

KANTON FREIBURG

GEMEINDE GALMIZ

REVISION DER ORTSPLANUNG

Bau- und Planungsreglement

Plan - Nummer	Massstab	Format	Datum	Gez.	Kont.
97 - 90	1:5000	84 x 90	09.12.97	A.S.	D.S.
STAUFFACHER & PARTNER Ing. - und Vermessungsbüro Bernstrasse 30 3280 Murten <i>D. Stauffacher</i>			14.01.98	A.S.	D.S.
			01.04.99	A.S.	D.S.
			8.02.00	A.S.	D.S.

Öffentliche Auflage

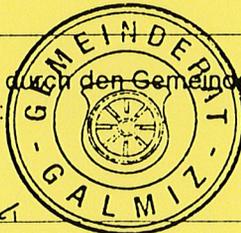
Vom 12. April bis und mit 12. Mai 1999

1. Oberamt des Seebezirks Murten
2. Gemeindeverwaltung Galmiz

Genehmigt durch den Gemeinderat Galmiz
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

- 9. März 1998

Galmiz, den - 3. April 2000

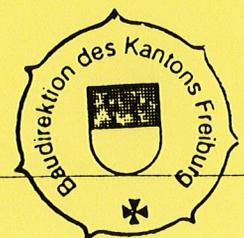


T. Decoster

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:
Der Staatsrat, Baudirektor:

Freiburg, den 2. Dez. 2000

Freiburg, den



1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt dieses ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Sie stellen materiell-rechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen sollen.

Art. 2 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinn von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Art. 3 Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Ortsplanung

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)
- das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG)
- das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG)
- das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StG)
- alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften
- die kantonalen und regionalen Richtpläne
- Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) der Analyse der Grundlagen und der Formulierung von Planungszielen
- b) den Richtplänen
 - Strassen- und Verkehrsrichtplan
 - Landschaftsrichtplan
- c) dem Zonennutzungsplan
- d) dem Planungs- und Baureglement
- e) dem erläuternden Planungsbericht

Art. 4 Rechtsnatur

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich.

Die Gemeinderichtpläne sind für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Art. 5 Abweichungen

Gestützt auf Art. 90 Abs 1 ARz RPBG ist der Gemeinderat befugt, Ausnahmen zu den Gemeindevorschriften zu gewähren, sofern die Baudirektion dazu ihr Einverständnis erteilt hat.

2. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 6 Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen und zu Wasserläufen

- a) Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten.
- b) Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m. (vgl. Genehmigung vom 12.11.2000)

Der generelle Waldabstand von 20 m für die Parzellen Nr. 39,41,42,43,250,546,547,645 und 646, gemäss der Bewilligung des Kantonsforstamtes vom 31. Juli 1985 bleibt aufrecht erhalten.

Wer das Näherbaurecht beansprucht, hat mit dem Waldeigentümer (die Gemeinde Galmiz) eine Vereinbarung zu unterzeichnen.

- c) Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen beträgt 15.00 m.
- d) Der Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze der öffentlichen Sache der Wasserläufe beträgt in der Regel mindestens 20.00 m. Dies gilt ebenfalls für jegliche Materiallagerungen sowie jede Änderung des natürlichen Geländes.

Entlang des Galmizkanals und der Bibera beträgt der Abstand 15.00 m von der Parzellengrenze.

Im Allgemeinen soll das Gelände entlang der Gewässer auf einer Breite von 5.00 m ab der Kuppe der Uferböschung des Baches oder der Ufervegetation beibehalten werden.

Infolgedessen dürfen keine Bauten (Geländeumgestaltung, Einzäunung, usw.) innerhalb der Zone erstellt werden, welche zum Schutz der Wasserläufe, zu deren Zugang und Unterhalt bestimmt ist.

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Galmiz ist eingeteilt in:

- a) Bauzonen
 - Dorfzone (DZ)
 - Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)
 - Sonderzone ENSA / EOS
 - Sonderzone Kompostieranlage
 - Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)
- b) Landwirtschaftszone
- c) Forstwirtschaftszone
- d) Schutzzonen
 - Landschaftsschutzzonen
 - archäologische Gebiete

Art. 8 Dorfzone (DZ)

1. Zweck und Ziel

Die Dorfzone ist für landwirtschaftliche Bauten, für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnbauten reserviert.

Für den Umbau oder den Abbruch von geschützten Bauten ist ein Gutachten der kantonalen Kulturgüterkommission erforderlich.

2. Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist für Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten nicht anwendbar, sofern die Struktur des Gebäudes (Dach, Fassade) beibehalten und die besonderen Bestimmungen gemäss Ziffer 7 eingehalten werden. Diese Vorschrift gilt jedoch nicht im Fall von Abbruch und Wiederaufbau.

Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Ausnutzungsziffer 0.45 gemäss Artikel 54, 55 und 56 ARzRPBG.

3. Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer ist für Umbauten und Renovationen analog zu Ziffer 2, Ausnutzungsziffer nicht anwendbar.

Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die Ueberbauungsziffer 35 %.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 11.00 m. Die Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.50 m nicht übersteigen.

Für freistehende Einzelwohnhäuser mit nur einer Wohnung beträgt die zulässige Gesamthöhe H 8.00 m.

5. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.50 m, vorbehalten bleibt Art. 64 ARzBRPG (Garagen und geringfügige Bauten).

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

7. Besondere Bestimmungen

- a) Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Baumaterialien und die Farben von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsarbeiten müssen sich in das bestehende Dorfbild einordnen. Neubauten haben sich in Stellung und Firstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

Die Materialien und Farben für Dach, Fassade und andere gestalterische Elemente sind bei der Baueingabe zu bemustern.

Das Bedachungsmaterial muss mit Ausnahme für geringfügige Bauten grundsätzlich aus roten oder rotbraunen Tonziegeln bestehen, wie es für das traditionelle Ziegeldach üblich ist.

- b) Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können dem Wohnen, handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Diese Gebäude dürfen maximal 6 Wohnungen enthalten, deren Nettofläche, mit Ausnahme eines Studios, mindestens 70 m² gross sein müssen. Weder Höhe, Länge noch Breite eines Gebäudes dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.

- c) In der Regel gilt die offene Bauweise.

- d) Die maximale Gebäudelänge beträgt 25.00 m.

- e) Flachdächer und Pultdächer sind verboten. Der Gemeinderat kann für geringfügige Bauten Ausnahmen bewilligen.

Die minimale Dachneigung beträgt 30°, die maximale 45°. Der Gemeinderat kann für Gewerbebauten Ausnahmen bis minimal 22° bewilligen.

Blechdächer und Dachmaterialien, die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

- f) Lukarnen und Dachfenster dürfen nur auf einem Niveau angelegt werden.
- g) Das Gebäude muss allseitig ein der Gebäudegrösse angepasstes Vordach aufweisen.
- h) Neubauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Dazu darf der Dachstock ausgebaut werden.
- i) Der Gemeinderat kann verlangen, dass Anbauten, die das Ortsbild stören, bei Umbauten oder Renovationen abgerissen werden.

8. Garantien

Je nach Ausmass eines Projektes und der wirtschaftlichen Folgen für die Gemeinde kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Garantien verlangen und Bedingungen erlassen.

Art. 9 Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)

1. Zweck und Ziel

Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende Einzelwohnhäuser mit höchstens 2 Wohnungen bestimmt.

Andere Nutzungen wie Handel oder Handwerk können als Ausnahme gestattet werden, sofern sie die Nachbarschaft mit keinerlei Immissionen belästigen und sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer für freistehende Einzelwohnhäuser beträgt 0.30.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt 25 %.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 8.50 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 6.00 m nicht übersteigen.

5. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.25 m, vorbehalten bleibt Art. 64 ARzBRPG (Garagen und geringfügige Bauten).

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe II, nicht störende Nutzungen.

7. Dachgestaltung

Flachdächer und Pultdächer sind verboten. Der Gemeinderat kann für geringfügige Bauten Ausnahmen bewilligen. Die minimale Dachneigung beträgt 30°, die maximale 45°.

Blechdächer und Dachmaterialien, die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

Lukarnen und Dachfenster dürfen nur auf einem Niveau angelegt werden.

Art. 10 Sonderzone ENSA / EOS

1. Zweck und Ziel

Diese Sonderzone ist ausschliesslich für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt notwendigen Anlagen und deren Erweiterungen bestimmt. Alle anderen Nutzungen und Bauten sind unzulässig.

2. Ausnutzungsziffer

Eine Ausnutzungsziffer wird nicht festgelegt.

3. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 11.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf nicht 8.50 m übersteigen.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt 5.50 m.

5. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

6. Garantien

Je nach Ausmass der Projekte und der wirtschaftlichen Folgen für die Gemeinde kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Garantien verlangen und Bedingungen erlassen.

Das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 73 BRPG ist obligatorisch. Das Prüfungsdossier soll alle Angaben enthalten, die es der Gemeinde ermöglichen, das Gesuch zu prüfen und hinsichtlich neuer oder verlegter Starkstromleitungen, Ausbautapfen, Immissionen, Verkehrsaufkommen, usw. spezielle Bedingungen zu fordern.

Art. 11 Sonderzone Kompostieranlage

1. Zweck und Ziel

Die Sonderzone Kompostieranlage ist ausschliesslich zur Lagerung und Verwertung von organischen Abfällen bestimmt.

In dieser Zone dürfen nur Anlagen und Gebäude erstellt werden, die für die Lagerung und Verarbeitung von organischen Abfällen sowie für die Einstellung der hierzu nötigen Maschinen und Geräte erforderlich sind.

2. Ausnutzungsziffer

Eine Ausnutzungsziffer wird nicht festgelegt.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt 40 %.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 9.00 m.

5. Gebäudelänge

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 30.00 m.

6. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt 4.50 m.

7. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe IV

Art. 12 Zone von allgemeinem Interesse ZAI

1. Zweck und Ziel

Die Zone von allgemeinem Interesse ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

2. Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.6.

3. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe beträgt 11.0 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.5 m nicht übersteigen.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt 5.5 m.

5. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen

Art. 13 Landwirtschaftszone (LZ)

1. Zweck und Ziel

Die Landwirtschaftszone umfasst die Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen, oder die im allgemeinen Interesse landwirtschaftlich genutzt werden müssen.

2. Neue Bauten und Anlagen

Die Bewilligung von neuen Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 22 und 24 Abs. 1, RPG sowie Art. 56, 58 und 59 RPBG.

3. Nutzungsänderungen, Renovationen, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten von Anlagen

Für die Bewilligung von Nutzungsänderungen, Renovationen, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten von Anlagen sind Art. 24 Abs. 1 und 2 Eidgen. RPG und Art. 58 und 59 RPBG zu beachten.

4. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

5. Besondere Bestimmungen

- a) Die bewilligten Bauten und Umbauten müssen in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden. Die Dachform, das Volumen, die Materialien und die Farben müssen den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft oder Siedlung Rechnung tragen.
- b) Für Gebäude, die sich ihrem Charakter nach einer bestimmten Zonenart zuordnen lassen, sind die entsprechenden Zonenvorschriften, soweit sinnvoll, anzuwenden.
- c) Für neue Wohngebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone mit schwacher Dichte WS (Artikel 9).
- d) Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone dürfen der Gemeinde keine infrastrukturellen Leistungen erwachsen.
- e) Für alle Bauten (Art. 146 RPBG) ist ein Vorprüfungsgesuch im Sinn von Art. 184 RPBG einzureichen.
- f) Flachdächer sind, mit Ausnahme von geringfügigen Bauten, verboten.
Die minimale Dachneigung beträgt 30°, die maximale 45°.
Blechdächer und Dachmaterialien, die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

Art. 14 Forstwirtschaftszone

Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung abgegrenzt und geschützt.

Art. 15 Landschaftsschutzzonen (LsZ)

1. Zweck und Ziel

Die Landschaftsschutzzone umfasst besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

2. Besondere Bestimmungen

- a) Das **Landschaftsschutzgebiet** umfasst jene Landschaften, die von jeglichem baulichen Eingriff zu schützen sind. Notwendige Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sind zulässig und sind dem besonderen Charakter der betreffenden Landschaft weitgehend anzupassen.
- b) Das **Landschaftsschongebiet** umfasst jene Landschaften, die von baulichen Eingriffen zu schonen sind. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig und sollen dem Charakter der Landschaft möglichst Rechnung tragen.
- c) Für neue Bauten und Anlagen, für Nutzungsänderungen, Renovationen, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 24 RPG sowie Art. 56, 58 und 59 RPBG.

Art. 16 Archäologische Fundstellen und archäologischer Perimeter

1. geschützte, archäologische Fundstellen

Der Zonennutzungsplan umfasst die archäologischen Stätten, die im Sinne von Artikel 63 RPBG geschützt sind.

Auf diesen Stätten dürfen ohne Bewilligung der Direktion für Erziehung und kulturelle Angelegenheiten keine Bauarbeiten im Sinne der baupolizeilichen Gesetzgebung vorgenommen werden. Eine Bewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Arbeiten zur Sicherung und Aufwertung der Stätten dienen.

Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

2. Archäologischer Perimeter

Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jede neue Baute oder Änderung an bestehenden Gebäuden, sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Archäologischen Dienst und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten.

Der Archäologische Dienst ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Artikeln 37 bis 40 KGSG Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Archäologischen Dienstes notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und von Artikel 63, Absatz 4 RPBG vorbehalten.

Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

3. Meldepflicht

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

Art. 17 Naturobjekte

1. Im Landschaftsrichtplan sind Naturobjekte eingetragen.
2. Als Naturobjekte gelten namentlich:
 - a) Feldgehölze und Naturhecken im ganzen Gemeindegebiet
 - b) bezeichnete Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume
 - c) natürliche Wasserläufe und deren Uferbestockung
3. Die Erhaltung oder der Ersatz am gleichen Standort ist vorgeschrieben, unter Vorbehalt von Eingriffen der SBB zur Gewährung der Eisenbahnbetriebsicherheit.
4. Der regelmässige Schnitt der Hecken hat selektiv zu erfolgen.
5. Für Ausnahmegewilligungen (Fällen von Einzelbäumen, Ersatzpflanzungen etc.) ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 18 geschützte Bauten

1. Die geschützten Bauten sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Die Liste der geschützten Bauten ist im Anhang des Reglements aufgeführt.
2. Der Schutzzumfang wird grundsätzlich durch das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSG), Artikel 22, Absatz 1 und 2 definiert.
3. Die im Anhang des Reglements aufgeführte Liste der geschützten Bauten gibt für jede Baute eine Schutzkategorie an (A, B oder C).

Die jeweilige Schutzkategorie definiert die zu erhaltenden Strukturen und Elemente. Die Vorschriften zu den verschiedenen Kategorien sind kumulativ.

- Kategorie A Erhaltung: - der Innenausstattung, der Innen- und Aussenwände mit ihrem Dekor
- der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Garten, Park, Pflasterung)
- Kategorie B Erhaltung: - der Fassadengestaltung- der wesentlichen Elemente der Innenausstattung
- Kategorie C Erhaltung: - der inneren und äusseren Baustruktur
- der Hauptkomponenten des architektonischen Charakters unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes

Der Schutz des Gebäudes kann sich auf die wesentlichen Komponenten der Umgebungsgestaltung ausweiten, unabhängig dessen Schutzkategorie, insofern es die Anforderungen zur Erhaltung des Ortsbildes verlangen.

4. Gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter kann der Staat unter gegebenen Umständen bei einem geschützten Gebäude für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.
5. Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffene geschützte Gebäude sowie bei Eingriffen in dessen Nah-Umgebung ist das Gutachten der Kommission für Kulturgüter erforderlich. Vor dem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

3. TEIL: BAUPOLIZEI - UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Art. 19 Parkierung

Parkplätze, Garagen, Einstellhallen

1. Pro Wohnung müssen 2 Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden, wobei Garage und Vorplatz als ein Parkplatz gilt. Für Besucher sind pro Wohnung $\frac{1}{2}$ Parkplatz zu erstellen. Die Werte sind aufzurunden.
2. Für Gewerbebetriebe sind der Beleg- und der Kundschaft entsprechende Parkplätze zu schaffen, mindestens 1 Parkplatz auf 3 Arbeitsplätze.
3. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach Norm SN 640 603 a und 640 605 b.

Art. 20 Erschliessung

Gestützt auf Art 86 RPBG ist die Gemeinde verpflichtet, die Groberschliessung vorzusehen und deren Verwirklichung rechtzeitig sicherzustellen.
Die Feinerschliessung umfasst die für die Überbauung der Grundstücke und ihrer Verbindung mit den Einrichtungen der Groberschliessung. Sie geht zu Lasten der Eigentümer.

Art. 21 Erschliessungsbeiträge

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

Art. 22 Kehricht

Die Kehrichtbeseitigung ist in einem separaten Reglement geregelt.

Art. 23 Vorprüfungsgesuch und Standortbewilligung

Jedes Bauprojekt kann gemäss Art 184 ARzBRPG Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches sein.
Für Projekte mit bedeutenden oder besonderen Problemen kann der Gesuchsteller gemäss Art 185 ARzBRPG ein Standortbewilligungsgesuch unterbreiten.

Art. 24 Baugespann

Für die öffentliche Auflage ist gemäss Art 85 ARzBRPG das Aufstellen von Baugespannen zur Anzeige des Ausmasses eines Gebäudes obligatorisch. Vor Erteilen der Baubewilligung dürfen die Baugespanne nicht ohne Einwilligung des Gemeinderates entfernt werden.

Art. 25 Inhalt der Baubewilligung

Gemäss Art 79 ARzBRPG sind für Bauprojekte dem Bewilligungsgesuch auf amtlichem Formular die Planakten in mindestens vier Exemplaren im Format A4 beizulegen.

Art. 26 ergänzende Unterlagen

Gestützt auf Art 81 ARzBRPG kann der Gesuchsteller aufgefordert werden, Ergänzungen der Pläne und andere Unterlagen, wie Detailerschliessungspläne, vorzulegen.

Art. 27 Expertisen

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

Art. 28 Gebühren

Die Gemeinde kann für die Bearbeitung von Baugesuchen und Kontrollen Gebühren erheben. Massgebend ist das durch die Gemeindeversammlung genehmigte Reglement.

Art. 29 Baukontrollen

Gemäss Art 104 ARzBRPG hat der Bauherr den Gemeinderat schriftlich über den Fortschritt der Arbeiten zu benachrichtigen um ihm unter anderem folgende Kontrollen zu gestatten:

- Schnurgerüst (Standort und Höhen)
- Einbau der äusseren Kanalisation
- Rohbau
- Umgebungsarbeiten

4. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 30 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden sämtliche entgegenstehende Vorschriften aufgehoben, namentlich

- das Bau- und Planungsreglement vom 11. Juli 1978,
- die Ergänzung zum Bau- und Planungsreglement vom 7. Januar 1986
- Quartierplanung "Riedli" vom 4. Mai 1981
- Sonderzone Kompostieranlage „Chablais“ vom 16. August 1990.

Art. 31 Übertretungen

Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

Art. 32 Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage

Dieses Reglement ist mit dem Zonennutzungsplan vom 12. April 1999 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Beschluss des Gemeinderates

Angenommen vom Gemeinderat Galmiz, den 3. April 2000


Th. Wyssa
Ammann




K. Enggist
Schreiberin

Genehmigung durch die kantonale Baudirektion

Freiburg, den 12. Dezember 2000

Der Staatsrats, Direktor:

VERZEICHNIS DER BAUKULTURGÜTER

Verz. Nr.	Gebäude	Strasse / Ort	Vers. Nr.	Plan Folio	Art.	Baudaten	Wert
3	Bauernhaus	Bahnhofstrasse	1	1	109	Ende 19. Jh.	C
4	Wohnhaus	Bahnhofstrasse	20	1	2	um 1913	B
5	Arbeits- und Wohnhaus	Erlenhof	1	18	442	1926	C
8	Wohnhaus	Hauptstrasse	58	1	27	1903	C
9	Käserei	Hauptstrasse	61	1	9	(1873);1920;1934	C
10	Bauernhaus	Hauptstrasse	75	1	13	1786	B
11	Wirtshaus	Hauptstrasse	77	1	14	18. Jh.; 1904	C
16	Bauernhaus	Hauptstrasse	133	2	553	1877 / 1878	B
17	Bauernhaus	Hauptstrasse	140	9	252	1858	B
18	Ofenhaus	Hintere Gasse	34	3	90	verm. Ende 18. Jh.	B
20	Schulhaus	Hintere Gasse	37	1	4	1906	B
21	Bauernhaus	Kupfergässli	1	1	16	1787 / 1833	B
22	Bauernhaus	Kupfergässli	4	1	17	1830	B
24	Speicher	Kupfergässli	7	1	24	1799	C

Gemeinde GALMIZ : Inventar und Verzeichnis der archäologischen Fundstellen

Nr.	Ortsname	Koordinaten	Befund	Epoche(n) *	Entdeckt/ erwähnt im Jahre	Bemerkungen
1*	Chablais	576'050/201'080/432 575'960/200'520/430 576'700/200'480/432	Seeufersiedlung Seeufersiedlung Seeufersiedlung	NEO BRZ NEO	1860 1863 1878	An der Grenze Bas-Vully (Sugiez) - Galmiz Zurzeit überschwert Bei der Mündung der alte Bibera
2	Hornmatten	578'390/201'150/430	Giesserei (30 Schmelz- riegel aus Graphit)	unbestimmt (nach römisch)	1972	
3	Biollen	578'250/200'480/430	Steinhäufung	GAL	1975	Es handelt sich wahrscheinlich um die Ueberreste einer Römerstrasse
4	Chapelenfeld	578'130/199'380/445	Einzelfund (Lanzenspitze)	BRZ	1976	Es wurde nicht abgeklärt, woher der Fund stammte (Grab, Einzelfund, ...?)
5	Gassenfeld	578'665/199'650/445	Römische Villa mit Wandmalereien, frühmittelalterliches Gräberfeld	GAL,HMA	1976	Eine Notgrabung wurde wegen des Baues eines Drainagerohres unternommen. Da der grösste Teil der Befunde noch erhalten sind, sollte dieses Areal unter Schutz gestellt werden.
6	Gassenfeld	578'665/199'650/445	Umgebung der obgenannten Villa	GAL	1976	In der Regel begleiteten kleinere Gebäude (Wirtschaftsgebäude) das römische Herrenhaus
7	Pra Mottel	578'160 /199'200/440	Kulturschicht (Ton- scherben, Ziegel, usw.)	GAL	1976	
8	Riedli	578'530/199'300/470	Siedlungen	MES,NEO,BRZ,LTN,GAL	1980	Nicht dargestellt (vor dem Bau des A 1 durchführlich ausgegraben)
9	Rüblimatten	578'625/199'300/470	Siedlungen	MES,NEO,BRZ,HAL,GAL	1980	Nicht dargestellt (vor dem Bau des A 1 durchführlich ausgegraben)
10	Scheitern	577'920/199'680/430	Strasse	GAL	1981	Zwischen Löwenberg und Galmiz liegt die Eisenbahnlinie über die Römerstrasse
11	Prévondavaux	578'720/199'170/480	Siedlungsspuren durch Prospektion entdeckt	PRO	1984	
12	Tuschmatt	578'435/198'975/500	Siedlungsspuren durch Prospektion entdeckt	MES,NEO,BRZ,LTN	1984	
13	Turbenmoos	576'480/201'520/434	Einzelfund (Feuerstein)	MES	1987	
14	Dorf	578'300/200'000/436	Tonscherben (Amphore), Ziegel	GAL	1992	Funde durch den Bau eines Einfamilienhauses zu Tage gebracht. Für genaue Untersuchungen (Lage der Kulturschicht) kamen die Archäologen zu spät

* Drei Seeufersiedlungen in einem einzigen grossen Perimeter (Entdeckung von weiteren Pfahlbauten nicht ausgeschlossen)

** MES = Mesolithikum, NEO = Neolithikum, PRO = Vorgeschichte, BRZ = Bronzezeit, HAL = Hallstattzeit, LTN = Latènezeit, GAL = Römerzeit, HMA = Frühmittelalter

 unter Schutz gestellte Zone (römischer Gutshof von Gassenfeld)

HINWEIS AUF GESETZLICHE GRUNDLAGEN BETREFFEND DIE BAUPOLIZEI

	<i>Gesetz</i> <i>RPBG</i>	<i>Reglement</i> <i>ARzRPBG</i>
<u>ERSTER TITEL: ALLGEMEINES</u>		
Anwendungsgebiet, zwingender Charakter	145	
Bauten: Begriff	146	
Anwendbares Recht	147	
Ausführungsreglement	148	
Gemeindevorschriften	149	
Abweichungen von den Polizeivorschriften	150	
<u>ZWEITER TITEL: BAUVORSCHRIFTEN</u>		
<u>I. KAPITEL: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</u>		
Baureifes Grundstück	151	
Genügende Erschliessung		20
Änderung der Grenzen und Teilung einer Parzelle		21
Geländeänderung		22
Böschungen		23
Mauern		24
Zufahrten und Parkplätze		25
Spielplätze		26
Bepflanzungen		27
Naturgefahren ausgesetzte Grundstücke	152	
Immissionen ausgesetzte Grundstücke	153	
Schädliche Einwirkungen	154	49
Eigenschaften hinsichtlich Architektur und Siedlungsgestaltung	155	
Baumaterialien und Farben		28
Bedachungen		29
Dachlukarnen und Dachaufbauten		30
Bewohnbare Dachgeschosse		31
Attikageschosse und Dachaufbauten		32
Antennen		33
Architektonische Schranken	156	34
Sicherheit	157	
Widerstandsfähigkeit eines Bauwerkes		35
Treppen		36
Aufzüge		37
Geländer		38
Schutzvorrichtung gegen Schneesturz		39
Baustellen		40
Hygiene	158	
Bewohnbare Räume		41
Mindestfläche der Zimmer		42
Stockwerkhöhe		43
Belichtung und Belüftung		44
Sonneneinstrahlung		45
Schattenwurf		46
Küchen und Sanitärräume		47

	<i>Gesetz RPBG</i>	<i>Reglement AR=RPBG</i>
Rationelle Energienutzung	159	
Belichtung und Belüftung		44
Sonneneinstrahlung		45
Schattenwurf		46
Wärmeisolation		50
Gemeinsame Einrichtungen	160	48

II. KAPITEL: BESONDERE VORSCHRIFTEN

Bauweise	161	
offene / geschlossene Bauweise		51, 52
Wohnhausarten		53
Ausnützungsziffer	162	54-58
Überbauungsziffer	163	59-61
Abstände	164	62-66
Abweichungen von Abständen	165	67, 90-97, 103
Entschädigung Dritter	166	93, 98-103
Höhe	167	68-71
Gebäudehöhe ausserhalb der Bauzone	168	

DRITTER TITEL: BAU- ABBRUCH- UND AUSBEUTUNGSBEWILLIGUNG

I. KAPITEL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Bewilligungspflicht	169	72, 79
Bewilligung des Oberamtmannes und der Gemeinde	170	73
Garagen und geringfügige Bauten		73
Befreiung von der Bewilligung	171	74
Inhalt des Baubewilligungsgesuchs		79
Katastersituationsplan		80
Ergänzende Unterlagen und Auskünfte, Finanzierungsausweis		81
Inhalt des Gesuches für die Ausbeutungsbewilligung		82
Unterschriften		83

II. KAPITEL: BAUBEWILLIGUNG

Öffentliche Auflage und Einsprache	172	84
Beschränkte Auflage und Einsprache	173	
Aufstellen von Baugespannen (Profilen)		85
Gutachten und Entscheid	174	86
Frist für Gutachten		86 a
Entscheidungsfrist	175	
Koordination	175 a	
Koordinationsstelle		86 b
Änderung des Projektes		87
Bewilligungsgesuch für Heizungsanlagen		88
Mitteilung		89
Beschwerde	176	
Sicherheiten	176 a	
Schaden	176 b	
Gültigkeit der Bewilligung	177	
Widerruf der Bewilligung	178	

	<i>Gesetz</i> <i>RPBG</i>	<i>Reglement</i> <i>AR-RPBG</i>
<u>III. KAPITEL: ABBRUCHBEWILLIGUNG</u>		
Voraussetzungen	179	79
<u>IV. KAPITEL: BEWILLIGUNG ZUR MATERIALAUSBEUTUNG</u>		
Grundsatz	180	82
Voraussetzungen zur Erteilung oder Verweigerung der Bewilligung	181	
Sicherheiten	182	81
Wiederinstandsetzung des Geländes	183	
<u>VIERTER TITEL: VORPRÜFUNGSGESUCH UND STANDORTBEWILLIGUNG</u>		
Vorprüfungsgesuch	184	
Untersuchungen an geschützten Kulturgüter	184 bis	
Standortbewilligung	185	
<u>FÜNFTER TITEL: BEFÄHIGUNG</u>		
Register der zugelassenen Personen	186	75
Hochbauten	187	76
Tiefbauwerke	188	76
Andere Werke	189	77, 78
Einstellung, Streichung im Register	190	
<u>SECHSTER TITEL: KONTROLL- UND POLIZEIMASSNAHMEN</u>		
Kontrolle der Arbeiten	191	104
Wiederherstellung der Marksteine und Fixpunkte		105
Übereinstimmungsnachweis	192	
Widerrechtliche Arbeiten	193	106
Bezugsbewilligung	194	
Unterhaltspflicht	195	14
Polizeimassnahmen	196	
Ausführung der Massnahmen	197	
Wiederaufbau aus Gründen der Siedlungsgestaltung	198	
<u>SIEBENTER TITEL: STRAFBESTIMMUNGEN</u>		
Übertretungen	199	