



Exemplar für die
Schlussprüfung & Genehmigung

Gemeinde Ulmiz

Revision der Ortsplanung

E Gemeindebaureglement (GBR)

Das Ortsplanungsdossier besteht aus:

- A Erläuterungsbericht
- B Stand der Bebauung und Erschliessung
- C Richtplandossier und Erschliessungsprogramm:
 - C1 Gemeinderichtplan
 - C Erschliessungsprogramm
- D Zonennutzungsplan inkl. Gefahrenkarte
- E Gemeindebaureglement

2. Öffentliche Auflage

Stand: 22. Mai 2017

1165_380_SP_GBR.docx

Auftraggeber

Gemeinde Ulmiz
Dorfstrasse 120
3214 Ulmiz

Bearbeitung

Kaspar Reinhard

Dipl. Ing. Agr. HTL; Raumplaner NDS FSU; REG A

Katja Bessire

M.Sc. in Geografie

Bernhard Leder

BSc FHO in Raumplanung, Raumplaner FSU

BHP Raumplan AG

Telefon 031 388 60 60

Fliederweg 10

Fax 031 388 60 69

Postfach 575

info@raumplan.ch

3000 Bern 14

www.raumplan.ch

Planungskommission

Andreas Ledermann

Vorsitz, Gemeinderat

Beat Aeberhard

Gemeindeammann

Gabriele Felder Reiter

Bernhard Meyer

Barbara Spiller

Cinzia Weber

Gemeindeschreiberin

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen	3
Art. 3 Rechtsnatur	3
Art. 4 Anwendungsbereich	3
Art. 5 Abweichungen	3
II. Zonenvorschriften	4
Allgemeine Zonenvorschriften	4
Art. 6 Detailbebauungsplan	4
Art. 7 Ortsbildschutzperimeter	5
Art. 8 Geschützte Gebäude	5
Art. 9 Archäologische Perimeter	6
Art. 10 Raumbedarf der Gewässer	7
Art. 11 Naturgefahren	8
Art. 12 Geschützte Landschaftselemente	9
Art. 13 Gebietsfremde Pflanzen	10
Art. 14 Belastete Standorte	10
Spezielle Zonenvorschriften	11
Art. 15 Kernzone (KZ)	11
Art. 16 Wohnzone mittlerer Dichte (WmD)	11
Art. 17 Wohnzone niederer Dichte (WnD)	12
Art. 18 Mischzone (MZ)	12
Art. 19 Arbeitszone (AZ)	13
Art. 20 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	13
Art. 21 Obligatorischer Detailbebauungsplan Vorderer Erle/Dotsmatt	14
Art. 22 Landwirtschaftszone (LW)	14
Art. 23 Landschaftsschutzperimeter	15
Art. 24 Naturschutzperimeter	15
Art. 25 Waldareal	15
III. Bau- und Gestaltungsvorschriften	15
Art. 26 Bauweise	15
Art. 27 Abstände	15
Art. 28 Bauten am Hang	16
Art. 29 Gestaltung	16
Art. 30 Dachgestaltung	17
Art. 31 Bepflanzung	17
Art. 32 Geländeänderungen	17
Art. 33 Spielflächen und Gemeinschaftsräume	17
Art. 34 Parkplätze	18
Art. 35 Energie	18
IV. Bewilligungs- und Kontrollverfahren	19
Art. 36 Baugesuchsverfahren	19

V. Straf- und Schlussbestimmungen	19
Art. 37 Widerhandlungen	19
Art. 38 Aufhebung bestehender Bestimmungen	19
Art. 39 Inkrafttreten	19
VI. Genehmigungsvermerke	20
Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis	21
Anhang 2 Begriffe und Messweisen	23
Anhang 3 Ortsbildschutzperimeter (Art. 7 GBR)	27
Anhang 4 Liste der geschützten Gebäude (Art. 8 GBR)	29
Anhang 5 Besondere Vorschriften für geschützte Gebäude (Art. 8 GBR)	31
Anhang 6 Liste der häufig vorkommenden einheimischen Pflanzen	34
Anhang 7 Liste der geschützten Landschaftselemente (Art. 12 GBR)	35

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Gemeindebaureglement (GBR) legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei fest. Um die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt das Gemeindebaureglement für jede Zonenart Planungsziele. Diese stellen materiellrechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen.

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden insbesondere:

- das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008,
- das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR) vom 1. Dezember 2009,
- das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967,
- das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) vom 7. November 1991,
- das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) vom 12. September 2012
- das Reglement über den Natur- und Landschaftsschutz (NatR) vom 27. Mai 2014
- sowie alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Art. 3 Rechtsnatur

- 1 Das vorliegende Gemeindebaureglement und der Zonennutzungsplan werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).
- 2 Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 1 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie sind für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Bedingungen von Art. 147 ff RPBG bewilligt werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 101 ff RPBR bleiben vorbehalten.

II. Zonenvorschriften

Allgemeine Zonenvorschriften

Art. 6 Detailbebauungsplan

1 Ziel und Wirkung

Der Gemeinderat kann gemäss Art. 28 Abs. 2 RPBR in Gebieten einen Detailbebauungsplan verlangen, wenn ein Bauvorhaben dies erfordert.

Der Gemeinderat kann die Gebiete mit obligatorischem Detailbebauungsplan unterteilen, sofern eine zweckmässige Gesamtplanung gewährleistet bleibt.

In Gebieten mit obligatorischem Detailbebauungsplan wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht. Davon ausgenommen sind kleinere Bauten und Anlagen, sofern sie die Ausarbeitung des Detailbebauungsplans in keiner Weise präjudizieren.

Der Detailbebauungsplan kann im Rahmen von Art. 65 Abs. 2 RPBG von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen.

2 Anforderungen

Bei Detailbebauungsplänen setzt der Gemeinderat zu Beginn der Planungsarbeiten die zu beachtenden Rahmenbedingungen fest (Art. 63 Abs. 3 RPBG).

Mit jedem Detailbebauungsplan sind zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen ein Umgebungsgestaltungsplan (mit Angaben über Bepflanzung, Fusswege, Radwege, Gestaltung der Spielplätze und der anderen Aussenräume, Höhenkoten, Stützmauern und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, ein Immissionschutzplan einzureichen.

Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz der Bewohner ergriffen werden müssen.

3 Verfahren

Die Erarbeitung eines Detailbebauungsplans kann von der Ortsplanungskommission und vom Ortsplaner in allen entscheidenden Phasen begleitet werden.

Der Gemeinderat kann einen Detailbebauungsplan vor der Einreichung zur Vorprüfung einem Experten zur Begutachtung vorlegen. Der Bericht ist den Akten beizulegen.

4 Genehmigte Detailbebauungspläne

Die Gebiete mit genehmigtem Detailbebauungsplan sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Es gelten die Bestimmungen des jeweiligen Detailbebauungsplans.

Nr.	Name	Genehmigung	Änderungen
1	Detailbebauungsplan „KZ 1“	13.05.1997	

Art. 7 Ortsbildschutzperimeter

1 Ziel

Der Ortsbildschutzperimeter hat zum Ziel, die Struktur und den Charakter des betreffenden Ortsbildes zu erhalten. Ausschlaggebend und deshalb zu erhaltende Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.

Im Schutzperimeter gelten die entsprechenden Zonenvorschriften nur nach strenger Berücksichtigung der unten angegebenen Vorschriften.

2 Umbau bestehender Bauten und Anlagen

Umbaumaassnahmen bestehender Bauten und Anlagen müssen den Charakter der ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen. Dies betrifft besonders die Gestaltung der Fassade, des Daches sowie die Material- und Farbwahl.

Es gelten die Vorschriften im Anhang 3 des Gemeindebaureglements.

3 Neubauten

Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft die Stellung und Ausrichtung, den Baukörper, die Höhe, den architektonischen Ausdruck sowie die Wahl des Baumaterials und der Farben.

Es gelten die Vorschriften des Anhangs 3 des Gemeindebaureglements.

4 Aussenräume

Lediglich kleine Veränderungen der natürlichen Topographie des Terrains sind zugelassen. Die Entwürfe sollen sich der gegebenen Topographie anpassen und der Aussenraum soll harmonisch auf den der Nachbarparzellen abgestimmt sein.

Es gelten die Vorschriften des Anhangs 3 des Gemeindebaureglements.

5 Solaranlagen

Für Solaranlagen gelten die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.

6 Abweichungen

Abweichungen von den oben angegebenen Bestimmungen können nur zugelassen werden, wenn die Anwendung der betreffenden Vorschriften den Zielen der Bewahrung und zur Geltungbringung der Besonderheiten des Ortsbildes widersprechen würde.

7 Vorprüfungsgesuch

Jedem Baugesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

Art. 8 Geschützte Gebäude

1 Definition

Gebäude, die im Sinn des Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, sind geschützt. Diese Gebäude sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Im Anhang 4 des Reglements ist die Liste der geschützten Gebäude mit deren Verzeichniswert und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2 Allgemeiner Schutzzumfang

- a) Gemäss Art. 22 KGSG, erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes über die äusseren und inneren Strukturen sowie Elemente und gegebenenfalls auch über die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

Kategorie 3: der Schutzzumfang enthält:

- die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),

- die innere Tragkonstruktion,
- die allgemeine Anordnung des Grundrisses;

Kategorie 2: der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- die Elemente des Fassadenschmucks,
- 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.).

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

3 Besondere Vorschriften für geschützte Gebäude

Die im Anhang 5 des Gemeindebaureglements aufgeführten besonderen Vorschriften zum Schutzzumfang geschützter Gebäude bleiben vorbehalten.

4 Vorprüfungsgesuch

Jedem Baugesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

Art. 9 Archäologische Perimeter

- 1 Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten archäologischen Perimeter ist für alle Neubauten und Änderungen an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR obligatorisch.
- 2 Das Amt für Archäologie (AAFR) ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss Art. 37-40 KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Die Bestimmungen gemäss Art. 72 - 76 RPBG und Art. 35 KGSG bleiben vorbehalten.
- 3 Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Art. 10 Raumbedarf der Gewässer

1 Grundsatz

Der im Zonennutzungsplan bezeichnete Raumbedarf der Gewässer ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig.

Innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes.

Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers erlaubt.

2 Bauabstand

Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

3 Raubedarf nicht abgegrenzter Fliessgewässer

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand.

Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

4 Raubedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern

Bei eingedolten Gewässern ohne Festlegung des minimalen Raumbedarfs ist genügend Raum für ihre eventuelle spätere Freilegung zu gewährleisten. Die zuständige Behörde kann ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangen, namentlich betreffend Abflusskapazitäten, Belastung, etc..

5 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 der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs der Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppe usw.) in das Gewässer ist das Rücklafrisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

In den Detailbebauungsplänen müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

6 Bestehende Bauten

Im Falle eines Wiederaufbaus bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Zurücksetzung der Baute geprüft werden.

Art. 11 Naturgefahren

1 Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet als überlagerte Sektoren Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind (Hochwasser, Hanginstabilität).

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.

Als sensible Objekte gelten Bauten 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.

2 Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet

- muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden,
- ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich,
- können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Massnahmen sind vom Gesuchsteller zu tragen.

3 Gebiet mit Restgefährdung

Dieser Sektor 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

Dieser Sektor 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

- die Durchführung einer ergänzenden Studie,
- besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

5 Gebiet mit mittlerer Gefährdung

Dieser Sektor ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In diesem Sektor 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.

6 Gebiet mit erheblicher Gefährdung

Dieser Sektor ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Sektor verboten:

- Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten
- Bauten, neue 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 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 bewilligt werden:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen)
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen
- Kleinbauten und Anbauten, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird

7 Gefahrenhinweisbereich

Dieser Sektor 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, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Art. 12 Geschützte Landschaftselemente

1 Bäume, Hecken und Ufergehölz

Die Gehölze ausserhalb des Waldareals im Sinn von Artikel 22 NatG sind geschützt. Das Fällen dieser Elemente bedarf einer Genehmigung der Gemeinde. In der Genehmigung wird der Ersatz der gefällten Landschaftselemente geregelt. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden. Das periodische Auslichten von Hecken ist gestattet, ebenso das abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Pflegemassnahmen richten sich nach den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen.

Wo geschützte Elemente wegen Krankheit, Umweltereignissen (Blitz, Sturm), aus Alters- oder ähnlichen Gründen entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

2 Artenreiche Wiesen

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen extensiven Wiesen und Feuchtwiesen sind als natürliche Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Die Pflegemassnahmen zur Erhaltung der Wiesenvegetation richten sich nach den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsähen von artenarmen Grasmischungen ist untersagt.

3 Ufervegetation

Die Ufervegetation ist als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind fachgerechte Pflege und Unterhaltmassnahmen.

Art. 13 Gebietsfremde Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (FrSV) vom 10. September 2008 sind anwendbar.

Art. 14 Belastete Standorte

1 Grundsatz

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Daten über die kantonalen belasteten Standorte jedoch jederzeit ändern können.

2 Verfahren

Für jegliche Bauvorhaben auf einem belasteten Standort, für die eine Baubewilligung gemäss Art. 135 RPBG erforderlich ist (z. B. jegliche Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten), ist eine Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 des Gesetzes über belastete Standorte (AltlastG) vom 7. September 2011 notwendig.

Es kann eine Konformitätserklärung zu Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) vom 26. August 1998 eingefordert werden.

3 Untersuchungsbedürftige Standorte

Vor jeglichen Bau-, Umbau- oder Änderungsvorhaben ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

4 Nicht untersuchungsbedürftige Standorte

Bei Bauvorhaben kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.

Spezielle Zonenvorschriften

Art. 15 Kernzone (KZ)

1 Nutzung

Die Kernzone ist für Wohnnutzung und mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.

Zugelassen sind landwirtschaftliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte, Gewerbebetriebe oder Lagergebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 300 m².

2 Masse

- Gesamthöhe h:	9.0 m
- Gesamthöhe h für landwirtschaftliche Bauten:	13.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	7.0 m
- Gebäudelänge GL:	25 m
- Gebäudelänge GL für landwirtschaftliche Bauten:	40 m
- Grenzabstand GA:	4.5 m
- Grenzabstand GA für landwirtschaftliche Bauten:	6.5 m
- Überbauungsziffer ÜZ:	0.60

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Umnutzung landwirtschaftlicher Bauten

Nutzungsänderungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden können bewilligt werden, auch wenn die baupolizeilichen Masse, wie sie für Neubauten in dieser Zone gelten, nicht erfüllt sind.

Art. 16 Wohnzone mittlerer Dichte (WmD)

1 Nutzung

Die Wohnzone mittlerer Dichte ist für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 56 und 57 RPBR bestimmt.

Gewerbe- und Büronutzung können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.

2 Masse

- Gesamthöhe h:	11.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	7.5 m
- Gebäudelänge GL:	30.0 m
- Grenzabstand GA:	6.5 m

- Geschossflächenziffer GFZ 1.10
- Überbauungsziffer ÜZ 0.40

Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 20 % auf der GFZ geltend gemacht werden.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 17 Wohnzone niederer Dichte (WnD)

1 Nutzung

Die Wohnzone niederer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBR bestimmt.

Gewerbe- und Büronutzung können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.

2 Masse

- Gesamthöhe h: 9.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 7.0 m
- Gebäudelänge GL: 25 m
- Grenzabstand GA: 4.5 m
- Geschossflächenziffer GFZ für freistehende Einzelwohnhäuser: 0.80
- Geschossflächenziffer GFZ für zusammengebaute Einzelwohnhäuser: 0.90
- Überbauungsziffer ÜZ für freistehende Einzelwohnhäuser: 0.30
- Überbauungsziffer ÜZ für zusammengebaute Einzelwohnhäuser: 0.40

Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 20 % auf der GFZ geltend gemacht werden.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 18 Mischzone (MZ)

1 Nutzung

Die Mischzone ist für Dienstleistungen, mässig störende Industrie- und Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

Bei Neu- und Wiederaufbauten beträgt der Mindestanteil für Dienstleistung, Industrie und Gewerbe 20 % der gesamten Geschossfläche. Nicht zulässig sind Detailhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m².

2 Masse

- Gesamthöhe h: 9.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 7.0 m

- Gebäudelänge für Wohnbauten:	25 m
- Gebäudelänge GL für Gewerbebauten:	40 m
- Grenzabstand GA:	4.5 m
- Geschossflächenziffer GFZ	1.10
- Überbauungsziffer ÜZ	0.40

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 19 Arbeitszone (AZ)

1 Nutzung

Die Arbeitszone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden. Pro Gewerbebetrieb sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2 Masse

- Gesamthöhe h:	9.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	7.0 m
- GebäudelängeGL:	40 m
- Grenzabstand GA:	4.5 m
- Überbauungsziffer ÜZ	0.65

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 20 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1 Nutzung

Die Zonen von allgemeinem Interesse sind Gebäuden, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten. Es bestehen folgende ZAI:

ZAI 1	Schulhaus
ZAI 2	Sportplatz
ZAI 3	Schiessstand
ZAI 4	Friedhof

2 Masse

- Gesamthöhe h:	9.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	7.0 m
- Gebäudelänge GL:	40 m
- Grenzabstand GA:	4.5 m
- Überbauungsziffer ÜZ	0.40

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 21 Obligatorischer Detailbebauungsplan Vorderi Erle/Dotsmatt**1 Ziel**

Für den im Zonennutzungsplan festgelegten Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan Vorderi Erle/Dotsmatt ist ein Detailbebauungsplan mit folgenden Zielen und Grundsätzen zu erstellen:

- Erstellung einer den dörflichen Verhältnissen angepassten, verdichteten Überbauung mit Ein-, Doppel-, oder Reiheneinfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.
- Sicherstellung einer harmonischen Einpassung der Gebäude und Anlagen ins Ortsbild und die angrenzende Natur und Landschaft, Abstimmung der Überbauung auf die Anliegen des Ortsbildschutzperimeters und der angrenzenden Naturschutzzone
- Sicherstellung einer zweckmässigen und sicheren Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und Langsamverkehr
- Festlegung von detaillierten räumlichen, baulichen und/oder gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.

2 Nutzung

Art und Mass richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone mittlerer Dichte (WmD) gemäss Art. 16 GBR.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Empfindlichkeitsstufe richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone mittlerer Dichte (WmD) gemäss Art. 16 GBR.

Art. 22 Landwirtschaftszone (LW)

- 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 das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- 2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt Art. 16a RPG und 34ff. RPV.
- 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, mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.
- 4 Das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Art. 23 Landschaftsschutzperimeter**1 Ziel und Wirkung**

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Landschaftsschutzperimeter umfassen besondere Landschaften, deren verschiedene Bestandteile einen Wert in sich selbst und für die Einheit der Landschaft darstellen (Form des Reliefs, Wasserläufe, Einzigartigkeit der Vegetation, landwirtschaftliche Nutzung).

Die besondere Schönheit und die Eigenart der Landschaft sollen erhalten und gepflegt werden. Die bäuerlich geprägte Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt mit Gewässern, Hecken, Bäumen, Wiesen und weiteren landschaftsprägenden Elementen ist zu erhalten und zu pflegen.

2 Bauliche Massnahmen

Bauliche Veränderungen sowie Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen.

Art. 24 Naturschutzperimeter**1 Ziel und Wirkung**

Der im Zonennutzungsplan bezeichnete Naturschutzperimeter umfasst ein Amphibienlaichgebiet von regionaler Bedeutung. Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürlicher Lebensraum für standorttypische Tier- und Pflanzenarten.

2 Bauliche Massnahmen

Bauliche Veränderungen sowie Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen.

Art. 25 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

III. Bau- und Gestaltungsvorschriften**Art. 26 Bauweise**

Sofern in einem Detailbebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Vorbehalten bleiben nachbarrechtliche Abmachungen.

Art. 27 Abstände**1 Strassenabstand**

Wo nichts anderes bestimmt wird, sind die Strassenbaulinien (gemäss StrG) als minimale Abstände zu betrachten.

Für die Sammel- und Erschliessungsstrassen gemäss Richtplan Verkehr gelten folgende Strassenabstände (gemessen ab Strassenachse):

Sammelstrassen:	10.00 m
Erschliessungsstrassen:	8.00 m

Der Gemeinderat kann aus ortsplanerischen oder gestalterischen Gründen einen grösseren Strassenabstand verlangen.

2 Waldabstand

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand festlegen.

3 Abstand von Hecken und Bäumen

Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt innerhalb der Bauzone 10.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand festlegt. Ausserhalb der Bauzone ist ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

4 Abstand von Wasserläufen

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 10 GBR.

5 Abweichung

Detailbebauungspläne können abweichende Abstände vorsehen.

Art. 28 Bauten am Hang

Ab einer Hangneigung von 20% (gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) wird die traufseitige Fassadenhöhe F_h nicht mehr angewendet. Massgebend ist die Gesamthöhe h .

Art. 29 Gestaltung

1 Grundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Einordnung in die Umgebung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, als auch durch eine neue Anordnung der Bauten und Anlagen erreicht werden.

Bauten und Anlagen, die dieser Forderung 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, Materialien und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des öffentlich erlebbaren Vorlandes und der Begrenzung gegenüber dem öffentlich zugänglichen Aussenraum
- die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Hauszugänge sowie Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 30 Dachgestaltung

1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Im ganzen Gemeindegebiet sind alle Hauptgebäude mit Schrägdächern zu versehen. Als Ausnahme gelten die Bestimmungen in Art. 30 Abs. 2 GBR. Diese haben die Fassaden in der Kernzone um mindestens 1 m, in den übrigen Zonen um mindestens 0,60 m zu überragen.

Die Dachneigung darf bei gleich geneigten Dächern 25° nicht unterschreiten und 50° nicht übersteigen. In der Kernzone beträgt die minimale Dachneigung 30°. Ungleich geneigte Dächer sind nur in der Wohnzone, in der Mischzone sowie in der Arbeitszone zugelassen. Andere Dachformen können bewilligt werden, wenn sie ortsüblichen historischen Formen entsprechen und sich gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

2 Dachgestaltung An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten sowie freistehende Nebengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 3.0 m und mit einer Grundrissfläche bis zu 30 m² sind Flachdächer zugelassen.

3 Bedachungsmaterial

Das Bedachungsmaterial hat in Farbe und optischer Wirkung derjenigen eines traditionellen Ziegeldaches zu entsprechen.

Art. 31 Bepflanzung

- 1 Bei jedem Neubau sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. Anhang 7), welche das Gebäude gut in seine landschaftliche Umgebung eingliedern.
- 2 Für Sichtschutzbepflanzungen sind einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden.

Art. 32 Geländeänderungen

- 1 Bei der Umgebungsgestaltung von freistehenden Einzelbauten soll das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden.
- 2 Künstliche Terrinaufschüttungen sind nur in ausreichend begründeten Fällen (z.B. Hanglage, Grundwasserspiegel) zulässig. Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestellten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1.50 m nicht übersteigen.
- 3 Jede Geländeänderung ist so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 33 Spielflächen und Gemeinschaftsräume

1 Spiel- und Erholungsplätze

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 63 RPBR. Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten. Sie sind an besonnener und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein.

2 Gemeinschaftsräume

Für Überbauungen mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit 10 bis 20 Wohnungen muss ein Gemeinschaftsraum von mindestens 25.00 m² erstellt werden. Für grössere Überbauungen müssen 1.5% der Bruttogeschossfläche für solche

Räume vorgesehen werden.

3 Sicherheit

Spiel- und Erholungsplätze sowie Gemeinschaftsräume haben den einschlägigen Sicherheitsnormen zu entsprechen.

Art. 34 Parkplätze

1 Erforderliche Abstellplätze

Bei jeder Baute sind für Personenwagen und Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“, jene für Fahrräder nach der VSS-Norm SN 640 065 „Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfsermittlung“. Es gilt die jeweils aktuellste Fassung der entsprechenden VSS-Norm.

Als erforderlich gelten:

- Für Bauten mit einer Wohneinheit sind eine Garage oder ein gedeckter Abstellplatz plus einen Parkplatz zu erstellen. Garagenvorplätze können nicht als Parkplätze gelten.
- Für alle anderen Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der VSS Norm SN 640 281 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ (aktuellste Fassung) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS zu berechnen.

Die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements bleiben vorbehalten. Bei Ungenügen der vorhandenen Abstellplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Abstellplätze verlangen.

2 Gestaltung

Die nicht gedeckten Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten (mindestens ein Baum pro vier Parkplätze). Es ist ein angemessener Abstand zwischen den Bäumen und Parkplätzen zu berücksichtigen. Die gemäss VSS-Norm SN 640 273 „Knoten, Sichtverhältnisse“ von November 1992 erforderlichen Sichtweiten bei Ausfahrten müssen gewährleistet sein.

Art. 35 Energie

- 1 Bei der Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien angestrebt. Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) in bestehenden Gebäuden ist deren Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.
- 2 Neubauten haben ihren Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.
- 3 Vor der Projektierung von Dach- und Fassadensanierungen sowie der Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen gemäss Art. 3 des Energiereglements (EnR) vom 5. März 2001 ist bei der Gemeinde ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.

- 4 Bei gleichzeitiger Projektierung von fünf oder mehr benachbarten Wohn- oder Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu) ist die Realisierung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser zu prüfen. Ein Nachweis über die Durchführung und das Ergebnis der Prüfung ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn die projektierten Wohneinheiten (bestehend oder neu) mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien decken oder ein Minergie-Label tragen.

IV. Bewilligungs- und Kontrollverfahren

Art. 36 Baugesuchsverfahren

- 1 Aufstellen von Baugespannen (Profilen)

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 91 RBPR. Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

- 2 Eingabe und Prüfung des Baugesuchs

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 88 ff RPBR und die Richtlinien der Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion.

Ein Vorprüfungsgesuch wird empfohlen, v.a. bei grösseren und komplexen Bauvorhaben.

V. Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 37 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des vorliegenden Reglements werden gemäss Art. 173 RPBG geahndet.

Art. 38 Aufhebung bestehender Bestimmungen

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- Planungs- und Baureglement vom 24. November 1992
- Zonennutzungsplan vom 24. November 1992
- Nutzungsrichtplan vom 24. November 1992
- Verkehrsrichtplan vom 24. November 1992
- Erschliessungsrichtplan vom 24. November 1992

Art. 39 Inkrafttreten

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

VI. Genehmigungsvermerke

1. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 3 vom	20. Januar 2017
2. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 24 vom	16. Juni 2017

Vom Gemeinderat der Gemeinde Ulmiz angenommen am	
Der Ammann Beat Aeberhard	
Die Gemeindeschreiberin Cinzia Weber	

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am	
Der Staatsrat, Direktor Jean-François Steiert	

Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

AAFR	Amt für Archäologie
AltIV	Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten
ARA	Abwasserreinigungsanlage
AZ	Arbeitszone
BstZ	Bestandeszone
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DEB	Detailerschliessungsbewilligung
DBP	Detailbebauungsplan
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
EnR	Energiereglement vom 5. März 2010
ES	Empfindlichkeitsstufe
EWH	Einzelwohnhaus/Einzelwohnhäuser
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer
GL	Gebäudelänge
GA	Grenzabstand
h	Gesamthöhe
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991
KZ	Kernzone
LS	Landschaftsschutzzone
LW	Landwirtschaftszone
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
MFH	Mehrfamilienhaus/Mehrfamilienhäuser
MZ	Mischzone
NISV	Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999
QP	Quartierplan
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

StrG	Strassengesetz vom 15.12.1967
StfV	Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991
ÜZ	Überbauungsziffer
VG	Vollgeschoss
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WBG	Gesetz über den Wasserbau vom 26. November 1979
WnD	Wohnzone niederer Dichte
WmD	Wohnzone mittlerer Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

Anhang 2 Begriffe und Messweisen

I Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Es gelten die nachfolgend aufgeführten Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR)

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Art. 76 RPBR)

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. GESCHOSSE

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse (Art. 77 RPBR)

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse (Art. 78 RPBR)

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse (Art. 79 RPBR)

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer (Art. 80 RPBR)

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer (Art. 81 RPBR)

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Anhang 3 Ortsbildschutzperimeter (Art. 7 GBR)

Umbau bestehender Gebäude

a) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Dies gilt in Hinblick auf die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für ihren Anteil im Verhältnis zur Gesamtfläche.

- Alte Öffnungen sind als solche zu erhalten, auch die, die verschlossen wurden.
- Form, Grösse und Proportionen neuer Öffnungen müssen den traditionellen Bautechniken entsprechend gestaltet sein und sich dem Material der bestehenden Fassade anpassen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen muss sich der bestehenden Fassadengliederung unterordnen. Die neuen Öffnungen sollen sich harmonisch in das Ensemble einfügen, sich aber dennoch soweit von den originalen Öffnungen unterscheiden, dass sie als zeitgenössischer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
- Die Verschlüssungen der neuen Öffnungen – Türen, Fenster, Läden – sollen in Material und Form der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechend ausgeführt werden.

b) Dächer

Form und Erscheinungsbild der traditionellen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht verändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
- Der Einbau von Gauben oder Lukarnen ist lediglich zum Zweck der Belichtung erlaubt, nicht um die Nutzfläche des Dachgeschosses zu erweitern. Die Belichtungsfläche darf 60% der Fläche der Fenster der betreffenden Fassade nicht überschreiten.
- Die Grösse der Dachfenster darf 70x120 cm nicht überschreiten.
- Die Summe der Flächen der Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Fenster u.a.) darf im Aufriss gemessen 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/4 der Länge, der entsprechenden Fassade, nicht überschreiten.
- Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches in einer Reihe angeordnet werden. Sollte es ein zweites Dachgeschoss geben, darf es nur mit Dachfenstern belichtet werden. Dachaufbauten und Fenster müssen regelmässig und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden.
- Die Dachaufbauten sollen so gestaltet sein, dass sie die Ansicht zur Geltung bringen. Die Wahl des Materials und der Farbe soll dem entsprechend eine zurückgenommene Wirkung erzielen.
- Die Dachfenster sollen mit der Dachbedeckung eine Ebene bilden.
- In das Dach eingelassene Balkone sind untersagt.

c) Baumaterial und Farben

- Das Material für Fassaden und Dächer sind unter der Voraussetzung beizubehalten, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen. Falls, wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

- Die Farben des Fassadenanstrichs und der Bedachungen sind beizubehalten sofern sie dem Gebäude und dem Ortsbild entsprechen. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

Neubauten

a) Stellung und Ausrichtung der Neubauten

Stellung und Ausrichtung der Neubauten müssen sich den benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anpassen und auch dem Strassenverlauf und den Charakteristiken des Terrains Rechnung tragen.

b) Baukörper

Form und Proportionen des Baukörpers sollen harmonisch auf die benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein, besonders im Hinblick auf die Dachform und das Verhältnis zwischen Trauf- und Firsthöhe.

c) Höhe

Gebäude- und Fassadenhöhe dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse benachbarter geschützter oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.

d) Fassaden

Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der nächsten benachbarten geschützten Gebäude passen. Dies gilt vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.

e) Baumaterial und Farben

Material und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die nächsten benachbarten geschützten Gebäude abgestimmt sein.

f) Dächer

Die Dachneigung ist an die, einer der benachbarten Häuser anzugleichen.

Aussenräume

a) Bei einem mittleren Gefälle von bis einschliesslich 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,5 m.

b) Bei einem mittleren Gefälle von über 6° und bis einschliesslich 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,8 m.

c) Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1 m.

d) Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1:3 (1=Vertikalmasse, 3=Horizontalmasse).

Anhang 4 Liste der geschützten Gebäude (Art. 8 GBR)

Strasse/ Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol.	Art. GB	Ver- zeichnis	Kategorie
Bäsegässli	1	Käserei	1	159	C	3
Bäsegässli	6	Bauernhaus	1	155	C	3
Bäsegässli	15	Bauernhaus	1	160	C	3
Bibere	0 Gs	Grenzstein	3	12	B	*
Chrüzacher	0 Gs	Grenzstein	3	291	A	*
Dorfstrasse	55	Stöckli	1	38	B	2
Dorfstrasse	59	Wirtschaft zum Bau- ernhof	1	38	C	3
Dorfstrasse	76	Bauernhaus	1	134	B	2
Dorfstrasse	90	Bauernhaus	1	138	C	x3
Dorfstrasse	99A	Ofenhaus	1	86	A	2
Dorfstrasse	99	Bauernhaus	1	86	B	2
Dorfstrasse	104°	Wirtshauschild Zum Jäger	1	154	C	3
Dorfstrasse	104	Wirtshaus zum Jäger	1	154	A	1
Dorfstrasse	113	Stöckli	1	95	A	1
Dorfstrasse	115	Wohnhaus	1	96	B	2
Dorfstrasse	119	Bauernhaus	1	94	B	2
Dorfstrasse	125	Wohnhaus	1	97	C	3
Dorfstrasse	135	Bauernhaus	3	235	C	3
Dorfstrasse	138	Ehem. Bauernhaus	1	172	C	3
Dorfstrasse	141	Stöckli	3	234	C	3
Dorfstrasse	147	Bauernhaus ehem. Wagnerei	3	233	C	3
Dorfstrasse	150	Bauernhaus	1	173	C	3
Dorfstrasse	155	Wohnhaus	3	232	C	3
Eige	0 Gs1	Grenzstein	3	338	B	*
Eige	0 Gs2	Grenzstein	3	310	B	*
Eige	0 Gs3	Grenzstein	3	309	C	*
Eigewald	0 Gs	Grenzstein	3	19	B	*
Friedhofweg	9	Bauernhaus	2	183	B	2
Friedhofweg	11A	Wohnhaus	2	183	C	3
Fuchseberg	0 Gs1	Grenzstein	3	320	B	*
Fuchseberg	0 Gs2	Grenzstein	3	320	B	*
Houlewald	0 Gs1	Grenzstein	3	14	C	*
Houlewald	0 Gs2	Grenzstein	3	15	B	*
Houlewald	0 Gs3	Grenzstein	3	15	C	*

Strasse/ Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol.	Art. GB	Ver- zeichnis	Kategorie
Mühleweg	14	Mühle	3	258	B	2
Schulhausweg	1	Ehem. Bauernhof	1	151	B	2
Schulhausweg	2	Schulhaus	1	140	C	3
Steinerenweg	0 Gs1	Grenzstein	3	293	B	*
Steinerenweg	0 Gs2	Grenzstein	3	293	B	*
Tannholzweg	38	Bauernhaus ehem. mit Salzdepot	3	239	B	2
Unterdorfstrasse	0 Bn1	Brunnen	1	177	B	3
Unterdorfstrasse	18	Ehemalige Gerberei	1	91	B	2
Unterdorfstrasse	20A	Gemeindeofen	1	90	B	2
Unterdorfstrasse	25	Ehem. Schmiede	2	191	B	2
Wannere	0 Gs	Grenzstein	2	178	B	*
Wannerenrain	0 Gs	Grenzstein	3	498	B	*

Verzeichnis	Bedeutung des Kulturgutes gemäss sechs Kriterien: Historische Bedeutung, Formen und dekorative Elemente, Repräsentativität, Seltenheit, ursprünglicher Erhaltungszustand, Situation	A, B, C
Kategorie	Schutzkategorie Auf kantonaler Ebene geschützt	1, 2, 3 *

Anhang 5 Besondere Vorschriften für geschützte Gebäude (Art. 8 GBR)

Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

Baukörper

- a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden.
- b) Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.
 - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - 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.
 - Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen ausgeführt sein, die der Epoche des Hauptgebäudes entsprechen. Auch Material und Farbe der Erweiterung sollen harmonisch auf es abgestimmt sein.

Fassaden

Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie die 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.
 - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollen sich in das Ensemble einfügen aber dennoch von den Originalen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
- b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie in traditionellem Material und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- c) Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
 - Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen.
 - Es ist nicht erlaubt ohne vorgängige Bewilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

Dächer

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 beeinträchtigt.

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

Die Belichtung und Belüftung erfolgt 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 Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
 - Die Breite überschreitet nicht 110 cm.
 - Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform.
 - Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein.
 - Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.
- d) 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.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

Konstruktive Elemente

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in gleichen Formen zu erfolgen.

Grundriss

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

Material

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

Besondere Vorschriften für die Kategorie 2

Es gelten die Vorschriften 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.

Besondere Vorschriften für die Kategorie 1

Es gelten die Vorschriften der Kategorien 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.

Anhang 6 Liste der häufig vorkommenden einheimischen Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Hecken und Büschen ist darauf zu achten, dass alle drei Schichten der Strauch- und Baumarten berücksichtigt werden. Nachfolgend ist eine Auswahl der häufigsten Pflanzen aufgeführt:

1. Schicht: Niedere Büsche

Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	Strauch (0,5-1,5m)
Rotes Geissblatt, Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Strauch (1-2m)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Strauch (1-3m)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Strauch (1-3m)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Strauch (1-3m)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Strauch (1-4m)
Faulbaum, Pulverholz (<i>Frangula alnus</i>)	Strauch (1-4m)
Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Strauch (bis 4m)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Strauch (1-5m)
Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch (<i>Cornus sanguinea</i>)	Strauch (2-5m)
Pfaffenhütchen, Spindelbaum (<i>Euonymus europaeus</i>)	Strauch (bis 5m)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Strauch (3-7m)
Weissdorn (<i>Crataegus</i> sp.)	Strauch (1-8m)

2. Schicht: Hohe Büsche

Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	Strauch (2-6m)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Strauch (2-6m)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauch (2-6m)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Strauch (3-9m)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Strauch/Baum (2-10m)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Strauch/Baum (bis 12m)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Baum/Strauch (3-15m)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Baum/Strauch (3-15m)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Baum/Strauch (bis 20m)
Hagebuche, Weissbuche, Hainbuche (<i>Caprinus betulus</i>)	Baum (bis 20m)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Baum (bis 20m)
Grauerle (<i>Alnus incana</i>)	Baum (bis 20m)

3. Schicht: Bäume

Aspe, Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)	Baum (5-20m)
Süsskirsche (<i>Prunus avium</i>)	Baum (bis 25m)
Weissbirke, Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Baum (bis 25m)
Nussbaum (<i>Juglans regia</i>)	Baum (bis 25m)
Winterlinde, Sommerlinde (<i>Tilia</i> sp.)	Baum (bis 25, resp. 30m)
Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>)	Baum (15-30m)
Bergulme (<i>Ulmus scabra</i>)	Baum (bis 30m)
Bergahorn, Spitzahorn (<i>Acer</i> sp.)	Baum (bis 30m)
Silberpappel (<i>Populus alba</i>)	Baum (15-35m)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Baum (bis 40m)
Waldföhre (<i>Pinus sylvestris</i>)	Baum (bis 40m)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Baum (bis 40m)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Baum (bis 40m)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Baum (bis 40m)

Anhang 7 Liste der geschützten Landschaftselemente (Art. 12 GBR)

	Beschrieb	Ort
B1	Einzelbaum	Stutzacher
B2	Einzelbaum	Stutzacher
B3	Einzelbaum	Stutzacher
B4	Einzelbaum	Stutzacher
B5	Einzelbaum	Stutzacher
B6	Einzelbaum	Galmfeld
B7	Einzelbaum	Galmfeld
B8	Einzelbaum	Galmfeld
B9	Einzelbaum	Galmfeld
B10	Einzelbaum; mit Gebüsch	Chly Perleid
B11	Einzelbaum	Wannere
B12	Einzelbaum; mit Gebüsch	Chrüzfeld
B13	Einzelbaum; mit Gebüsch	Chrattenacher
B14	Einzelbaum; mit Gebüsch	Eige
B15	Einzelbaum	Hubel
B16	Einzelbaum	Hubel
B17	Einzelbaum	Hubel
B18	Einzelbaum	Hubel
B19	Einzelbaum	Hubel
B20	Einzelbaum	Hubel
B21	Einzelbaum	Hubel
B22	Einzelbaum	Hubel
B23	Einzelbaum	Sagere
B24	Einzelbaum	Fryburgercher
B25	Einzelbaum	Änet Chrinne
B26	Einzelbaum	Bühlmatte
B27	Einzelbaum	Bühlmatte
B28	Einzelbaum	Büne
B29	Einzelbaum	Hubel
B30	Einzelbaum	Hubel
B31	Einzelbaum	Hinter der Schmide
B32	Einzelbaum	Friedhof
B33	Einzelbaum	Schulhaus
B34	Einzelbaum	Vorderi Erle
B35	Einzelbaum	Buchmatte
B36	Einzelbaum	Wolfgalgenacher
B37	Einzelbaum	Gross Perleid
B38	Einzelbaum	Gross Perleid
B39	Einzelbaum	Grossacher
B40	Einzelbaum	Schmide
B41	Einzelbaum	Bühlmatte

Beschrieb		Ort
F1	Extensive Feuchtwiese mit Wassergraben	Galmatt
F2	Extensive Feuchtwiese, naturnahe Gestaltung Rückhaltebecken	Chly Perleid
F3	Extensive Feuchtwiese	Guggermüli
F4	Extensive Feuchtwiese	Sagere
F5	Extensive Feuchtwiese	Sagere
F6	Extensive Feuchtwiese	Lohacher
F7	Extensive Feuchtwiese, Biotop	Längmatt
F8	Extensive Feuchtwiese, Feuchtbiotop innerhalb ext. Mähwiese	Längmatt
F9	Extensive Feuchtwiese, Biotop	Dotsmatt
W1	Extensive Wiese	Chly Perleid
W2	Extensive Wiese	Chrüzfeld
W3	Extensive Wiese	Dotsmatt
H1	Hecke (Niederhecke)	Galmatt
H2	Hecke (Niederhecke)	Fryburgacher
H3	Hecke	Guggermüli
H4	Hecke	Stutzmatte
H5	Hecke	Seigeler
H6	Hecke	Eige
H7	Hecke	Chrattenacher
H8	Hecke	Bächlimatte
H9	Hecke	Chrüzacher
H10	Hecke	Chrüzfeld
H11	Hecke	Gross Perleid
H12	Hecke	Berleidwald
H13	Hecke	Chappelimatt
H14	Hecke	Hinter der Schmide
U1	Ufergehölz	Steinerematt

