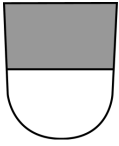


Kanton Freiburg



Gemeinde Rechthalten



# Revision Ortsplandossier

## Gemeindebaureglement

(Ersetzt Bau- und Zonenreglement von 2001)

Publikation im Amtsblatt Nr. 10 vom 06. März 2015  
Genehmigt durch die RUBD am 30.11.2016



## Inhalt

### **Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen ..... 5**

Artikel 1:	Zweck.....	5
Artikel 2 :	Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung....	5
Artikel 3:	Rechtsnatur.....	6
Artikel 4:	Anwendungsbereich .....	6
Artikel 5 :	Abweichungen .....	6

### **Zweiter Teil: Zonenvorschriften ..... 7**

#### **Generelle Vorschriften..... 7**

Artikel 6:	Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen .....	7
Artikel 7:	Detailbebauungspläne .....	7
Artikel 8:	Gestaltung.....	7
Artikel 9:	Verzicht auf Geschossflächenziffer.....	8

#### **Bauzonen ..... 9**

Artikel 10:	Zonenvorschriften .....	9
Artikel 11:	Kernzone KZ.....	10
Artikel 12:	Wohnzone mit schwacher Dichte WS.....	10
Artikel 13:	Wohnzone mit mittlerer Dichte WM .....	11
Artikel 14:	Mischzone Wohnen - Arbeit MZ.....	12
Artikel 15:	Arbeitszone AZ .....	13
Artikel 16:	Zone von allgemeinem Interesse ZAI .....	13

#### **Nicht-Bauzonen ..... 14**

Artikel 17:	Kleinsiedlungsperimeter KSP .....	14
Artikel 18:	Landwirtschaftszone LZ.....	15
Artikel 19:	Wald .....	15
Artikel 20:	Landschaftsschutzperimeter LSP (B, K, G).....	15
Artikel 21:	Naturschutzzone NSZ.....	16

#### **Schutzmassnahmen ..... 17**

Artikel 22:	Ortsbildschutzperimeter .....	17
Artikel 23:	Archäologischer Perimeter.....	18
Artikel 24:	Geschützte Baukulturgüter .....	18
Artikel 25:	Geschützte historische Verkehrswege .....	19
Artikel 26:	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte .....	19
Artikel 27:	Raumbedarf für Fliessgewässer .....	20
Artikel 28:	Unter Schutz gestellte Landschaftselemente .....	21
Artikel 29:	Bepflanzung .....	21
Artikel 30:	Grundwasserschutz .....	21
Artikel 31:	Belastete Standorte .....	21

### **Dritter Teil: Baupolizei und andere Vorschriften ..... 22**

Artikel 32:	Parkierung.....	22
Artikel 33:	Erschliessungsbeiträge, Gebühren.....	22
Artikel 34:	Kontrolle der Arbeiten .....	22
Artikel 35:	Übertretungen .....	22

### **Vierter Teil: Schlussbestimmungen ..... 22**

Artikel 36:	Aufhebung.....	22
Artikel 37:	Inkrafttreten .....	22

<b>Anhang 1</b>	<b>Abkürzungen .....</b>	<b>23</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Einheimische Gehölzarten .....</b>	<b>24</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Hecken und Einzelbäume - Abstände .....</b>	<b>25</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Baukulturgüterinventar .....</b>	<b>26</b>
<b>Anhang 5</b>	<b>Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>Anhang 6</b>	<b>Bestimmungen zum Ortsbildschutz.....</b>	<b>30</b>
<b>Anhang 7</b>	<b>Reglement betreffend die Naturschutzzone Entemoos (Löhlmoos)</b>	
<b>Anhang 8</b>	<b>Reglement betreffend die Naturschutzzone Rotmoos</b>	
<b>Anhang 9</b>	<b>Reglement betreffend der ehemaligen Kiesgrube Dürrebüel</b>	

---

## Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1: Zweck

Das Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Rechthalten umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

### Artikel 2 : Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung

#### 1. Die gesetzlichen Grundlagen des GBR bilden:

Erlass	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
<b>Bund</b>			
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz	1. Juli 1966	NHG	SR 451
Bundesgesetz über den Umweltschutz	7. Oktober 1983	USG	SR 814.01
Lärmschutz-Verordnung	15. Dezember 1986	LSV	SR 814.41
Luftreinhalte-Verordnung	16. Dezember 1985	LRV	SR 814.318.142.1
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	24. Januar 1991	GSchG	SR 814.20
Gewässerschutzverordnung	28. Okt. 1998	GSchV	SR 814.201
Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten	26. August 1998	AltIV	SR 814.680
<b>Kanton</b>			
Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	7. November 1991	KGSG	SGF 482.1
Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	17. August 1993	ARKGSG	SGF 482.11
Raumplanungs- und Baugesetz	2. Dezember 2008	RPBG	SGF 710.1
Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz	1. Dezember 2009	RPBR	SGF 710.11
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	22. September 2005	IVHB	SGF 710.7
Strassengesetz	15. Dezember 1967;	StrG	SGF 741.1
Ausführungsreglement zum Strassengesetz	7. Dezember 1992	ARStrG	SGF 741.11
Gesetz über belastete Standorte	7. September 2011	AltlastG	SGF 810.3
Gewässerschutzgesetz	18. Dezember 2009	GewG	SGF 812.1
Gewässerreglement	21. Juni 2011	GewR	SGF 812.11
Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturgefahren	2. März 1999	WSG	SGF 921.1
Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturgefahren	11. Dezember 2001	WSR	SGF 921.11
Gesetz über den Wasserbau	26. November 1975	WBG	SGF 743.0.1

- alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften,
- die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

2. Der Ortsplan enthält folgende Elemente:

- a. die Analyse der Grundlagen und die Formulierung von Planungszielen
- b. das Richtplandossier:
  - Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung und Landschaft
  - Gemeinderichtplan Teil Mobilität und
  - Erschliessungsprogramm
- c. den Zonennutzungsplan
- d. das (vorliegende) Gemeindebaureglement (Vorschriften über ZNP und Baupolizei)
- e. die Dossiers Kleinsiedlung Hereschür und Wolfeich
- f. das Dossier Inventar der Hecken und Einzelbäume
- g. allfällige Detailbebauungspläne und
- h. den erläuternden Planungsbericht

**Artikel 3: Rechtsnatur**

1. Das GBR und der ZNP sind allgemein verbindlich (für Behörden und Private).
2. Das Richtplandossier ist verbindlich für die Gemeinde- und Kantonsbehörden (Art. 81 RPBG).

**Artikel 4: Anwendungsbereich**

1. Die Vorschriften des GBR haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit.
2. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 84 RPBR und Art. 135 und Art. 139 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

**Artikel 5 : Abweichungen**

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

## Zweiter Teil: Zonenvorschriften

### Generelle Vorschriften

#### Artikel 6: Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen

1. Die Strassenbaugrenzen werden im Strassengesetz (Art. 115-121) abschliessend geregelt.  
Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.  
Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände kann der Gemeinderat kleinere Baugrenzen bewilligen. Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.
2. Der minimale Abstand eines Gebäudes zur **Waldgrenze** beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach Art. 26 WSG bestimmt.
3. Der minimale Bauabstand zu den unter Schutz gestellten **Landschaftselementen** beträgt 10 m. Die Messweise wird entsprechend den Richtlinien, welche im Anhang 4 des GBR aufgeführt sind, festgelegt.
4. Der Abstand zu den **Fliessgewässern** ist im Art. 27 GBR geregelt.

#### Artikel 7: Detailbebauungspläne

1. Im Rahmen des ZNP bezeichnet die Gemeinde jene Gebiete, für die ein Detailbebauungsplan zu erstellen ist. Der Perimeter wird unter Vorbehalt geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen im ZNP festgelegt.
2. Der Detailbebauungsplan regelt die Erschliessung, Gestaltung und Bauweise eines Quartiers. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach Art. 62 ff RPBG.
3. Ein Detailbebauungsplan dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.
4. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach Art. 62 ff RPBG.

#### Artikel 8: Gestaltung

##### 8.1 Gestaltung

###### 1. Grundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden.

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

###### 2. Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten, Anlagen, Installationen und Bepflanzung
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des öffentlich erlebbaren Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum
- Die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge.

## 8.2 Flachdächer

- 1 Als Flachdächer gelten Dächer, die eine Minimalneigung von weniger als 7 Grad (12.3%) aufweisen.
- 2 Bei Flachdächern gelten besondere Vorschriften für das oberste Geschoss:
  - a. Bei freistehenden EWH und zusammengebauten EWH muss das oberste Geschoss bei mindestens zwei benachbarten Fassaden vom darunter liegenden Geschoss um mindestens 1.5 Meter zurückversetzt sein.
  - b. Bei MFH muss das oberste Geschoss ein Attikageschoss sein. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR), bei den übrigen Fassaden muss das Attikageschoss um mindestens 1.5 m zurückversetzt sein. Das Attikageschoss darf maximal eine Geschossfläche von 65 % des darunter liegenden Normalgeschosses aufweisen.
  - c. bei Gewerbebetrieben und öffentlichen Bauten sind Flachdächer gestattet
- 3 Das Attikageschoss darf maximal eine Höhe von 3.50 m betragen.
- 4 Auf ein Zurückversetzen des obersten Geschosses kann für notwendige konstruktive Aufbauten verzichtet werden.

## Artikel 9: Verzicht auf Geschossflächenziffer

1. Im ZNP sind Gebäude in der Bauzone bezeichnet, bei denen beim Umbau die für die betreffende Zone festgelegte Geschossflächenziffer nicht eingehalten werden muss. Die übrigen Voraussetzungen von Art. 80 RPBR bleiben anwendbar.
2. Dies betrifft namentlich folgende Grundstücke:
  - Freiburgstrasse: 93, 95, 123
  - Im Dorf: 53, 87
  - Kapelle: 220
  - Mülli: 110, 113, 114, 115, 116, 784, 785
  - Oberdorf: 2.01, 12, 52
  - Schwarzseestrasse: 57, 153, 174
  - Unterdorf: 136, 141, 142, 152, 159, 160, 161, 162, 163
  - Weissenstein: 201
3. Wenn die Parzelle unterteilt wird, muss die festgelegte Geschossflächenziffer eingehalten werden (Art. 53 RPBR).



Bauzonen
----------

**Artikel 10: Zonenvorschriften**

Bauzonen	KZ	WS	WS	WS	WS	WS	WM	MZ	MZ	AZ	ZAI
		1	2	3	4	5		I	II		
Zonencharakter gemäss RPBG (Art.)	51	53	53	53	53	53	53	52	52	54	55
GBR Rechthalten	11	12	12	12	12	12	13	14	14	15	16

**Geschossflächenziffer (GFZ)** gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR

freistehende Einzelwohnhäuser	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4		
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7		
Mehrfamilienhäuser	1.7						1.7	1.7	1.7		
Gewerbebetriebe	1.7							1.7	1.7		
öffentliche Bauten	2.0										2.0

**Baumassenziffer** gemäss Art. 80 Abs. 4 RPBR

Gewerbebetriebe m3 / m2											6.50
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------

**Überbauungsziffer (ÜZ)** gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR

freistehende Einzelwohnhäuser	0.40	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35		
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	0.50	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40		
Mehrfamilienhäuser	0.60						0.40	0.40	0.40		
Gewerbebetriebe	0.60							0.40	0.40	0.80	
öffentliche Bauten	0.60										0.60

**Abstände zu Grundstücksgrenzen** gemäss Art. 132 Bst a RPBG

m	6.00	4.50	4.50	4.50	4.50	gemäss Art. 12 GBR	5.00	5.50	gemäss Art. 14 GBR	6.00	6.00
---	------	------	------	------	------	--------------------------	------	------	--------------------------	------	------

**Gesamthöhe h** gemäss Art. 5.1 IVHB

m	12.0	9.0	8.0	6.0	5.0	gemäss Art. 12 GBR 2	10.0	11.0	gemäss Art. 12 GBR	12.0	12.0
---	------	-----	-----	-----	-----	----------------------------	------	------	--------------------------	------	------

**Besondere Bestimmungen**

Bauweise	offen												
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	II	II	II	II	II	III	III	IV	II,III

**Legende:**

KZ	Kernzone	ZAI	Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse
WS 1-5	Wohnzone schwache Dichte	KSP	Kleinsiedlungsperimeter
WM	Wohnzone mittlere Dichte	LZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone Wohnen-Arbeit	LSP	Landschaftsschutzperimeter
AZ	Arbeitszone	NSZ	Naturschutzzone

**Artikel 11: Kernzone KZ****1. Charakter**

Die Kernzone ist für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, für Landwirtschaftsbetriebe sowie für Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen bestimmt.

**2. Geschossflächenziffer**

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 2.0. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.60. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. (Art. 132 RPBR) bleibt vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 12.00 m.

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Das Erdgeschoss darf in den Gebäuden entlang der Kantonalstrasse nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden. Mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses soll als Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Verwaltungsfläche genutzt werden. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Gebäudestruktur im Erdgeschoss (Säulen, Raumhöhe min. 3.00 m) einer späteren Umwandlung in Geschäfts- oder Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die besonderen Voraussetzungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung usw.) für das Wohnen erfüllt sind.
- b. Die Kernzone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 12: Wohnzone mit schwacher Dichte WS****1. Charakter**

Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Kleine, nicht störende Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Einzelwohnhäusern sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

**2. Geschossflächenziffer**

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 1.4. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt max. 0.35 für freistehende Einzelwohnhäuser und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser max. 0.40.

**4. Abstände**

WS 1 – 4: Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.50 m.

WS 5 (Mürli): Baulinien gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Baulinie ab Parzellengrenze			
	Norden	Osten	Süden	Westen
102	5.0	4.0	8.0	4.0
104	4.5	4.0	8.0	5.5
105	4.0	2.5	8.0	5.5
106	4.5	4.0	8.0	4.0
107	5.0	4.0	8.0	4.5
108	5.0	4.0	8.0	4.0
109	4.5	3.5	0.0	-
110	0.0	3.5	0.0	-
111	4.5	3.5	0.0	-

112	0.0	3.5	0.0	-
113	-	2.0	0.0	-
114	0.0	2.0	0.0	-
115	0.0	2.0	0.0	-
116	0.0	2.0	0.0	-
784	5.0	-	8.0	4.0
785	5.0	4.0	8.0	-
801	4.5	4.0	8.0	4.0
802	4.0	4.0	8.0	2.5
803	4.5	4.0	8.0	4.0

Die Sonderbestimmungen der Feuerpolizei, der Strassen- und Waldgesetzgebung sowie jene über die Wasserläufe, die Elektro- und Gasanlagen und die unterirdischen Leitungen sowie Art. 82 RPBR bleiben vorbehalten.

## 5. Höhe

Die zulässigen Gesamthöhen h betragen:

WS 1:	max. 9.00 m
WS 2 (Eichenweg):	max. 8.00 m
WS 3 (Eichen-/Buchenweg, Bergli):	max. 6.00 m
WS 4 (Buchenweg):	max. 5.00 m
WS 5 (Mürli):	Höhenkoten gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Kote (müM)
104,801	879.4
802,105	875.7
106	877.8
803	876.2
107, 102, 108, 784, 785	872.7
109	874.5
110	873.5
111	875.2
112	874.2
113, 114	875.9
115,116	874.9

## 6. Besondere Bestimmungen

Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

### Artikel 13: Wohnzone mit mittlerer Dichte WM

#### 1. Charakter

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Kleine, nicht störende Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Salons, Praxen usw.).

#### 2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 1.7. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

#### 3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt für Mehrfamilienhäuser max. 0.40. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

#### 4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.00 m. Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 10.00 m.

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 12 GBR) anwendbar.
- b. Die Wohnzone mit mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 14: Mischzone Wohnen - Arbeit MZ****1. Charakter**

Die Mischzonen sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie- und Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden.

**2. Geschossflächenziffer**

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 1.7. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.40. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

**4. Abstände**

MZ I: Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.50 m. Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

MZ II (Mürli): Baulinien gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Baulinie ab Parzellengrenze			
	Norden	Osten	Süden	Westen
101	6.0	4.0	8.0	4.0
103	9.0	4.5	7.0	-
807	6.0	5.5	8.0	5.0
828	6.0	5.0	8.0	4.0

**5. Höhe**

MZ I: Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 11.00 m.

MZ II (Mürli): gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Kote (müM)
101, 807, 828	875.5
103	879.0

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Gebäude ohne integrierte gewerbliche Nutzung (mind. 25% der Geschossfläche) sind nicht zulässig.
- b. Die Mischzone Wohnen-Arbeit wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 15: Arbeitszone AZ****1. Charakter**

Die Arbeitszone ist für Fabrikations-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.

**2. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.80.

**3. Baumassenziffer**

Die Baumassenziffer beträgt maximal 6.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> überbaubare Fläche (Art. 80 Abs. 4 RPBR).

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt min. 6.00 m. Die Erhöhung des Abstandes (Art. 82 RPBR) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 12.00 m.

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Es sind nur Fabrikations-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe mit zumutbaren Emissionen zugelassen.
- b. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf dem selbigen erstellt werden.
- c. Das Erdgeschoss darf nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden. Der Gemeinderat kann befristete Ausnahmen gestatten, wenn die Gebäudestruktur im Erdgeschoss (Säulen, Raumhöhe min. 3.0 m) einer späteren Umwandlung in Geschäfts- oder Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die besonderen Voraussetzungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung usw.) für das Wohnen erfüllt sind.
- d. Die Arbeitszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 16: Zone von allgemeinem Interesse ZAI****1. Charakter**

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

**2. Geschossflächenziffer**

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 2.0.

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.60.

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines öffentlichen Gebäudes zu einer Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 12.00 m.

**6. Besondere Bestimmungen**

Die Zone von allgemeinem Interesse wird im Allgemeinen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Einzig die ZAI beim Entemoos wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

## Nicht-Bauzonen

### Artikel 17: Kleinsiedlungsperimeter KSP

#### 1. Charakter und Zielsetzungen

Die Weiler **Hereschür** und **Wolfeich** werden durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen, die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.

#### 2. Geltungsbereich

Im Perimeter des Weilers unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 16a, 22 Abs. 2 RPG und 34 RPV).

Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art.33 RPV untersteht.

#### 3. Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV

##### 3.1. Nutzungsänderung und teilweise Änderung

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24a ff RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.

Darüber hinaus kann die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbebezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, eines Ökonomieteils (nicht aber von Schuppen und Garagen), bewilligt werden:

- sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;
- sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
- sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lagern, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

##### 3.2. Neubauten

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, 22 Abs. 2, 24 RPG, 34 RPV).

##### 3.3. Abbruch und Wiederaufbau

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter „*Nutzungsänderung und teilweise Änderung*“ wieder aufgebaut werden.

##### 3.4. Besondere Vorschriften

Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:

- Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
- Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
- Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonisieren.

### 3.5. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

Lagerplätze jeglicher Art, die mit Wohnbauten sowie mit Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehen, sind verboten.

### 3.6. Verfahren

Für jedes Bauvorhaben in Perimeter des Weilers ist eine Vorprüfung (Art. 137 RPBG) obligatorisch.

Für die geschützten Gebäude ist das Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen.

Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der RUBD einzuholen (Art. 136. RPBG)

## 4. Weitere Bestimmungen

### 4.1 Flachdächer

Flachdächer sind nur für an ein Hauptgebäude angebaute Garagen, bewegliche Bauten und andere kleine Bauten gemäss Art. 85 RPBR zulässig. Für freistehende, kleine oder bewegliche Bauten bzw. Garagen, die zu mindestens 50% unter dem Boden liegen bzw. überdeckt und begrünt sind, sind Flachdächer ebenfalls erlaubt.

### 4.2 Bepflanzung

Die bestehende Bepflanzung ist Teil des schützenswerten Ortsbildes. Deshalb ist sie zu erhalten.

Der Gemeinderat kann jedoch das Fällen von Bäumen gestatten, wenn sie krank sind oder wenn sie eine Gefahr darstellen. In solchen Fällen sind sie zu ersetzen.

### 4.3 Lärmschutz

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

## Artikel 18: Landwirtschaftszone LZ

1. Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
2. Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
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).
4. Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.
5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

## Artikel 19: Wald

Die Waldfläche untersteht dem Waldgesetz.

## Artikel 20: Landschaftsschutzperimeter LSP (B, K, G)

### 1. Charakter

Die im ZNP und im GemRP Teil Bodennutzung und Landschaft eingetragenen Landschaftsschutzperimeter umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und sozio-kultureller Bedeutung, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.

Exponierte Gebiete in unmittelbarer Nähe zu Naturschutzgebieten oder wertvolle Landschaftsschutzgebiete sollen nicht überbaut werden. Sie sollen durch spezielle Massnahmen vor einer Siedlungsausdehnung freigehalten werden.

Die entsprechenden Schutzanweisungen sind nach den Kategorien B, G & K unterschieden.

### 2. Kategorien

#### a. Kategorie B: Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert

**B1**

Die landwirtschaftliche Nutzung - insbesondere die Düngung - und die Bewirtschaftung des Waldes hat sich den Schutzziele anzuweisen. Gebiete in der Kategorie B dürfen nicht durch Entwässerungen, Aufschüttungen usw. einer landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung zugeführt werden.

**B2 Entemoos**

Dieser Perimeter ist im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes von überragender Bedeutung.

Während für die Landschaftsschutzperimeter der Kategorien B1 neue Bauten und Anlagen trotz den Schutzanweisungen zulässig sind, gilt für das Gebiet B2 ein Bauverbot.

**b. Kategorie K: Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert:****K1**

Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege usw.) müssen erhalten werden.

Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder morphologische Strukturveränderung vermindert werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

**K2 Fofenhübel-Bergli**

Dieser Perimeter ist im Sinne des Landschaftsschutzes von überragender Bedeutung. Die Aussicht von diesen privilegierten Lagen ist uneingeschränkt zu erhalten.

Während für die Landschaftsschutzperimeter der Kategorien K1 neue Bauten und Anlagen trotz den Schutzanweisungen zulässig sind, gilt für das Gebiet K2 ein Verbot für Neubauten.

Für bestehende Gebäude und Anlagen kommt Art. 24 RPG *Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen* zur Anwendung.

**c. Kategorie G: Gebiete mit lokaltypischen Oberflächenformen:**

Erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte (Moränenwälle, Drumlins, Vernässungsmulden, Toteislöcher usw.) müssen zusammen mit ihrer Umgebung von Überbauungen, Verkehrsträgern und Geländeänderungen freigehalten werden.

Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, die das Erscheinungsbild der Landschaft stören oder den Naturhaushalt beeinträchtigen können, sind nicht zuzulassen.

Die typischen Landschaftselemente sollen mitsamt ihrer Umgebung vor Überbauung, Strassen- und Erschliessungsanlagen sowie Terrainveränderungen geschützt werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten sind besonders in die Geländeform einzupassen.

**3. Besondere Bestimmungen**

Für neue Bauten und Anlagen, für Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 24 RPG sowie Art. 57 RPBG.

**Artikel 21: Naturschutzzone NSZ****1. Charakter**

Die Naturschutzzone dient dem Schutz der Lebensräume und Einflussbereiche von geschützten und schützenswerten Tieren und Pflanzen.

**2. Besondere Bestimmungen**

a. Als Naturschutzzone werden namentlich bezeichnet:

- das Rotmoos
- das Entemoos (Löhlmoos)
- die ehemalige Kiesgrube Dürrebüel

b. Für die Naturschutzzonen Rotmoos und Entemoos gelten die bestehenden Schutzreglements, welche vom Staatsrat am 1. März 1994 genehmigt wurden und im Anhang 6 und 7 angefügt sind.

c. Für die ehemalige Kiesgrube Dürrebüel gilt das Grobkonzept Schutz und Pflege, welches im Anhang 8 angefügt ist.



# Schutzmassnahmen

## Artikel 22: Ortsbildschutzperimeter

### 1. Ziel

Ortsbildschutzperimeter haben zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist zu erhalten.

In der Gemeinde Rechthalten gelten die folgenden Ortsbildschutzperimeter:

- a. Dorfkern (Kategorie 3)
- b. Landsitz des Jakob Gottrau; *genannt „unteres Schloss“* (Kategorie 2 )

### 2. Schutzbestimmungen im Ortsbildschutzperimeter Kategorie 3 (Dorfkern)

Die Vorschriften für die entsprechenden Zonen gelten nur, soweit *die Bestimmungen zum Ortsbildschutz* (siehe dazu Anhang 6) eingehalten sind. Diese beziehen sich auf:

- den Umbau bestehender Gebäude
  - a) Fassaden
  - b) Neue Öffnungen
  - c) Dächer
  - d) Baumaterialien und Farben
  - e) Störende Zufügungen
- Erweiterungen
- Neubauten
  - a) Stellung und Ausrichtung der Bauten
  - b) Baukörper
  - c) Höhe
  - d) Fassaden
  - e) Baumaterialien und Farben
  - f) Dächer
- Aussenräume
- Abweichungen

### 3. Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen

**Ziel:** Gebiete in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren. Sie umfassen die Parzelle der geschützten Baute sowie deren angrenzende Parzellen.

Neubauten und Umbauten bestehender Gebäude sind im Rahmen der *Bestimmungen zum Ortsbildschutz* (Anhang 6) zugelassen.

### 4. Schutzbestimmungen im Ortsbildschutzperimeter Kategorie 2 (Landsitz des Jakob Gottrau; genannt „unteres Schloss“)

Im Perimeter der **Kategorie 2** sind keine Neubauten zugelassen.

Die Bestimmungen zur Kategorie 3 sind anwendbar betreffend:

- Ziel
- Umbau bestehender Gebäude
- Erweiterungen
- Neubauten
- Abweichungen
- Vorprüfungsgesuch
- Inhalt des Baubewilligungsgesuchs

Weitergehende Anforderungen – im Vergleich zur Kategorie 3 - gelten gemäss *den Bestimmungen für den Ortsbildschutz* (Anhang 6) für die Aussenräume und die Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen.

## 5. Solaranlagen

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Kulturgüter ist stets bewilligungspflichtig. Wenn die Installation das Kulturgut wesentlich beeinträchtigt, darf sie nicht bewilligt werden. Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind nur bewilligbar, wenn ihre Gestaltung und Anpassung in Einklang mit dem geschützten Ortsbild gebracht werden können. Sie haben folgende Kriterien gemäss *Bestimmungen zum Ortsbildschutz* (Anhang 6) zu erfüllen:

## 6. Vorprüfungsgesuch

Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen. Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

## Artikel 23: Archäologischer Perimeter

1. Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss ZNP ist für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
2. Das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Art 37 und 40 KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsverfahren ist das Gutachten des AAFR notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.
3. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

## Artikel 24: Geschützte Baukulturgüter

### 1. Definition

Gebäude, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im ZNP zu bezeichnen. Im Anhang 4 GBR ist die Liste der geschützten Gebäude mit deren Verzeichniswert und deren Schutzkategorie aufgeführt.

### 2. Allgemeiner Schutzzumfang

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

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

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

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

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

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor ...).

- b. Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentlichen Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, ...).
3. Die **Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz** (Anhang 5) bilden integralen Bestandteil des GBR. Sie beinhalten Angaben zu:
    - Speziellen Vorschriften für die Kategorie 3, 2 und 1
    - Verfahren
    - Inhalt des Baubewilligungsgesuchs
    - Photovoltaikanlagen

- Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
- Finanzielle Unterstützung

## Artikel 25: Geschützte historische Verkehrswege

1. Im ZNP sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzzumfang unterscheidet drei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke.

Der Schutzzumfang der Kategorie 2 (Historischer Verlauf mit Substanz) umfasst:

- den historischen Verlauf,
  - die Böschung und Gräben,
  - die wegsäumenden Baumreihen und Hecken.
  - das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)
2. Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um einen angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewähren.
  3. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind dem Amt für Kulturgüter zur Begutachtung zu unterbreiten. Die Vorprüfung ist laut Art. 137 RPBG erforderlich.

## Artikel 26: Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte

### 1. Grundlagen

Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenggebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das GBR zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

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

### 2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrenggebiet:

- Muss im Sinne von Art. 137 RPBG ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
- Ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich.
- Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

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

### 3. Gebiet mit Restgefährdung

Dieses Gebiet bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

### 4. Gebiet mit geringer Gefährdung

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

Sensible Objekte benötigen:

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

### 5. Gebiet mit mittlerer Gefährdung

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

- Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

## 6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

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

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

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

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

## 7. Gefahrenhinweisgebiet

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

Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen. Die Kosten gehen ggf. zu Lasten des Gesuchstellers. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

## Artikel 27: Raumbedarf für Fliessgewässer

### 1. Raumbedarf für Fliessgewässer:

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden.

Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt. Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.

### 2. Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzungen:

Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn die Natur des Wasserlaufes und seiner Ufer dies erfordert. Beträgt der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers 20 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

### 3. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern:

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

#### 4. Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers

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

#### 5. Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern:

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).

Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

### Artikel 28: Unter Schutz gestellte Landschaftselemente

1. Als unter Schutz gestellte Landschaftselemente gelten auf dem ganzen Gemeindegebiet namentlich:
  - Feldgehölze und Naturhecken,
  - Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen
  - traditionelle hochstämmige Obstgärten und
  - die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereiche.
2. Im ZNP und im GemRP Teil Bodennutzung und Landschaft sind die unter Schutz gestellten Landschaftselemente eingetragen. Das separate, ausführliche Dossier *Inventar der Hecken und Einzelbäume* (2008) beinhaltet eine vollständige Liste und eine Beschreibung der erhobenen Landschaftselemente.
3. Das Fällen und Entfernen von unter Schutz gestellten Landschaftselementen bedarf einer Genehmigung der Gemeinde. In der Genehmigung wird deren Ersatz geregelt.

### Artikel 29: Bepflanzung

Der Gemeinderat empfiehlt, bei der Umgebungsbepflanzung einheimische und standortgerechte Pflanzen (gemäss Liste der einheimischen Gehölzarten im Anhang 3) vorzuziehen. Er steht dabei beratend zur Verfügung.

### Artikel 30 Grundwasserschutz

Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglements. Auf private Quellen ist Rücksicht zu nehmen.

### Artikel 31 Belastete Standorte

1. Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.
2. Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

## Dritter Teil: Baupolizei und andere Vorschriften

### Artikel 32: Parkierung

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Wohnnutzungen wird wie folgt festgelegt:
  - EWH: 1 Parkfeld für Motorfahrzeuge pro 100 m<sup>2</sup> BGF, mindestens aber 2 Parkfelder für MFZ (inkl. Garage) pro Hauptwohnung und 1 zusätzliches Parkfeld pro Nebenwohnung (Studio usw.)
  - Gruppierte EWH und MFH: 1 Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> BGF, mindestens aber 1 Parkfeld für MFZ pro Wohnung +10% für Besucher.
2. In Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder für MFZ als Garagen oder Einstellhallen erstellt werden.
3. Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern für MFZ bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkfelder verlangen.
4. Der Garagenvorplatz ist als Parkfeld für MFZ anrechenbar.
5. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für MFZ für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss den entsprechenden VSS-Normen festgelegt.
6. Geometrie und Anordnung der Parkfelder für MFZ richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.
7. Bei Mehrfamilienhäusern müssen gedeckte Abstellplätze für Velos erstellt werden.

### Artikel 33: Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglements.
2. Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungssachen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

### Artikel 34: Kontrolle der Arbeiten

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

### Artikel 35: Übertretungen

Übertretungen gegen das GBR werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

## Vierter Teil: Schlussbestimmungen

### Artikel 36: Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten des GBR werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem ZNP und seinem Reglement entgegenstehen;
- das alte Planungs- und Baureglement
- DBP Mürliwiese

### Artikel 37: Inkrafttreten

Das GBR tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

Publikation im Amtsblatt Nr. 10 vom 06. März 2015  
Genehmigung durch die RUBD am 30.11.2016

**Anhang 1****Abkürzungen**

BGF	Bruttogeschossfläche	
BMZ	Baumassenziffer	(gemäss IVHB)
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
GemRP	Gemeinderichtplan	
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
MFH	Mehrfamilienhaus	
OPR	Ortsplanrevision	(gemäss RPBG)
GBR	Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
PP	Parkplätze	
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung	
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

---

Ortsplanung durch:

pbplan ag, Plaffeien

T 026 419 24 45 - [info@pbplan.ch](mailto:info@pbplan.ch)

Anhang 2

Einheimische Gehölzarten

<p>Hegebuche <i>Caprinus betulus</i></p> <p>Schwarzerle <i>Alnus glutinosa</i></p> <p>Grauerle <i>Alnus incana</i></p> <p>Traubenkirsche <i>Prunus padus</i></p> <p>Mehlbeere <i>Sorbus aria</i></p> <p>Feldahorn <i>Acer campestre</i></p> <p>Bäume</p> <p>Schwarzpappel <i>Populus nigra</i></p> <p>Aspe, Zitterpappel <i>Populus tremula</i></p> <p>Nussbaum <i>Juglans regia</i></p> <p>Stieleiche <i>Quercus robur</i></p> <p>Traubeneiche <i>Quercus petraea</i></p> <p>Bergulme <i>Ulmus scabra</i></p> <p>Süßkirsche <i>Prunus avium</i></p> <p>Vogelbeerbaum <i>Sorbus aucuparia</i></p> <p>Bergahorn, Spitzahorn <i>Acer sp.</i></p> <p>Winterlinde, Sommerlinde <i>Tilia sp.</i></p> <p>Esche <i>Fraxinus excelsior</i></p>	
--	--

Weitere Büsche und Bäume, die in Hecken vorkommen: Berberitze, an sonnigen, trockenen Stellen (Zwischenwirt des Getreiderosts, nicht anpflanzen!); Faulbaum, in Feuchtgebieten; mehrere Felsenarten, an felsigen Orten; Sanktorn auf Kiesbänken von Flüssen; Kornkirsche in der Stirt- und Westschwaiz; malerter Weidenröschen an Flüssen; Elsbeere; Waldlöhre; Silberpappel; Weissbirke; Rotbuche.

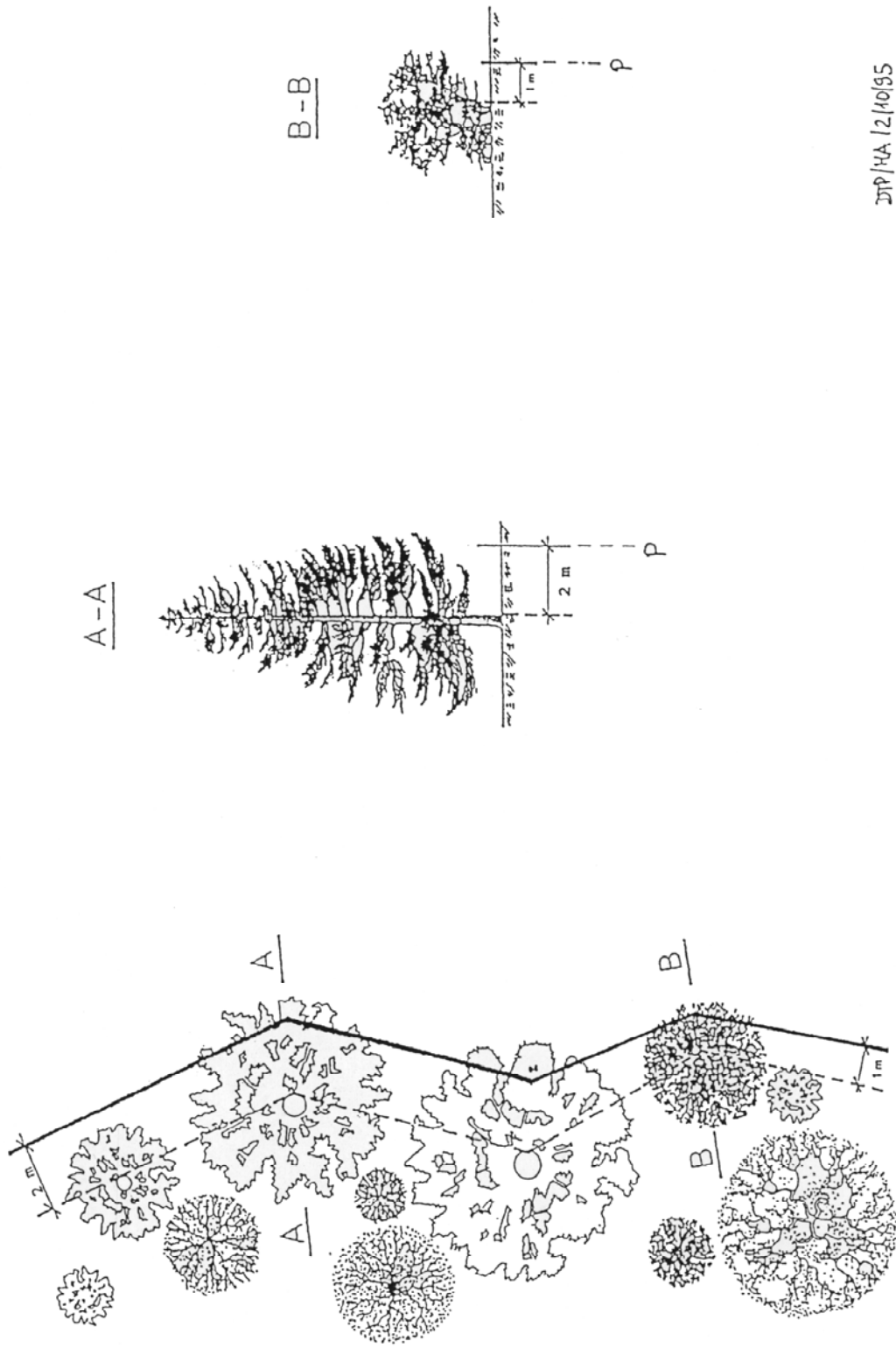
<p><b>Heckensträucher und -bäume</b></p> <p>Die folgende Liste enthält häufigere Strauch- und Baumarten mit Hinweis auf Verbreitung und Standort (geordnet nach den drei Schichten (schematische Dürst.))</p> <p><b>Niedere Büsche</b></p> <p>Feldrose <i>Rosa arvensis</i></p> <p>Hundrose <i>Rosa canina</i></p> <p>Schwarzdorn <i>Prunus spinosa</i></p> <p>Weissdorn (2 Arten) <i>Crataegus sp.</i></p> <p>Pflaflenhücheln <i>Evonymus europaeus</i></p> <p>Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i></p> <p>Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i></p> <p>Liguster <i>Ligustrum vulgare</i></p> <p>Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i></p> <p>Roter Holunder <i>Sambucus racemosa</i></p> <p>Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i></p> <p>Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i></p> <p>Rotes Geissblatt <i>Lonicera xylosteum</i></p> <p>Hohe Büsche</p> <p>Purpurweide <i>Salix purpurea</i></p> <p>Salweide <i>Salix caprea</i></p> <p>Iliscl <i>Salix triplinata</i></p>	
--	--



# Anhang 3 Hecken und Einzelbäume - Abstände

## Hecken und Einzelbäume

Bestimmung des Punktes "P", ab welchem der im Bau- und Planungsreglement vorgesehene "Abstand" gilt.



B-B

A-A

DJP/KA 12/10/95

**Anhang 4****Baukulturgüterinventar**

Aktuelle Liste der geschützten Baukulturgüter (Grundlage: Vorschlagsliste des Amtes für Kulturgüter)

Objekt Nr	Ortsname	Geb_Nr	Objekt	Folie	Artikel	Verzeichnis	Schutz-umfang
1	Bergli	0 Ge 2	Bethäuschen	22	577	B	2
2	Bergli	70A	Reservoir	5	178	B	3
3	Chueweid	96	Bethäuschen der Hl. Anna	24	774	C	3
5	Dorf, Im	0 Bn 4	Sodbrunnen	1	1	C	3
6	Dorf, Im	0 Kr 10	Friedhofkreuz	1	1	C	3
7	Dorf, Im	0 1~0	Wirtshauschild zum brennenden Herz	1	53	C	3
8	Dorf, Im	0 Wa	Öffentliche Waage	1	1	C	3
9	Dorf, Im	2	Schloss der Griset de Forel	1	1	A	2
10	Im Dorf	3	Wohnhaus mit Garage	2	93	C	3
11	Dorf, Im	10	Pfarrkirche St. German	1	1	A	1
12	Dorf, Im	10A	Beinhaus (Totenkapelle)	1	1	A	1
13	Dorf, Im	15	Primarschulhaus	2	86	C	3
14	Dorf, Im	22	Pfarrhaus	1	1	B	2
16	Dorf, Im	24	Gasthof zum brennenden Herzen	1	53	B	2
20	Flue	0 Sb 1	Sandsteinbruch	17	442	C	3
23	Ginggerain	175	Landsitz des François Prosper de Gottrau	30	759	B	2
27	Guglera	0 Kr 3	Wegkreuz	12	376	C	3
28	Guglera	6	Landsitz	13	378	B	2
29	Kapelle	79	Niklauskapelle	7	235	A	1
30	Oberdorf	0 Bn 2	Sodbrunnen	1	52	C	3
31	Oberdorf	0 Kr 7	Wegkreuz	1	17	C	3
33	Oberdorf	26	Bauernhaus	1	52	B	2
36	Ramsera	70B	Speicher	16	397	B	2
37	Rotkreuz	0 Kr 2	Wegkreuz (Betkapelle)	21	557	A	1
38	Rotschette	30B	Ofenhaus	4	174	C	3
39	Rotschette	30	Bauernhaus	4	174	C	3
41	Saga	0 Sb 2	Sandsteinbruch	17	438	C	3
44	Schwarzsees	0 Kr 11	Wegkreuz	5	194	C	3
45	Schwarzsees	0 2~0	Wirtshauschild zum Sternen	4	156	C	3
46	Schwarzsees	11	Wohnhaus	1	56	C	3
47	Schwarzsees	15	Bauernhaus	1	57	C	3
49	Tächmatt	0 Ge 1	Bethäuschen der Gottesmutter Maria	27	670	C	3
52	Unterdorf	81A	Scheune	3	140	C	3
53	Unterdorf	81	Landsitz des Jakob Gottrau	3	140	A	1
54	Unterdorf	83	Ofenhaus des Jakob Gottrau	3	140	B	2
55	Weissenstein	0 Kr 1	Wegkreuz	6	215	C	3

Wert gemäss KGSG:

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

**Schutzumfang:** siehe Art. 24 *Baukulturgüter* GBR

## Anhang 5 Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz

### 1. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

#### a. Baukörper

- An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden.
- Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.
  - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
  - Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
  - Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
  - Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
  - In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

#### b. Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamtfläche.

- Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
  - Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
  - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
  - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit der Eingriff nicht das Gebäude als geschichtliches Dokument verfälscht.
- Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
  - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
  - Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sondierungen festgelegt.
  - Es ist nicht erlaubt, ohne vorgängige Einwilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

#### c. Dächer

- Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
- Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

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

- Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Absatz 3b eingehalten sind.

- Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus' zu orientieren.
- Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

#### **d. Konstruktive Elemente**

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

#### **e. Grundriss**

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

#### **f. Materialien**

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

#### **g. Störende Zufügungen**

Bei einem Umbau kann die Beseitigung von Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen im Fassaden- oder Dachbereich, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des Gebäudes darstellen, verlangt werden. Das Amt für Kulturgüter nimmt die Bewertung dieser Elemente vor.

### **2. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2**

#### **a. Es gelten die Vorschriften von Absatz 3.**

#### **b. Elemente des Aussenschmucks**

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

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

#### **c. Innenausbau**

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

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

### **3. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1**

#### **a. Es gelten die Vorschriften von Absatz 3 und 4.**

#### **b. Verkleidung und Innendekoration**

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

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

### **4. Verfahren**

#### **a. Vorprüfungsgesuch**

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist ein Vorprüfungsgesuch einzureichen.

**b. Sondierungen und Dokumentation**

Vor den Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter Sondierungen vorzunehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden vom Amt für Kulturgüter getragen. Falls nötig verfasst das Amt für Kulturgüter eine historische Dokumentation.

**c. Änderung der Schutzkategorie**

Aufgrund der Ergebnisse der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes abgeändert werden. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

**5. Photovoltaikanlagen**

Photovoltaikanlagen auf den Dächern und an den Fassaden von schützenswerten Gebäuden der Kategorien A und B können nur bei positivem Gutachten des Amtes für Kulturgüter bewilligt werden.

**6. Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung**

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

**7. Finanzielle Unterstützung**

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

**Anhang 6****Bestimmungen zum Ortsbildschutz****Einleitung**

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen zum Ortsbildschutzperimeter (Art. 22 GBR)

---

**Ortsbildschutzperimeter der Kategorie 3 (Dorfkern)****1. Umbau bestehender Gebäude**

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind:

**a. Fassaden**

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfäche.

**b. Neue Öffnungen**

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

- Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
- Die Verschlüsse der neuen Öffnungen –Türen, Fenster, Läden – sollen mit Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

**c. Dächer**

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

**d. Baumaterialien und Farben**

- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen.

**2. Erweiterungen**

Unter Einhaltung der Geschossflächen- und Überbauungsziffern können bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen erweitert werden.

- a. Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
- b. In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen und muss sich dem geschützten Gebäude unterordnen.

**3. Neubauten****a. Stellung und Ausrichtung der Bauten**

Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.

#### **b. Baukörper**

Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.

#### **c. Höhe**

Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der beiden nächst benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.

#### **d. Fassaden**

Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen.

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

Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

#### **e. Störende Zufügungen**

Die Behörde kann verlangen, dass Änderungen, hinzugefügte Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Ortsbilds darstellen.

### **4. Aussenräume**

Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.

- Bei einem mittleren Gefälle von bis und mit 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,5 m.
- Bei einem mittleren Gefälle zwischen 6° bis und mit 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,8 m.
- Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1 m.
- Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1 : 3 (1=Vertikalmass, 3=Horizontalmass).

### **5. Abweichungen**

Abweichungen von den obigen Bestimmungen können nur zugelassen werden, sofern die Anwendung der betreffenden Bestimmung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung der Eigenart des Ortsbildes widersprechen würde.

### **6. Vorprüfungsgesuch**

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

Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

---

## **Nahbereich geschützter Bauten, die ausserhalb einer Schutzzone oder eines Schutzperimeters liegen Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen**

### **1. Ziel**

Gebiete in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren. Diese Gebiete sind im ZNP bezeichnet. Sie umfassen die Parzelle der geschützten Baute sowie deren angrenzende Parzellen.

### **2. Neubauten**

Unter der Voraussetzung dass neue Bauten oder

Anlagen dem Zweck der Zone entsprechen, sind diese unter folgenden Bedingungen zugelassen:

- a. Neubauten sind in grösstmöglicher Entfernung des geschützten Gebäudes zu errichten. Die Stellung der Neubauten muss die charakteristischen Ansichten des geschützten Gebäudes erhalten, aber auch dessen wesentlichen Bestandteile der Umgebung, wie Bepflanzung, Mauern und Bodenbeläge.
- b. Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Die Stellung und die Ausmasse der Neubauten sind entsprechend anzupassen.
- c. Materialien und Farben der Neubauten sind auf diejenigen des geschützten Gebäudes abzustimmen. Die Farbtöne der Fassaden und Dächer müssen diskreter sein, als diejenigen des geschützten Gebäudes.
- d. Mit landschaftsgestalterischen Massnahmen, wie der Bepflanzung mit einheimischen Baumarten und Sträuchern, ist gegebenenfalls die Wirkung des Neubaus auf die Umgebung des geschützten Gebäudes zu mindern.
- e. Die Neubauten sind in ihrer Höhe dem geschützten Gebäude klar unterzuordnen. Die Gesamthöhe des Neubaus darf die Höhe des Dachgesimses des geschützten Gebäudes nicht überschreiten.

### 3. Umbau bestehender Gebäude

Beim Umbau bestehender Gebäude gelten die Vorschriften von Abs. 2 a bis d.

### 4. Vorprüfungsgesuch

Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen. Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

## Ortschutzperimeter der Kategorie 2 (Landsitz des Jakob Gottrau; genannt „unteres Schloss“)

Für den Perimeter der **Kategorie 2** gelten zusätzlich folgende Vorschriften:

- Neubauten sind nicht zugelassen.
- Für Umbauten der nicht geschützten Gebäude sind die Vorschriften der Kategorie 3 anwendbar.

Weitergehende Anforderungen – im Vergleich zur Kategorie 3 gelten für die Aussenräume und die Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen:

1. **Umbau bestehender Gebäude** idem Kategorie 3
2. **Erweiterungen** idem Kategorie 3
3. **Neubauten** idem Kategorie 3

### 4. Aussenräume

- a. Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbilds und sind deshalb zu erhalten.
- b. Alte Bodenbeläge aus Naturstein sind zu erhalten.
- c. Die Ausführung neuer gegossener Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bei Bedarf sind solche Flächen mit Kies, mit Pflästerungen aus Natur- oder Zementsteinen, mit Gittersteinen oder Rasengittern zu versehen.
- d. Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.
- e. Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.
  - Bei einem mittleren Gefälle von bis und mit 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,5 m.
  - Bei einem mittleren Gefälle zwischen 6° bis und mit 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,8 m.
  - Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1 m.
  - Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1 : 3 (1=Vertikalmasse, 3=Horizontalmasse).

### 5. Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen

Jegliche Massnahme an einem Gebäude, das in Teilen den obigen Vorschriften nicht entspricht, kann nur unter nachstehenden Bedingungen bewilligt werden.



- a. Gebäude, deren Dachform oder deren Fassaden nicht der Eigenart der das Ortsbild prägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.
- b. Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder deren Fassaden bezüglich Materialien oder Farben den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den geltenden Bestimmungen angepasst werden.

**6. Abweichungen** idem Kategorie 3

**7. Vorprüfungsgesuch** idem Kategorie 3

**8. Inhalt des Baubewilligungsgesuchs** idem Kategorie 3

---

### Solaranlagen

Photovoltaikanlagen sind in der Regel nicht bewilligbar. Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind nur bewilligbar, wenn ihre Gestaltung und Anpassung in Einklang mit dem geschützten Ortsbild gebracht werden können.

Sie haben folgende Kriterien zu erfüllen:

- Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
- Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
- Die Paneele 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 Paneele verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorenfläche fallen auf Ränder der entsprechenden Dachfläche.
- Die Paneele 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 Paneele ausgeglichen.
- Die Rahmen der Paneele sind von ähnlicher Farbe wie die Kollektoren.
- Eine Bewilligung für das Anbringen von Sonnenkollektoren auf geschützten Gebäuden könnte nicht erteilt werden wenn, diese im Sinne des Denkmalschutzes als besonders empfindlich gelten, diese einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen – wie zum Beispiel die Kirche – oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.
- Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage zugestanden werden.