



Gemeinde Heitenried

Planungs- und Baureglement

Genehmigt durch den Gemeinderat Heitenried am 14.11.2011

Abkürzungen

RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum RPBG
BGF	Bruttogeschossfläche (gemäss alter Gesetzgebung)
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch für den Kanton Freiburg vom 22. November 1911
ff	und folgende
KGK	Kulturgüterkommission
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
PBR	Planungs- und Baureglement der Gemeinde Heitenried
RPBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
StrG	Kantonales Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 bzw. angepasste Fassung des Gesetzes vom 28. Februar 1986
ARStrG	Ausführungsreglement vom 7. Dezember 1992 zum Strassengesetz
KGSG	Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter
VSS	Schweiz. Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
SN	Schweizer Norm

Inhaltsverzeichnis

1. Teil: Geltungsbereich

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Gesetzliche Grundlagen	3
Art. 3	Rechtsnatur	3
Art. 4	Anwendungsbereich	3
Art. 5	Abweichungen	3-4

2. Teil: Allgemeine Vorschriften

Art. 6	Abstände zu Strassen, Leitungen, Wald, Hecken, Baumreihen, Wasserläufen	4
Art. 7	Baulinien	4
Art. 8	Parkierung und Zufahrten	4-5
Art. 9	Naturgefahren	5
Art. 10	Mauern, Einfriedungen	6
Art. 11	Bepflanzungen	6
Art. 12	Gestaltungsvorschriften	6
Art. 13	Antennen, Flachkollektoren und Solarzellen	6-7
Art. 14	Gebäudestellung	7
Art. 15	Charakter einer Zone	7
Art. 16	Dachgestaltung	7
Art. 17	Erschliessungsstrassen	8
Art. 18	Garantien	8
Art. 19	Historisch und archäologisch interessante Elemente	8
Art. 20	Reklamen	8
Art. 21	Kehrichtbeseitigung	8
Art. 22	Kontrollschächte	8
Art. 23	Abwässerbeseitigung: Retentionsmassnahmen	8

3. Teil: Zonenvorschriften

Art. 24	Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)	9
---------	--	---

1. Abschnitt: Generelle Zonenvorschriften

Art. 25	Bedeutung und Geltung	9
---------	-----------------------	---

2. Abschnitt: Bauzonen

Art. 26	Kernzone K3/ K2	10
Art. 27	Wohnzone niedere Dichte Wn1/ Wn2	10
Art. 28	Wohnzone mittlere Dichte Wm2/ Wm3	10
Art. 29	Wohn- und Gewerbezone WG (Mischzone)	10-11
Art. 30	Gewerbezone G	11
Art. 31	Zone von allgemeinem Interesse ZAI	11

3. Abschnitt: Weitere Zonenarten

Art. 32	Landwirtschaftszone LZ	11-12
Art. 33	Spezialzone Sodbachbrücke SZS	12

4. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 34	a) Ortsbildschutzperimeter, generelle Bestimmungen Ortsbildschutzperimeter, generelle Bestimmungen	12-13
	b) Ortsbildschutzperimeter, spezifische Bestimmungen	
Art. 35	Schutzperimeter Dorf SD	13
Art. 36	Freihaltezone FZ	13-14
Art. 37	Schutzperimeter Wiler vor Holz und Selgiswil	14
Art. 38	Landschaftsschutzzone, LSZ	14
Art. 39	Grundwasserschutzzone, GSZ	14
Art. 40	Archäologische Gebiete	14
Art. 41	Geschützte Kulturgüter	15
Art. 42	Geschützte Naturobjekte	15
Art. 43	Gewässerläufe	15-16

4. Teil: Vorschriften über Detailerschliessungspläne

Art. 44	Detailerschliessungsbewilligung	17
---------	---------------------------------	----

5. Teil: Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen

Art. 45	Bewilligungs- und Kontrollverfahren	17
Art. 46	Gebühren	17
Art. 47	Expertisen	17

6. Teil: Strafbestimmungen

Art. 48	Übertretungen	17
---------	---------------	----

7. Teil: Schlussbestimmungen

Art. 49	Aufhebung und Änderung	17-18
Art. 50	Inkrafttreten	18

Genehmigungsvermerke 18

Anhang

Anhang 1	Inventar der geschützten Gebäude und Kulturobjekte	19
	Inventar der geschützten Gebäude und Kulturobjekte, Empfehlung	20-21
Anhang 2	Liste der häufigsten einheimischen Pflanzen	23

1. Teil: Geltungsbereich

Zweck

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

Art. 1
Zweck

Gesetzliche Grundlagen

¹ Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, 22. Juni 1979) und seine Verordnung (RPV, 28. Juni 2000),
- das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG, 2. Dezember 2008) und sein Ausführungsreglement (RPBR, 1. Dezember 2009),
- das kantonale Strassengesetz (StrG, 15. Dezember 1967) und sein Ausführungsreglement (ARStrG, 7. Dezember 1992),
- sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

Art. 2
Gesetzliche Grundlage

² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus, Art. 39 RPBG:

- a) dem Richtplandossier:
 - Gemeinderichtplan
 - Erschliessungsprogramm
- b) dem Zonennutzungsplan;
- c) den genehmigten Detailbebauungsplänen "Römermatte" und „Halta I“
- d) dem Planungs- und Baureglement (PBR);
- e) dem erläuternden Planungsbericht.

Bestandteile der Ortsplanung

³ Soweit die Gemeinde mit Detailbebauungsplänen besondere baurechtliche Ordnungen erlässt, ist das Planungs- und Baureglement der Gemeinde als ergänzendes Recht anwendbar.

besondere baurechtliche Ordnungen

⁴ Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Freiburgischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten (Art. 274 ff EGZGB).

Verhältnis unter Nachbarn

Rechtsnatur

¹ Das vorliegende Reglement, der Zonennutzungsplan und die Detailbebauungspläne sind für jedermann verbindlich.

Art. 3
Rechtsnatur

² Der Gemeinderichtplan ist für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

Anwendungsbereich

Dieses Reglement hat für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Es ist für alle Abbrüche, Neu-, Um- und Anbauten sowie für jede Zweckänderung und Nutzungsänderung eines Gebäudes oder einer Anlage sowie für alle Veränderungen der bestehenden Nutzung des Bodens im Sinne des RPBG anwendbar.

Art. 4
Anwendungsbereich

Abweichungen

Abweichungen werden von der jeweils zuständigen Baubewilligungsbehörde, Art. 147 ff RPBG, zugelassen. Das in den Artikeln 101 ff RPBR dargelegte Verfahren bleibt vorbehalten.

Art. 5
Abweichungen

2. Teil: Allgemeine Vorschriften

Abstände zu Strassen, Leitungen, Wald, Hecken, Baumreihen, Wasserläufen

¹ Der minimale Bauabstand zu einer Strasse bestimmt sich nach dem StrG sowie nach dem RPBG und dem RPBR bzw. nach den Baulinienplänen. Wenn Strassenbaulinien fehlen, sind die Abstände gegenüber den kantonalen oder kommunalen Strassen gemäss Art. 115 ff StrG anwendbar. Für andere Strassen sind die Grenzabstände ab Eigentumsgrenze massgebend. Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Baulinien zur besseren Gestaltung verändert werden.

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand gemäss Waldgesetzgebung zulässt.

³ Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer geschützten Hecken oder Baumgruppe hat innerhalb der Bauzone dem in der entsprechenden Zonenart festgelegten Grenzabstand zu entsprechen. Der Gemeinderat kann höhere Abstände von Fall zu Fall festlegen, wenn dies die Schutzwürdigkeit, die Gefährdung oder der ökologische Wert rechtfertigt. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der minimale Abstand 10.00 m.

⁴ Der Raumbedarf der Fliessgewässer gemäss Wasserbaugesetzgebung dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke und ist durch Baulinien im Zonennutzungsplan und im Schutzzonenplan festgelegt. Innerhalb dieses von den Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (inkl. Änderungen des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer erlaubt.

⁵ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach Art. 38 der Eidgenössischen Leitungsverordnung sowie nach der Verordnung über den Schutz nichtionisierender Strahlung.

⁶ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer Rohrleitung (Transitgasleitung) richtet sich nach Art. 8 ff der Eidgenössischen Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen.

⁷ Entlang von weiteren wichtigen Leitungen die unterirdisch verlegt sind, kann der Gemeinderat Baulinien festlegen.

Baulinien

Wo im Zonennutzungsplan Baulinien ausgedehnt sind, kann – unabhängig von anderen Abstandsvorschriften – bis an diese heran gebaut werden. Die Baubewilligungsbehörde kann vorschreiben, dass Neu- und Anbauten aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes auf diese Baulinien gesetzt werden müssen.

Parkierung und Zufahrten

¹ Bedarf an Parkfeldern:

Bei Nutzungsänderungen, Neubauten oder Umbauten gelten die Bestimmungen gemäss den nachstehenden Absätzen a) bis f). Bruchteile von Parkplatzeinheiten sind aufzurunden. Zufahrt und Vorplatz einer Garage können nicht als Abstellplatz angerechnet werden.

a) Wohnen:

Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser:

Anwohner: 1 Parkfeld pro 80 m² BGF, wobei mindestens

Art. 6

Abstände zu Strassen, Leitungen, Wald, Hecken Baumreihen, Wasserläufen

Waldabstand

Abstand von geschützten Hecken oder Baumgruppen

Raumbedarf von Fliessgewässern

Abstand von Hochspannungsleitungen

Abstand von Rohrleitungen

Abstand von weiteren Leitungen

Art. 7

Baulinien

Art. 8

Parkierung (Garagen, Parkplätze, Einstellhallen)

2 Parkfelder pro Haus

Mehrfamilienhäuser:

Anwohner: 1 Parkfeld pro 90 m² BGF, wobei mindestens 1,5 Parkfelder pro Wohnung.

Besucher: 0,25 Parkfeld pro Wohnung

b) Gewerbe:

Personal: 0,8 Parkfeld pro Arbeitsplatz

Besucher: 0,13 Parkfeld pro Arbeitsplatz

c) Dienstleistung:

Personal: 0,8 Parkfeld pro Arbeitsplatz

Besucher: 0,4 Parkfeld pro Arbeitsplatz

d) Restaurant:

Gäste: 1 Parkfeld pro 3 Sitzplätze

e) Verkaufsgeschäfte:

Kunden: 1 Parkfeld pro 20 m² Verkaufsfläche

f) In allen übrigen Fällen, welche von lit. a) bis e) nicht betroffen sind, entscheidet der Gemeinderat. Als Richtlinie gilt die VSS-Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

² Bei Nichtgenügen der vorhandenen Parkplätze eines Gebäudes kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze verlangen.

Anpassung bei Nichtgenügen

³ Die Tiefe des Vorplatzes vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse - von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen - wenigstens 5.50 m betragen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen. Wird die Ausfahrt von der Einstellgarage parallel zur Strasse angeordnet, muss der Abstand zum Strassenrand dieser Nebenbaute mindestens 2.50 m betragen. In kritischen Fällen entscheidet der Gemeinderat.

Vorplatz vor Einstellgaragen

⁴ Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze für Zweiräder richten sich nach der einschlägigen VSS Norm.

Abstellplätze von Zweirädern

Naturgefahren

Art. 9

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Gebiete mit Naturgefahren sind Gefahrenhinweiszonen, welche auf das Vorhandensein einer Gefahr hin weisen, 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 ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Naturgefahren

² Für grössere Bauprojekte innerhalb oder angrenzend an diese Gebiete ist das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch.

Verfahren

Mauern, Einfriedungen

Art. 10

¹ Längs Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken den Vorschriften des Strassengesetzes entsprechen. (Art. 93 ff StrG)

Mauern, Einfriedungen

² Hecken und Zäune zwischen Grundstücken müssen den Anforderungen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Art. 265 ff EGZGB) genügen.

Hecken und Zäune

³ Der Gemeinderat kann zur besseren Gestaltung des Quartiers und des Strassenraumes Vorschriften betreffend Material- und Bepflanzungsart der Einfriedungen erlassen.

*Material- und
Bepflanzungsart*

Bepflanzung

¹ Bei jedem Neubau sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. Anhang 2), welche das Gebäude gut in seine landschaftliche Umgebung eingliedern. Bei Gesamtüberbauungen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen. Es sind nur krankheitsresistente, für die Umwelt verträgliche Pflanzen erlaubt.

² Für Sichtschutzbepflanzungen sind möglichst einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden.

³ Die bestehende Bepflanzung ist in ihrem Fortbestand zu erhalten. Bäume, welche nachweisbar krank sind, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.

Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Angrenzend an Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss Art. 34 ff PBR sind die entsprechenden Schutzbestimmungen sinngemäss zu berücksichtigen.

Antennen, Flachkollektoren und Solarzellen

¹ Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist, sind keine neuen Dachantennen erlaubt. Der Gemeinderat kann veranlassen, bestehende Dachantennen zu entfernen. Parabolspiegel sind farblich diskret dem Gebäude und der Umgebung anzupassen.

² Flachkollektoren und Solarzellen zur Sonnenenergienutzung sind auf allen Gebäuden möglich. Sie sind in der Regel in der Dachschräge oder an der Fassade anzuordnen.

In schützenswerten Ortsbildern, namentlich im Ortsbildschutzperimeter des Dorfbereiches sowie in Wiler vor Holz und Selgiswil und auf Gebäuden, die gemäss kantonalem Gesetz über den Schutz der Kulturgüter unter Schutz stehen, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Solaranlagen werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebengebäuden angebracht.
- Die Kollektoren werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
- Die Kollektoren werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
- Die seitlichen Ränder der Kollektoren verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche.
- Die Kollektoren sind in die Dachhaut eingefügt; ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Kollektoren ausgeglichen.
- Die Rahmen der Kollektoren sind von ähnlicher Farbe wie die Oberfläche der Kollektoren.
- Das Anbringen von Solaranlagen kann verboten werden auf geschützten Gebäuden, die im Sinne des Denkmalschutzes besonders wichtig sind, die einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen – wie zum Beispiel die Kirche – oder deren Dachform

Art. 11

Bepflanzung

Art. 12

Gestaltungsvorschriften

Art. 13

Antennen

*Flachkollektoren
und Solarzellen*

besonders komplex ausgebildet ist.

- Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur zugestanden werden aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.
- Für Nachrüstungsgesuche für geringfügige Bauprojekte gemäss Art. 85 des RPBR erhebt die Gemeinde keine Bewilligungsgebühr.

Gebäudestellung

Gebäudestellung und Firstrichtung haben sich dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild anzupassen. Falls nötig kann die Baubewilligungsbehörde für ein Bauvorhaben die Gebäudestellung und Firstrichtung vorschreiben, indem sie den Hang, die Strasse oder die Gebäudefront bezeichnet, zu welcher parallel bzw. rechtwinklig gebaut werden muss.

Art. 14

*Gebäude-
stellung*

Charakter einer Zone

Der Charakter einer Zone wird bestimmt durch deren überwiegende Nutzung. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zugelassen, sofern sie die Nachbarschaft mit keinen zusätzlichen Immissionen belasten; sie haben sich baulich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterzuordnen und dürfen innerhalb der Zone die überwiegende Nutzung weder quantitativ noch qualitativ verändern.

Art. 15

*Charakter
einer Zone*

Dachgestaltung

¹ Im Ortsbildschutzperimeter sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer gestattet.

Art. 16

*Ortsbildschutz-
perimeter
andere
Dachformen*

² In den Wohnzonen, der Wohn- und Gewerbezone, der Gewerbezone sowie in der Zone von allgemeinem Interesse, soweit sie ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters liegt, sind andere Dachformen erlaubt, soweit sie sich gut ins Ort- und Siedlungsbild eingliedern. Der Gemeinderat kann vor Erteilung der Baubewilligung einen Nachweis im Sinne eines baulichen Gesamtkonzeptes verlangen oder einen Fachmann als Berater beiziehen.

³ Können sich Gemeinderat und Bauherrschaft in Bezug auf Dachformen nicht einigen, entscheidet der Oberamtmann nach Anhörung des kantonalen Bau- und Raumplanungsamtes.

⁴ Dachaufbauten sind erlaubt. Für Dachaufbauten in Ortsbildschutzperimeter gilt Art. 34, Abs. 3.

Dachaufbauten

⁵ Als Dachmaterialien sind nichtblendende Materialien zu verwenden.

Dachmaterial

⁶ Für Energiedächer ist vor einer Baueingabe die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen. Bei der Ausführung sind Varianten zulässig, sofern diese umfassend dokumentiert und begründet werden.

Energiedächer

Erschliessungsstrasse

¹ Erschliessungsstrassen haben eine Minimalbreite von 3.50 m aufzuweisen. Sie können nach Erstellung von der Gemeinde übernommen werden, wenn sie den Richtlinien für die Übernahme von Quartierstrassen und Dienstbarkeitswegen entspricht.

Art. 17

*Erschliessungs-
strassen*

² Konstruktion und Tragfähigkeit müssen den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner, VSS entsprechen.

Garantien

¹ Wenn bei wichtigen Projekten (Bauten und Detailplanungen) für die Gemeinde finanzielle Folgen entstehen könnten, kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft eine Sicherheit für den rechtzeitigen Abschluss der Arbeiten fordern.

Art. 18

Garantien

² Die Sicherheit wird durch Errichtung eines Grundpfandes zugunsten der Gemeinde im verlangten Betrag lastend auf den betroffenen Grundstücken geleistet. Sollte das Pfand insbesondere aufgrund seines Rangs keine hinreichende Sicherheit bieten, kann die Bauherrschaft zu weiteren Sicherheiten angehalten werden.

³ Die Kosten der Garantieerstellung gehen zu Lasten des Grundeigentümers (gem. Art. 45 RPBR).

Historisch und archäologisch interessante Elemente

¹ Werden bei Um- und Neubauten Elemente von historischer oder archäologischer Bedeutung (archäologische Siedlungsspuren, Mauern, Balken, Pfähle, Wandmalereien, Fundgegenstände wie Münzen, Skelette, Brandgräber usw.) aufgedeckt, müssen die Arbeiten eingestellt und die Gemeindebehörde unverzüglich benachrichtigt werden. Das kantonale Amt für Kulturgüter oder der Kantonsarchäologe haben die nötigen Massnahmen anzuordnen.

Art. 19
*Historisch und
archäologisch
interessante
Elemente*

² Die zuständige kantonale Dienststelle hat das Recht, vor oder während der Arbeiten die notwendigen Sondierungen vorzunehmen, unter der Bedingung, dass der Platz wieder Instand gestellt wird. Eigentümer und Unternehmer haben diese Untersuchung zu dulden.

Reklamen

Das Aufstellen oder Anbringen von Reklamen bedarf einer Bewilligung gemäss Gesetz über die Reklamen von 6. November 1986.

Art. 20
Reklamen

Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung ist in einem speziellen Reglement der Gemeinde geregelt. Der Gemeinderat kann Ort und Organisation von Kehrichtsammelplätzen festlegen.

Art. 21
*Kehricht-
beseitigung*

Kontrollschächte

Werden durch Bauarbeiten oder Terrainveränderungen gemeindeeigene Kontrollschächte tangiert, ist dies zu melden und die Schächte nach dem Verursacherprinzip gemäss Anordnung der Gemeinde zu ersetzen oder anzupassen.

Art. 22
*Kontroll-
schächte*

Abwässerbeseitigung

Für die Liegenschaftsentwässerung von Neubauten oder Erweiterungsbauten sind Retentionsmassnahmen gemäss einer speziellen Weisung der Gemeinde zu treffen.

Art. 23
*Retentionsmassnah-
men*

3. Teil: Zonenvorschriften

Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 24

Für die Bauzonen gelten folgende Grenzabstände; Gebäudehöhen; Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung h; Überbauungsziffer (ÜZ, Art. 81 ff RPBR), Geschossflächenziffer (GFZ, Art. 80 ff RPBR) und Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES, Art. 43 LSV):

Zonenschema

Zone	GA [m]	GH [m]	h [m]	ÜZ	GFZ	GFZ zusätzl. für Tiefgaragen ⁶	ES
Kernzone KZ 3	7.00	14.00	10.00	0.6	1.00	0.20	III
Kernzone KZ 2	5.75	11.50	8.00	0.6	1.00	0.20	III
Wohnzone niedere Dichte Wn 1	4.25	8.50	-	0.3 ¹	0.90 ²	0.20	II
Wohnzone niedere Dichte Wn 2	5.00	10.00	-	0.3 ¹	0.90 ²	0.25	II
Wohnzone mittlere Dichte Wm 2	5.75	11.50	-	0.3 ¹	1.00 ³	0.30	II
Wohnzone mittlere Dichte Wm 3	7.00	14.00	-	0.3 ¹	1.00 ³	0.30	II
Wohn- und Gewerbezone WG	5.75	11.50	-	0.5	1.00	0.30	III
Gewerbezone G	7.00	14.00	-	0.6	1.00 ⁴	0.30	III
Zone von allg. Interesse ZAI	7.00	14.00	-	0.6	1.00		III
Landwirtschaftszone LZ ⁵	-	-	-	-	-		III
Spezialzone Sodbach SZS	im Rahmen Detailbebauungsplan festzulegen						III

Anmerkungen

- ¹⁾ für zusammengebaute Einzelwohnhäuser ÜZ 0.4
- ²⁾ für zusammengebaute Einzelwohnhäuser GFZ 1.10
- ³⁾ für zusammengebaute Einzelwohnhäuser GFZ 1.10
- ⁴⁾ für Wohnzwecke GFZ maximal 0.50
- ⁵⁾ nach RPBG und RPBR sowie speziellen Zonenvorschriften
- ⁶⁾ Bedingung für Bonus GFZ 2/3 der Parkplätze unterirdisch

1. Abschnitt: Generelle Zonenvorschriften

Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonennutzungsplanes und in den übrigen Gebieten der Gemeinde vorgesehenen baulichen Nutzung und die Massnahmen in den Schutzgebieten.

Art. 25

Bedeutung und Geltung

2. Abschnitt: Bauzonen

Kernzone K3 / K2

¹ Die Kernzone beinhaltet die wesentliche Bausubstanz des bestehenden Dorfkerns von Heitenried. Die Zone ist für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Handwerk, Gewerbe und für das Wohnen vorgesehen. Das Weiterbestehen landwirtschaftlicher Betriebe ist gewährleistet. Nicht erlaubt sind stark störende Anlagen und Betriebe sowie reine Lagerbauten ohne Detailverkauf.

Art. 26
Kernzone K3 / K2
Charakter

² Das Erdgeschoss dient primär als Geschäfts- und Gewerbefläche. Der Gemeinderat kann Wohnen als Nutzung gestatten, wenn die besonderen Bedingungen hierfür (Wohnhygiene) gegeben sind und bauliche Massnahmen (konstruktives Konzept, Raumhöhe usw.) getroffen werden, die einer späteren Umwandlung in die Primärnutzung nicht entgegenstehen.

Nutzung

³ Die offene Bauweise ist obligatorisch.

Zonenordnung

⁴ Wesentliche Umbauten und Neubauten sind konstruktiv und gestalterisch in aktueller Baukunde auszuführen und zu gliedern. Bezüglich der Farb- und Materialwahl ist die Einordnung in die bestehende Bausubstanz erforderlich. Der Gemeinderat kann für Fassaden- und Dachfarbgebungen vor der Ausführung eine Bemusterung verlangen (als Auflage im Rahmen des Baugesuchs).

Farb- und
Materialwahl

⁵ Bezüglich Dachformen, -materialien und -neigungen gelten die Vorschriften nach Art. 16 PBR. Flachdächer sind nur für kleine Annex- und Nebengebäude (Garagen, Schuppen u.ä.) erlaubt.

Dachformen,
-materialien und
-neigungen

Wohnzone niedere Dichte Wn1/ Wn2

¹ Die Wohnzonen Wn1 und Wn2 sind für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, müssen sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und dürfen keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen.

Art. 27
Wohnzone
niedere Dichte
Wn1/ Wn2
Charakter

² Die offene Bauweise ist obligatorisch.

Zonenordnung

³ Die Baulinien auf der Parzelle Art. 28 dienen der Gestaltung der Überbauung. Die strassenseitige Baulinie bezeichnet den Strassenabstand. Zwischen den beiden Baulinien sind vorbehaltlich des Grenzabstandes nur geringfügige Bauten gemäss Art. 82 RPBR gestattet. Hauptgebäude sind zwingend an die hintere Baulinie zu stellen.

Baulinien
Parzelle Art. 28

Wohnzonen mittlere Dichte Wm2/ Wm3

¹ Die Wohnzonen Wm2 und Wm3 sind für Mehrfamilienhäuser, zusammengebaute Einzelwohnhäuser und freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt.

Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, müssen sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und dürfen keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen.

Art. 28
Wohnzonen
mittlere Dichte
Wm2/ Wm3
Charakter

² Die offene Bauweise ist obligatorisch.

Zonenordnung

Wohn- und Gewerbezone WG

¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe mit Wohnungen erlaubt. Nicht zugelassen sind reine Lagerhallen und Lagerplätze.

Art. 29
Wohn- und
Gewerbezone
WG
Charakter

² Der minimale Industrie- und Gewerbeanteil beträgt 20%.

*Industrie- Gewerbe-
anteil
Zonenordnung*

³ Das offene Lagern von Waren, Materialien, Rohstoffen usw. auf den Grundstücken ist nur erlaubt, wenn diese durch einen mindestens 1.80 m hohen Sichtschutz abgedeckt sind.

Gewerbezone G

¹ Die Zone ist für gewerbliche Betriebe sowie Materiallagerung bestimmt. Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personen (z.B. Betriebsinhaber, Abwart) sind zugelassen, sofern durch geeignete Standortwahl und bautechnische Vorkehrungen wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind.

Art. 30
*Gewerbezone
G
Charakter*

² Die offene Bauweise ist obligatorisch. Es sind die für den Betrieb erforderlichen Dachformen erlaubt. Für grössere Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Vorprüfungsgesuch verlangen und Rahmenauflagen als Vorbedingung für das Baubewilligungsverfahren formulieren.

Zonenordnung

³ Der minimale Grenzabstand für Bauten beträgt 7.00 m. Eine Erhöhung des Abstandes (Art. 83 RPBR) ist gegenüber der Kernzone, den Wohnzonen bzw. der Wohn- und Gewerbezone und der Zone von allgemeinem Interesse anwendbar.

Grenzabstände

Zone von allgemeinem Interesse ZAI

¹ Diese Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse und Funktionen wie Kirche, Schule, Kultur, öffentliche Verwaltung, Sport, Erholung und Verkehr. Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die mit dem Charakter der Zone in Beziehung stehen.

Art. 31
*Zone von allgemeinem Interesse
ZAI
Charakter*

² Die offene Bauweise ist obligatorisch.

Zonenordnung

3. Abschnitt: Weitere Zonenarten

Landwirtschaftszone LZ

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Art. 32
*Landwirtschaftszone
LZ
Charakter*

² Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

Bauten und Anlagen

³ Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD).

Verfahren

⁴ Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.

Vorprüfung

Spezialzone Sodbach SZS

¹ Die Zone dient der Naherholung, dem Tourismus und dem Militär. Bauten und Anlagen sind restriktiv anzulegen und unter Wahrung des besonderen Charakters der Senseschlucht ein- und unterzuordnen.

² Die Zonenordnung wird im Rahmen eines Detailbebauungsplanes von der Gemeindebehörde in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Vollzugstellen festgesetzt. Der Entscheid in Sachen „Erholungsplanung Sense-Schwarzwasser“ ist zu berücksichtigen. Das Reglement vom 25.02.2003 über das Naturschutzgebiet Senseschlucht bleibt vorbehalten.

³ Für bestehende Bauten mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2, Abs. 6 Buchstaben a und b der Lärmschutzverordnung (LSV) gilt die Lärm- Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Zuordnung nach Art. 43 LSV erfolgt definitiv im Rahmen des Detailbebauungsplanverfahrens.

4. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte

a) Ortsbildschutz generell

Ortsbildschutzperimeter, generelle Bestimmungen

¹ Die Ortsbildschutzperimeter bezwecken die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes im Bereich der traditionell gewachsenen Dorfkerne. Sie dienen dem Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Die Zonenvorschriften (Höhe, Geschossflächenziffer, Ueberbauungsziffer) kommen nur zur Anwendung insofern die unten folgenden Vorschriften eingehalten werden.

² Neu-, Um- und Ausbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Überbauung einzufügen. Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

³ Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Hauptfirstrichtung, Dachvorsprünge, Dachabschlüsse und Bedachungsmaterial haben sich an der herkömmlichen Bauweise zu orientieren. Störende Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

⁴ Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten, gemäss Art. 65, RPBR, darf $\frac{1}{10}$ der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Für die Berechnung der Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten dürfen die Aufbauten $\frac{1}{4}$ der Fassadenbreite nicht übersteigen.

⁵ Der architektonische Charakter der Bauten hat sich an den geschützten Nachbarsbauten oder den für das Ortsbild charakteristischen Bauten zu orientieren, insbesondere was Dimensionen, Proportionen und Anordnung der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Öffnungen anbelangt.

⁶ Bei Umbauten kann verlangt werden, dass Veränderungen am ursprünglichen Gebäude oder zusätzliche architektonische Elemente, welche keine wesentliche architekturhistorische Bedeutung haben, entfernt werden.

⁷ Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, wie Mauern, Pflästerung, Baumbestand oder Obst- und Gemüsegarten sollen erhalten werden. Dicht angelegte Hecken sind nicht zugelassen. Es sollen einheimische Pflanzen und Sträucher verwendet werden.

Art. 33

*Spezialzone
Sodbach
SZS
Charakter*

Zonenordnung

*Empfindlichkeits-
stufe*

Art. 34

*Ortsbildschutzperimeter,
generelle Bestimmungen
Zweck*

*Neu-, Um- und
Ausbauten sowie
Renovationen*

Dachgestaltung

*Dachlukarnen und -
aufbauten*

Fassaden

Umbauten

*Umgebungs-
gestaltung*

⁸ Die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und dem natürlichen Gefälle darf 1.20 m bei einer Neigung bis zu 10 % nicht übersteigen. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es die besonderen Verhältnisse rechtfertigen, namentlich für Gelände mit starker Neigung, Art. 58 ff RPBR.

Geländeänderungen

⁹ Für Renovationen, Restaurationen und Umbauten auch geringfügiger Natur, für An- und Neubauten und Abbruchvorhaben ist die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG erforderlich. Das kantonale Amt für Kulturgüter ist für jedes Bauvorhaben zu konsultieren, es entscheidet fallweise über die Notwendigkeit eines Gutachtens, resp. einer Baubegleitung.

Verfahren

¹⁰ Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten und zu pflegen.

b) Ortsbildschutz spezifisch

Schutzperimeter Dorf

Art. 35

¹ Der Schutzperimeter Dorf umfasst die wertvolle Bausubstanz mit den das Dorfbild prägenden Bauten und Anlagen wie Schloss und Kirche von Heitenried. In dieser Zone sind keine Nutzungen erlaubt, die den Charakter der einzelnen Teilgebiete, der Gebäude oder -Aussenanlagen verändern. Ergänzungen, resp. Wiederherstellungen sind zugelassen.

*Schutzperimeter Dorf
Charakter*

Freihaltezone FZ (Umgebungsschutz)

Art. 36

¹ Die Freihaltezone FZ dient der Freihaltung vor Überbauung sowie der Erhaltung der Umgebung des schutzwürdigen Ortsbildes sowie der Nutzung und Pflege des für das Ortsbild charakteristischen Freiraumes.

*Freihaltezone FZ
Zweck*

² Neubauten sind nicht zugelassen. Die Anlage von Gestaltungselementen ist möglich, wenn die Zielsetzung gemäss Abs. 1 nicht gefährdet wird. Im südlichen Teil der Freihaltezone sind angrenzend an die Magdalenenstrasse begrünte Abstellplätze für Besucher der Kirche und kultureller Veranstaltungen möglich.

Neubauten

³ Der Umbau der bestehenden Gebäude ist möglich, soweit dadurch die Erhaltung des Gebäudeensembles und der Charakter seiner Umgebung gewährleistet bleiben.

*Umbau bestehender
Gebäude*

⁴ Die Vorprüfung von Vorhaben gemäss Abs. 2 durch das Amt für Kulturgüter ist obligatorisch.

Vorprüfung

Schutzperimeter Wiler vor Holz und Selgiswil

Art. 37

¹ Die bestehende Bausubstanz in Wiler vor Holz und Selgiswil ist grösstmöglichst zu erhalten und zu schonen. Grundnutzung ist die Landwirtschaftszone gemäss Art. 31 PBR.

*Schutzperimeter
Wiler vor Holz
und Selgiswil
Charakter*

² Wiederaufbauten haben grundsätzlich die Stellung und die Masse des zu ersetzenden Gebäudes zu übernehmen.

Wiederaufbauten

Landschaftsschutzzone, LSZ

Art. 38

Landschaftsschutzzone, LSZ

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der besonderen Schönheit und Eigenart der ausgeschiedenen Gebiete im gegenwärtigen Zustand (Form des Reliefs, Wasserläufe, Einzigartigkeit der Vegetation, landwirtschaftliche Nutzung).

² Veränderungen an Bauten und Anlagen müssen im Einklang mit den Zielen gemäss Absatz 1 stehen (Intergration ins Landschaftsbild, Typologie, Materialwahl).

Zulässige Bauvorhaben

³ Das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist für grössere Bauvorhaben obligatorisch.

Vorprüfungsgesuch

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone LZ (Art. 32 PBR).

Bestimmungen LZ

Grundwasserschutzzone, GSZ

Art. 39

Grundwasserschutzzone GSZ

Im Zonennutzungsplan und im Schutzzonenplan sind genehmigte und provisorische Grundwasserschutzzone eingetragen. Es gelten das eidgenössische Gewässerschutzgesetz, die Gewässerschutzverordnung sowie die entsprechenden Schutzreglemente.

Archäologische Perimeter

Art. 40

Archäologische Gebiete

¹ Innerhalb der im Zonennutzungsplan und im Schutzzonenplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jeden Neubau im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Ausgrabungsarbeiten ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch.

² Innerhalb der archäologischen Perimeter ist das Amt für Archäologie befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss KGSG durchzuführen. Baugesuche für Objekte innerhalb eines solchen Perimeters erfordern ein Gutachten des Amtes für Archäologie. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des RPBG und des KGSG.

Sondierungen und Ausgrabungen

³ Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Verfahren

⁴ Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich dem zuständigen Amt melden (vgl. Art. 19 PBR).

Meldepflicht

Geschützte Kulturgüter

Art. 41

Geschützte Kulturgüter

¹ Im Zonennutzungsplan und im Schutzzonenplan sind geschützte unbewegliche Kulturgüter (Gebäude, Wegkreuze usw.) bezeichnet. Im Anhang 1 dieses Planungs- und Baureglementes ist eine Liste dieser Objekte enthalten.

² Der Schutz der Kulturgüter richtet sich nach der Schutzkategorie und bezieht sich auf die Strukturen der inneren und äusseren Elemente sowie auf seine Umgebung.

Schutzkategorien

- a) Kategorie 3: Der Schutz umfasst die Gebäudehülle und alle tragenden Elemente der Baute.
- b) Kategorie 2: Der Schutz umfasst zusätzlich zur Kategorie 3 die dekorierten Fassadenteile sowie die Typologie und die Hauptelemente des Grundrisses.
- c) Kategorie 1: Der Schutz umfasst zusätzlich zur Kategorie 2 die Inneneinrichtung mit ihrer künstlerischen und handwerklichen Qualität.

³ Bei Umbauten gelten die Bestimmungen von Art. 140 RPBG. Veränderungen an einem geschützten Gebäude oder in seiner Nahumgebung müssen dem kantonalen Amt für Kulturgüter zur Begutachtung unterbreitet werden. Dem Bewilligungsverfahren muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorausgehen.

Umbauten

⁴ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang unabhängig von der Schutzkategorie gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung

Aussengestaltung

(Bodenbelag, Baumbestand, Mauern usw.) aus.

⁵ Die im Zonennutzungsplan und im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Böschungen, Mauern, Wegkreuze sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs, Wegoberfläche und Wegbreite dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwider laufen; sie sind dem Amt für Kulturgüter zur Stellungnahme zu unterbreiten.

*historische
Verkehrswege*

Geschützte Naturobjekte

¹ Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sind auf dem ganzen Gemeindegebiet geschützt.

Art. 42
*Geschützte
Naturobjekte*

² Die Erhaltung oder ein gleichwertiger Ersatz entweder am gleichen Standort oder in dem im Landschaftsrichtplan bezeichneten Renaturierungsperimeter sind vorgeschrieben. Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Entfernung von Naturobjekten sind an den Gemeinderat zu richten.

*Erhaltung
oder Ersatz*

Gewässerläufe

¹ Bauten und Anlagen im Bereich eines Gewässers müssen unter Berücksichtigung des Raumbedarfs gemäss Art. 6 PBR auf einem Niveau erstellt werden, auf welchem sie nicht durch Überschwemmungen gefährdet sind. Dasselbe gilt für Umgebungsarbeiten. Es können entsprechende Detailstudien verlangt werden.

Art. 43
*Gewässerläufe
Bauten und Anlagen
im Gewässerbereich*

² Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Hochwasserrisiko

³ Bei eingedolten Fliessgewässern und fehlenden Angaben im Zonennutzungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.). Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften von Art. 6 Abs. 4 PBR bestimmt.

eingedolte Bäche

⁴ Die Ableitung des Regenwassers muss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde entsprechen.

*Ableitung des
Regenwassers*

⁵ Für sämtliche Bachläufe und deren Uferbereiche ist ein möglichst naturnaher Zustand anzustreben. Die naturnahen Bachläufe und Uferbereiche sind zu erhalten.

Erhaltung

4. Teil: Vorschriften über Detailerschliessungspläne

Detailerschliessungsbewilligung

Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur nach einem von der Baubewilligungsbehörde bewilligten Detailerschliessungsplan gebaut werden darf, welcher die Erschliessung festlegt.

Art. 44
*Detailerschliessungs-
bewilligung*

5. Teil: Bewilligung und Kontrollverfahren sowie deren Fristen

Bewilligungs- und Kontrollverfahren

¹ Das Bewilligungs- und Kontrollverfahren erfolgt gemäss RPBG und kantonalem Strassen-gesetz. Der Gemeinderat kann Prüfung und Kontrolle der Bauvorhaben besonderen Kom-missionen übertragen.

Art. 45
*Bewilligungs- und
Kontrollverfahren*

² Die Baugesuche sind in 5-facher Ausführung, Art. 89 RPBR, einzureichen.
Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen und das Bauprofil erstellt ist.

Baugesuche

Gebühren

¹ Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistun-gen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglementes.

Art. 46
*Gebühren
Erschliessungs-
beiträge*

² Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

*Prüfung von Bau-
gesuchen und
Planungen*

Expertisen

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

Art. 47
Expertisen

6. Teil: Strafbestimmungen

Übertretungen

Übertretungen dieses Reglementes werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

Art. 48
Übertretungen

7. Teil: Schlussbestimmungen

Aufhebung und Änderung

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- a) alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegen-
stehen;
- b) der Zonennutzungsplan, die Richtpläne sowie das Planungs- und Baureglement aus
dem Jahre 1991.
- c) die Quartierpläne
 - "Putzichermatte vom 23. Dezember 1986
 - "Chrüzacher" vom 21. Oktober 1993
 - "Halta II" (neu "Blatti") vom 4. Dezember 2002

Art. 49
Aufhebung

Inkrafttreten

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

Art. 50
Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Dieses Bau- und Planungsreglement wurde an die neue Gesetzgebung:

Reglementsanpassung

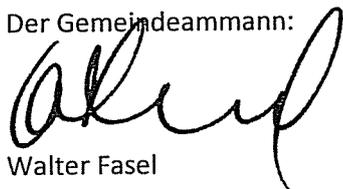
- Raumplanungs- und Baugesetz, RPBG vom 2. Dezember 2008 und
- Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz, RPBR vom 1. Dezember 2009 angepasst.

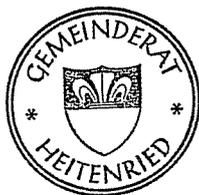
Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 40 vom 7. Oktober 2011

Angenommen vom Gemeinderat am 14. November 2011

Beschluss
Gemeinderat

Der Gemeindeammann:


Walter Fasel



Der Gemeindeverwalter:

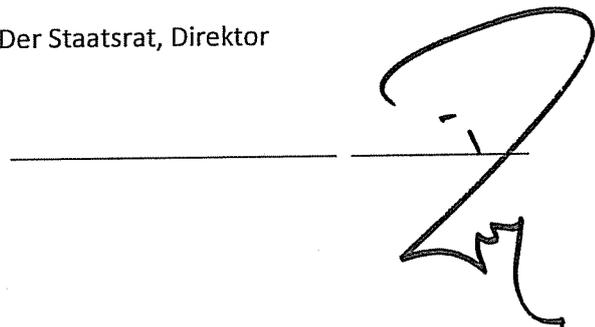

Stefan Spicher

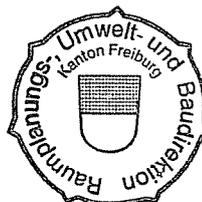
Genehmigung durch die
Raumplanungs-, Umwelt- und Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion:

Genehmigung
durch Kanton

Freiburg, den 25. Jan. 2012

Der Staatsrat, Direktor





Anhang

Anhang 1: Inventar der geschützten Gebäude und Kulturobjekte

Gemeinde Heitenried, Sensebezirk

<i>Strasse / Ortsbezeichnung</i>	<i>Objekt</i>	<i>Vers. Nr.</i>	<i>Art.</i>	<i>Datierung</i>	<i>Schutz- kategorie</i>
Pfandmattstrasse	Wegkreuz	OKr7	124	1664	3
Pfandmattstrasse	Speicher	45 a	124	1707	2
Dorfstrasse	Pfarrkirche St. Michael	30	1	1904-1905	1
Dorfstrasse	Pfarrhaus	40	21	E. 18. Jh./ 1747	2
Schlossstrasse	Schloss	25	24	16.- 20. Jh.	3
Schlossstrasse	Schloss	27	25	16.- 20. Jh.	3
Magdalenastrasse	Wohnhaus	2	34	16./ 19. Jh.	3
Dorfstrasse	Wohnhaus	32	1	18. Jh.	2
Dorfstrasse	Kapelle St. Michael	38	1	17.- 20. Jh.	1
Hintercherholz	Kantonsgrenzstein	OGs1	416		3
Hintercherholz	Kantonsgrenzstein	OGs2	416		3
Hinter Schönfels	Flurkreuz	OKr4	537		3
Hinter Schönfels	Speicher	100c	542	1786	2
Hinter Schönfels	Josefskapelle	88	541	1842	1
Selgiswil	Speicher	5 f	493		2
Chrüzacher	Wegkreuz	OKr3			3
Magdalenaholz	Bethäuschen	0Be1	47		1
Magdalenaholz	Bethäuschen	0Be2	494		1
Magdalenaholz	Felsenkapelle	OKa	494		1
Niedermuhren	Mühle	3	290	19. Jh.	2
Niedermuhren	Scheune	3 a	322		3
Säget	Wegkreuz	OKr6	185		3
Schlossstrasse	Wohnhaus	31	436	16./ 19. Jh.	3
Schlossstrasse	Bauernhaus	35	27	19. Jh.	3
Selgiswilstrasse	Bauernhaus	44	145	E. 19. Jh.	3
Schwellibach	Stöckli	54	111	17. Jh.	2
Selgiswil	Bauernhaus	19	451	1913	3
Selgiswil	Speicher	19a	451	1729	2
Selgiswil	Speicher	5f	463	1730	2
Selgiswil	Niklauskapelle	7	455	1863	1
Sodbach	Sodbachbrücke	500			3
Trümlisbach	Kantonsgrenzstein	OGs3	415		3
Wiler vor Holz	Mauritiuskapelle	20	210	1664	1
Wiler vor Holz	Speicher	40b	218	1756	2
Wiler vor Holz	Bauernhaus	50	217	1872	2

Empfehlungen zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
<p>Aufnahme und Dokumentation</p> <p>Vor jedem Umbauprojekt hat eine fotografische Dokumentation und ein Aufmass des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem "Kennenlernen" des Gebäudes. Der Umfang des Ausmasses und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und demzufolge nach den zu erhaltenen Teilen.</p>	X	X	X
<p>Volumen</p> <p>Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist zu erhalten.</p> <p>Im Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Anbauten entfernt werden könnten, die für die Baugeschichte unerheblich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch den Kulturgüterdienst, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes.</p> <p>Eine Volumenänderung durch Vergrösserung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch) wichtigen Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert werden.</p>	X	X	X
<p>Konstruktive Elemente</p> <p>Die Tragstruktur im Innen- und Fassadenbereich ist zu erhalten; ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken).</p> <p>Falls es notwendig ist, gewisse Tragelemente zu ersetzen, hat das mit demselben Material und im analogen statischen System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).</p>	X	X	X
<p>Grundrisstypologie</p> <p>Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten, dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltungen sind die Achsabstände zu berücksichtigen.</p>	X	X	X
<p>Fassadengestaltung</p> <p>Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten: Insbesondere die Materialien; Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten.</p> <p>Im Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Tenntor etc.).</p>	X	X	X
<p>Material</p> <p>Falls, wegen ihres schlechten Zustandes, gewisse tragende Teile (Fenster- und Türleibungen) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verschindelung etc.) ersetzt werden müssen, soll dies mit den gleichen Materialien erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.</p>	X	X	X
<p>Öffnungen</p> <p>Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden.</p> <p>Massgebend für Form, Abmessung und Proportionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe.</p> <p>Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden (Öffnungen) unterzuordnen und sind so zurückhaltend zu gestalten, so dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt.</p> <p>Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Scheune) nicht verändern. D.h. die neuen Öffnungen müssen einerseits im Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch soweit unterscheiden, dass die Baumassnahme als späterer Eingriff klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verunklärung der Baugeschichte führt.</p>	X	X	X

<p>Merkmale des Daches</p> <p>Die Dachform, insbes. Dachneigung sowie die Tiefe des Dachüberstandes ist zu erhalten.</p> <p>Der Ausbau des Dachgeschosses ist so zu gestalten, dass möglichst wenige Dachöffnungen notwendig sind.</p> <p>Die Beleuchtung des Dachgeschosses soll in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen.</p> <p>Zusätzliche Öffnungen zur Beleuchtung sollten als Dachflächenfenster ausgeführt werden, in gewissen Fällen sind auch Lukarnen möglich.</p> <p>Der Einbau von Dachflächenfenstern oder Lukarnen darf keinesfalls zu Veränderungen des Dachstuhls führen, weder im Bereich der Hauptelemente noch der Sparren. D.h. die Öffnungen sind entsprechend zu dimensionieren (Lage zwischen den Sparren).</p> <p>Für das Eindecken ist das ursprüngliche Material zu verwenden, oder falls nicht möglich, naturrot gebrannte Ziegel.</p>	X	X	X
<p>Dekorierte Teile, aussen</p> <p>Dekorierte Fassadenteile sind zu erhalten, insbes. : aus Naturstein (Ecklisenen, Tür- und Fenstereinfassungen), aus Holz (Balkenköpfe, Traufladen, Ziegelleiste profilierte Dachabschlüsse), geschmiedete Teile sowie jegliche Art von Wandmalerei.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD) Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	X	X	
<p>Innenausbau</p> <p>Die Wahrung der Grundrisstypologie beinhaltet auch den Erhalt der wichtigsten Elemente, wie Täferung, Decken und Fussböden. Allfällige Grundrissänderungen müssen dies berücksichtigen.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD) Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	X	X	
<p>Innenverkleidung und Dekor</p> <p>Die Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken, Fussböden, Wandschränken, Türen, Öfen, Kaminen etc. sind als kunsthistorische und kunstgewerbliche Zeugnisse zu erhalten.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	X		

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

Anhang 2: Liste der häufigsten 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 mit der zu erwartenden Höhe aufgeführt:

1. Schicht: Niedere Büsche

Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	Strauch (0,5-1.5 m)
Rotes Geissblatt, Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Strauch (1-2 m)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Strauch (1-3 m)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Strauch (1-3 m)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Strauch (1-3 m)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Strauch (1-4 m)
Faulbaum, Pulverholz (<i>Frangula alnus</i>)	Strauch (1-4 m)
Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Strauch (bis 4 m)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Strauch (1-5 m)
Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch (<i>Cornus sanguinea</i>)	Strauch (2-5 m)
Pfaffenhütchen, Spindelbaum (<i>Euonymus europaeus</i>)	Strauch (bis 5 m)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Strauch (3-7 m)

2. Schicht: Hohe Büsche

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

3. Schicht: Bäume

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