



Ortsplanung

Gemeindebaureglement

Genehmigungsauflagen

Genehmigungsdossier

Anpassung an die Genehmigungsauflagen vom 29. Juni 2022

Änderung: ~~gestrichen~~

Änderung: ergänzt

Bearbeitet von: Christian Stettler, Rafael Bon, Noemi Häussler, Héléna Brendow
urbaplan freiburg

23072-GBR SV-240108.docx

lausanne

av. de montchoisi 21
cp 1494 - 1001 lausanne
t 058 817 00 00
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 058 817 01 30
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 058 817 01 20
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue saint-maurice 13
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 058 817 01 10
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	Detailbebauungspläne (DBP) und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)	7
	Artikel 8	Ortsbildschutzperimeter	8
	Artikel 9	Geschützte Kulturgüter	9
	Artikel 10	Archäologische Perimeter	10
	Artikel 11	Historische Verkehrswege (IVS)	10
	Artikel 12	Geschützte Naturobjekte	10
	Artikel 13	Landschaftsschutzperimeter (LSP)	11
	Artikel 14	Gewässerraum-Fließgewässer	11
	Artikel 15	Naturgefahren	13
	Artikel 16	Belastete Standorte	15
	Artikel 17	Abstände	15
	Artikel 18	Dorfzone (DZ)	16
	Artikel 19	Zentrumszone (ZZ)	17
	Artikel 20	Dorfzone Rohr (DZ-R)	18
	Artikel 21	Wohnzone schwacher Dichte (WS)	19
	Artikel 22	Wohnzone mittlerer Dichte 1 (WM-1)	20
	Artikel 23	Wohnzone mittlerer Dichte 2 (WM-2)	21
	Artikel 24	Wohnzone hoher Dichte (WH)	22
	Artikel 25	Mischzone 1 (MZ-1)	23
	Artikel 26	Mischzone 2 (MZ-2)	24
	Artikel 27	Gewerbezone (GZ)	25
	Artikel 28	Industriezone (IZ)	26
	Artikel 29	Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	27
	Artikel 30	Freihaltezone (FZ)	28
	Artikel 31	Landwirtschaftszone (LZ)	29
	Artikel 32	Waldareal	29
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	30	
	Artikel 33	Parkplätze	30
	Artikel 34	Spielplätze	31
	Artikel 35	Energie	31
	Artikel 36	Erschliessungsbeiträge, Gebühren	31
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	32	
	Artikel 37	Übertretungen	32
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33	
	Artikel 38	Aufgehobene Dokumente	33
	Artikel 39	Inkrafttreten	33
VI.	GENEHMIGUNG	34	

ANHANG:

Anhang 1 Liste der geschützten Kulturgüter

Anhang 2 Bauvorschriften für geschützte Bauten

Anhang 3 Abstände zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Ziele

Das vorliegende 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 Raumplanningverordnung (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 ~~Mobilitätsgesetz (MobG) vom 5. November 2021~~ ~~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 grundeigentümerverbindlich.

Die Richtplanung ist behördenverbindlich.

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, 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.

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);~~
- > Integration des besonderen Charakters des bestehenden Dorfzentrums. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Charakters des Kirchengevierts einzuordnen;
- > Entwicklung eines durchmischten Areals mit Wohnraum, Räumen für die gemeindeeigene Nutzung, lokalem Gewerbe und attraktiven Freiräumen;
- > Gestaltung der Aussenräume ist mit dem Ortskern abzustimmen;
- > Qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume;
- > Vorwegnahme der Arealentwicklung: Festlegen der Etappierung sowie der Flächen für Neubauten;
- > Definition der Masse der Bauten und der Nutzungsdichte;
- > Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung zwischen Dorfzentrum und Umgebung für den Langsamverkehr (Ost-West-Achse inkl. Jakobsweg);
- > Verbesserung der Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr;
- > Verbesserung und Klärung der öffentlichen und privaten Parkierung (Anzahl und Lokalisierung);
- > Berücksichtigung von nachhaltigen Energie- und Wärmelösungen

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~~noch die Traufhöhen dürfen jene der ortsbildtypischen oder geschützten Nachbarsbauten 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 $\frac{1}{4}$ 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 Pflästerungen, 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.

4. **Verfahren**

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

Artikel 9 Geschützte Kulturgüter

- 1. Schutzzumfang**
- Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützte Kulturgüter anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen Objekten, befinden sich 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~~ 4 ist anwendbar.
- 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.

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.
- 2. Sondierungs- und Grabarbeiten**

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) und dem Art. 138 RPBG 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, Gifتانwendung 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 Renaturierungsperimeter vorgenommen werden (siehe Richtplan).

Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Artikel 13 Landschaftsschutzperimeter (LSP)

1. Charakter / Nutzung Die Landschaftsschutzperimeter umfassen 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), 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 Gewässerraum-Fliessgewässer

1. Gewässerraum-Raumbedarf für Fliessgewässer Der Gewässerraum, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 36a GSchG und Art. 41 a und b GSchV) rechtlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.

Der Gewässerraum-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 ~~Gewässerraumes-Raumbedarfs~~**
- Innerhalb des ~~Gewässerraumes-Raumbedarfs der Fliessgewässer~~ 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 ~~Gewässerraumes-Raumbedarfs~~ und dem ~~b~~Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.
- Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4.00 m zur äußeren Grenze des ~~Gewässerraumes-Raumbedarfs~~ einhalten.
3. **Sektoren ohne Bezeichnung des ~~Gewässerraumes-Raumbedarfs~~**
- Ist der ~~Gewässerraum-minimale Raumbedarf eines Gewässers~~ nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand.
- Die zuständige Behörde kann den minimalen ~~Gewässerraum-Raumbedarf~~ erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereichs notwendig ist.
4. **~~Gewässerraum-Raumbedarf~~ von eingedolten Fliessgewässern**
- 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 ~~Gewässerraumes-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 ~~Gewässerraumes-Raumbedarfs~~ für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.
- Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Ausstentrepfen usw.) in das Gewässer, ist das Rücklafrisiko 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

In der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, geniessen Besitzstandgarantie gemäss Art. 69ff RPBG. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Art. 41c GSchV ist anwendbar.

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.

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; gegebenfalls 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 Vorprüfungs-gesuchs 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.

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.

Artikel 17 Abstände

1. **Strassen** ~~Es Vorbehalten eines grösseren, dieser Regelung vorgehenden Abstands.~~ gelten die Abstände gemäss Mobilitätsgesetz (MobG)-Straßengesetz.

2. **Wald** Der minimale Abstand ~~eines Gebäudes einer Baute und Anlage~~ 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.

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 A

$h/2$, mindestens 4.00 m

7. Gesamthöhe 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** 1.40
- Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. 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** 0.55
- 6. Grenzabstand A** $h/2$, mindestens 4.00 m
- 7. Gesamthöhe h** maximal 12.00 m, traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 9.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
 f_h ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- 8. Spezialvorschriften** Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter gelten folgende Spezialvorschriften:
- a. Schwarzseestrasse SS** Gesamthöhe h maximal 12.50 m
- b. Thunstrasse TS** Gesamthöhe h maximal 16.10 m
Traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 13.40 m
- 9. Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 20 Dorfzone Rohr (DZ-R)

- 1. 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 A** $h/2$, mindestens 4.00 m
- 7. Gesamthöhe h** Landwirtschaftliche Bauten
maximal 13.00 m, traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 10.00 m
- Misch- und Wohngebäude
~~GH~~ h maximal 9.00 m, traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 7.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
 f_h ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

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 A** $h/2$, mindestens 4.00 m
- 7. Gebäudehöhe h** maximal 9.00 m, traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 7.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
 f_h ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.00 m zur Höhe f_h 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 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 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
1.10 für Mehrfamilienhäuser
- Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. 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 A** $h/2$, mindestens 4.00 m
7. **Gesamthöhe h** Zusammengebaute Einzelwohnhäuser
maximal 10.00 m, traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 7.00 m
- Mehrfamilienhäuser
maximal 12.00 m, traufseitige Fassadenhöhe f_h maximal 9.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
 f_h 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

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.
2. **Bauweise** Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
4. **Geschossflächenziffer** 1.30
- Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. 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 A** $h/2$, mindestens 4.00 m
7. **Gesamthöhe h** maximal 14.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Flachdächer (Voll- oder Attikageschosse).
8. **Spezialvorschriften**
- Maggenberg (MB)** Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter Maggenberg (MB) sind, abweichend von den vorgenannten, folgenden Vorschriften anwendbar:
- Gesamthöhe 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 | 1.50

<u>Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt.</u> Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein. |
| 5. Überbauungsziffer | 0.30 |
| 6. Grenzabstand A | $h/2$, mindestens 4.00 m |
| 7. Gesamthöhe h | maximal 17.50 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 14.50 m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
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 1 (MZ-1)

- 1. Nutzung**
- Die Mischzone 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 pro Baute von mindestens 20% der gesamten Geschossfläche vorzusehen. Die gewerblichen Flächen sind größtenteils in das Hauptgebäude zu integrieren.
- 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** ~~1.10~~ 1.00
- Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. 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 A** h/2, mindestens 4.00 m
- 7. Gesamthöhe h** maximal 11.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 8.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- 8. Spezialvorschriften**
- Muttacher (MA)** Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter Muttacher (MA) ist, abweichend von der vorgenannten, folgenden Vorschrift anwendbar:
- > Der Gewerbeanteil von mindestens 20% gilt auf den gesamten Perimeter.
 - > Eine maximale Geschossflächenziffer von 1.10
- Perimeter IE** Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Spezialperimeter gilt eine maximale Geschossflächenziffer von 1.10.

Artikel 26 Mischzone 2 (MZ-2)

1. Nutzung

Die Mischzone MZ-2 ist bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie für das Wohnen.

Nur Betriebe ohne nächtliche Lärmemissionen sind zugelassen.

Die Bauten haben pro Baute 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

1.30

Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. 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 A

$h/2$, mindestens 4.00 m

7. Gesamthöhe h

maximal 15.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 11.00 m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse

fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern

Artikel 27 Gewerbezone (GZ)

- 1. Nutzung** Die Gewerbezone GZ ist für Gewerbe, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.
- 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 A** A = 5.50 m
- Die Erhöhung des Abstandes aufgrund des Mehrlängenzuschlags gemäß RPBR (Art. 83) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.
- 7. Gesamthöhe h** maximal 11.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 8.00 m
- h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern

Artikel 28 Industriezone (IZ)

1. **Nutzung**

Die Industriezone IZ ist für Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Lagerflächen sowie Verwaltungsgebäude bestimmt.

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

Offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES IV
4. **Baumassenziffer**

8.50 m³/m²
5. **Überbauungsziffer**

0.70
6. **Grenzabstand A**

A = 6.50 m

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

maximal 13.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 11.00 m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
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 | 1.50 <u>1.10</u> |

Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. 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 A | ZAI = 7.00 m
ZAI Aula = 8.00 m
ZAI Spital = 9.50 m |
| 7. Gesamthöhe h | ZAI: maximal 14.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 12.00 m
ZAI Aula: maximal 16.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 16.00 m
ZAI Spital: maximal 19.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 19.00 m |

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse

fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

8. Spezialvorschrift

Perimeter IE Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Spezialperimeter gilt eine maximale Geschossflächenziffer von 1.50.

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.

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. **Bauten und Anlagen**

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone 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)~~ Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU), mit der Ausnahme der bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Solaranlagen.

Das Einreichen eines Vorprüfungsgesuches wird empfohlen.

Artikel 32 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 33 Parkplätze

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-Ziffer 2](#) berechnet.
- > Mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder sind als Garagen oder Einstellhallen zu erstellen. Garagevorplätze und –zufahrten sind nicht als Parkfeld anrechenbar.

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

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)~~ Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) 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** 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
- > Steinigenweg, genehmigt am 30. April 1985

Artikel 39 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die ~~Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion~~ Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt in Kraft.

VI. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. XX

vom: XX. Monat XXXX

2. Angenommen vom Gemeinderat von Tifers

am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

3. Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

am:

Der Staatsrat, Direktor

ANHANG 1 LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER
ANHANG 2 BAUVORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE BAUTEN
ANHANG 3 ABSTÄNDE ZU GESCHÜTZTEN GEHÖLZEN AUSSERHALB DES WALDAREALS

ANHANG 1: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

Strasse Ortsbezeichnung	Geb.Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Verzeichnis	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	<p>Tragkonstruktion, Grundriss</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 Materialien und Formen auszuführen.</p>				
2	<p>Volumen</p> <p>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.</p> <p>Aufstockungen sind nicht zulässig.</p> <p>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.</p>				
3	<p>Fassaden</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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	<p>Dächer</p> <p>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 beeinträchtigen und keine Veränderung des Dachstuhles zur Folge haben.</p> <p>Die Öffnungen sind vorrangig in der Giebelfassade 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.</p> <p>Die Dachöffnungen dürfen folgende Dimensionen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Summe der Frontflächen: maximal 1/15 der Dachfläche (Vertikalaufriß); - Gesamtbreite: maximal 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite. <p>Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 Gebäudes, übliches Material zurückgegriffen werden.</p>				
5	<p>Störende Bauteile</p> <p>Hinzugefügte Bauteile, die störend auf den historischen Charakter des Gebäudes wirken, dürfen nur unterhalten werden, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht erlaubt.</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.			
7	Innendekoration, Verkleidungen Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.			

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



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

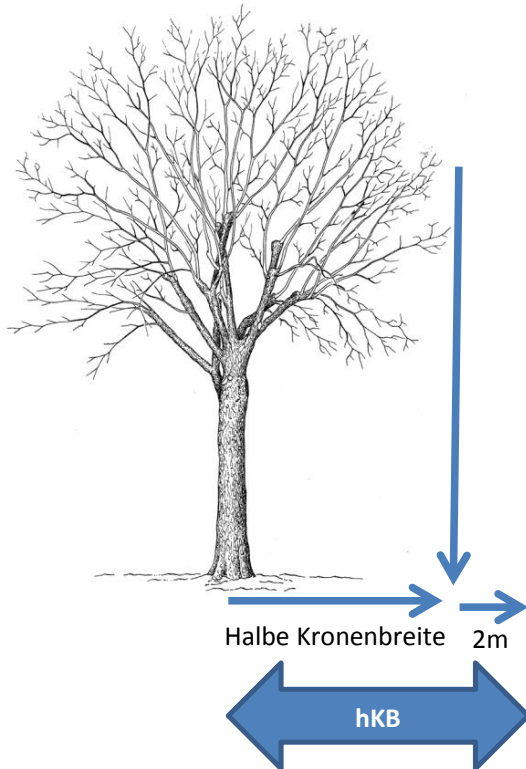
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5 m	20 m	
	Geringfügige Hochbauten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