

Ortsplanung

~~Planungs- und~~ Gemeindebauregle-
ment

Genehmigungsaufgaben und Änderungen

1. öffentliche Auflage

2. öffentliche Auflage

Änderungen: ~~aufzuheben~~ / neu

Bearbeitet von: Christian Stettler, Rafael Bon
urbaplan freiburg

15012-GBR SV-191002.docx

lausanne

av. de montchoisi 21
cp 1494 - 1001 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue de berne 32
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
	Artikel 1 Ziele	5
	Artikel 2 Rechtliche Grundlagen	5
	Artikel 3 Verbindlichkeit	5
	Artikel 4 Anwendungsbereich	5
	Artikel 5 Ausnahmen	5
	Artikel 6 Bestandteile	6
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	7
	Artikel 7 <u>Detailbebauungspläne (DBP)</u> und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)	7
	Artikel 8 Ortsbildschutz <u>perimeter</u>	8
	Artikel 9 Geschützte <u>Kulturgüter</u> Gebäude und Kulturobjekte	10
	Artikel 10 Archäologische Perimeter	11
	Artikel 11 Historische Verkehrswege (IVS)	12
	Artikel 12 Geschützte Naturobjekte	12
	Artikel 13 Landschaftsschutz <u>perimeter</u> -zone (LSP <u>Z</u>)	13
	Artikel 14 Fliessgewässer	13
	Artikel 15 Naturgefahren	14
	Artikel 16 Belastete Standorte	16
	Artikel 17 Abstände	17
	Artikel 18 Dorfzone (DZ)	18
	Artikel 19 Zentrumszone (ZZ)	19
	Artikel 20 Dorfzone Rohr (DZ-R)	20
	Artikel 21 Wohnzone schwacher Dichte (WS)	21
	Artikel 22 Wohnzone mittlerer Dichte <u>1</u> (WM-1)	22
	Artikel 23 Wohnzone mittlerer Dichte <u>2</u> (WM-2)	23
	Artikel 24 Wohnzone hoher Dichte (WH)	24
	Artikel 25 Mischzone Wohnen-Gewerbe <u>1</u> (MZ-1)	25
	Artikel 26 Mischzone Wohnen-Gewerbe <u>2</u> (MZ-2)	26
	Artikel 27 Gewerbezone (GZ)	27
	Artikel 28 Industriezone (IZ)	28
	Artikel 29 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	29
	Artikel 30 Freihaltezone (FZ)	30
	Artikel 31 Landwirtschaftszone (LZ)	31
	Artikel 32 Planungszonen	31
	Artikel 32 <u>Waldareal</u>	31
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	32
	Artikel 33 <u>Parkplätze</u> Parkierung	32
	Artikel 34 Spielplätze	33
	Artikel 35 <u>Energie</u>	33
	Artikel 36 Erschliessungsbeiträge, Gebühren	33
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	35
	Artikel 37 Übertretungen	35
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	36
	Artikel 38 Aufgehobene Dokumente	36

ANHANG:

Anhang 1 Liste der geschützten Kulturgüter

Anhang 2 Bauschriften für geschützte Bauten

Anhang 3 Abstände zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals

~~—Kulturgüter (Verzeichnis, Bauvorschriften)~~

~~—Naturobjekte (Abstände)~~

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Ziele

Das vorliegende ~~Planungs-~~ Gemeindebaureglement legt die Nutzung des Gemeindegebiets und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > Das Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 und die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000;
- > Das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 (RPBG) und das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
- > Das Straßengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967;
- > Und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Artikel 3 Verbindlichkeit

Die Nutzungsplanung (vorliegendes Reglement und Zonennutzungsplan) ist behörden- und grundeigentümergebunden.

Die Richtplanung ist behördengebunden.

Artikel 4 Anwendungsbereich

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

Artikel 5 Ausnahmen

Abweichungen von den Plänen und den dazugehörigen Gemeindevorschriften können gewährt werden unter Vorbehalt der Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Artikel 6 Bestandteile

Die Ortsplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- > Richtplandossier (Bodennutzung, Verkehr, Landschaft);
- > Nutzungsplanung (Zonennutzungsplan, ~~Planungs-~~ Gemeindebaureglement);
- > Detailbebauungspläne;
- > Übersicht Stand der Erschliessung;
- > Parkplatzkonzept;
- > Planungsbericht.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 7 **Detailbebauungspläne (DBP) und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Sektoren, die einem Detailbebauungsplan (DBP) oder einer Detailerschliessungsbewilligung (DEB) unterstellt sind.

[Die Detailbebauungsplanung kann Abweichungen bezüglich der Verteilung der Dichte, der Höhe, des Grenzabstands, des Gebäudeabstands oder der architektonischen Züge vorsehen.](#)

Die Bestimmung gemäss Art. 14 Ziff. 5 Abs. 3 des Gemeindebaureglements ist anwendbar.

~~Baubewilligungen werden in diesen Sektoren nur auf der Grundlage von bewilligten Detailbebauungsplänen oder Detailerschliessungen erteilt, welche zusätzlich zu den üblichen gesetzlichen Inhalten namentlich die nachstehenden Punkte regeln:~~

DBP Kleinschönberg

- ~~≥ Verbindungsstrasse mit Trottoir zwischen dem bestehenden Quartier und dem Anschluss an die Kantonsstrasse sowie, bei eventuellen Forderungen der kantonalen Behörden, Gestaltungsmassnahmen an der Kreuzung (z. B. Kreisel);~~
- ~~≥ Bushaltestellen an der Kantonsstrasse gemäss Angaben der zuständigen Stellen;~~
- ~~≥ Ver- und Entsorgungsleitungen gemäss Angaben der Gemeinde, inklusive Pumpwerk;~~
- ~~≥ Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Planungsgrenzwerte);~~
- ~~≥ Gestaltung des Übergangsbereiches zur Landwirtschaftszone;~~
- ~~≥ Entsorgungsplatz für wiederverwendbare Materialien (Glas, PET, Papier usw.);~~

DBP ASTA-Areal

- > [Langsamverkehrsverbindungen erhalten und aufwerten \(insb. Jakobsweg\);](#)
- > [Öffentliche Räume fassen und gestalten;](#)
- > [Definition der Masse der Bauten und der Nutzungsdichte;](#)
- > [Verbesserung und Klärung der öffentlichen Parkierung \(Anzahl und Lokalisierung\).](#)

DEB Muttacher MU

- > Strassenanschluss an die Kantonsstrasse und Verbindung an die Eichmattstrasse, sowie Option für einen allfälligen Strassenanschlusses an das Richtplangebiet im Norden (Parzelle 380) sicherstellen;
- > Fusswegverbindungen innerhalb der Zone sowie an die Eichmattstrasse vorsehen;

- > ~~Lärmproblematik (Kantonalstrasse, Industriezone) berücksichtigen; Bauten entlang der Kantonsstrasse so organisieren, dass sie die dahinterliegenden Sektoren bestmöglichst vom Strassenlärm schützen (z.B. Längsfassade parallel zur Kantonsstrasse);~~
- > ~~Pflanzung von Baumreihen entlang der Kantonsstrasse, sowie entlang der internen Erschliessungsstrasse und der nördlichen Zonengrenze regeln.~~
- ≥ ~~Anschluss an die Kantonsstrasse mit dem Kanton koordinieren;~~
- ≥ ~~Anschluss für den Langsamverkehr an die Kreuzmattstrasse vorsehen;~~
- ≥ ~~Nachweis eines genügenden Lärmschutzes (Planungsgrenzwerte) erbringen.~~

DEB Thunstrasse TS

Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, für welche nachstehende Schutzvorschriften gelten. Diese wirken überlagernd zu den spezifischen Zonenvorschriften und sind auf Bauten und Umbauten innerhalb des Perimeters anwendbar.

2. Spezialvorschriften

Die Bauvorhaben haben Rücksicht zu nehmen auf die geschützten und für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten, insbesondere betreffend

Volumen und Höhen: Weder die Gesamt- und Fassadenhöhen die Traufhöhen dürfen jene der ortsbildtypischen oder geschützten Nachbarsbauten nicht überragen; Die Ausrichtung, Platzierung und die Proportionen müssen auf die benachbarten geschützten Gebäude abgestimmt sein.

Fassadengestaltung: 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; Öffnungen sollen sich auch im Hinblick auf ihre Anordnung anpassen.

Dachformen: für Bedachungen sind traditionelle Dachformen zu verwenden; die Firstrichtung sowie die Dachaufbauten und -öffnungen haben sich an die der bestehenden Bauten anzupassen. Die Summe der Frontflächen der Dachaufbauten darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten soll 1/4 der Fassadenbreite nicht übersteigen.

Materialien und Farbwahl: sie sollen im Einklang mit den geschützten oder ortstypischen Nachbarbauten stehen.

Terrainveränderungen: die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und der des natürlichen Geländes darf bei einer Neigung von 10% nicht über 50 cm und bei einer steileren Neigung zwischen 50 cm und 100 cm betragen.

Störende Elemente: Störende und architekturhistorisch unwesentliche Elemente können bei Umbaumaßnahmen am betroffenen Bauteil auf Verlangen des KGA entfernt werden.

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.

Der Anteil der Grünfläche (Wiesen, Gärten) ist ebenfalls zu erhalten, bei Neugestaltungen sind lokale Pflanzenarten zu verwenden.

9 4. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 9 Geschützte Kulturgüter ~~Gebäude und Kulturobjekte~~

1. Schutzzumfang

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Kulturgüter ~~Gebäude und Kulturobjekte~~ anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen Objekten, befinden sich ~~im~~ in Anhang 2.

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 Schmiedarbeiten;
- > Die allgemeine Raumaufteilung 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 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

3. Solaranlagen

Artikel 35 Ziff. 3 ist anwendbar.

~~Solaranlagen sind wo möglich in die Dächer von An- oder Nebenbauten einzufügen; ist dies nicht möglich, sind generell folgende Regeln zu beachten:~~

- ~~≥ Die Kollektoren sind als zusammenhängende Fläche in die Dachhaut einzufügen und werden vorzugsweise am unteren Dachrand oder als Band, das in einem harmonischen Verhältnis zur Dachfläche steht, angebracht;~~
- ~~≥ Die Kollektorenränder verlaufen parallel zu jenen des Daches, die Neigung ihrer Oberfläche ist identisch mit jener des Daches und soll möglichst nicht aus der Dachoberfläche herausragen;~~
- ~~≥ Die Farbe der Kollektorumrahmungen ist jener der Kollektoren ähnlich;~~
- ~~≥ Auf für den Denkmalschutz besonders wichtigen geschützten Gebäuden oder auf jenen die einen exponierten Platz im Ortsbildschutzperimeter einnehmen, können Solaranlagen verboten werden;~~

- 4. Kanalsystem Galtertal** Im Zonennutzungsplan sind die Mühlenkanäle und Teiche eingetragen, deren Verlauf von historischer Bedeutung ist. Bei baulichen Eingriffen sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:
- > Die Linienführung der Elemente und ihre Substanz sollen erhalten bleiben;
 - > Eine angepasste Nutzung sowie allenfalls notwendige bauliche Eingriffe können unter Erhaltung der Substanz gewährt werden;
 - > Die Eigentümer regeln den Unterhalt.

- 5. Meldepflicht** Entdeckungen von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stuckaturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) müssen vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich der zuständigen kantonalen Dienststelle gemeldet werden.

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

~~Das Amt für Kulturgüter ist berechtigt Sondierungen am Baukörper zu veranlassen, die Kosten gehen zu seinen Lasten.~~

Artikel 10 Archäologische Perimeter

- 1. Verfahren** Für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) Kontakt auf.

~~Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jede Neubaute oder Änderung an bestehenden Gebäuden und am natürlichen Gelände eine Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) obligatorisch.~~

- 2. Sondierungs- und Grabarbeiten** Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen vom KGSK (Art. 35) und vom RPBG (Art. 72-76) vorbehalten.

- 3. Meldepflicht** Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen kantonalen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Artikel 11 Historische Verkehrswege (IVS)

Im Zonennutzungsplan sind die geschützten historischen Verkehrswege eingezeichnet, für die folgende Schutzbestimmungen anwendbar sind:

- > Beibehaltung der bestehenden Linienführung soweit als möglich;
- > Erhaltung der bestehenden, seitlich begrenzenden Elemente (natürliche Böschungen, Gräben, Hecken und Bäume), des Wegprofils (Wegbreite) und der Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.).

Ein maßvoller Um- und Ausbau der Strasse zwecks Unterhalt und Gewährleistung der bestehenden lokalen Erschließungsfunktion (inkl. für die Fußgänger) ist möglich, sofern die Erhaltung der historischen Substanz gewährleistet wird.

Für bauliche Maßnahmen im Bereich dieser Objekte ist die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) obligatorisch.

Artikel 12 Geschützte Naturobjekte

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen Naturobjekte sind grundsätzlich zu erhalten.

1. Naturobjekte

Als Naturobjekte gelten namentlich:

- > Hoch und Niederhecken;
- > Bäume;
- > Hochstammobstgärten;
- > Die Uferbestockung der Wasserläufe.

2. Pflegepflicht

Die eingetragenen Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels periodisch abschnittsweise und selektiv zurückzuschneiden oder zu durchforsten.

3. Beseitigungsverbot

Verboten sind alle Eingriffe, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden, wie Abbrennen, Gifanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

4. Ersatz eines Schutzobjekts

Das Beseitigen eines Naturobjektes, im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken oder übergeordneten Interessen, untersteht der Genehmigung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz). In dieser wird sein Ersatz mit lokalen Pflanzen an einer geeigneten Stelle wie folgt festgelegt:

- > Ersatzbepflanzung sind aus ökologischen oder siedlungsgestalterischen Gründen grundsätzlich am Ort vorzusehen;
- > Ist dies nicht möglich, kann die Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:3 (Anzahl Bäume oder Heckenlaufmeter) in einem Renaturierungssperimeter vorgenommen werden (siehe Richtplan).

Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Artikel 13 Landschaftsschutzperimeter-zone (LSP Z)

1. Charakter / Nutzung

Die Landschaftsschutzperimeter-zone umfasst naturräumlich wertvolle und zu erhaltende Landschaften, die das Gemeindegebiet charakteristisch strukturieren. Aufgrund ihrer Exponiertheit und Unverbautheit sind diese weiterhin von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die nachstehenden Vorschriften wirken überlagernd zu jenen der Landwirtschaftszone.

2. Bestimmungen

Innerhalb dieser Zone sind Bauten und Anlagen aller Art sowie Terrainveränderungen untersagt. Folgende Ausnahmen sind zugelassen:

- > An- und Nebenbauten im Sinne des RPBR (Art. ~~85~~ 82), wenn sie sich gut in die Landschaft integrieren;
- > Unterirdische Infrastrukturanlagen, die keine Veränderung der Topographie bewirken;
- > Wander- und Flurwege sowie deren Ausstattung (Bänke o.ä.).

Artikel 14 Fliessgewässer

1. Raumbedarf für Fliessgewässer

Der Raumbedarf umgrenzt den Bereich, der für den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewährleistung der natürlichen Funktionen und der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhalts- und Pflegezwecken, notwendig ist.

2. Sektoren mit Bezeichnung des Raumbedarfs

~~Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer werden nur Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers bewilligt. können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (auch Anbringen von Umzäunungen etc.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer, Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft erlaubt. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.~~

~~Andere Bauten und Anlagen (Änderungen des natürlichen Geländes, Materialdeponien, Anbringen von Umzäunungen usw.) sind nicht zugelassen.~~

Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

3. Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs

~~Für im Zonenplan nicht oder ohne Raumbedarf erfasste öffentliche Fliessgewässer beträgt der minimale Abstand einer Baute oder Anlage 20.00 m ab der Uferlinie des mittleren Hochwasserstandes.~~

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand.

Die zuständige Behörde kann diesen den minimalen Raumbedarf erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereichs notwendig erscheint ist.

4. Raumbedarf von eingedolten Fliessgewässern

~~Auf eingedolten, nicht oder ohne Raumbedarf im Zonen- oder Detailbebauungsplan erfassten Fliessgewässern darf nicht gebaut werden. Bei der Bau- und Anlageplanung ist ausreichend Raum für ihre spätere Freilegung zu gewährleisten.~~

Bei eingedolten Fließgewässern und mangels besonderer Angaben im Zonennutzungsplan oder in einem allfälligen Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermäßige Belastung, Kontrolle oder Abflusskapazitäten usw.). Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten.

Die zuständige Behörde kann ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangen, namentlich betreffend Abflusskapazitäten, Belastung usw.

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 der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Ausstertreppen usw.) in das Gewässer, ist das Rücklaufisiko zu prüfen, gegebenenfalls sind besondere Sicherheitsmassnahmen vorzusehen (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Für die Detailbebauungspläne sind die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festzulegen.

6. Bestehende Bauten

Bei einem Wiederaufbau bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Anpassung des Erdgeschossniveaus oder einer Bauversetzung über, respektive außerhalb des Hochwassergefahrenbereichs geprüft werden.

Artikel 15 Naturgefahren

1. Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, welche Naturgefahren ausgesetzt sind, die Naturgefahren ausgesetzte Gebiete (Hochwasser / Rutsch- und Steinschlag).

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäß den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement 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 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, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrößern (Verminderung der Risiken).
- > 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. Gefahrenhinweiszone

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

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschließend sind die Maßnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

2. Verfahren

Für alle Baugesuche (Neubauten, Umbauten etc.) innerhalb dieser Gebiete, oder an sie angrenzende, ist die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) obligatorisch.

Je nach Gefahrensituation kann die Gemeinde, das BRPA, die Naturgefahrenkommission oder die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:

- ≥ Definition unerlässlicher Bau- und Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten;
- ≥ Nachweis der Bebaubarkeit eines Grundstückes ausserhalb der Bauzone;
- ≥ Je nach Umfang des Gebietes und den Umständen (Bebauungsstand, Art der Gefahr), können die für Einzelgebäude umzusetzenden Massnahmen im Rahmen einer von der Gemeinde koordinierten Gesamtstudie festgelegt werden.

Artikel 16 Belastete Standorte

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäß Art. 5 des Gesetzes vom 7. September 2011 über belastete Standorte (AltlastG) unterstellt. Das erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 der Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (AltV) kann angefordert werden.

Für die im Zonennutzungsplan erfassten belasteten Standorte kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltIV verlangen.

Artikel 17 Abstände

1. **Strassen** Bestehen keine speziellen Strassenbaulinien, so Es gelten die Abstände gemäss Strassen-gesetz.
2. **Wald** Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht.
3. **Gehölzen ausserhalb des Waldareals** Die im Anhang 3 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.
~~Für die im Zonennutzungsplan erfassten verschiedenen Arten von Naturen-objekten, sind für Neubauten die minimalen Abstände der Richtlinien im Anhang dieses Regle-ments anwendbar.~~
4. **Fliessgewässer** Siehe Artikel 14.

SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN

Artikel 18 Dorfzone (DZ)

1. Nutzung

Die Dorfzone umfasst die historisch wertvolle und schützenswerte Bausubstanz im Bereich Kirche, Oberamt und Museum, die für öffentliche oder private Nutzungen in den Bereichen Verwaltung, Dienstleistung, Gewerbe sowie für das Wohnen bestimmt ist.

In dieser Zone sind keine Neubauten zugelassen, ausgenommen:

- > Eine Erweiterung des bestehenden Volumens des Museums;
- > Die Erstellung einer Abdankungs- und Aufbahrungshalle im Bereich der Kirche und des Friedhofs.

Unter Vorbehalt der Bestimmungen des Ortsbildschutzperimeters (Art. 8) gelten folgende Bauvorschriften.

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

4. Geschossflächenziffer

(nicht anwendbar)

5. Überbauungsziffer

(nicht anwendbar)

6. Grenzabstand G_A

$G_H \cdot h/2$, mindestens 4.00 m

7. Gesamthöhe $G_H \cdot h$

darf nicht verändert werden.

8. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 19 Zentrumszone (ZZ)

1. **Nutzung** Die Zentrumszone ist für das Wohnen, für Dienstleistungs-, Handels- und Verwaltungsbetriebe sowie für Kleingewerbe bestimmt.
- Neue Einzelwohnhäuser mit ausschließlicher Wohnnutzung sind nicht zugelassen; bestehende können um- und ausgebaut werden.
- Bei Neu- oder Wiederaufbauten ist das Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen zu reservieren.
2. **Bauweise** Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES III
4. **Geschossflächenziffer** ~~1.10-1.40~~, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.
- Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer** 0.55
6. **Grenzabstand GA** $GH \frac{h}{2}$, mindestens 4.00 m
7. **Gesamthöhe GH h** maximal 12.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH fh maximal 9.00 m
- $GH \frac{h}$ ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
 $FH \frac{fh}$ ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
8. **Spezialvorschriften** Für die im Zonennutzungsplan bezeichnete Perimeter gelten folgende Spezialvorschriften:
- a. **Schwarzseestrasse SS** Gesamthöhe h maximal 12.50 m
- b. **Thunstrasse TS** Gesamthöhe h maximal 16.10 m
Traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 13.40 m
- Bauvorhaben im Nahbereich des Ortsbildschutzperimeters** ~~An den Ortsbildschutzperimeter angrenzende Bauvorhaben müssen in ihrer Bauart, Volumen, Dachform, Farben und Baumaterialien dem relevanten Charakter der Nachbargebäude im Schutzperimeter und ihrer Umgebungsgestaltung angepasst werden.~~
9. **Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 20 Dorfzone Rohr (DZ-R)

1. ~~Charakter / Nutzung~~ Die Dorfzone Rohr DZ-R ist für das Gewerbe, das Wohnen und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- Nur Betriebe ohne nächtliche Lärmemissionen sind zugelassen, reine Gewerbebauten sind nicht gestattet.
- Reine Wohnnutzung ist nur in freistehenden Einzelwohnhäuser gestattet.
2. ~~Bauweise~~ Offen
3. ~~Lärmempfindlichkeitsstufe~~ ES III
4. ~~Geschossflächenziffer~~ 0.90
5. ~~Überbauungsziffer~~ 0.55 für Misch-, Landwirtschafts- und Gewerbegebäude
0.30 für Wohngebäude
6. ~~Grenzabstand GA~~ $GH \cdot h / 2$, mindestens 4.00 m
7. ~~Gesamthöhe GH h~~ Landwirtschaftliche Bauten
maximal 13.00 m, traufseitige Fassadenhöhe ~~FH fh~~ maximal 10.00 m
- Misch- und Wohngebäude
GH maximal 9.00 m, traufseitige Fassadenhöhe ~~FH fh~~ maximal 7.00 m
- ~~GH h~~ ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
~~FH fh~~ ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
8. ~~Bauart, Materialien und Farben~~ Konstruktionsweise, Materialwahl, Farbgebung, Dachform und Umgebungsgestaltung sind den bestehenden charakteristischen Gebäuden anzupassen.

Artikel 21 Wohnzone schwacher Dichte (WS)

1. **Nutzung** Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt.
- Nicht störende Dienstleistungsbetriebe ohne nächtliche Lärmemissionen sind gestattet (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).
2. **Bauweise** Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
4. **Geschossflächenziffer** 0.90 für freistehende Einzelwohnhäuser
0.90 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
5. **Überbauungsziffer** 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser
0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
6. **Grenzabstand GA** $\frac{GH-h}{2}$, mindestens 4.00 m
7. **Gebäudehöhe GH h** maximal 9.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH fh maximal 7.00 m
- $\frac{GH-h}{2}$ ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
FH fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.00 m zur Höhe FH fh gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains ab 10 %, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses.
8. **Spezialvorschriften**
- Engelsmatt EM** Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters Sektors sind bauliche oder gestalterische Massnahmen zu treffen, welche die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV bezüglich Schiesslärm-Immissionen für die lärmempfindlichen Räume, das heisst alle Wohnräume und Küchen (ausgenommen Sanitär- und Abstellräume), ermöglichen, wie:
- > Einbauen von speziellen Lüftungsfenstern;
 - > Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der West- bzw. Süd-West-Seite.
- Für Bauten in diesem Sektor ist ein Vorgesuch ~~an das Amt für Umwelt, Sektion Lärm,~~ einzureichen.

Artikel 22 Wohnzone mittlerer Dichte 1 (WM-1)

1. **Nutzung** Die Wohnzone mit mittlerer Dichte WM-1 ist für zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- Nicht störende Dienstleistungsbetriebe ohne nächtliche Lärmemissionen sind gestattet (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).
2. **Bauweise** Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
4. **Geschossflächenziffer** 0.90 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
~~1.00~~ 1.10 für Mehrfamilienhäuser, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.
- Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnutzungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer** 0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
0.30 für Mehrfamilienhäuser
6. **Grenzabstand GA** $GH \frac{h}{2}$, mindestens 4.00 m
7. **Gesamthöhe GH h** Zusammengebaute Einzelwohnhäuser
maximal 10.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH fh maximal 7.00 m
- Mehrfamilienhäuser
maximal 12.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH fh maximal 9.00 m
- GH h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
FH fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
8. **Spezialvorschriften** Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter gelten folgende Spezialvorschriften:
- a. **Oberdorfstrasse OD** Gesamthöhe h maximal 15.00 m
- Kleinschönberg** Innerhalb des im Zonennutzungsplan festgelegten Perimeters für Spezialvorschriften sind Einfamilienhäuser ebenfalls zugelassen. In diesem Fall sind die Vorschriften der Wohnzone schwacher Dichte anwendbar.

Artikel 23 Wohnzone mittlerer Dichte 2 (WM-2)

1. **Nutzung**

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte WM-2 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Nicht störende Dienstleistungsbetriebe ohne nächtliche Lärmemissionen (z.B. Büros, Praxen, Salons etc.) sind ~~gestattet, bis maximal 25% der Geschossfläche pro Gebäude zulässig-~~
2. **Bauweise**

Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES II
4. **Geschossflächenziffer**

~~1.00 1.30, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.~~

Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer**

0.30
6. **Grenzabstand GA**

$GH_h/2$, mindestens 4.00 m
7. **Gesamthöhe GH_h**

maximal 14.00 m

GH_h ist ebenfalls anwendbar für Flachdächer (Voll- oder Attikageschosse).
8. **Spezialvorschriften**

Maggenberg (MB) Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter Sektor Maggenberg (MB) sind, abweichend von den vorgenannten, folgenden Vorschriften anwendbar:
Gesamthöhe GH_h maximal 15.60 m
Maximal 6 Geschosse

Artikel 24 Wohnzone hoher Dichte (WH)

1. **Nutzung**

Die Wohnzone mit hoher Dichte WH ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Nicht störende Dienstleistungsbetriebe ohne nächtliche Lärmemissionen (z.B. Büros, Praxen, Salons etc.) sind bis maximal 35% der Geschossfläche pro Gebäude zulässig.
2. **Bauweise**

Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES II
4. **Geschossflächenziffer**

~~1.10~~ 1.50, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.

Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnutzungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer**

0.30
6. **Grenzabstand GA**

~~GH~~ h/2, mindestens 4.00 m
7. **Gesamthöhe GH h**

maximal 17.50 m, traufseitige Fassadenhöhe FH fh maximal 14.50 m

GH h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
FH fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
8. **Verfahren**

Die Vorprüfung gemäß RPBG (Art. 137) ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 25 Mischzone ~~Wohnen-Gewerbe~~ 1 (MZ-1)

1. ~~Charakter /~~ Nutzung

Die Mischzone ~~Wohnen-Gewerbe~~ MZ-1 ist bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie für das Wohnen.

Nur Betriebe ohne nächtliche Lärmemissionen sind zugelassen.

Neu- und Wiederaufbauten:

Bei Neu- und Wiederaufbauten ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20% der gesamten Geschossfläche vorzusehen. Die gewerblichen Flächen sind größtenteils in das Hauptgebäude zu integrieren.

~~Auf noch nicht überbauten Parzellen können reine Wohnbauten bewilligt werden, sofern die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden.~~

Bestehende Wohnbauten ohne Gewerbeanteil:

Bestehende reine Wohnbauten können um- und ausgebaut werden und, sofern der Ausbau weniger als die Hälfte der bestehenden Geschossfläche beträgt, sind sie vom obligatorischen Gewerbeanteil befreit.

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

4. Geschossflächenziffer

~~1.00~~ 1.10, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.

Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnutzungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.

5. Überbauungsziffer

0.40

6. Grenzabstand G_A

$G_H \frac{h}{2}$, mindestens 4.00 m

7. Gesamthöhe G_H, h

maximal 11.00 m, traufseitige Fassadenhöhe ~~F_H~~ f_h maximal 8.00 m

$G_H \frac{h}{2}$ ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse

~~F_H~~ f_h ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

8. Spezialvorschriften

Muttacher (MA)

Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter Muttacher (MA) ist, abweichend von den vorgenannten, folgende Vorschrift anwendbar:

> Der Gewerbeanteil von mindestens 20% gilt auf den gesamten Perimeter.

Artikel 26 Mischzone ~~Wohnen-Gewerbe~~ 2 (MZ-2)

1. ~~Charakter /~~ Nutzung Die Mischzone ~~Wohnen-Gewerbe~~ MZ-2 ist bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie für das Wohnen.
- Nur Betriebe ohne nächtliche Lärmemissionen sind zugelassen.
- Die Bauten haben einen Gewerbeanteil von mindestens 20% der gesamten Geschossfläche aufzuweisen. Die Gewerbefläche ist grösstenteils in das Hauptgebäude zu integrieren.
2. Bauweise Offen
3. Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
4. Geschossflächenziffer ~~1.00~~ 1.30, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.
- Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. Überbauungsziffer 0.40
6. Grenzabstand GA $GH \cdot h/2$, mindestens 4.00 m
7. Gesamthöhe GH, h maximal 15.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH, fh maximal 11.00 m
- GH, h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
 FH, fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern

Artikel 27 Gewerbezone (GZ)

1. ~~Charakter /~~ Nutzung

Die Gewerbezone GZ ist für Gewerbe, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.

~~Das Gemeindeereglement über die Öffnungszeiten der Geschäfte ist anwendbar.~~

~~Wohnungen in neuen Gebäuden sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig.~~

Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

Die lärmempfindlichen Räume dieser Wohnungen dürfen nicht weniger als 30 m zur Strassenachse entfernt sein.

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

4. Baumassenziffer

6.50 m³/m²

5. Überbauungsziffer

0.70

6. Grenzabstand GA

GA = 5.50 m

Die Erhöhung des Abstandes aufgrund des Mehrlängenzuschlags gemäß RPBR (Art. 83) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

7. Gesamthöhe GH_h

maximal 11.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH_{fh} maximal 8.00 m

GH_h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse

FH_{fh} ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern

Artikel 28 Industriezone (IZ)

1. ~~Charakter /~~ Nutzung Die Industriezone IZ ist für Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Lagerflächen sowie Verwaltungsgebäude bestimmt.
- ~~Wohnungen in neuen Gebäuden sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig.~~
- Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.
2. Bauweise Offen
3. Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV
4. Baumassenziffer $8.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
5. Überbauungsziffer 0.70
6. Grenzabstand GA $\text{GA} = 6.50 \text{ m}$
- Die Erhöhung des Abstandes aufgrund des Mehrlängenzuschlags gemäß RPBR (Art. 83) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.
7. Gesamthöhe GH_h maximal 13.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH_{fh} maximal 11.00 m
- GH_h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
- FH_{fh} ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern

Artikel 29 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1. **Charakter / Nutzung** Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche die dem öffentlichen Interesse dienen bestimmt.
2. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
3. **Bauweise** Offen
4. **Geschossflächenziffer**

~~1.10 1.50~~, für Tiefgaragen kann der Gemeinderat diese in Funktion der dazu benötigten Fläche bis maximal 0.20 erhöhen.

Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer** 0.60
6. **Grenzabstand GA**

ZAI = 7.00 m
ZAI Aula = 8.00 m
ZAI Spital = 9.50 m
7. **Gesamthöhe GH, h**

ZAI: maximal 14.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH, fh maximal 12.00 m
ZAI Aula: maximal 16.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH, fh maximal 16.00 m
ZAI Spital: maximal 19.00 m, traufseitige Fassadenhöhe FH, fh maximal 19.00 m

GH, h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
FH, fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- ~~8. **Verfahren Nahbereich**
Ortsbildschutzperimeter~~

Für an den Ortsbildschutzperimeter angrenzende Bauvorhaben ist die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) obligatorisch.

Neubauten in diesem Bereich sollen das äussere und innere Ortsbild der Dorfzone nicht beeinträchtigen; namentlich sollen ihre Höhe, ihr Volumen und ihre Materialien so gewählt werden, dass sie nicht störend auf die bestehende Silhouette und die Gestaltung des Dorfkerns wirken.

Artikel 30 Freihaltezone (FZ)

1. Charakter / Nutzung

Die Freihaltezone ist für Grün- und Freiflächen bestimmt, welche der Strukturierung oder Gestaltung des Siedlungsgebietes dienen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen ist zugelassen.

~~Freistehende Nebenbauten gemäss RPBR (Art. 82) und Anlagen welche dem Zonenzweck dienen sind gestattet.~~

Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

-

3. Geschossflächenziffer

-

4. Überbauungsziffer

-

5. Grenzabstand

-

6. Gebäudehöhen

-

Artikel 31 Landwirtschaftszone (LZ)

1. **Charakter / 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.
4. **Verfahren** Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-Umwelt- und Baudirektion (RUBD), mit der Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.

Das Einreichen eines Vorprüfungsgesuches wird empfohlen.

Artikel 32 Planungszonen

1. ~~**Zweck**~~ Die Planungszone nach Art. 27 Raumplanungsgesetz dient dem Zweck eines zeitlich beschränkten Bauverbotes. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.
2. ~~**Befugnisse der Festlegung und Gültigkeitsdauer**~~ Gemäss Art. 90 Abs. 1 RPBG sind der Staatsrat und der Gemeinderat befugt, auf dem Gemeindegebiet Planungszonen festzulegen.
- Gemäss Art. 90 Abs. 2 RPBG hat eine Planungszone vom Beginn der öffentlichen Auflage an eine Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren.
- Gemäss Art. 90 Abs. 3 RPBG kann die Direktion die Geltungsdauer aus wichtigen Gründen um bis zu maximal drei Jahren verlängern.
3. ~~**Zeitweiliges Bauverbot**~~ Baubewilligungsverfahren werden während der Dauer der Planungszone und des Planungsverfahrens eingestellt.
- Die Aufhebung der Planungszonen und die Bestätigung der betroffenen Bauzonen erfolgt nicht automatisch, sondern durch das übliche Planungsverfahren nach Art. 77ff. RPBG.
- Treten die neuen Vorschriften oder Pläne in Kraft, werden die Bauvorhaben nach neuem Recht beurteilt.

Artikel 32 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 33 Parkplätze Parkierung

1. Wohnnutzungen

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder (die Werte sind aufzurunden) wird wie folgt festgelegt:

Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser:

- > Hauptwohnung 1 Parkplatz pro 100 m² BGF, aber mindestens 2 Parkplätze.
- > Nebenwohnung 1 Parkplatz.

Mehrfamilienhäuser:

- > 1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche; zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkplätze für Besucher.
- > Für teilweise andere Nutzung innerhalb der Wohngebäude (Aktivitäten) wird der Bedarf entsprechend Abschnitt 2 berechnet.
- > Mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder sind als Garagen oder Einstellhallen zu erstellen. Garagevorplätze und -zufahrten sind nicht als Parkfeld anrechenbar.

~~Für spezielle Wohntypen, wie Alters- und Studentenwohnungen, kann der Gemeinderat tiefere Richtwerte ansetzen.~~

2. Andere Nutzungen

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe oder anderer Nutzungen wird grundsätzlich gemäss VSS-Normen (SN 640 281 von 2013) festgelegt.

Innerhalb dem im Gemeinderichtplan festgelegten Zentrumsperimeter werden für die Angestelltenparkplätze die Minimalwerte der Norm angewendet.

Innerhalb der Industrie- und Gewerbezone wird der maßgebende VSS-Wert für Parkplätze der Angestellten, der Besucher und Kunden noch um 2% reduziert.

~~3. Nutzungsänderung~~

~~Bei Nutzungsänderungen oder Mangel (ab 20% Unterdeckung) an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat eine Anpassung der Anzahl Parkfelder an die Werte der VSS-Normen verlangen.~~

3. Gestaltung

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

In den Wohnzonen schwacher Dichte sind aus Umweltschutzgründen die Flächen der Parkplätze, wenn möglich auch die der Zufahrt, wasserdurchlässig zu gestalten.

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 erhoben.

5. Abstellplätze für Zweiräder Die Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder richtet sich nach den entsprechenden VSS-Normen (SN 640 065 von 2011).

Artikel 34 Spielplätze

1. Bedarf Bedarf, Lage und Größe dieser Spielplätze sind gemäß RPBR (Art. 63) festzulegen.

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

Artikel 35 Energie

1. Neubauten Neubauten haben ihren Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.

2. Bestehende Bauten Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) in bestehenden Gebäuden ist deren Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.

3. Industrielle Prozesswärme Obige Bestimmungen bleiben ausgenommen für den Bereich der industriellen Prozesswärme.

4. Solaranlagen Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

Artikel 36 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Erschließungsbeiträge Die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an Erschließungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage der Abwasser- und Trinkwasserreglemente der Gemeinde.

2. Gebühren ~~Der Gemeinderat ist berechtigt zur Überprüfung und Begleitung von Baugesuchen, Detailbebauungsplänen, Ortsplanungsänderungen und anderen planerischen Fragen. Spezialisten beizuziehen. Die auf der Grundlage der Vorschriften des Gemeindegesetzes berechneten Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Dieser ist durch den Gemeinderat vorgängig zu orientieren.~~
~~Baugesuche—Spezialisten~~

Für die Erhebung von Gebühren ist das entsprechende Gemeindereglement anwendbar.

3. Vorzuglasten

Für die Erhebung von Vorzuglasten (ARA- und Trinkwasseranschlussgebühren) für bebaute und unbebaute Bauzonen ist das entsprechende Gemeindereglement anwendbar.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 37 Übertretungen

Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 38 Aufgehobene Dokumente

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- > das Planungs- und Baureglement vom 13.04.1993 (inkl. seither genehmigte Änderungen);
- > Der Zonennutzungsplan vom 13.04.1993 (inkl. seither genehmigte Änderungen);
- > Alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen.

Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

- > Maggenberg, genehmigt am 20. August 1974;
- > Sonnenrain, genehmigt am 6. Februar 1978
- > Juch, genehmigt am 14. Juli 1980;
- > Windhalta 2, genehmigt am 10. Mai 1995;
- > Säget, genehmigt am 26. Oktober 1993, 9. Juli 1997 und 22. November 2000
- > Dorfmatte, genehmigt am 9. Juli 2008
- > Landi (Spezialplan), genehmigt am 9. Oktober 2007 ~~2008~~
- > Steinigenweg, genehmigt am 30. April 1985

Artikel 39 Inkrafttreten

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

VI. GENEHMIGUNG

1. Erste öffentliche Auflage

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 50
vom: 14. Dezember 2018

Zweite öffentliche Auflage

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 34
vom: 23. August 2019

2. Angenommen vom Gemeinderat von Tifers

am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

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

am:

Der Staatsrat, Direktor

ANHANG 1 LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

~~VERZEICHNIS DER GESCHÜTZTEN OBJEKTE~~

ANHANG 2 BAUVORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE BAUTEN

ANHANG 3 ABSTÄNDE ZU GESCHÜTZTEN GEHÖLZEN AUSSERHALB DES WALDAREALS

~~ABSTÄNDE ZU NATUROBJEKTEN~~

ANHANG 1: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

VERZEICHNIS DER GESCHÜTZTEN OBJEKTE

Strasse Ortsbezeichnung	Geb.Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Verzeichnis	Vorschlag Schutz-ka- tegorie
Amtshausweg	1	Wohnhaus	1	783	C	3
Bruchmattstrasse	7	Ehem. Töchterpensionat	3	786	C	3
Brunnenbergweg	5I	Gartenpavillon	13	464aaa	C	3
Brunnenbergweg	5H	Marienkapelle	13	464aaa	B	1
Brunnenbergweg	5G	Speicher	13	464aaa	B	2
Brunnenbergweg	5	Landhaus	13	464aaa	B	2
Freiburgstrasse	2	Gasthof Taverna	5	551aba	B	3
Freiburgstrasse	4	Bauernhaus	5	551_8a	C	3
Freiburgstrasse	23D	Kapelle	9	269	B	1
Galtera	0 Ka	Kanalsystem	8	203	B	3
Galtera	99	Wohnhaus	17	699	B	2
Galtera	102	Ehem. Hammerschmiede	8	200	B	2
Galtera	118	Wohnhaus	8	203	C	3
Galtera	286	Pisciculture	8	203	C	3
Hubelweg	7	Wohnhaus	5	551 aabb	C	3
Hubelweg	9	Wohnhaus	5	551 aacb	C	3
Juchstrasse	1	Gasthof St. Martin	1	1306	B	3
Juchstrasse	4	Wohnhaus	1	138a	C	3
Juchstrasse	7	Wohnhaus	1	190	C	3
Juchstrasse	8	Vereinshaus	1	532ba	B	3
Kirchweg	0 Br 1	Brunnen	1	1309	C	3
Kirchweg	0 Br 2	Brunnen	1	604	C	3
Kirchweg	1	Wohnhaus	1	316	B	2
Kirchweg	2	Ehem. Schulhaus	1	604	A	1
Kirchweg	3B	Jakobuskapelle	1	1309	A	1
Kirchweg	3A	Beinhauskapelle	1	1309	A	1
Kirchweg	3	Pfarrkirche St. Martin	1	1309	A	1
Kirchweg	4	Pfarrhaus	1	1307	B	2
Kirchweg	6	Kaplanei	1	620	B	2
Kreuzholz	0 Kr 6	Wegkreuz	11	572 aa	B	3
Maggenberg	1	Landhaus Maggenberg	4	574	B	2
Maggenberg	3	Wohnhaus	10	579	C	3
Maggenberg	4	Speicher	10	580	A	2
Maggenberg	6	Bauernhaus	10	741	A	1
Maggenberg	8	Kapelle St. Peter und Paul	5	575	A	1
Menziswil	1	Landhaus	6	255	A	1
Menziswil	1A	Ofenhaus	6	257	C	3
Rohr	0 Kr 3	Wegkreuz	16	101	C	3
Rohr	1	Heiligkreuz-Kapelle	15	58	B	1
Rohr	2	Bauernhaus	19	659;418	B	2
Rohr	21A	Ofenhaus	16	22b	B	2
Rohr	21B	Speicher	16	21	B	2
Rohr	27	Speicher	16	98	B	2
Schwarzseestrasse	1	Ehem. Schulhaus	1	609	C	3
Thunstrasse	9	Schulhaus	1	301	A	2
Thunstrasse	12	Speicher	3	157	B	2

Thunstrasse	15	Wohnhaus	2	150	A	1
Thunstrasse	49	Sebastian-Kapelle	13	630	B	1

ANHANG 2: BAUVORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE BAUTEN

	Schutzkategorie	1	2	3
1 Vorprüfung Die Bauvorhaben sind wie folgt zu dokumentieren: – Planaufnahmen der wichtigsten Grund- und Aufrisse sowie Schnitte in einem dem Bauvorhaben angemessenem Massstab; – Fotografien der vom Eingriff betroffenen Elemente; – Beschreibung des Erhaltungszustandes und der vorgesehenen Massnahmen der vom Eingriff betroffenen Elemente.				
1 Tragkonstruktion, Grundriss Die Tragstruktur des Gebäudes und der bestehende Grundriss sind zu erhalten (Mauern, Holzkonstruktion, Balkenlage und Dachstuhl) und bei Umbauten zu berücksichtigen. Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden, ist sie in gleichen oder mit in der Entstehungszeit üblichen Materialien und Formen auszuführen.				
2 Volumen Es werden nur maßvolle, ein-, talseitig bis zweigeschossige Erweiterungen der geschützten Gebäude bewilligt, die auf 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. <u>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.</u>				
3 Fassaden Die Hauptelemente und der Charakter der Fassadengestaltung (Materialien, Formen), wo möglich auch alte Türen und Fenster, sind zu erhalten. Müssen sie aus Gründen des Erhaltungszustandes ersetzt werden, sind traditionelle Materialien, Formen und Farben, die denjenigen der Entstehungszeit des Gebäudes ähnlich sind, zu verwenden. Neue Mauerdurchbrüche sind möglichst zu vermeiden. Falls erforderlich, sind für die Belichtung der Räume in erster Linie alte zugemauerte Öffnungen zu verwenden; neue sind so zu wählen, dass der Charakter der Fassade bewahrt bleibt. Ihre Anordnung und Proportionen haben sich der bestehenden Fassadengliederung unterzuordnen; zudem sollen sie sich von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass das Gebäude als geschichtliches Dokument nicht verfälscht wird. <u>Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:</u> - 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, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen. - Es ist nicht erlaubt ohne vorgängige Bewilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.				
4 Dächer Die Dachform (Gliederung, Neigung, Auskragungen) ist zu bewahren. Der Ausbau des Dachgeschosses kann gestattet werden, sofern die notwendigen Öffnungen für Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht übermäßig beeinträchtigen und keine Veränderung des Dachstuhles zur Folge haben. Die Öffnungen sind vorrangig in der Giebfassade anzubringen. Reichen diese nicht aus, können Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) bewilligt werden; sie sind regelmäßig anzuordnen und haben sich an den traditionellen Formen aus der Entstehungszeit zu orientieren. Fehlen solche, können alternativ auch Dachflächenfenster zur Anwendung kommen. Die Dachöffnungen dürfen folgende Dimensionen nicht überschreiten: - Summe der Frontflächen: maximal 1/15 der Dachfläche (Vertikalaufriß); - Gesamtbreite : maximal 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite. <u>Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:</u> - Die Breite überschreitet nicht 110 cm ; - Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform ; - Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein ; - Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen. <u>Sollten aufgrund des Erhaltungszustandes Elemente ersetzt werden müssen, sind die gleiche Form und das gleiche Material zu wählen. Sollte dies nicht möglich sein, sollte auf ein, in der Entstehungszeit des Gebäude, übliches Material zurückgegriffen werden.</u>				

<p>5 Störende Bauteile Hinzugefügte Bauteile, die störend auf den historischen Charakter des Gebäudes wirken, dürfen nur unterhalten werden, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht erlaubt. Unter Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, kann bei Umbauten verlangt werden, dass an der Fassade oder am Dach hinzugefügte Bauteile, welche keinen entwicklungsgeschichtlichen Bezug zum Gebäude haben, beseitigt werden. Die Bewertung dieser Elemente erfolgt durch das Amt für Kulturgüter.</p>			
<p>6 Elemente des Aussenschmucks und repräsentative Elemente des Innenausbau Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.</p>			
<p>7 Innendekoration, Verkleidungen Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.</p>			

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

ANHANG 3 : ABSTÄNDE ZU GESCHÜTZTEN GEHÖLZEN AUSSERHALB DES WALDAREALS NATUROBJEKTEN



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Abstände von Neubauten zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

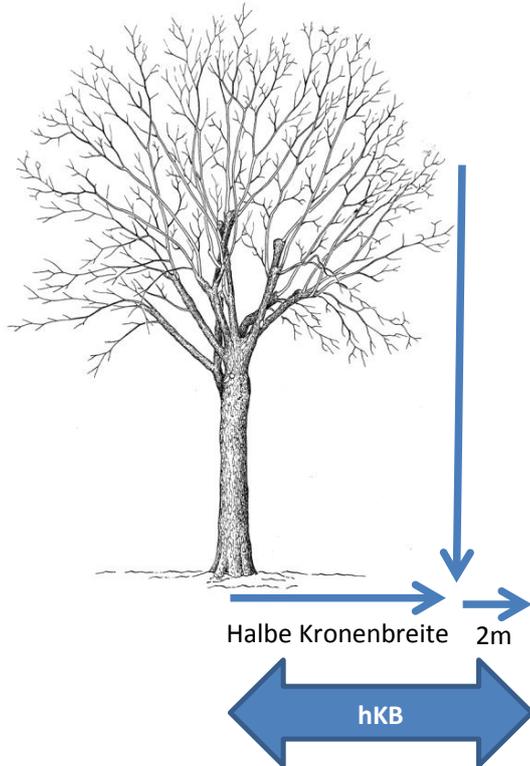
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5 m	20 m	
		Geringfügige Hochbauten	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			Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
				Niederhecke	4 m	4 m
Kanalisation			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 Baumen auf Baustellen:
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“](#)