen Raums einsehbaren Bereichs, dessen Begrünung und Um-/Begrenzung
- die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge.

Art. 7. Flachdach, Attika

Als Flachdächer gelten Dächer, die eine Minimalneigung von weniger als 7 Grad aufweisen.

Flachdächer von Neubauten, wesentlichen Um- und/oder Anbauten und Ersatzneubauten mit einer Projektionsfläche von mehr als 300 m² müssen begrünt werden, sofern weniger als 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen oder Thermikkollektoren ausgestattet wird.

Bei Flachdächern gelten besondere Vorschriften für das oberste Geschoss:

- Bei freistehenden EWH und zusammengebauten EWH muss das oberste Geschoss bei mindestens zwei Fassaden, davon mindestens eine Längsseite, vom darunter liegenden Geschoss um mindestens 1.5 Meter zurückversetzt sein.
- Bei MFH gelten die Bestimmungen für EWH sinngemäss. Der Versatz vom darunter liegenden Geschoss muss jedoch mindestens 2.5 Meter betragen.
- In der AZ und der ZAI müssen die Vorschriften für das oberste Geschoss nicht eingehalten werden.

Das Attikageschoss darf maximal eine Höhe von 3.50 m aufweisen.

Bauzonen

Art. 8.Zonenvorschriften

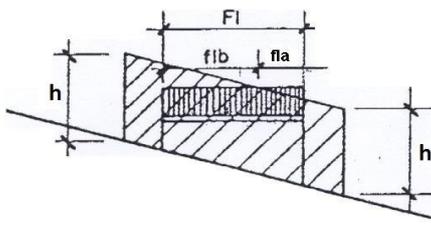
Zonen		KZ	WZND I und II	WZMD	MIX	AZ	ZAI A	ZAI B	ZAI C
Zonencharakter:									
gemäss RPBG	(Art.)	51	53	53	52	54	55	55	55
gemäss GBR	(Art.)	9	10	11	12	13	15	15	15
Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR & Anhang zur IVHB	Erschliessungsgüte- klasse C	max.		MFH: 1.2	1.7	1.7			
	Erschliessungsgüte- klasse D und schlechter	max.	1.15	EWH: 0.6 MFH: 0.7	0.9	0.8			
Überbauungsziffer (ÜZ)		max.	0.6	0.4	0.4	0.6	0.4	0.6	0.4
Grünflächenziffer (GZ)		min.		0.2	0.2	0.15	0.10		
Baumassenziffer gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR & Anhang zur IVHB		(m ³ /m ²) max.				7.50		6.50	
Grenzabstand Halbe effektive h, aber mind. gemäss Art. 132 RPBG & 82 RPBR & Anhang zur IVHB		(m) min.	6.00	4.50	6.00	6.00	6.00	6.00	4.00
Gesamthöhe h gemäss Art. 119 RPBG & Anhang zur IVHB		(m) max.	12.50	9.50	12.50	12.50	12.50	12.50	6.00
Besondere Bestimmungen									
Bauweise gemäss Art. 124 RPBG			offen	offen	offen	offen	offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV			III	II	II	III	IV	II	

Als Kleinbaute oder Anbaute gilt eine Baute oder Anlage, wenn sie alle folgende Bedingungen erfüllt, spricht:

- nur Nebennutzungsflächen aufweist,
- eine Grundfläche < 70 m² aufweist,
- das grösste Mass im Grundriss 12 m nicht übersteigt und
- die sichtbare Gebäudehöhe 3.50 m nicht übersteigt.

Für Bauten in den Zonen WZND und WZMD gelten betreffend Gesamthöhe h die folgenden Ausnahmen:

- Ist die Firstrichtung parallel zu den Höhekurven, darf die zulässige Gesamthöhe h nicht überschritten werden.
- Ist die Firstrichtung rechtwinklig zu den Höhenkurven, darf höchstens die halbe Firstlänge die zulässige Gesamthöhe h gemäß der folgenden Skizze überschreiten ($fl\ a \leq fl\ b$).



- Fl = Firstlänge
 fl a = Firstlänge über h
 fl b = Firstlänge im Bereich der h

- Liegt das talseits fertig gestaltete Gelände auf mehr als der Hälfte der entsprechenden Fasadenslänge unter dem gewachsenen Boden, so wird die Gesamthöhe (h) ab dieser neuen Höhe ermittelt.

Grünfläche dienen einerseits als kleinräumige Spiel- und Verweil- oder Ruheorte und andererseits als ökologische Ausgleichsflächen. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Bei Bauten und Anlagen mit einer Gewerbefläche > 50% der Geschossfläche kann eine begrünte Dachfläche als Grünfläche angerechnet werden.

Der Standort von Geräten und Anlagen, wie Lüftungen und Wärmepumpen oder ähnliches, die Lärm und Vibrationen verursachen, müssen vom Amt für Umwelt geprüft werden. Sie müssen bei Neubauten so optimiert werden, dass sie die entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufen nicht überschreiten und Nachbarsgrundstücke möglichst wenig von den Immissionen betroffen sind..

Art. 9. Kernzone**KZ**

1. Charakter

Die Kernzone ist für das Wohnen sowie für Dienstleistungs- und mässig störende Industrie-, Gewerbe- und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Öffentliche Begegnungsstätten sind zugelassen.

Freistehende Einzelwohnhäuser sowie zusammengebaute Einzelwohnhäuser sind nicht zugelassen.

2. Zonenvorschriften

Die Angaben zu den Zonenvorschriften sind im Artikel 8 Zonenvorschriften aufgeführt.

Art. 10. Wohnzone niederer Dichte I und II**WZND I/II**

1. Charakter

Die WZND ist für das Wohnen gemäss Art. 55, 56 und 57 RPBR bestimmt.

Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keine das Quartier überdurchschnittlich störende Verkehrsmissionen verursachen. Sie dürfen bis maximal 20 % der Geschossfläche ausmachen.

2. Zonenvorschriften

Die Angaben zu den Zonenvorschriften sind im Artikel 8 Zonenvorschriften aufgeführt.

3. Besondere Bestimmungen

Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohnungen sind zugelassen.

4. Besondere Bestimmungen für WZND II

Die WZND II ist bestimmt für den Ausbau bestehender Hauptbauten innerhalb der bestehenden Volumen sowie für Erweiterungen wie An- und Aufbauten. Sie sind zugelassen, wenn sie sich bezüglich Volumen, Massstäblichkeit, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl harmonisch in die Umgebung einfügen. Zusätzliche neue Hauptbauten sind nicht zugelassen.

Im Weiteren sind die Zonenbestimmungen der WZND I anwendbar.

Pro Grundstück gelten zusätzlich folgende Beschränkungen:

- a) Die Erweiterung der Geschossflächenziffer (GFZ) der Hauptbauten darf maximal verdoppelt werden.
- b) Es sind maximal 3 Wohneinheiten zugelassen.
- c) Für Ersatzneubauten gelten die Bestimmungen sinngemäss.
- d) Mit nachträglichen Abparzellierungen ist eine Zusatzerweiterung ausgeschlossen.
- e) Hobbymässige Pferdehaltung ohne übermässige Emissionen ist erlaubt.

Art. 11. Wohnzone mittlerer Dichte**WZMD**

1. Charakter

Die WZMD sind für das Wohnen (Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR) bestimmt.

Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr verursachen. Sie dürfen bis maximal 20 % der Geschossfläche ausmachen.

2. Zonenvorschriften

Die Angaben zu den Zonenvorschriften sind im Artikel 8 Zonenvorschriften aufgeführt.

Unter Vorbehalt der Auflage gemäss Genehmigungsentscheid.

Art. 12. Mischzone**MIX****1. Charakter**

Die MIX ist für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

Neu-, Um-, Wiederaufbauten sowie Zweckänderungen ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind nicht zulässig. Der minimale Gewerbeanteil muss mindestens 10% der GFZ betragen. Ein Nachweis über die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils pro Baute ist bei jeder Einreichung eines Baugesuches beizulegen.

Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden.

2. Zonenvorschriften

Die Angaben zu den Zonenvorschriften sind im Artikel 8 Zonenvorschriften aufgeführt.

3. Besondere Bestimmungen

Bauten und Anlagen ohne integrierte gewerbliche Nutzung (mind. 10% der Geschossfläche) sind nicht zulässig.

Für bestehende Gewerbebetriebe sind die Lärmgrenzwerte bei Erweiterungen, Umbauten und Nutzungsänderungen anwendbar.

Bestehende Bauten und Anlagen, die der Zonennutzung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten, unterhalten und heutigen Anforderungen angepasst werden. Eine Zweckänderung oder Erweiterung kann bei Bauten und Anlagen nach Absatz 1 bewilligt werden, wenn die Abweichung zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegende öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 13. Arbeitszone**AZ****1. Charakter**

Die Arbeitszone ist für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.

Diese Zone ist namentlich für Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen aufgrund der von ihnen erzeugten Emissionen nicht zugelassen werden können.

Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

2. Zonenvorschriften

Die Angaben zu den Zonenvorschriften sind im Artikel 8 Zonenvorschriften aufgeführt.

3. Besondere Bestimmungen

Wohnungen sind für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf dem selbigen erstellt werden.

Das Erdgeschoss darf nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden.

Bei Neubauten sind die Umgebungsflächen naturnah zu gestalten. Die Vegetationsflächen und Feuchtgebiete sind mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Die Bodenbeläge sind, soweit dies standortbedingt sinnvoll ist, sickertfähig.

Art. 14. Kiesabbauzone Hubelacker**KAZ****1. Charakter**

Die Kiesabbauzone Hubelacker ist für den Abbau von Kies, Sand, Steinen und anderem abbaubarem Material sowie Wiederauffüllung mit sauberem Aushub-Material bestimmt.

2. Neubauten

Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit dem Kiesabbau Hubelacker können bewilligt werden

3. Besondere Bestimmungen

Eine Vorprüfung (Art. 184 RPBG) ist für sämtliche Bauvorhaben obligatorisch.

Art. 15. Zone von allgemeinem Interesse**ZAI****1. Charakter**

Diese Zonen sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen gemäss Art. 116 RPBG vorbehalten.

2. Zonenvorschriften

Die Angaben zu den Zonenvorschriften sind im Artikel 8 Zonenvorschriften aufgeführt.

	ZAI	Zweck/Nutzung
A	Heim Linde, Stersmühlestrasse	Pflegeheim
B	Gässli Dorfzentrum	Öffentlicher Spielplatz, Park und Begegnungsort mit entsprechender Ausrüstung. Nur Bauten und Anlagen mit Nebennutzungen, Spielgeräte und Infrastrukturen für Sportanlagen sind zugelassen. Keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art-2 der LVS sind erlaubt.

Art. 16. Spezialzone Schloss**SZS****1. Charakter**

Die Spezialzone Schloss ist bestimmt für die wertvollen, das Dorfbild und seine Umgebung prägenden Bauten und Anlagen. Sämtliche Bauten und Anlagen sind in ihrem Charakter zu erhalten.

2. Besondere Bestimmungen

Für Renovationen und Umbauten, auch geringfügiger Natur ist das KGA beizuziehen.

An- und Neubauten sowie der Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.

Die Spezialzone Schloss wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV zugeordnet.

Nicht-Bauzonen**Art. 17. Landwirtschaftszone****LWZ**

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 das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen

Bei Bauprojekten ausserhalb der Bauzone ist bei der Gemeinde ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.

Die LWZ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 18. Waldareal**W**

Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.

Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Art. 19. Bedeutung

Die im ZNP bezeichneten Schutzperimeter und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 59 RPBG. Diese überlagern die Nutzungszonen, insbesondere jene der landwirtschaftlichen Grundnutzung.

Das vorliegende GBR und eventuelle, speziell zu erlassende Verordnungen oder Schutzreglements legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 20. Naturschutzperimeter Auengebiet Ärgera**NSP**

1. Charakter

Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz des Gebiets Ärgera, das im Bundesinventar, aufgeführt ist. Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieses Gebietes aus. Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet. Davon ausgenommen sind Arbeiten

- a) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops,
- b) für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets,
- c) zur wissenschaftlichen Erforschung,
- d) zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.

Art. 21. Landschaftsschutzperimeter**LSP (B,K)**

1. Charakter

Die im ZNP eingetragenen Landschaftsschutzperimeter umfassen Flächen mit hohen kulturlandschaftlichen, biologischen, gesamtökologischen, geologischen oder geomorphologischen Werten, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.

2. Schutzanweisungen

Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert (B)

- a) Die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere die Düngung) und die Bewirtschaftung des Waldes und der Alpen dürfen die naturnahen Landschaftselemente (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege etc.) nicht beeinträchtigen.
- b) Beim Erstellen neuer Bauten und Anlagen ist auf die Erhaltung der naturnahen Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen..

Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert (K):

- a) Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder morphologische Strukturveränderung vermindert werden
- b) Die gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege etc.) müssen erhalten werden.
- c) . Zulässige landwirtschaftliche Bauten dürfen durch ihre Stellung, Ausrichtung und Grösse die Ansichten auf das Kulturgut Herrenhaus de Gady nicht beeinträchtigen und haben sich in ihrer Gestaltung, Materialisierung und Farbe anzupassen.

Art. 22. Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals

Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareales (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen und landschaftlichen Wert aufweisen, durch das NatG geschützt.

In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareales, welche im ZNP eingetragen sind, geschützt.

Die eingetragenen Objekte sind durch die Grundeigentümer fachmännisch zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels periodisch abschnittsweise und selektiv zurückzuschneiden oder zu durchforsten. Die Pflegemassnahmen richten sich nach Gemeindeinternen Richtlinien.

Verboten sind alle Eingriffe, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden, wie Abbrennen, Giftanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen, eben-so das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareales vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen. Das Gesuch zur Ausnahme, welches Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten. Ersatz mit lokalen Pflanzen an einer geeigneten Stelle wie folgt festgelegt: Ersatzbepflanzung sind aus ökologischen oder siedlungsgestalterischen Gründen grundsätzlich am Ort vorzusehen; Ist dies nicht möglich, kann die Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 (Anzahl Bäume oder Heckenlaufmeter) in einem Aufwertungsperimeter vorgenommen werden (Richtplan).

Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Art. 23. Archäologische Perimeter

Für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem ZNP nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem AAFR Kontakt auf.

Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 des KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Art. 24. Geschützte Baukulturgüter

1. Definition

Die im ZNP bezeichneten Kulturgüter, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Im Anhang 1 (*Kulturgüterinventar*) ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichniswert gemäss VuKG und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Allgemeiner Schutzzumfang

Gemäss Artikel 22 KGSG, erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und inneren Elemente sind in drei Kategorien definiert.

Kategorie 3. Der Schutzzumfang enthält:

- a) die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
- b) die innere Tragkonstruktion,
- c) die allgemeine Anordnung des Grundrisses;

Kategorie 2. Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- a) die Elemente des Fassadenschmucks,
- b) die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern;

Kategorie 1. Der Schutzzumfang enthält zusätzlich: einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor u.a.).

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

3. Besondere Bestimmungen

Die *Bestimmungen für geschützte Kulturgüter* (Anhang 2) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:

- a) Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
- b) Solaranlagen
- c) Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
- d) Finanzielle Unterstützung

Die übrigen Schutzobjekte wie Grotte, Wegkreuze und Bildstöcke müssen fachmännisch erhalten und gepflegt werden. Sie müssen an ihrem Standort bleiben.

Art. 25. Harmonisierungsperimeter

Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren.

Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist. Anbauten bestehender Gebäude dürfen die Ansicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut nicht beeinträchtigen.

Volumen, Farbe, Material und Aussenräume müssen auf die geschützten Gebäude und ihre Umgebung abgestimmt sein. Dies gilt für Neu-, Um- und Anbauten.

Die Dachform hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und/oder den geschützten Gebäuden anzupassen.

Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer müssen zurückhaltender sein, als die des geschützten Kulturgutes.

Die Bauhöhe muss sich den benachbarten geschützten Gebäuden anpassen.

Nur geringste Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen. Das Terrain soll harmonisch in den Bodenverlauf der benachbarten Parzelle übergehen.

Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Kulturgut abzuschwächen, sollten landschaftsgestalterische Massnahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.

Art. 26. Geschützte historische Verkehrswege

Die geschützten historischen Verkehrswege mit Schutzkategorie **2** sind auf dem ZNP verzeichnet. (Art. 3 Abz. 4 VIVS)

Der Schutzzumfang umfasst:

- a) den historischen Verlauf,
- b) die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
- c) die Böschung und die Gräben,
- d) das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen, usw.).

Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um einen angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

Art. 27. Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte

1. Grundlagen

Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrengebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Bestimmungen werden in das vorliegende GBR zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:

- a) In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
- b) Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
- c) Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet:

- a) Ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch.
- b) Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Gebiet mit Restgefährdung

Dieses Gebiet bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit. 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.

4. Gebiet mit geringer Gefährdung

Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.

Sensible Objekte benötigen:

- a) Die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- b) Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

5. Gebiet mit mittlerer Gefährdung

Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In diesem Gebiet ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

- a) Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- b) 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.

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Gebiet verboten:

- a) Neue Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
- b) Neue Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
- c) Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- a) Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- b) Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).

- c) Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- d) Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

7. Gefahrenhinweisgebiet

Dieses Gebiet weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Art. 28. Raumbedarf der Gewässer

RG

1. Raumbedarf für Gewässer

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. Wanderwege sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Ferner sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt. Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs für Gewässer einhalten.

2. Raumbedarf bei Gewässern ohne Abgrenzungen

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt dieser 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Beträgt der minimale Raumbedarf eines Gewässers 20 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt das AfU-Gew den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

3. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern

Bei eingedolten Gewässern und mangels besonderer Angaben auf dem ZNP oder dem DBP muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.).

Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Bestimmungen des obenstehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

4. Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern

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 Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung 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).

Art. 29. Grundwasserschutz

Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S als Hinweis bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglementes.

Auf private Quellen ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 30. Belastete Standorte

Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastenG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.

Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Art. 31. Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz

Für den im ZNP festgelegten Perimeter gilt eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz gemäss Art. 3 und 9 EnG, soweit das Grundstück durch die Fernwärmeleitung erschlossen ist.

Wer seinen Heiz- und Warmwasserbedarf zu mindestens 75% aus erneuerbaren Energien deckt, ist gemäss Art. 9, Abs.3 EnG nicht verpflichtet anzuschliessen. Für den Anschluss bestehender Gebäude besteht eine Übergangsfrist von 15 Jahren ab Erschliessung mit dem Fernwärmenetz.

Unter Vorbehalt der Auflage gemäss Genehmigungsentscheid.

III Baupolizei und andere Bestimmungen

Art. 32. Parkieren

1. Erforderliche Abstellplätze

Der Bedarf der Parkfelder hat für Personenwagen der VSS-Norm SN 640 281 (2013) und für Velos der VSS-Norm SN 640 065 (2011) zu entsprechen.

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder wird daher wie folgt festgelegt:

- a) EWH mit eindeutig zugewiesenen Parkplätzen: 1 Parkfeld für Personenwagen pro 100m² BGF (Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281 (2013)), mindestens jedoch 1 Parkfeld pro Wohneinheit.
- b) MFH und EWH mit gemeinsam nutzbaren Parkplätzen: 1 Parkfeld für Personenwagen pro 100m² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung plus 10% für Besucher.

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Mfz für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird gemäss den entsprechenden VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 065 festgelegt.

Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat bei einem Umbau oder Neubau eine Anpassung der Anzahl Parkfelder im Rahmen der VSS-Normen verlangen. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe (gemäss Art. 52n) zu leisten.

In MFH müssen mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder als Garagen oder Einstellhallen erstellt werden.

Bei MFH müssen gedeckte Abstellplätze für Velos erstellt werden: 0.5 Abstellfelder pro Zimmer (auf die nächsthöhere ganze Zahl aufrunden).

2. Anordnung der Parkplätze

Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.

Die Garage oder der Unterstand gelten als ein einziges Parkfeld. Der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gilt nicht als Parkfeld.

Art. 33. Kosten für Prüfungsverfahren /Expertisen

Die fälligen Gebühren zur Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Arbeiten werden entsprechend dem Gebührenreglement der Gemeinde geltend gemacht.

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailbebauungsplänen sowie Baugesuchen Fachleute zuzuziehen auf Kosten des Bauherrn.

Art. 34. Energie

Für das gesamte Gemeindegebiet gilt ein Verbot für die Erschliessung eines Erdgasnetzes.

Zusätzlich zu den kantonalen Vorschriften gelten bezüglich solarer Nutzung folgende Bestimmungen:

- a) Für alle Wohnbauten gilt: Für Neubauten, bei wesentlichen Um- und/oder Anbauten und Ersatzneubauten sind pro m² Energiebedarfsfläche (EBF) sind mindestens 10Wp Photovoltaikanlagen zu installieren.
- b) Die Installationspflicht gilt soweit die Massnahmen technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Überwiegende öffentliche Interessen sind zu wahren.
- c) Die besonderen Vorschriften für geschützte Kulturgüter sind vorbehalten.

Art. 35. Meteorwasser

Das anfallende Oberflächenwasser muss zwingend versickern können, wo die Untergrundstruktur es erlaubt. Die notwendigen Angaben sind im generellen Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP) aufgeführt.

Art. 36. Erschliessungsbeiträge, Gebühren

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglements.

Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungssachen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Bestimmungen des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der gemeindeinternen Baurichtlinien.

Art. 37. Kontrolle der Arbeiten

Für die Kontrolle der Arbeiten gemäss Art. 165ff RPBG sowie Art. 110 ff RPBR ist der Gemeinderat zuständig.

V. Strafbestimmungen

Art. 38. Widerhandlung

Widerhandlung des vorliegenden GBR werden nach den Bestimmungen gemäss Art. 173 RPBG geahndet.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 39. Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden GBR werden aufgehoben:

- a) alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und dem vorliegenden Gemeindebaureglement entgegenstehen; namentlich:
- b) das Planungs- und Baureglement vom 13.10.1992
- c) der Zonennutzungsplan vom 27.05.1999; Teilrevisionen vom 22.03.2006 und 22.08.2007
- d) der Richtplan der Bodennutzung vom 13.10.1992
- e) der Landschaftsrichtplan vom 13.10.1992
- f) der Strassen- und Verkehrsrichtplan vom 13.10.1992
- g) der Erschliessungsrichtplan vom 13.10.1992
- h) der DBP Aebnet vom 10.02.1992
- i) Der DBP Sunnematt vom 10.02.1992

Art. 40. Inkrafttreten

Das vorliegende GBR tritt mit der Genehmigung durch die RUBD in Kraft (Art. 86 Abs. 4 RPBG).

VII. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Angenommen durch den Gemeinderat Tentlingen

Tentlingen,

Die Gemeindegeschreiberin

Der Gemeindepräsident

Marianne Jenny

Gerhard Liechti

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor

Unter Vorbehalt der Auflage gemäss Genehmigungsentscheid.

Anhang 1: Kulturgüterinventar

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Kulturgüter vom 25. April 2013; erstellt vom KGA. Es ersetzt dasjenige vom 1998. Die Nummerierung entspricht den Angaben im Zonennutzungsplan

Inv. Nr.	Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	GS. Nr.	Wert	Schutz-kategorie
01	Aebnet	2	Bauernhaus	312	C	3
09	Gässli	0 Bn	Brunnen	4	C	3
10	Gässli	2c	Kornspeicher	4	C	3
11	Gässli	2a	Ofenhaus des Bauernhofes der Brüder Philipona	4	B	2
12	Gässli	2	Bauernhaus der Brüder Philipona	4	B	2
14	Käserestrasse	1	Wohnhaus	2	B	2
16	Kreuzweg	0 Kr	Wegkreuz	18	A	3
20	Obertswil	3	Bauernhaus	357	B	2
26	Rossmatta	0 Kr	Wegkreuz an der Grenze zu Marly	317	A	3
27	Schloss	2	Herrenhaus de Gady	315	A	1
28	Schloss	0 Bn	Brunnen	315	C	3
29	Schloss	0 Mo	Denkmal an das Massaker an der Schweizergarde	315	A	3
30	Schloss	0 P&G	Garten des Herrenhaus de Gady	315	A	3
31	Schloss	2a	Gartenpavillon	315	C	3
32	Schloss	2b	Gartenpavillon	315	A	1
41	Tuftrain	0 Bi	Bildstock	231	B	3

Verzeichniswert: (gemäss VuKG)

- A: Hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltenes und/oder hervorragend gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist. (von nationaler Bedeutung)
- B: Gute Qualität: repräsentatives und/oder sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder Hauptelemente erhalten sind. (von regionaler Bedeutung)
- C: Durchschnittliche Qualität: repräsentatives Objekt aufgrund gewisser wesentlicher Elemente, deren ursprüngliche Substanz erhalten ist. (von lokaler Bedeutung)

Schutzkategorie: siehe Art. 24 GBR (Geschützte Baukulturgüter)

Anhang 2: Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen für Kulturgüter (Art. 24 GBR)

1. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3

Baukörper

Die Tragstruktur des Gebäudes und der bestehende Grundriss sind zu erhalten (Mauern, Holzkonstruktion, Balkenlage und Dachstuhl) und bei Umbauten zu berücksichtigen. Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden, ist sie in gleichen oder in der Entstehungszeit üblichen Materialien und Formen auszuführen.

An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Kulturgutes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden.

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.

- a) Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
- b) Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.

Fassaden

Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.

- a) Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - .
- b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Kulturgutes passen.
- c) Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.

Dächer

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht übermässig beeinträchtigt.

Das Anbringen von Dachflächenfenster, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

Die Belichtung und Belüftung erfolgen mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) genehmigt werden. Diese müssen regelmässig angeordnet sein und
- c) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
- d) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Unter Vorbehalt der Auflage gemäss Genehmigungentscheid.

Materialien

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des es üblichen Material.

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3.

Elemente des Aussenschmucks

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Innenausbau

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

3. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 2 und 3.

Verkleidung und Innendekoration

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandswerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

4. Verfahren

Vorprüfungsgesuch

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch.

Sondierungen und Dokumentation

Vor der Baubewilligung kann das KGA Sondierungen veranlassen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten vom KGA getragen. Gegebenenfalls verfasst das KGA eine Dokumentation der Baugeschichte.

Änderung der Schutzkategorie

Die Dokumentation und Sondierungen des KGA können zur Abänderung der Schutzkategorie von Kulturgüter führen. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

5. Solaranlagen

Solaranlagen sind gemäss den Bestimmungen des Artikels 32a RPV genügend angepasst anzubringen.

6. Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung

Für jedes Projekt einer Instandsetzung, eines Umbaus, einer Versetzung, dem Anbringen einer Solaranlage (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) oder eines Abbruchs einer geschützten Baute sowie für jedes Änderungsprojekt der Umgebung ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch.

7. Finanzielle Unterstützung

Sind alle Bedingungen erfüllt, so können die Arbeiten für die Erhaltung und die Restaurierung einer geschützten Baute gemäss den Bestimmungen des KGSG vom Staat finanziell unterstützt werden. Das Gesuch muss beim KGA vor Beginn der Arbeiten eingereicht werden.

Anhang 3 Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
BGF	Bruttogeschossfläche	
BMZ	Baummassenziffer	(gemäss IVHB)
DBP	Detailbebauungsplan	
EBF	Energiebedarfsfläche	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
f. / ff.	folgender (Artikel) / folgende (Artikel) (Bsp. Art. 147ff. -> Art. 147-149)	
GaWa	(Geschützte) Gehölze ausserhalb des Waldareals	
GBR	Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
KGA	Amt für Kulturgüter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
OP	Ortsplan	(gemäss RPBG)
OPR	Ortsplanrevision	(gemäss RPBG)
PP	Parkplätze	
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung	
UG	Untergeschosse	(gemäss IVHB)
UIB	Unterirdische Bauten	(gemäss IVHB)
UNB	Unterniveaubauten	(gemäss IVHB)
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VuKG	Verzeichnis der Baukulturgüter des Kantons Freiburg	
VSS	Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
Wp	Wattpeak	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

Anhang 4 Abstände zu Gehölzen

Grenzabstände von Neu-, Um- und Anbauten sowie Anlagen zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals.

Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeangepassung			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	6 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	
		Unversiegelt	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	5 m	15 m	
			Baum	5 m	20 m	
	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	
Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m		
		Hochhecke	5 m	5 m		
		Baum	hKB	hKB		

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.

Untr