



## Ortsplanung

# **GEMEINDEBAUREGLEMENT**

Öffentliche Auflage  
Genehmigungsauflagen

Bearbeitet von: Massimiliano Di Leone  
**urbaplan** fribourg

17016-GBR\_final-180906.docx

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99

**fribourg**

bd de pérolles 31  
1700 fribourg  
t 026 322 26 01

**genève**

rue de berne 32  
cp 2265 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80

# INHALT

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
	Artikel 1 Zweck	5
	Artikel 2 Rechtliche Grundlagen	5
	Artikel 3 Geltungsbereich	5
	Artikel 4 Bestandteile	5
	Artikel 5 Verbindlichkeit	5
	Artikel 6 Abweichungen	5
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	6
	ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN	6
	Artikel 7 Detailerschliessungsbewilligung	6
	Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter	6
	Artikel 9 Geschützte Kulturobjekte	7
	Artikel 10 Archäologische Perimeter	8
	Artikel 11 Geschützte Naturobjekte	8
	Artikel 12 Fliessgewässer	9
	Artikel 13 Naturgefahren	10
	Artikel 14 Abstände	12
	Artikel 15 Belastete Standorte	12
	Artikel 16 Energie	12
	SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN	13
	Artikel 17 Kernzone (KZ)	13
	Artikel 18 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)	14
	Artikel 19 Arbeitszone (AZ)	15
	Artikel 20 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	16
	Artikel 21 Landwirtschaftszone (LZ)	17
	Artikel 22 Naturschutzperimeter (NSP)	17
	Artikel 23 Waldareal	17
	Artikel 24 Grundwasserschutzzone (GSZ)	17
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	18
	Artikel 25 Zuschlag Hangneigung	18
	Artikel 26 Parkierung	18
	Artikel 27 Gebühren	18
	Artikel 28 Erschliessungsbeiträge	18
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	19
	Artikel 29 Übertretungen	19
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
	Artikel 30 Aufhebung	20
	Artikel 31 Inkrafttreten	20
VI.	GENEHMIGUNG	21
ANHANG:		
Anhang 1	Kulturgüterinventar	
Anhang 2	Vorschriften für geschützte Bauten	
Anhang 3	Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals	
Anhang 4	Abkürzungsverzeichnis	



# I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

## **Artikel 1 Zweck**

Das vorliegende Reglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

## **Artikel 2 Rechtliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und seine Verordnung (RPV),
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und sein Ausführungsreglement (RPBR),
- > das kantonale Strassengesetz (StrG) und sein Ausführungsreglement (ARStrG),
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

## **Artikel 3 Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten, Anlagen, Arbeiten und Nutzungsänderungen im Sinne der kantonalen Gesetzgebung anwendbar.

## **Artikel 4 Bestandteile**

Der verbindliche Teil der Ortsplanung setzt sich zusammen aus der Richtplanung:

- > dem Gemeinderichtplan Bodennutzung, Verkehr, Landschaft und der Übersicht über den Stand der Erschliessung.

der Nutzungsplanung:

- > dem Zonennutzungsplan und dem Gemeindebaureglement.

## **Artikel 5 Verbindlichkeit**

Die Richtplanung ist behördenverbindlich.

Die Nutzungsplanung ist behörden- und grundeigentümergebunden.

## **Artikel 6 Abweichungen**

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Vorschriften können durch die jeweils zuständige Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahren gemäss RPBG und RPBR zugelassen werden.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

<b>Detailerschliessungsbewilligung (DEB)</b>	<b>Artikel 7 Detailerschliessungsbewilligung</b> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Sektoren, die einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht unterstellt sind. Baubewilligungen werden in diesen Sektoren nur auf der Grundlage einer bewilligten Detailerschliessung erteilt.
<b>1. Perimeter</b>	<b>Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter</b> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, für welche nachstehende Schutzvorschriften gelten.  <b>Kirchhubel</b> Innerhalb dieses Perimeters sind <b>keine Neubauten</b> zugelassen. Ausgenommen sind Ersatzneubauten mit dem maximal gleichen Volumen und der Unterhalt bestehender Bauten.  <b>Tschüpru</b> Innerhalb dieses Perimeters sind <b>keine Neubauten</b> zugelassen. Der Um- und Ausbau von bestehenden Bauten, sowie Kleinbauten im Sinne von Art. 85 RPBR sind zugelassen. Sie müssen die nachstehenden Spezialvorschriften einhalten.
<b>2. Spezialvorschriften</b>	Die Bauvorhaben haben Rücksicht zu nehmen auf die geschützten und für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten, insbesondere betreffend:  <b>a. Volumen und Höhen</b> Die Gesamt- und Fassadenhöhen dürfen jene der ortsbildtypischen oder geschützten Nachbarsbauten nicht überragen;  <b>b. Fassadengestaltung</b> Die Anordnung der Öffnungen soll sich jenen der geschützten Bauten oder ortstypischen Nachbarsbauten anpassen, namentlich in Bezug auf die Dimensionen, Proportionen und ihr Verhältnis zur Mauerfläche;  <b>c. Dachformen</b> Für Bedachungen sind traditionelle Dachformen zu verwenden; die Firstrichtung hat sich an die der bestehenden Bauten anzupassen.  <b>d. Dachöffnungen</b> Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/7 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen.  <b>e. Materialien und Farbwahl</b> Die Materialien und die Farbwahl sollen im Einklang mit den geschützten oder ortstypischen Nachbarbauten stehen.  <b>f. Solaranlagen</b> Artikel 16 Ziff. 2 ist anwendbar.

**3. Umgebungsgestaltung** Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden, vor allem müssen bestehende Mauern und Pflasterungen, sowie markante Baumgruppen, die eine wesentliche Komponente der Siedlungsstruktur bilden, erhalten bleiben. Für Neubepflanzungen sind einheimische Pflanzen und Sträucher zu verwenden.

**4. Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

### **Artikel 9 Geschützte Kulturobjekte**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Gebäude und Kulturobjekte anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen Objekten, befinden sich im Anhang.

#### **1. Schutzkategorien**

**Kategorie 3** Der Schutz umfasst :

- > die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
- > die innere Tragstruktur und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

**Kategorie 2** Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3:

- > die Dekorelemente der Fassade, insbesondere Natursteine, alte Fenster und Türen, Schilder sowie künstlerische Schreiner-, -Maler- und Schmiedearbeiten;
- > die gesamte Raumordnung und die repräsentativsten Elemente der Innenausstattung (Täferungen, Decken und Fussböden).

**Kategorie 1** Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:

- > Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die kunsthandwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind.

**2. Aussengestaltung** Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie gemäss Kulturgütergesetz (KGSG) ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Außengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

**3. Solaranlagen** Artikel 16 Ziff. 2 ist anwendbar.

**4. Verfahren** Für alle Bau- und Renovationsarbeiten ist die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) obligatorisch.

## **Artikel 10 Archäologische Perimeter**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die archäologischen Perimeter.

- 1. Sondierungs- und Grabarbeiten** Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und von den Artikeln 72-76 RPBG vorbehalten.
- 2. Meldepflicht** Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden.
- 3. Verfahren** Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf.

## **Artikel 11 Geschützte Naturobjekte**

- 1. Schutzzumfang** Alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Dickichte und Feld- und Ufergehölze) von ökologischem und landschaftlichem Interesse gemäss NatG sind auf dem ganzen Gemeindegebiet geschützt.
- 2. Pflegepflicht** Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche und Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurückzuschneiden oder zu durchforsten.
- 3. Beseitigungsverbot** Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden. Ihre Beseitigung durch Abbrennen, Gifanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.  
  
Das Beseitigen eines geschützten Naturobjektes im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken oder übergeordneten Interessen, untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmegewilligung und der Genehmigung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz).
- 4. Ersatz der Schutzobjekte** Der Ersatz wird möglichst am gleichen Standort oder an einer anderen geeigneten Stelle festgelegt. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.



## Artikel 12 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.

Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.
- 2. Bauabstand**

Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.
- 3. Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs**

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00m ab dem Ufer des mittleren Hochwasserstandes.
- 4. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern**

Bei eingelegten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonen-nutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Strecken-führung, keine übermäßige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.)

Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewähr-leisten. 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 Über-schwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen ange-fordert werden.

Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Au-ßentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklafrisiko zu prüfen. Unter Umstän-den müssen besondere Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden (z.B. Rücklauf-klappe und Installation von Pumpen).

Für die Detailbebauungspläne müssen die Bau- und Erschließungsniveaus pro Sek-tor festgelegt werden.
- 6. Bestehende Bauten**

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

## Artikel 13 Naturgefahren

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

- 1. Sensible Objekte**

Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen :

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

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

  - > muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RBPR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
  - > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.
  
- 3. Zone mit Restgefährdung**

Diese Zone 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. Zone mit geringer Gefährdung**

Diese Zone 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. Zone mit mittlerer Gefährdung**

Diese Zone 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. Zone mit erheblicher Gefährdung**

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

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

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können 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.
- > Kleinbauten und Anbauten, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

## **7. Gefahrenhinweiszone**

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

Vor jedem Baugesuch ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

## **Artikel 14 Abstände**

1. **Strassen**  
Sind keine speziellen Strassenbaulinien gemäss anderen Planungen festgelegt, so gelten die Abstände laut Strassengesetz.
2. **Wald**  
Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht.
3. **Gehölze ausserhalb des Waldareals (Naturobjekte)**  
Die im Anhang 3 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.
4. **Fliessgewässer**  
Siehe Artikel 12.

## **Artikel 15 Belastete Standorte**

Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 des Gesetzes über belastete Standorte (AltlastG) unterstellt.

Das Amt für Umwelt ist ermächtigt, das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) anzufordern.

## **Artikel 16 Energie**

1. **Erneuerbare Energien**  
In allen Neubauten ist der Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.  
  
Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) ist der Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.
2. **Solaranlagen**  
Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

## SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

### Artikel 17 Kernzone (KZ)

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1. <b>Nutzung</b>                   | Diese Zone ist für Handel, Büro, Kleingewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe und für das Wohnen bestimmt.  |
| 2. <b>Bauweise</b>                  | Offen  |
| 3. <b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b> | ES III   |
| 4. <b>Geschossflächenziffer</b>     | max. 1.50<br>Für unterirdische Parkieranlagen gewährt der Gemeinderat einen Bonus von maximal 0.20, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist.  |
| 5. <b>Überbauungsziffer</b>         | max. 0.60  |
| 6. <b>Höhe</b>                      | Gesamthöhe h max. 11.00 m (Hangzuschlag gemäss Artikel 25)   |
| 7. <b>Grenzabstand</b>              | $A = h/2$ , min. 4.00 m  |
| 8. <b>Gestaltung</b>                | Folgende Gestaltungsvorschriften sind für Neu- und Umbauten anwendbar: <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Bei Hauptbauten sind Flach- und Pultdächer nicht zugelassen.</li><li>&gt; Bei Hauptbauten sind traditionelle Materialien für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung zu verwenden.</li></ul> |

### **Artikel 18 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>1. Nutzung</b>                   | Diese Zone ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Dem Wohnen zugeordnetes stilles Kleingewerbe und Büros können zugelassen werden. |
| <b>2. Bauweise</b>                  | Offen   |
| <b>3. Lärmempfindlichkeitsstufe</b> | ES II   |
| <b>4. Geschossflächenziffer</b>     | max. 1.00   |
| <b>5. Überbauungsziffer</b>         | max. 0.40   |
| <b>6. Höhe</b>                      | Gesamthöhe h max. 9.00m (Hangzuschlag gemäss Artikel 25)  |
| <b>7. Grenzabstand</b>              | $A = h/2$ , min. 4.00 m   |

## Artikel 19 Arbeitszone (AZ)

- |  |  |
|--|--|
| 1. Nutzung                                       | Diese Zone ist bestimmt für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe.<br><br>Pro Betrieb kann höchstens eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung gestattet werden. Diese muss in das Betriebsgebäude integriert sein.   |
| 2. Bauweise                                      | Offen  |
| 3. Lärmempfindlichkeitsstufe                     | ES III   |
| 4. Geschossflächenziffer                         | max. 1.00  |
| 5. Überbauungsziffer                             | max. 0.60  |
| 6. Höhe  | Gesamthöhe h max. 11.00 m  |
| 7. Grenzabstand                                  | $A = h/2$ , min. 4.00 m, respektive mindestens 5.50 m gegenüber der Wohnzone schwacher Dichte.<br><br>Der Mehrlängenzuschlag gemäß RPBR ist nur gegenüber den angrenzenden Wohnzonen anwendbar.  |
| 8. Perimeter für Erschliessungsprojekt Hangeried | Für dieses Gebiet ist vor der Erstellung neuer Bauten eine Detailerschliessungsbeurteilung (DEB) erforderlich. Diese berücksichtigt folgende Elemente: <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; ein gemeinsamer Anschluss an die Kantonsstrasse; dieser muss so geplant werden, dass gegenüber eine künftige Ausfahrt für das Gebiet Goleta angeschlossen werden kann;</li><li>&gt; Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgesehenen Bushaltestelle.</li></ul> |

## **Artikel 20 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)**

- 1. Nutzung** Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche die im öffentlichen Interesse stehen bestimmt.
- Sektor I:  
Schulareal, Gemeindeverwaltung, Parkanlage und Parkplätze
- Sektor II:  
Bauten und Anlagen für das Sportareal sowie Parkplätze
- Sektor III:  
Werkhof, Feuerwehr, Zivilschutzanlage, Entsorgungs- und Sammelstelle, Festplatz und Parkplätze
- 2. Bauweise** Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES III  
ES II innerhalb des Sektors I
- 4. Geschossflächenziffer** max. 1.20
- 5. Überbauungsziffer** max. 0.60
- 6. Höhe** Gesamthöhe h max. 11.00 m (Hangzuschlag gemäss Artikel 25)
- 7. Grenzabstand**  $A = h/2$ , min. 4.00 m
- 8. Spezialvorschriften** Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:
- > Es sind ausser Aussenanlagen (wie z. B. Parkplätze), keine Bauten zugelassen ;
  - > Landschaftsgestalterische Massnahmen (Hochhecke oder Baumreihe) müssen vorgesehen werden;
  - > Der Boden muss unversiegelt bleiben. Es sind ausschliesslich gefestigten Kiesbelag oder Rasengittersteine zugelassen.



## **Artikel 21 Landwirtschaftszone (LZ)**

### **1. Nutzung**

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,
- > im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

### **2. Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES III

### **3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen**

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

## **Artikel 22 Naturschutzperimeter (NSP)**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für das nationale Auengebiet entlang der Aegergera eine Naturschutzperimeter.

### **1. Schutzziel**

Die nationale Auenverordnung vom 28.10.1992 legt folgende Ziele fest:

- > Erhaltung und Förderung der auentypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen;
- > Erhaltung und, soweit es sinnvoll und machbar ist, die Wiederherstellung der natürlichen Dynamik des Gewässer – und Geschiebehaltungs;
- > Erhaltung der geomorphologischen Eigenart.

### **2. Vorschriften**

Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

Davon ausgenommen sind Arbeiten:

- > zur Erhaltung und zum Unterhalt des Biotops,
- > für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets,
- > zur wissenschaftlichen Erforschung,
- > zur Beobachtung des Biotops.

## **Artikel 23 Waldareal**

Das Waldareal ist der Forstgesetzgebung unterstellt.

## **Artikel 24 Grundwasserschutzzone (GSZ)**

Im Zonennutzungsplan sind genehmigte und provisorische Grundwasserschutzzonen eingetragen. Es gelten das eidgenössische Gewässerschutzgesetz, die Gewässerschutzverordnung sowie die entsprechenden Schutzvorschriften.

### III. ANDERE VORSCHRIFTEN

#### **Artikel 25 Zuschlag Hangneigung**

Ab 10% Hangneigung (in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) wird bei Bauten am Hang talseitig ein Zuschlag von 0.50 m zu der Fassadenhöhe (Fh) gewährt. Ab 15% Hangneigung beträgt dieser Zuschlag 1.00 m.

#### **Artikel 26 Parkierung**

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder P wird wie folgt festgelegt (auf die nächsthöhere ganze Zahl aufgerundet):

##### **1. Wohnnutzungen**

1 P pro 100m<sup>2</sup> BGF, mindestens 1 P pro Wohnung

Bei Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich 10% Besucherparkplätze zu erstellen.

##### **2. Andere Nutzungen**

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für andere Nutzungen wird gemäß der VSS-Norm SN 640 281 von 2013 festgelegt.

##### **3. Gestaltung**

Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.

##### **4. Ersatzabgabe**

Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Gemeindereglements über Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen Beitragsreglements erhoben.

##### **5. Veloabstellplätze**

Bei Wohnnutzung (gruppierte Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) ist ~~sind~~ mindestens 1 Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

Der Bedarf der notwendigen Abstellplätze für andere Nutzungen wird gemäß der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 festgelegt.

#### **Artikel 27 Gebühren**

Die Kosten für die Behandlung von Bau- und Planungsdossiers werden auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde berechnet.

#### **Artikel 28 Erschliessungsbeiträge**

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde (Groberschliessung) erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglements oder mittels eines Erschliessungsvertrags.

## IV. STRAFBESTIMMUNGEN

### **Artikel 29 Übertretungen**

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

## V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Artikel 30 Aufhebung**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- > das Gemeindebaureglement vom 30.06.1992 (inkl. der seither genehmigten Änderungen);
- > der Zonennutzungsplan vom 30.06.1992 (inkl. der seither genehmigten Änderungen);
- > alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen.

### **Artikel 31 Inkrafttreten**

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

## VI. GENEHMIGUNG

### 1. **Öffentliche Auflage**

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.

vom:

### 2. Angenommen vom Gemeinderat von St.Silvester

am:

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

### 3. Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

am:

Der Staatsrat, Direktor:



---

Anhang 1: Kulturgüterinventar

Anhang 2: Vorschriften für geschützte Bauten

Anhang 3: Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

Anhang 4: Abkürzungsverzeichnis

---





## ANHANG 1: KULTURGÜTERINVENTAR KULTURGÜTER

<b>Strasse</b>	<b>Geb. Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Artikel Nr.</b>	<b>Verzeichnis</b>	<b>Schutz- kategorie</b>
Gross-Schwand	1	Vorsass	531	B	2
Kirchhubel	1	Kirche	1	A	1
Kirchhubel	1A	Friedhofkreuz	1	A	1
Kirchhubel	2	Pfarrhaus	2	B	2
Kirchhubel	3	Bauernhaus	2	C	3
Matta	26	Bauernhaus	219	A	1
Nesslerera	19	Kleinbauernhaus	335	B	2
Tscherlu	35	Landsitz	185	B	2
Tschüpru	48	Bauernhaus	360	C	3
Tschüpru	50	Bauernhaus	358	B	2
Tschüpru	51	Landsitz	361	A	1



## ANHANG 2: VORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE BAUTEN

	<b>Schutzkategorie</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<p><b>Tragkonstruktion, Grundriss</b></p> <p>Die Tragstruktur des Gebäudes und der bestehende Grundriss sind zu erhalten (Mauern, Holzkonstruktion, Balkenlage und Dachstuhl) und bei Umbauten zu berücksichtigen.</p> <p>Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden, ist sie in gleichen oder in der Entstehungszeit üblichen Materialien und Formen auszuführen.</p>			
<b>2</b>	<p><b>Volumen</b></p> <p>Es werden nur massvolle, eingeschossige (bei Hanglage talseitig bis zweigeschossige) Erweiterungen der geschützten Gebäude bewilligt, die auf seinen Aussenraum, seine Ansichten, seinen Charakter (Architektur, Volumen, Materialien, Farbe, etc.) und das Ortsbild Rücksicht nehmen, seine Verbindung mit der Umgebung nicht beeinträchtigen und funktionell mit ihm verbunden sind. Aufstockungen sind nicht zulässig.</p> <p>Bei Instandsetzungen der Fassaden müssen Putz, Anstrich und Farben in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähneln. Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sonderungen, festgelegt.</p>			
<b>3</b>	<p><b>Fassaden</b></p> <p>Die Hauptelemente und der Charakter der Fassaden sind, besonders in Bezug auf die Anordnung, Ausmasse und Proportionen der Öffnungen, Materialien und Formen zu erhalten. Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes Elemente, wie alte Türen und Fenster ersetzt werden, sind traditionelle Materialien, Formen und Farben, die denjenigen der Entstehungszeit des Gebäudes ähnlich sind, zu verwenden.</p> <p>Neue Mauerdurchbrüche sind zu vermeiden. Falls Durchbrüche für die Belichtung der Räume erforderlich sind, sind in erster Linie alte zugemauerte Öffnungen zu verwenden ; reichen diese nicht aus oder passen nicht zum Gebäudecharakter sind neue so zu wählen, dass der Charakter der Fassade bewahrt bleibt. Ihre Anordnung, Form und Proportionen haben sich der bestehenden Fassadengestaltung unterzuordnen; zudem sollen sie sich von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass sie das Gebäude als geschichtliches Dokument nicht verfälschen.</p> <p>Bei Instandsetzungen der Fassaden dürfen Putz, Anstrich und Farben nur nach einem Gutachten des Amtes für Kulturgüter entfernt werden und müssen bei einer Erneuerung in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähneln. Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sondierungen, festgelegt.</p>			
<b>4</b>	<p><b>Dächer</b></p> <p>Die Dachform (Gliederung, Neigung, Auskragungen) ist zu bewahren. Der Ausbau des Dachgeschosses kann gestattet werden. Neue Öffnungen sind nur gestattet, wenn die Vorhandenen zur Belichtung und Belüftung nicht ausreichen. Diese sind in die Giebelfassade zu integrieren.</p> <p>Reichen diese nicht aus, können Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) bewilligt werden; sie sind unter Respektierung des Dachstuhls und regelmässig anzuordnen; sie haben sich an dem Charakter der Vorhandenen aus der Entstehungszeit des Gebäudes, zu orientieren. Sind keine originalen Dachaufbauten vorhanden, können alternativ Dachflächenfenster zur Anwendung kommen. Diese sind in das Dach einzulassen so dass sie mit ihm eine Fläche bilden.</p> <p>Die Dachöffnungen dürfen folgende Dimensionen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Summe der Frontflächen: maximal 1/15 der Dachfläche (Vertikalaufriß);</li> <li>- Gesamtbreite : maximal 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite.</li> </ul>			
<b>5</b>	<p><b>Störende Bauteile</b></p> <p>Hinzugefügte Bauteile, die störend auf den historischen Charakter des Gebäudes wirken, dürfen nur unterhalten werden, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht erlaubt.</p>			
<b>6</b>	<p><b>Materialien</b></p> <p>Falls wegen ihres Erhaltungszustandes 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.</p>			

<b>7</b>	<b>Elemente des Aussenschmucks</b> Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.			
<b>8</b>	<b>Innenausbau</b> Die repräsentativsten Elemente des Innenausbau (Öfen, Täferungen, Decken, Fussböden, etc.) sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.			
<b>9</b>	<b>Innendekoration, Verkleidungen</b> 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.			

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



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft

## Gehölze ausserhalb des Waldareals

### Bauabstände von Bauten und Anlagen zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

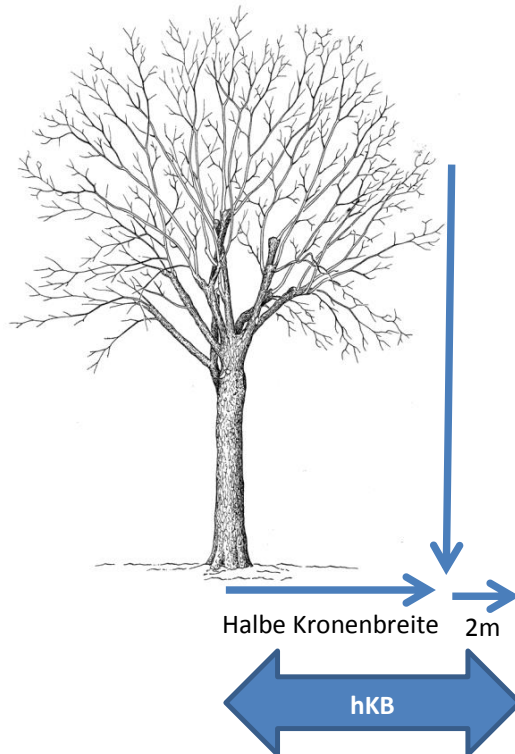
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5 m	20 m	
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
	Ohne Fundament		Niederhecke	4 m	4 m	
		Hochhecke	5 m	5 m		
		Baum	5 m	5 m		
Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
		Unversiegelt		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	5 m	15 m
				Baum	5 m	20 m
	Strasse	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
Kanalisation	Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	

*hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = Bauzone; LWZ = Landwirtschaftszone*

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

*Link:*

- › VSS Norm zum Schutz von Bäumen auf Baustellen:  
[http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx\\_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0](http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0)
- › Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: „Hecken - richtig pflanzen und pflegen“
- › Canton de Genève (nur Französisch):
  - › Nature
  - › Création de haies vives
  - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken
- › Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen „Baumschutz auf Baustellen“

## ANHANG 4: ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz
StrG	Strassengesetz
ARStrG	Ausführungsreglement zum Strassengesetz
AltlastG	Gesetz über belastete Standorte
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten
LSV	Lärmschutz-Verordnung
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen
DBP	Detailbebauungsplan
OP	Ortsplanung
ZNP	Zonennutzungsplan
DEB	Detailerschliessungsbewilligung
GEP	Genereller Entwässerungsplan
NGK	Naturgefahrenkommission
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
AAFR	Amt für Archäologie
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
AfU	Amt für Umwelt
ANL	Amt für Natur und Landschaft
KGA	Amt für Kulturgüter