

KANTON FREIBURG

GEMEINDE GEMPENACH

REVISION DER ORTSPLANUNG

Planungs - und Baureglement

Plan - Nummer	Massstab	Format	Datum	Gez.	Kontr.
89 - 83		A4	7.7.89	A.ST	D.S
			20.8.90	A.ST	D.S
			8.5.91		
Murten, 8.5.91	STAUFFACHER + PARTNER <i>D. Stauffacher</i> Ingenieur und Vermessungsburo 3280 Murten				

Oeffentlich aufgelegt

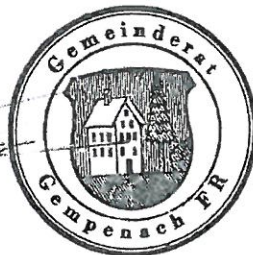
vom 3. Sept. 1990

bis 4. Okt. 1990

Genehmigt durch den Gemeinderat

Gempenach, den 15. Juli 1991

Der Ammann



Der Schreiber



Genehmigt durch den Staatsrat

Freiburg, den 27. Okt. 1992

Der Präsident



Der Kanzler



1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 <u>Zweck</u>	1
Art. 2 <u>Anwendungsbereich</u>	1
Art. 3 <u>Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Ortsplanung</u>	1
Art. 4 <u>Rechtsnatur</u>	2
Art. 5 <u>Abweichungen</u>	2

2. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 6 <u>Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen und zu Wasser- läufen</u>	2
Art. 7 <u>Zoneneinteilung</u>	2
Art. 8 <u>Dorfzone (DZ)</u>	3
Art. 9 <u>Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)</u>	5
Art.10 <u>Zone von allgemeinem Interesse ZAI</u>	6
Art.11 <u>Landwirtschaftszone (LZ)</u>	7
Art.12 <u>Landschaftsschutzzonen (LsZ)</u>	8
Art.13 <u>Archäologische Gebiete und Funde</u>	8
Art.14 <u>Naturobjekte</u>	9
Art.15 <u>Schützenswerte Gebäude</u>	9

**3. TEIL: BAUPOLIZEI – UND
ANDERE VORSCHRIFTEN**

Art.16 <u>Parkierung</u>	9
Art.17 <u>Erschliessungsbeiträge</u>	10

4. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.18 <u>Aufhebung</u>	10
Art.19 <u>Uebertretungen</u>	10
Art.20 <u>Inkraftsetzung</u>	10

GENEHMIGUNG

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 materialrechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Ueberprüfung von Baugesuchen diene sollen.

Art. 2 Anwendungsbereich

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

Art. 3 Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Ortsplanung

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes bilden:

- 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
- 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

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit dem vorherigen Einverständnis der Baudirektion und nach den Bedingungen des Art. 55 RPBG bewilligt werden. Das in den Artikeln 90 ff. dargelegte Verfahren bleibt vorbehalten.

2. Art. 2 RPBG

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 30.00 m.
- 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 Aenderung des natürlichen Geländes.

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Gempnach ist eingeteilt in:

- a) Bauzonen
 - Dorfzone (DZ)
 - Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)
 - Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)
- b) Landwirtschaftszone
- c) Forstwirtschaftszone
- e) 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 bestehender Gebäude, sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist ein Gutachten der Kant. Denkmalpflege erforderlich.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist für Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten nicht anwendbar, sofern die Struktur des Gebäudes (Dach, Fassade) beibehalten und die besonderen Bestimmungen gemäss unten folgender Ziffer ~~6~~ 7 eingehalten werden. Diese Vorschrift gilt jedoch nicht im Falle von Abbruch und Wiederaufbau.

Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Ausnützungsziffer 0.6 gemäss Artikel 54, 55 und 56 ARzRPBG.

3. Ueberbauungsziffer

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

Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die Ueberbauungsziffer 50 %.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 10.00 m.
Die Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.00 m nicht übersteigen.

5. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.00 m.

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.

Das Bedachungsmaterial muss 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 in der Regel maximal 4 Wohnungen enthalten. Weder Höhe, Länge noch Breite eines Gebäudes dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.
- c) Für freistehende Einzelwohnhäuser gelten die Vorschriften der WS-Zone, gemäss Art. 9.
- d) In der Regel gilt die offene Bauweise.
- e) Flachdächer sind, ausser für geringfügige Bauten, verboten.
Die minimale Dachneigung beträgt 22° , die maximale 45° .
Blechdächer und Dachmaterialien, die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.
- f) Lukarnen und Dachfenster dürfen nur auf einem Niveau angelegt werden.

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 0.35.

3. Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt 25 %.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 8.00 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 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe II, nicht störende Nutzungen

7. Dachgestaltung

Flachdächer und Pultdächer sind, ausser für geringfügige Bauten verboten. Die minimale Dachneigung beträgt 22°, 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 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. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 10.0 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.0 m nicht übersteigen.

5. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt 5.0 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen

Art.11 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, Eidgen. RPG sowie Art. 56, 58 und 59 RPBG.

3. Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen

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

Ein Gutachten der Kant. Kommission für Denkmalpflege ist notwendig.

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) Bewilligte Bauten und Anlagen dürfen keinerlei störende Immissionen auf benachbarte Zonen oder bestehende Gebäude zur Folge haben.
- c) Für Gebäude, die sich ihrem Charakter nach einer bestimmten Zonenart zuordnen lassen, sind die entsprechenden Zonenvorschriften, soweit sinnvoll, anzuwenden.
- d) Für neue Wohngebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone mit schwacher Dichte WS (Artikel 9).
- e) Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone dürfen der Gemeinde keine infrastrukturellen Leistungen erwachsen.
- f) Für alle Bauten (Art. 146 RPBG) ist ein Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 184 RPBG einzureichen.
- g) Flachdächer sind, mit Ausnahme von geringfügigen Bauten, verboten. Die minimale Dachneigung beträgt 22°, die maximale 45°. Blechdächer und Dachmaterialien, die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

Art.12 Landschaftsschutzzonen (LsZ)

1. Zweck und Ziel

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

2. Besondere Bestimmungen

- a) Die Landschaftsschutzzone I 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) Die Landschaftsschutzzone II 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, Renovierungen, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 24 Eidgen. RPG sowie Art. 56, 58 und 59 Kant. RPBG.

Art.13 Archäologische Gebiete und Funde

- 1) Der Zonennutzungsplan und der Landschaftsrichtplan bezeichnen die inventarisierten archäologischen Gebiete und Fundstellen.
- 2) Für sämtliche baulichen Veränderungen, namentlich Neu- und Anbauten, Terrainveränderungen und Leitungsbau im archäologischen Gebiet ist vor der Baueingabe der archäologische Dienst beizuziehen.
- 3) Die Entdeckung von archäologischen Funden (Gräber, Schmuck, Töpfereien, Mauern usw.) muss vom Eigentümer oder Finder sofort dem Kantonalen Bau- und Raumplanungsamt mitgeteilt werden.

Art.14 Naturobjekte

- 1) Im Zonennutzungsplan und 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.
4. Der regelmässige Schnitt der Hecken hat selektiv zu erfolgen.

Art.15 Schützenswerte Gebäude

- 1) Die von der Kantonalen Kommission für Denkmalpflege in ihrem Bauernhausinventar bezeichneten schützenswerten Gebäude sind im Zonennutzungsplan und im Landschaftsrichtplan als Kulturobjekte eingetragen.
- 2) Für sämtliche baulichen Aenderungen, insbesondere An- und Umbauten auch geringfügiger Art, muss vor der Baueingabe die kantonale Kommission für Denkmalpflege beigezogen werden.
- 3) Die schützenswerten Gebäude, die im Zonennutzungsplan eingetragen sind, figurieren auf einer Liste im Anhang dieses Reglementes. Diese Gebäude müssen in ihrer Substanz und in ihren Hauptkomponenten erhalten werden.
- 4) Die Entdeckung von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Oefen, Decken, Böden, Mauern usw.) muss vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt mitgeteilt werden.

**3. TEIL: BAUPOLIZEI — UND
ANDERE VORSCHRIFTEN****Art.16 Parkierung**

Parkplätze, Garagen, Einstellhallen

- 1) Pro Wohnung müssen 2 Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden, wobei Garage und Vorplatz als ein Parkplatz gilt.
- 2) Für Gewerbebetriebe sind die der Belegschaft und Kundschaft entsprechenden Parkplätze zu schaffen, mindestens 1 Parkplatz auf 3 Arbeitsplätze.
- 3) Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach Norm SN 640 603a und 640 605a.

Art.17 Erschliessungsbeiträge

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

4 . T E I L : S C H L U S S B E S T I M M U N G E N

Art.18 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden sämtliche entgegenstehenden Vorschriften, namentlich das Baureglement vom 28.3.1978 und Art. 5 des Quartierplanungsreglementes "Leimacher" vom 28.April 1981 aufgehoben.

Art.19 Uebertretungen

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

Art.20 Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

GENEHMIGUNG

Oeffentliche Auflage

Dieses Reglement ist mit dem Zonennutzungsplan vom
3. September bis 4. Oktober 1990 öffentlich aufgelegt.

Beschluss des Gemeinderates

Angenommen vom Gemeinderat Gempnach, den

Der Ammann:

Der Schreiber:

Genehmigung durch den Staatsrat

Freiburg, den

Nr. des Staatsratsbeschlusses

Der Präsident:

Der Kanzler:



BAUERNHAUSINVENTAR

Gemeinde GEMPENACH (See)

037 / 25 12 87

Verzeichnis der schützenswerten Gebäude:
(ersetzt dasjenige vom 7.11.1984)

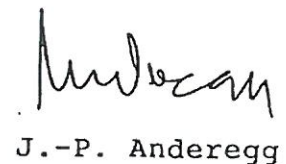
Inv. Nr.	Gebäude	Vers. Nr.	Plan Fol./Art.	Datierung	Ort	Wert
00	Ortsbild					
01	Kataster					
1	Bauernhaus	<u>3</u>	3/192	(1924)	Dorf	C+
2	Bauernhaus	<u>6</u>	3/174	(2.H.19.Jh)	Dorf	C+
3	Wohnhaus	<u>7</u>	3/185	(1733/1872)	Herrenmatte	B+
4	Bauernhaus	<u>8</u>	3/173	(1.H.19.Jh)	Dorf	C+
5	Bauernhaus	<u>14A</u>	3/436	(E.18.Jh.)	Dorf	C+
6	Alt. Schulh.	<u>15</u>	3/179	(A.19.Jh.)	Dorf	BC
7	Bauernhaus	<u>18</u>	3/203	(A.19.Jh.)	Dorf	C+
8	Bauernhaus	<u>19</u>	1/126	(E.18.Jh.)	Dorf	B+
9	Gasthaus	<u>23</u>	3/169	(1832/1873)	Dorf	B+
10	Bauernhaus	<u>24</u>	3/169	(E.18.Jh.)	Dorf	B+
11	Stöckli	<u>32</u>	1/7	(19.20.Jh.)	Schore	C
12	Wohnhaus	<u>34A</u>	1/440	(1.H.19.Jh.)		C
13	Wohnhaus	<u>34B</u>	1/441	(18.Jh./1833)		C
14	Mühle	<u>35</u>	3/220	(1831)		B
15	Schulhaus	<u>56</u>	1/56	(A.20.Jh.)		B

Der Präsident der Kommission
für Denkmalpflege:


N. Deïss

03.11.1990

Der Inventar-Bearbeiter


J.-P. Anderegg