

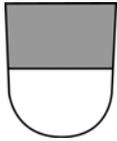
bisher

neu

Beilage B2 (zum Planungsbericht)

Kanton Freiburg

Gemeinde **Plaffeien**



Planungs- und
Baureglement

• **Version**
18.04.1989

Gemeindebau-
reglement

• **Version**
25.01.2018

Erläuterungen:

Roter Text: Korrektur im Vergleich zum PBR 1989

Gelb markierte Stellen: Inhalt ist zu klären bzw. zu ergänzen.

Blauer Text (meist in Klammer): Erläuterungen der Änderungen.

Änderungsmodus: Korrekturen seit dem 25.01.2018

Gemeinde Zumholz



Planungs- und Baureglement

Gemeindebaureglement (GBR)

Sektor Zumholz

Dossier zur öffentlichen Auflage

Überarbeitung / Fassung 4 (code: zumhreg.wri)

Am xx.yy.2013 durch die Baudirektion genehmigt

Neufassung 2018

Öffentliche Auflage vom 26.01. 2018

Inhalt

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Artikel 1 Ziel
 Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung
 Artikel 3 Rechtsnatur
 Artikel 4 Anwendungsbereich
 Artikel 5 Abweichungen

II. ZONENVORSCHRIFTEN**Erster Titel - Generelle Vorschriften**

- Artikel 6 Zonenarten
 Artikel 7 Schützenswerte Gebäude, archäologische Gebiete
 Artikel 8 Besondere Verfahren
 Artikel 9 Bedeutung
 Artikel 10 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken und zu Baumreihen sowie zu Wasserläufen
 Artikel 11 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Camping-, Mobilheimanlagen usw.

Zweiter Titel - Spezielle Zonenvorschriften

- Artikel 12 Wohnzone mit schwachen Besiedlungsdichten (Ws)
 Artikel 13 Gewerbezone (GZ)
 Artikel 14 Mischzone (MZ)
 Artikel 15 Landwirtschaftszone (LW)

Inhalt

(Struktur zu geändert gemäss Vorgabe in Gutachten des BRPA zur Vorprüfung Sektor Plaffeien, 2017)

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Geltungsbereich
 Art. 2 Rechtlicher Rahmen
 Art. 3 Rechtsnatur
 Art. 4 Abweichungen

II. Zonenbestimmungen**A Allgemeine Zonenbestimmungen**

- Art. 5 Abstände

B Bauzonen

- Art. 6 Zonenvorschriften
 Art. 7 Wohnzone niederer Dichte
 Art. 8 Wohnzone mittlerer Dichte
 Art. 9 Mischzone
 Art. 10 Arbeitszone

WZND 1,2

WZMD

MIX

AZ

C Spezialzonen

- Art. 11 Spezialzone ARA

ARA

D Nicht-Bauzonen

- Art. 12 Landwirtschaftszone
 Art. 13 Waldareal

LWZ

W

E Schutzzone

- Art. 14 Gewässerschutzzone

GSZ

F Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

- Art. 15 Bedeutung
 Art. 16 Raumbedarf für Gewässer
 Art. 17 Grundwasserschutz
 Art. 18 Belastete Standorte
 Art. 19 Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte
 Art. 20 Naturschutzperimeter Sensegraben
 Art. 21 Landschaftsschutzperimeter

RG

NSP

LSP

III.	BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN	25	
Artikel 16	Garantie	25	
Artikel 17	Kehricht	25	
Artikel 18	Parkierung		
Artikel 19	Bepflanzung		
Artikel 20	Termine für die Gestaltung der Aussenräume		
Artikel 21	Spezialisten		
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	32	
Artikel 22	Übertretungen	32	
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	32	
Artikel 23	Aufhebung	32	
Artikel 24	Inkrafttreten	32	
VI.	GENEHMIGUNGSVERMERKE		

Art. 22	<u>Archäologische Perimeter</u>
Art. 23	<u>Aussichtsschutz</u>
Art. 24	<u>Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)</u>
Art. 25	<u>Geschützte Kulturgüter</u>
Art. 26	<u>Harmonisierungsperimeter (Nahbereich geschützte Kulturgüter)</u>
Art. 27	<u>Geschützte historischer Verkehrswege</u>
III.	BAUPOLIZEI- und ANDERE VORSCHRIFTEN
Art. 28	<u>Parkieren</u>
Art. 29	<u>Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen</u>
Art. 30	<u>Solaranlagen</u>
IV.	Gestaltungsvorschriften
Art. 31	<u>Geltungsbereich</u>
Art. 32	<u>Gestaltung</u>
Art. 33	<u>Dachlukarnen und Dachaufbauten</u>
Art. 34	<u>Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten</u>
Art. 35	<u>Architektonische Gestaltungsvorschriften</u>
V.	STRAFBESTIMMUNGEN
Art. 36	<u>Übertretungen</u>
VI.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN
Art. 37	<u>Aufhebung</u>
Art. 38	<u>Inkrafttreten</u>
VII.	GENEHMIGUNGSVERMERKE
VIII.	Anhänge
Anhang 1	<u>Kulturgüterinventar</u>
Anhang 2	<u>Bestimmungen für geschützte Kulturgüter</u>
Anhang 3	<u>Abstände zu Gehölzen</u>
Anhang 4	<u>Abkürzungen</u>

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1 Ziel

Das vorliegende Planungs- und Baureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

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

4. Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen gesetzlichen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das vorliegende **Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz** umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die **Vorschriften zur Erhaltung von schützenswerten Elementen**, Erstellung und Veränderung von **Bauten und Anlagen fest**.

Diese sind anwendbar für alle Neu-, Um- und Ausbauten sowie Zweck- und Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen. Sie bezwecken eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Art. 2 Rechtlicher Rahmen

1. Den rechtlichen Rahmen dieses Reglements bilden:

Erlass	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Bund			
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	01. Juli 1966	NHG	SR 451
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über den Umweltschutz	07. Oktober 1983	USG	SR 814.01
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	24. Januar 1991	GSchG	SR 814.20
Gewässerschutzverordnung	28. Oktober 1998	GSchV	SR 814.201
Luftreinhalte-Verordnung	16. Dezember 1985	LRV	SR 814.318.142.1
Lärmschutz-Verordnung	15. Dezember 1986	LSV	SR 814.41
Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten	26. August 1998	AltIV	SR 814.680
Bundesgesetz über den Wald	04. Oktober 1991	WaG	SR 921.0
Verordnung über den Wald	30. November 1999	WaV	SR 921.01
Kanton			
Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	07. November 1991	KGSG	SGF 482.1
Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	17. August 1993	ARKGSG	SGF 482.11
Raumplanungs- und Baugesetz	02. Dezember 2008	RPBG	SGF 710.1

Erlass	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz	01. Dezember 2009	RPBR	SGF 710.11
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	22. September 2005	IVHB	SGF 710.7
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz	12. September 2012	NatG	SGF 721.0.1
Reglement über den Natur- und Landschaftsschutz	27. Mai 2014	NatR	SGF 721.0.11
Strassengesetz	15. Dezember 1967	StrG	SGF 741.1
Ausführungsreglement zum Strassengesetz	07. Dezember 1992	ARStrG	SGF 741.11
Gesetz über die öffentlichen Sachen	04. Februar 1972	ÖSG	SGF 750.1
Energiegesetz	09. Juni 2000	EnG	SGF 770.1
Energiereglement	04. März 2001	EnR	SGF 770.11
Gesetz über belastete Standorte	07. September 2011	AltlastG	SGF 810.3
Gewässergesetz	18. Dezember 2009	GewG	SGF 812.1
Gewässerreglement	21. Juni 2011	GewR	SGF 812.11
Ausführungsverordnung zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes	17. März 2009	AVLSV	SGF 814.11
Gesetz über das Trinkwasser	06. Oktober 2011	TWG	SGF 821.32.1
Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	02. März 1999	WSG	SGF 921.1
Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	11. Dezember 2001	WSR	SGF 921.11
Gesetz über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	14. November 1996	JaG	SGF 922.1
Reglement über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	20. Juni 2000	JaR	SGF 922.11

2. Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:
3. dem Zonennutzungsplan, den Vorschriften über den Zonennutzungsplan und die Baupolizei.

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

Gemäss Arbeitshilfe vom Nov 2013 soll der GemRP nicht aufgeführt sein, sondern nur die ZNP.)

Artikel 3 Rechtsnatur

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Artikel 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten im Sinne von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen von Gebäuden anwendbar.

Artikel 5 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit dem vorherigen Einverständnis der Baudirektion und nach den Bedingungen des Artikels 55 RPBG bewilligt werden. Das in den Art. 90 ff ARzRPBG dargelegte Verfahren ist vorbehalten.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

Erster Titel – Generelle Vorschriften

Artikel 6

1. Der Zonenplan umfasst folgende Zonenarten:
 - Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (Ws)
 - Gewerbezone (GZ)
 - Mischzone (MZ)
 - Landwirtschaftszone (LW)
2. Die speziellen Zonenvorschriften sind im zweiten Teil dieses Reglements aufgeführt.

Art. 3 Rechtsnatur

(Formulierung gemäss BRPA)

Der Gemeinderichtplan (GemRP) und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 2 RPBG)

Der ZNP und das vorliegende GBR werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Gemäss Arbeitshilfe vom Nov 2013 soll der Gemeinderichtplan nicht aufgeführt sein, sondern nur die Zonennutzungsplanung.)

~~Art. 4~~ Anwendungsbereich

Artikel zu löschen, da Wiederholung zu Art. 1. Aus diesem Grund habe ich Art. 1 gleich formuliert, wie Plaffeien.)

Art. 4 Abweichungen

(Die Zustimmung der Direktion ist gemäss RPBG nicht mehr nötig. Formulierung gemäss BRPA April 2013)

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147ff. RPBG und Art. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II. Zonenbestimmungen

A Allgemeine Zonenbestimmungen

(Dieser Artikel erübrigt sich.)

Artikel 7 Schützenswerte Gebäude, archäologische Gebiete

(Dieser Artikel wird ersetzt durch die entsprechenden Artikel „Kulturgüterschutz“ und Archäologische Perimeter“)

1. Im Zonenplan sind Gebäude bezeichnet, welche im Verzeichnis der kantonalen Kommission für Denkmalpflege aufgeführt sind. Die schützenswerten Häuser, die im Zonnennutzungsplan eingetragen und auf der Liste im Anhang zu diesem Reglement aufgeführt sind, müssen in ihrer Substanz und in ihren Hauptkomponenten erhalten werden. Art. 13 und 14 des ARzRPBG sind vorbehalten.
2. Für alle inneren und äusseren Änderungen selbst geringfügiger Natur ist die Voranfrage laut Art. 184 RPBG obligatorisch und erfordert die Genehmigung des kantonalen Planungsamtes und der interessierten Amtsstellen.
3. Im Zonenplan sind archäologisch interessante Gebiete bezeichnet, welche im Verzeichnis der kantonalen archäologischen Dienststelle enthalten sind. Für Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, in diesen Gebieten ist die Voranfrage laut Art. 184 RPBG obligatorisch und erfordert die Genehmigung des kantonalen Planungsamtes und der archäologischen Dienststelle
4. Werden während Bauarbeiten historisch oder archäologisch interessante Objekte aufgedeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeinde- und Kantonsbehörden sind zu informieren. Diese entscheiden über die weiteren Vorkehrungen.

Artikel 8: Besondere Verfahren

Die Vorschriften über die technische Infrastruktur, sowie die Gebühren- und Beitragsordnung bilden Gegenstand besonderer Reglemente. Die Baulinienpläne werden etappenweise gemäss Bestimmungen des Strassengesetzes (SG) vom 15.12.1967 öffentlich aufgelegt. Über die Etappen entscheidet der Gemeinderat.

(Dieser Artikel erübrigt sich.)

Artikel 9 Bedeutung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingung der in den Zonen vorgesehenen Nutzungen.

(Dieser Artikel erübrigt sich.)

Artikel 10 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken und zu Baumreihen sowie zu Wasserläufen

1. Strassenbaulinien

Nach Strassengesetz sind die Abstände zu Strassen als minimale Baugrenzen zu betrachten. Im Rahmen eines Gemeindereglements oder eines Detailbebauungsplanes können die Baugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.

2. Besondere Baulinien

In Detailbebauungsplänen können besondere Baulinien (rückwärtige Baulinien usw.) festgelegt werden.

3. Waldabstand

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt und sofern der Waldeigentümer dazu sein schriftliches Einverständnis erteilt hat.

4. Abstand entlang Naturhecken und Baumreihen

Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer durch den Zonennutzungsplan geschützten Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt 15.00 m, sofern im Zonennutzungsplan oder Detailbebauungsplan nichts anderes festgelegt ist.

5. Abstand von Wasserläufen

Ohne vorherige Bewilligung der Baudirektion beträgt der Abstand einer Baute oder einer Anlage zur Grenze der öffentlichen Sachen der Seen und Wasserläufe mindestens 20.00 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes. Auf Bauparzellen welche an ein öffentliches Gewässer angrenzen, muss das Gelände auf einer Breite von 5.00 m ab Gewässerrand im natürlichen Zustand erhalten bleiben. Geländeveränderungen, Pflanzungen, Einfriedungen usw. sind nicht zugelassen. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit einzurichten. Bei fehlendem Einverständnis ist Art. 139 RPBG anwendbar.

Art. 5 Abstände

1. Die **Strassenbaugrenzen** richten sich nach Art. 115ff. StrG.

(Verweis auf StrG genügt. In der definitiven Fassung des GBR sind bei den Verweisen auf andere Gesetze Hyperlinks einzubauen.)

2. Die Abstände ab Strassenachse betragen für Gemeindestrassen:

- zweispurig, Fahrbahnbreite 3 m: 10 m
- zweispurig, Fahrbahnbreite 2.50 m- 2.75: m 8 m
- einspurig: 7 m

3. Im Rahmen eines DBP können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.

Gemäss BRPA sind die „geringeren Baugrenzen hier im GBR zu definieren.

4. Für Erschliessungsstrassen gemäss GemRP gelten für Nebenbauten folgende verkleinerte Baugrenzen ab Strassen- bzw. Trottoirrand:

- Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände mit der Zufahrt parallel zur Strasse: 2.5 m
- Für Garagen und Unterstände mit der Zufahrt rechtwinklig (direkt) zur Strasse: 5.0 m

5. Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.

(Der Abschnitt „Mauern, Einfriedungen“ wurde gelöscht; Prot Plako 25.11.13.)

6. Die Abstandsvorschriften für **Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen** zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 93ff. StrG.

(Verweis auf StrG ist sinnvoll, da sich zu diesem Thema sehr häufig Fragen ergeben. Mauern, die entfernt werden können, ohne dass sie zerstört werden, unterliegen ebenfalls diesen Bestimmungen.)

7. Der minimale Abstand **einer Baute oder Anlage** zur **Waldgrenze** beträgt **20.00 m**, sofern **der ZNP** oder ein DBP keinen niedrigeren Abstand **gemäss Art. 26 WSG** bestimmt.

8. Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu geschützten GaWa ist im Schema im Anhang des vorliegenden GBR definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für GaWa. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

(Formulierung gemäss ANL zur Vorprüfung.)

Der Abstand zu den Gewässern ist in Art. 26 GBR geregelt.

(Art. DBP gelöscht)

(Restlicher Teil des Artikels gelöscht.)

Artikel 11 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Camping-, Mobilheimanlagen usw.

1. Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen gestört werden. Die Ablagerung ausgedienter sowie in Gebrauch befindlicher Fahrzeuge, Maschinen und Geräte usw. ist nur auf den dazu bestimmten Plätzen gestattet. Der Gemeinderat setzt im Einverständnis mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz Zahl, Ort, Gestaltung und Betriebsbedingungen dieser Ablagerungsplätze fest. Ablagerungs- und Materialentnahmestellen dürfen nur angelegt oder erweitert werden, wenn ihnen nicht andere öffentliche Interessen, insbesondere solche des Landschafts-, Grundwasser- und Gewässerschutzes, des Strassenwesens und der Zonenplangebiete entgegenstehen. Bezüglich der Ausbeutungsgesuche (Kiesgruben usw.) sind Art. 180 ff des RPBG anwendbar.
2. Die Erstellung von Camping- und Caravaninganlagen erfordert einen Spezialplan laut Art. 69 des RPBG.

Artikel 9 Aussenantennen

Gemäss Gutachten des BRPA ist „Dieser Artikel [...] zu streichen, da es sich um eine unzulässige Bestimmung handelt.“

Zweiter Titel Spezielle Zonenvorschriften**Besondere Zonenbestimmungen****B Bauzonen****Art. 6 Zonenvorschriften**

Bauzonen		WS	MZ	GZ	LZ
Ausnutzungsziffer	max.	0.35	0.50		
Überbauungsziffer	max.	0.25	0.35	0.65	
Gebäudehöhe Gh (m)	max.	9.0	12.0	12.0	
Fassadenhöhe h (m)	max.	7.50	9.0		
Grenzabstand (m)	min.	5.0	6.0	6.0	
Besondere Bestimmungen					
Bauweise	Offen				
Lärmempfindlichkeitsstufe		II	III	IV	
Gemeindebaureglement Zumholz	(Art.)	12	14	13	15

Bauzonen			WZND 1	WZND 2	WZMD	MIX	AZ	ARA	LWZ
Zonencharakter gemäss RPBG		(Art.)	53	53	53	52	54		57
Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG und 80 RPBR	oberirdisch (GFZo)	max.	1.00	1.00	1.30	1.30			
	unterirdisch (GFZu)	max.	0.40	0.40	0.40	0.70			
Baumassenziffer (BMZ) gemäss Art. 80 Abs. 4 RPBR	(m3 / m2)	max.					6.50		
Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 130 RPBG und 80 RPBR		max.	0.40	0.40	0.40	0.60			
Grünflächenziffer (GZ)					0.20	0.20*			
Gesamthöhe h gemäss Art. 5.1 IVHB	(m)	max.	9.0	10.0	12.0				
Grenzabstand gemäss Art. 132 Bst a RPBG m	(m)	min.	4.5	5.0	6.0				
Besondere Bestimmungen									
Bauweise gem. Art. 124 RPBG			offen						
Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV			II	II	II	III	IV	III	III
Andere Bestimmungen gemäss GBR		(Art.)	8	8	9	10	11	12	13

Legende:

- ARA Spezialzone ARA
 - AZ Arbeitszone
 - LWZ Landwirtschaftszone
 - MIX Mischzone Wohnen-Arbeiten
 - WZMD Wohnzone mittlerer Dichte
 - WZND Wohnzone niederer Dichte
 - * GZ ist nur anwendbar bei MFH
- (Siehe auch Anhang 4 Abkürzungen)

Gesetzliche Maxima: GFZ 1.4 bzw. 1.7 für Wohnzonen, 2.0 für übrige BZ; Verzicht möglich für KZ, / ÜZ 0.4 für Wohnzonen, 0.6 für MIX; Verzicht möglich falls min. Grünflächenziffer festgelegt ist.

Artikel 12 Wohnzone mit schwachen Besiedlungsdichten (Ws)

1. Zonencharakter: Diese Zone ist ausschliesslich für freistehende Einzelwohnhäuser laut Art. 53 litt. A des ARzRPBG bestimmt.
2. Bauweise: offen
3. Überbauungsziffer: max. 25%
4. Ausnützungsziffer: max. 0.35
5. Grundabstand (A): min. 5.00 m
6. Erhöhter Abstand (A'): 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 15.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)
7. Gebäudehöhen: GH max. 9.00 m, h max. 7.50 m
8. Geschossanzahl: frei innerhalb der GH
9. Empfindlichkeitsstufe: Stufe II laut Art. 43 eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
- 10.

Art. 7 Wohnzone niederer Dichte**WZND 1, 2**

1. Zonencharakter

(gemäss Art. 53 RPBG)

Die WZND ist für das Wohnen (freistehende und **zusammengebaute** Einzelwohnhäuser **gemäss Art. 55, 56 RPBR**) bestimmt.

(In Zumholz nur EWH und z-ngebaute EWH, aber keine MFH)

Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden.

(Beschrieb gemäss Art. 53 RPBG. Anteil Gewerbe frei gemäss Gesetz)

2. Zonen**bestimmungen:**

		WZND 1	WZND 2	
Geschossflächenziffer				
- oberirdisch	max.	1.0	1.0	
- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.40	0.40	
Überbauungsziffer	max.	0.40	0.40	
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR		
Grenzabstand		4.50	5.0	m
Gesamthöhe	h	9.00	10.00	m
Taufseitige Fassadenhöhe	Fh	7.50		m
Bauweise		offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe		II		

3. Besondere Bestimmungen

Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.

Art. 8 Wohnzone mittlerer Dichte**WZMD****1. Zonencharakter**

Die WZMD sind für das Wohnen (Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR) bestimmt.

Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden.

(Neuer Artikel, da MFH Halta 2 und 6 von MIX in WZMD umgezont werden. Dies weil in der MIX bei Um-, An- oder Neubauten zwingend ein Anteil gewerblich genutzt werden müsste.)

(Text gemäss Art. 53 RPBG.)

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer			
oberirdisch	max.	1.30	
unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.40	
Überbauungsziffer	max.	0.40	
Grünflächenziffer	min.	0.20	
Gesamthöhe	h	12.00	m
Grenzabstand		6.00	m
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR	
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		II	

3. Besondere Bestimmungen

- 1 Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.
- 2 Falls das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist, müssen mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder (gemäss Art. 28 GBR) für Mfz unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden angeordnet werden.

Artikel 14 Mischzone (MZ)

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Zonencharakter: | Diese Zone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe und für Geschäfte mit oder ohne betriebseigene Wohnungen, sowie für Einzel- und Mehrfamilienhäuser laut Art. 53 litt. a und c der ARzRPBG bestimmt. |
| 1. Bauweise | offen |
| 2. Überbauungsziffer: | max. 35% |
| 3. Ausnützungsziffer: | max. 0.50 |
| 4. Grundabstand (A): | min. 6.00 m |
| 5. Erhöhter Abstand (A'): | 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 8.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH) |
| 6. Gebäudehöhen: | GH max. 12.00 m, h max. 9.00 m |
| 7. Geschossanzahl : | frei innerhalb der GH |
| 8. Empfindlichkeitsstufe: | Stufe III laut Art. 43 Eidg. Lärmschutzverordnung vom 5.12.1986 |

Art. 9 Mischzone**MIX**

1. Zonencharakter

(gemäss Art. 43 Abs. 2 RPBG)

Die MIX ist für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie und Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten sowie für das Wohnen (Wohnhausarten gemäss Art. 55, 56, 57 RPBR) bestimmt.

Der minimale Gewerbeanteil muss mindestens 10% der Geschossfläche betragen.

*(Gemäss RPBG ist für jede MIX im GBR ein minimaler Gewerbeanteil anzugeben.)**(Gutachten BRPA zur Vorprüfung: 20% zu prüfen; % bzgl. GFZ, nicht GF; Entscheid Plako 12.2017)*

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer			
oberirdisch	max.	1.30	
unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.70	
Überbauungsziffer	max.	0.60	
Grünflächenziffer (nur für MFH)	mind.	0.20	
Gesamthöhe	h	12.00	m
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR	
Grenzabstand		6.00	m
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		III	

Besondere Bestimmungen*(Entscheid Plako, 28.08.2017: 20%)*

- 1 Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.
- 2 Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude darf 300 m² nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
- 3 Für MFH gilt, falls das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist, müssen mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder (gemäss Art. 28 GBR) für Mfz unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden angeordnet werden.
- 4 Bestehende Bauten können ohne Gewerbeanteil erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden.

(Abs 1 und 3 analog zu WZMD)

Artikel 13 Gewerbezone (GZ)

1. Zonencharakter: Diese Zone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe mässig bis starkstörender Art sowohl für die ihnen zugeordneten, betriebseigenen Wohnungen bestimmt.
2. Bauweise: offen
3. Überbauungsziffer: max. 65%
4. Ausnützungsziffer: nicht anwendbar
5. Grundabstand (A): min. 6.00 m
6. Erhöhter Abstand (A'): 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH), anwendbar gegenüber andern Bauzonen.
7. Gebäudehöhen: GH max. 12.00 m
8. Geschossanzahl: frei
9. Empfindlichkeitsstufe: Stufe IV laut Art. 43 Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986

Art. 10 Arbeitszone**AZ**

1. Zonencharakter

Die Arbeitszone ist für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.

Diese Zonen sind namentlich für Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen aufgrund der von ihnen erzeugten Emissionen nicht zugelassen werden können.

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

(Beschrieb gemäss Art. 54 RPBG)
2. **Zonenbestimmungen**

Baumassenziffer (BMZ)		6.50	m ³ /m ²
Gesamthöhe	h	12.00	m
Grenzabstand		6.00	m
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		IV	
3. **Besondere Bestimmungen**
 - a) Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude darf 300 m² nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

(Der Detailhandel soll sich nur in Plaffeien in der KZ und AZ Oberli Matta ansiedeln.)

C Spezialzone**Art. 11 Spezialzone ARA****ARA**

(Dieser Artikel ist neu, da die Spezialzone neu im ZNP aufgenommen wird.)
(Die Spezialzone – statt einer ZAI - entspricht einer Empfehlung des BRPA)

Die Spezialzone ist einzig für die Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage und der angrenzenden Parkplätze bestimmt.

Eine Wohnnutzung ist nicht gestattet.

Artikel 15 Landwirtschaftszone (LW)

- Zonencharakter: (Art. 16 RPG und Art. 56 RPBG) Die Landwirtschaftszone umfasst:
 - a) die Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Garbenbau oder den Weinbau eignen;
 - b) die Grundstücke, die im allgemeinen Interesse landwirtschaftliche genutzt werden müssen.
- Neubauten: (Art. 22 RPG und Art. 56 RPBG Art. 24 Abs. 1 RPG und Art. 58 Abs. 1 und Art. 59 RPBG) Die Neubauten und Anlagen, welche für den landwirtschaftlichen Betrieb und den Gartenbau notwendig sind, wie auch die standortgebundenen neuen Bauten und Anlagen können bewilligt werden. Als zum Betrieb gehörend werden die Wohnung des Bewirtschafters und diejenige der Personen erachtet, von denen der Gang des landwirtschaftlichen Betriebes abhängig ist, soweit die Art und der Umfang dieser Gebäude ihren Standort in der Landwirtschaftszone rechtfertigen.
- Teilweise Nutzungsänderung. Teilumbau. Renovierung und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen: (Art. 24 Abs.2 RPG und Art. 58 Abs.2 bis 4 und 59 RPBG) Die teilweise Nutzungsänderung, der Teilumbau, die Renovierung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen werden nach Art. 58 Abs.2 bis 4 des kantonalen Gesetzes bewilligt.
- Andere Vorschriften: Die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.
- Unterlagen: Das kantonale Inventar der landwirtschaftlichen Eignung dient als Grundlage, welche für eventuelle Zonenänderungen zu konsultieren ist.

D Nicht-Bauzonen

Art. 12 Landwirtschaftszone

LWZ

(Zwingender Standardartikel gemäss Vorgabe BRPA – 22.09.2010;)

1. **Zonencharakter** (gemäss Art. 57 RPBG)
 - a. Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
 - b. Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.
 - c. ~~Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der RUBD.~~

Gemäss Gutachten BRPA 2017 zu Brünisried überflüssig und zu streichen.
 - d. Für jedes nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 84 RPBR bewilligungspflichtige Bauvorhaben in der LWZ ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.

Formulierung an Plaffeien angepasst. Inhaltlich kein Unterschied.
 - e. Die LWZ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 13 Waldareal

W

(Dieser Artikel ist neu. Er wird vom WaldA gefordert.)

Die Waldfläche untersteht dem WSG.

(Der hier vorgesehene Artikel "Verkehrsfläche ausserhalb der Bauzone" (VF) würde zwar dem Dokument „Minimale Geodatenmodelle – Bereich Nutzungsplanung“ (are, Version 1.0 / 2011-12-12) entsprechen, wird aber heute vom BRPA nicht akzeptiert.)

E Schutzzone

Art. 14 Gewässerschutzzone

Die Schutzzone für oberirdische Gewässer soll sicherstellen, dass der Raumbedarf für Gewässer gewahrt wird.

F Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Art. 15 Bedeutung

1. Die im ZNP bezeichneten Schutzperimeter und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 59 RPBG. Diese überlagern die Nutzungszonen, insbesondere jene der landwirtschaftlichen Grundnutzung.
2. Das vorliegende GBR und eventuelle, speziell zu erlassende Verordnungen oder Schutzreglements legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 16 Raumbedarf für Gewässer

RG

(Der Text wird vom Tiefbauamt - Sektion Gewässer bei jeder Stellungnahme etwas korrigiert. Aktuell gilt die Version gemäss Gutachten zur Vorprüfung 2015 Brünisried)

1. Raumbedarf für Gewässern

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltungszwecken, notwendig. Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten gestattet, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Ferner sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer gestattet. Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs für Gewässer einhalten.

2. Raumbedarf bei Gewässern ohne Abgrenzungen

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies aufgrund des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Beträgt der minimale Raumbedarf eines Gewässers 20 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt die AfU- Gew den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsge such empfohlen.

3. **Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern**
Bei eingedolten Gewässern und mangels besonderer Angaben auf dem ZNP oder dem DBP muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.).
Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Bestimmungen des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.
4. **Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern**
Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).
Für die DBP (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Art. 17 Grundwasserschutz

(Dieser Artikel ist neu.)

Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S als Hinweis bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglements.

Art. 18 Belastete Standorte

(Neuer Artikel gemäss Formulierung des AfU vom 30.11.2012)

Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.

Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Art. 19 Gefahrengelbiete gemäss Naturgefahrenkarte

(Dieser Artikel ist neu. Er entspricht der Arbeitshilfe. Korrekturen gemäss Gutachten NGK)

1. Grundlagen

Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrengebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Bestimmungen werden in das vorliegende GBR zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:

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

2. Allgemeine Massnahmen

Für jedes Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet:

- b) Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit der Naturgefahrenkommission Kontakt auf.
- Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Gebiet mit Restgefährdung

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

4. Gebiet mit geringer Gefährdung

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

5. Gebiet mit mittlerer Gefährdung

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

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

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

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

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

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

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.

Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).

- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

7. Gefahrenhinweisgebiet

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

Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Art. 20 Naturschutzperimeter

NSP

Korrektur gemäss Gutachten ANL

1. Die NSP gemäss ZNP sind auf Grund ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt. Es werden keine Neubauten oder -anlagen, keine Umbauten sowie keine Veränderungen des Geländes gestattet.
2. Davon ausgenommen sind Arbeiten zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops und für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes.
3. Für den NSP Sensegraben gelten die Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplanes *Naturschutzgebiet Sensegraben* vom 23. Feb. 2003.

Gemäss Stellungnahme des ANL zum Revisionsprogramm sind in „diesem Artikel die wichtigsten landschaftlichen Eigenschaften“ anzugeben. Da Schutzbeschlusses behördenverbindlich festgelegt ist, wurden dessen Schutzbestimmungen im Vorprüfungs-dossier wörtlich übernommen. In seinem Gutachten zur Vorprüfung verlangt das ANL nun die Schutzbestimmungen wieder zu streichen und nur den Verweis auf den kant. Nutzungsplan zu machen.)

Art. 21 Landschaftsschutzperimeter

LSP

Korrektur im Text gemäss Gutachten ANL

1. Charakter

Die im ZNP eingetragenen Landschaftsschutzperimeter umfassen Flächen mit hohen kulturlandschaftlichen, biologischen, gesamtökologischen, geologischen oder geomorphologischen Werten, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.

Formulierung identisch mit Plaffeien

2. Schutzanweisungen

K15 (Halta, Riedgarten): Molassehügel mit abwechslungsreichem Relief, Bauten in typischer Streubauweise angeordnet, gute Aussichtslage, Waldkapelle, interessante Heckenbestände und bestockte Bachläufe.

Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbe-
reiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen,
Gräben, Hohlwege etc.) sollen erhalten werden. Zulässige landwirtschaft-
liche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupas-
sen.

G7 (Brand, Leimbach): Ausserordentlich schöne Moränenlandschaft. Sehr
schöne Heckenvorkommen und Hofstätten. Die charakteristischen Hügel
(Drumlins, Endmoränenwälle) und Feuchtgebiete sind Spuren der einstigen
Gletscher.

Diese typischen Landschaftselemente sollen vor Überbauung, Strassen- und
Erschliessungsanlagen sowie Terrainveränderungen geschützt werden. Zu-
lässige landwirtschaftliche Bauten sind besonders in die Geländeform einzu-
passen.

Die Begrenzungslinie des Landschaftsschutzperimeters als verbindliche Sied-
lungsgrenze.

3. BLN-Objekt 1320

Das BLN-Objekt 1320 „Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasser-
Schluchten“ stellt auf dem Gebiet des Sektors Zumholz ein weitgehend intak-
tes schluchtartiges Tal dar, welches in seiner Natürlichkeit zu erhalten ist.

Art. 22 Archäologische Perimeter

*(Neufassung des Artikels gemäss Gutachten des Amtes für Archäologie. Die Version von 2011 wurde
im 2012 ersetzt und vom BRPA im 2016 und 2017 korrigiert. Aktuell gilt die vom AAFR gelieferte Ver-
sion vom Nov. 2017 mit formellen Korrekturen durch jb)*

1. Für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie
für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Peri-
meter gemäss dem ZNP nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem AAFR
Kontakt auf.
2. Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss Art. 37-40 des
KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind
namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und Art. 72-76 RPBG
vorbehalten.
3. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen
Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Art. 23 Aussichtschutz

Die Aussicht von den im ZNP vermerkten Aussichtslagen darf weder durch
Bauten oder Anlagen noch durch geschlossene Hecken- und Baumpflanzun-
gen beschränkt werden.

(Art. Gefordert von BRPA. Er ist identisch mit Plaffeien)

Art. 24 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Formulierung gemäss Gutachten ANL

1. Als geschützte GaWa gelten namentlich:
 - a) innerhalb der Bauzonen die im ZNP eingetragenen Objekte.
 - b) ausserhalb der Bauzonen sämtliche Objekte die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen (gem. Art. 22 NatG):
 - Feldgehölze und Naturhecken,
 - Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen (insb. Eichen, Linden, Ahorne, und Buchen)
 - Traditionelle hochstämmige Obstgärten und
 - die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich und -vegetation.
 - sämtliche Trockenstandorte sowie erratischen Blöcke (Findlinge)
2. Die Erhaltung oder der Ersatz von geschützten GaWa am gleichen Standort ist vorgeschrieben. Die zuständige Behörde kann bezüglich des Standortes des Ersatzes Ausnahmen bewilligen.

Art. 25 Geschützte Kulturgüter

(Die Textvorlagen wurde vom KGA wiederholt verändert. / Der Schutz bezieht sich nach Art. 3 KGSG nicht auf „Gebäude“, sondern auf „Kulturobjekte“) / Korrekturen gemäss Gutachten KGA

1. Definition
Die im ZNP bezeichneten Kulturgüter, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Im Anhang 1 (*Kulturgüterinventar*) ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichniswert gemäss VuKG und deren Schutzkategorie aufgeführt.
2. Allgemeiner Schutzzumfang
 - a) Gemäss Art. 22 KGSG, erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes über die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und inneren Elemente sind in drei Kategorien definiert.
Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:
 - die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
 - die innere Tragkonstruktion,

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

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

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

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

b) Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, usw.) aus.

3. Die *Bestimmungen für geschützte Kulturgüter* (Anhang 2) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:
 - Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
 - Solaranlagen
 - Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
 - Finanzielle Unterstützung

(Bildstöcke bzw. Wegkreuze figurieren im Kulturgüterinventar falls sie geschützt sind.)

Art. 26 Harmonisierungsperimeter (Nahbereich geschützte Kulturgüter)

Neuer Artikel gemäss Gutachten BRPA/KGA. Art. Ist identisch mit Plaffeien

1. Ziel

Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren. Diese Harmonisierungsperimeter sind im ZNP bezeichnet.

2. Schutzbestimmungen

1. Die Platzierung von Neu- und Anbauten muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist.
2. Material- und Farbwahl von bestehenden Bauten und Anlagen, Neu- und Anbauten müssen auf das geschützte Kulturgut abgestimmt sein.
3. Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Kulturgutes.
4. Nur geringste Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.
5. Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Kulturgut abzuschwächen, sollten, landschaftsgestalterische Massnahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.
6. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGR Kontakt auf.

Art. 27: Geschützte historische Verkehrswege

(Dieser Artikel ist neu. Er entspricht der wiederholt korrigierten Vorgaben des KGA. -> Aktuelle Neue Formulierung 2017)

1. Die geschützten historischen Verkehrswege mit Schutzkategorie **2** sind auf dem ZNP verzeichnet.
2. Der Schutzzumfang umfasst:
 - den historischen Verlauf,
 - die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
 - die Böschung und die Gräben,
 - das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)
3. Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um einen angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

III. BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 16 Garantie

In allen Zonen kann der Gemeinderat für wichtige Projekte, deren Ausführung etappenweise erfolgt oder wesentliche Folgen für die Gemeinde haben kann, vom Grundbesitzer Garantien verlangen, dass die Arbeiten in einem vernünftigen Zeitabstand abgeschlossen werden oder dass das Ganze in absehbarer Zeit realisiert wird.

Artikel 17 Kehricht

4. Die Kehrichtbeseitigung muss den einschlägigen Vorschriften entsprechen.
5. Die Eigentümerbeiträge an die Kosten der Kehrichtbeseitigung werden vom Gemeinderat in einem entsprechenden Reglement festgesetzt.
6. Der Gemeinderat kann Ort und Anlage von Kehrichtsammelplätzen festlegen.

III. Baupolizei und andere Bestimmungen

(Der Artikel „Garantie“ wird gemäss Protokoll der Plako vom 25.11.2013 gestrichen.)

(Der Artikel „Kehricht“ wird gestrichen, da er inhaltlich nicht ins GBR gehört.)

Artikel 18 Parkierung

Es müssen auf privatem Grund Parkplätze nach folgenden Minimalrichtlinien geschaffen werden (aufgerundete Werte):

Wohnungen: Einfamilienhäuser:

1 Platz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch minimal 2 Plätze pro Wohnungseinheit

Mehrfamilienhäuser:

1 Platz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch minimal 1 Platz pro Wohnung, dazu 20% zusätzliche Stellen für Besucher.

Büros: 1 Platz pro Arbeitsplatz

Industrien, Werkstätte: 0,73 Plätze pro Arbeitsplatz

Verkaufslokale, Geschäfte:

10 Plätze für die ersten 100 m² 1 Platz pro zusätzliche 20 m²

Hotels: 1 Platz pro 2 Betten

Restaurants: 1 Platz pro 3 Sitzplätze

Theater und Konzertsäle, Kirchen: 1 Platz pro 5 Sitzplätze

Artikel 19 Bepflanzung

1. Für jedes Einfamilienhaus müssen mindestens drei Bäume gepflanzt werden. Für Mehrfamilienhäuser ein Baum pro Wohnung, jedoch mindestens sechs. Bei Gesamtüberbauungen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
2. Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Standortvorschriften erlassen für zusätzliche Bepflanzungen in der Industrie- und Gewerbezone und in der Kernzone.

Art. 28: Parkieren

*Formulierung des Artikels gemäss Gutachten MobA zur Vorprüfung!
(Achtung neue Formulierung in Gutachten BRPA 2017 zur Vorprüfung in Brünisried.)*

1. Erforderliche Abstellplätze

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Mfz inkl. Garage für Wohnnutzung wird gemäss den VSS-Norm SN 640 281 (2013) für Personenwagen und SN 640 065 (2011) für Velos festgelegt:

(VSS-Norm SN 640 065 Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen)

(VSS-Norm SN 640 281 Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)

- a) Für EFH: 1 Parkplatz pro 100 m² BGF aber mindestens 1 Abstellplatz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit.
 - b) Für MFH: 1 Parkplatz pro 100 m² BGF aber mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung + 10 % für Besucher. Für Velos: 1 Parkfeld gemäss VSS-Norm SN 640 065 von 2011.
2. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Mfz für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird gemäss den entsprechenden VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 065 festgelegt.
 3. Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat bei einem Umbau oder Neubau eine Anpassung der Anzahl Parkfelder im Rahmen der VSS-Normen verlangen. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe (gemäss Ziff. 3) zu leisten.

(Formulierung idem Plaffeien)

2. Anordnung der Parkplätze

1. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.
2. Die Garage oder der Unterstand und der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gelten als ein einziges Parkfeld.

(Art. „Erschliessungsbeiträge, Gebühren“ gestrichen, da er nicht zwingend erforderlich ist. 05.02.14.)

3. Ersatzabgabe

Ist es dem Besitzer einer Liegenschaft nicht möglich, auf privatem Grund die erforderlichen Parkplätze zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe gemäss separatem Reglement zu entrichten.

Die Ersatzabgabe ist ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden und gibt keinen Anspruch auf reservierte Parkplätze.

Artikel 20 Termine für die Gestaltung der Aussenräume

Die Gestaltung des Aussenraumes mit den Zugängen für Fussgänger, den Zufahrten, Park- und Spielplätze sind mit der Bezugsbewilligung fertigzustellen; die übrigen Umgebungsarbeiten sind 6 Monate später abzuschliessen.

(Dies ist im RPBG geregelt; 08.01.2013)

Artikel 21 Spezialisten

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Baugesuchen Spezialisten beizuziehen.

(Dieser Artikel erübrigt sich; 08.01.2013)

(Der Artikel „Kontrolle der Arbeiten“ wird gestrichen, da er nicht zwingend erforderlich ist.)

(Der Artikel „Bewilligungsverfahren“ wird gestrichen, da er nicht ins GBR gehört.)

~~Art. 30~~ — Unterhalt der Grundstücke

(Inhalt entspricht Art. 169 RPBG)

(Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung ist dieser Artikel zu streichen.)

Art. 29 Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen

(Idem GBR 2015 Plaffeien)

1. Die fälligen Gebühren zur Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Arbeiten werden entsprechend dem Gebührenreglement der Gemeinde geltend gemacht.

(Text gemäss Arbeitshilfe zur Ortsplanung des BRPA.)

2. Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailbebauungsplänen sowie Baugesuchen Fachleute zuzuziehen.

Art. 30 Solaranlagen

3. **Mail R. Bon, 24.04.17:** „Aus Sicht des BRPA reicht folgende Musterformulierung im GBR.
4. *Diese Musterformulierung ist zwar nicht zwingend, jedoch sehr empfohlen (sie wurde in allen letzten OP-Dossiers eingefügt). Des Weiteren liegt es im Ermessen der Gemeinde ggf. weitere Vorschriften, die mit dem kantonalen Recht vereinbar sind, vorzusehen.*
5. Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das eidgenössische und das kantonale Recht geregelt.
6. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD anwendbar.“

IV. Gestaltungsvorschriften

Art. 31 Geltungsbereich

1. Die architektonischen Gestaltungsvorschriften gelten, wenn nicht anders vermerkt, für sämtliche Bauten und Anlagen ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.
2. Davon ausgenommen sind die AZ.
3. Sie sind auch nicht anwendbar auf:
 - c) freistehende Kleinstbauten gemäss Art. 34 GBR.
 - d) Treibhäuser und Tunnels für den bodenabhängige Gemüse- und Gartenbau sowie Überdachungen von Garten-Schwimmbädern.
4. In Perimetern mit Detailbebauungsplänen oder Spezialplänen können abweichende Bestimmungen festgelegt werden.
5. Die allgemeinen Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 32 GBR sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Art. 32 Gestaltung

Grundsatz

1. Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. (Art. 125 RPBG)
2. Bauten, welche hinsichtlich ihrer Nutzung, ihrer Lage (z.B. freistehend, exponiert) und/oder ihrer Ausmasse einen besonderen Einfluss auf ihre Umgebung haben, müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen entsprechen.
3. Bauten und Anlagen, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Baubestimmungen entsprechen.

(Die Formulierung ist identisch mit derjenigen für den Sektor Plaffeien (Dossier zur Vorprüfung 2015))

Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- der Standort, die Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen.

- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (keine stark hervorsteckende Farben) von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des öffentlich erlebbaren Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum des aus dem öffentlichen Raums einsehbaren Bereichs, dessen Begrünung und Um-/Begrenzung
- die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszüge.

(Die „Beurteilungskriterien“ sind identisch mit dem Sektor Plaffeien – Vorprüfung 2015)

Art. 33 Dachlukarnen und Dachaufbauten

1. Als Dachlukarne versteht man jede Öffnung im Dach, welche zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachflächenfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone (Art. 65 RPBR).
2. Die Bestimmungen gemäss Abs. 1 gelten ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.
3. Für Dachlukarnen und Dachaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 35 GBR einzuhalten.

Art. 34 Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten

(Definition für die Anwendung der Gestaltungsvorschriften)

1. Als Kleinbaute oder Anbaute gilt eine Baute oder Anlagewenn sie:
 - nur Nebennutzungsflächen aufweist,
 - eine Grundfläche $\leq 50 \text{ m}^2$ aufweist,
 - das grösste Mass im Grundriss 12 m nicht übersteigt und
 - die sichtbare Gebäudehöhe 3.50 m nicht übersteigt.

2. Als Kleinstbauten gilt eine Baute oder Anlage, wenn sie:
 - nur Nebennutzungsflächen aufweist, wie Fahrradunterstände, Hundezwinger, Windfänge, Gartenhäuser, Unterstände bei Bushaltestellen usw.
 - ein Grundfläche $\leq 10 \text{ m}^2$ aufweist,
 - das grösste Mass im Grundriss 6 m nicht übersteigt und
 - die sichtbare Gebäudehöhe 2.8 m nicht übersteigt.
3. Die sichtbare Gebäudehöhe entspricht demjenigen Gebäudeteil, der aus dem fertiggestellten Terrain herausragt.

Art. 35 Architektonische Gestaltungsvorschriften

1. Fassaden:
 1. Fassaden sind in unauffälligen Farben zu gestalten.
 2. Markante Farben sind einzig für einzelne Konstruktionsteile zulässig.
2. Dachgestaltung (für Bauten gemäss Art. 34 GBR siehe Ziffer 4)
Gestattet sind:
 1. Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- und Zeltdächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von 18° (32.5%) aufweisen.
 2. Pult- und Tonnendächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von 7° (12.3%) aufweisen.
 3. Andere Dachformen sind nur für Teile von Gebäuden gestattet. Es gelten folgende Bedingungen:
 - a) der mit der „anderen Dachform“ bedeckte Gebäudeteil ist an das restliche Gebäude angebaut und
 - b) die „andere Dachform“ bedeckt weniger als die Hälfte des GebäudegrundrissesGrossflächige Bedachungsmaterialien wie Welleternit, Blechtafeln usw. sind nur für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Zweckbauten ohne Wohnnutzung gestattet.

1. Bei allen Dachformen, mit Ausnahme von Flachdächern, sind Vordächer zu erstellen. Diese sind in ihren Grössen an die Gesamthöhen h und F_h anzupassen und müssen mindestens die folgenden prozentualen Anteile von h und F_h betragen:
 - a) Giebelseitig: $(14 - (0.5 \times h))$ % von h
 - b) Traufseitig: $(18 - (0.8 \times F_h))$ % von F_hFalls das oberste Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt ist, muss es die Gestaltungskriterien eines Attikageschosses (gemäss Ziffer 5) erfüllen.
3. Dachlukarnen und Dachaufbauten gemäss Art. 33 GBR
 1. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{3}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweist, nicht übersteigen.
 2. Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.
4. Dachgestaltung von Kleinbauten gemäss Art. 34 GBR

Neben den Dachformen, die für die Hauptnutzungen gestattet sind, sind auch Flachdächer gestattet:

Für Dachmaterialien gilt:

 - a) Deckmaterialien sind farblich denjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
 - b) Für Flachdächer sind die üblichen Dachmaterialien (z.B. Betonplatten, Kies, Gründach) gestattet.
5. Attikageschoss
 1. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR).
 2. Das Attikageschoss muss minimal eine Geschossfläche von 50 % des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
 3. Die Geschosshöhe des Attikageschoss darf maximal 4.0 m betragen.
 4. Traufseitige Fassadenhöhe F_h maximal $h - 2.0$ m (gemessen auf der Brüstung).
 5. Technische Anlagen (bsp. Treppen, Liftschächte) müssen nicht zurückversetzt sein.
 6. Auf dem Attikageschoss sind die üblichen Dachformen gemäss Art. 35.2 Abs. 1 GBR gestattet.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 22 Übertretungen

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 23 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen;
- b) das alte Planungs- und Baureglement vom 4. Februar 1982

Artikel 24 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Beschlossen vom Gemeinderat Zumholz am 19. Oktober 1988. Genehmigt durch den Staatsrat am 18. April 1989 (Staatsratsbeschluss-Nr.: 115 1).

V. Strafbestimmungen

Art. 36 Übertretungen

Übertretungen **des vorliegenden GBR** werden nach den Bestimmungen **gemäss Art. 173 RPBG** geahndet.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 37 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten **des vorliegenden GBR** werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem ZNP und dem vorliegenden GBR entgegenstehen; namentlich
- das alte Planungs- & Baureglement (genehmigt 18.04.1989)
- der alte Zonennutzungsplan (genehmigt 18.04.1989)
- der Siedlungs- und Verkehrsrichtplan (genehmigt 10.01.1978)

Art. 38 Inkrafttreten

Das vorliegende GBR tritt mit der Genehmigung durch die **RUBD** in Kraft (Art. 86 Abs. 4 RPBG).

VI. GENEHMIGUNG

Beschlossen vom Gemeinderat Zumholz am 19. Oktober 1988

Genehmigt durch den Staatsrat am 18. April 1989 (Staatsratsbeschluss-Nr.:1151)

VII. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2018

Angenommen durch den Gemeinderat Plaffeien

Plaffeien,

Die Gemeindeschreiberin

Der Gemeindepräsident

Margrit Mäder

Otto Lötscher

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor

Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter vom 05.10.1987

Nr.	VersNr	Gebäude	Folio/Art	Datierung	Ort	Wert
1	23	Haus	4/68	(1737)	Seisematt	BC
2	27	Haus	4/84ab	(1830)	Seisematt	C
3	32	Haus	2/202	(1814)	Mittl. Brand	B
4	35	Haus	2/53	(1773)	Vord. Brand	B
5	50	Haus	2/73	(1760/1717)		B
6	54	Wohnhaus	7/252	(E. 18. Jh)	Halta	B
7	56	Speicher	9/156,173	(1553/1756)	Riedgarten	A
10	71	Haus	2/207	(19. Jh)	Brand	C

Anhang 1: Kulturgüterinventar

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Kulturgüter vom 21.05.2013

Nr.	Geb.Nr.	Objekt	Art. GB	Ort	Verzeichniswert	Schutzkategorie
1	3	Bauernhaus	178	Mittler Brand	B	2
2	0 Bh	Bethäuschen	184	Bünacher	C	3
3	20	Ofenhaus	183	Bünacher	B	2
4	0 Br	Brücke	220	Guggersbach	A	3
5	1 A	Wohnhaus	90	Oberi Halta	A	1
6	6	Speicher	3	Riedgarten	A	1
7	25	Bauernhaus	181	Türli Loch	B	2

Verzeichniswert: (gemäss VuKG)

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

Schutzkategorie: siehe Art. 25 Ziff. 2 Abs. 1 GBR

(Dieser Anhang ist neu. Die Textvorgabe des KGA von 2011 wurde vom KGA im 2013 neu formuliert und 2015 wieder korrigiert. Inhaltlich wurden diese Vorgabe übernommen.)

Anhang 2 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen für Kulturgüter (Art. 25 GBR)

1. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3

Baukörper

- a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Kulturgutes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden.
- b) Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.
 - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.
 - Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen ausgeführt sein, die der Epoche des Hauptgebäudes entsprechen. Auch Material und Farbe der Erweiterung sollen harmonisch auf es abgestimmt werden.

Fassaden

Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.

- a) Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.

- Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollen sich in das Ensemble einfügen, aber dennoch von den originalen Öffnungen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.

- b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Kulturgutes passen.
- c) Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
 - Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem KGA 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 KGA ist erforderlich.

Dächer

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur gestattet, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

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

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
 - 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 Kulturgutes entsprechen.
- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen hat darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

Konstruktive Elemente

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

Grundriss

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

Materialien

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

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3.

Elemente des Aussenschmucks

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

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

Innenausbau

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

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

3. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 2 und 3.

Verkleidung und Innendekoration

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

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

4. Verfahren

a) Vorprüfungsgesuch

Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

b) Sondierungen und Dokumentation

Vor der Baubewilligung kann das KGA Sondierungen veranlassen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten vom KGA getragen. Gegebenenfalls verfasst das KGA eine Dokumentation der Baugeschichte.

c) Änderung der Schutzkategorie

Die Dokumentation und Sondierungen des KGA können zur Abänderung der Schutzkategorie von Kulturgüter führen. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

5. Solaranlagen

(Dieser Abschnitt bleibt, da die Solaranlagen auf geschützten Kulturgütern von kantonaler und nationaler Ebene gemäss RPG weiterhin bewilligungspflichtig sind.)

Das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf geschützten Kulturgütern mit Verzeichniswert A oder B ist zu vermeiden.

Das Anbringen von Solaranlagen (thermische Anlagen zur Wärmegewinnung) innerhalb auf geschützten Kulturgütern muss folgenden Bestimmungen entsprechen:

- Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
- Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
- Die Paneele werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
- Die seitlichen Ränder der Paneele verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorenfläche stimmen mit den Rändern der entsprechenden Dachfläche überein.
- Die Paneele sind in die Dachhaut eingefügt; sodass ihre Oberfläche das Niveau des Daches aufnimmt. Die Panellenränder sind sauber integriert. Sollte es nötig sein, Unregelmässigkeiten auszugleichen, müssen Anschluss- und Füllstücke die gleiche Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Paneele ausgeglichen.
- Die Panellenrahmen sollen die Farbe der Kollektoren aufgreifen.
- Das Anbringen von Sonnenanlagen kann auf geschützten Kulturgütern verboten werden, wenn sie in denkmalpflegerischer Hinsicht besonders wichtig sind, einen besonderen Wert für das Ortsbild haben – wie zum Beispiel eine Kirche – oder eine besonders komplexe Dachform aufweisen.
- Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur aus technischen Gründen, um das einwandfreie Funktionieren der Anlage zu gewährleisten, gestattet werden oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.

6. Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung

Für jedes Bauvorhaben einer Solaranlage (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) oder eines Abbruchs einer geschützten Baute sowie für jedes Änderungsprojekt der Umgebung nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

7. Finanzielle Unterstützung

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

Anhang 3n**Abstände zu Gehölzen**

(Neue Tabelle gemäss Gutachten ANL)

Abstände von Bauten zu geschützten 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.

Anhang 4n**Abkürzungen**

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
BGF	Bruttogeschossfläche	
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	
BMZ	Baummassenziffer	(gemäss IVHB)
DBP	Detailbebauungsplan	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
f. / ff.	folgender (Artikel) / folgende (Artikel) (Bsp. Art. 147ff. -> Art. 147-149)	
GaWa	(Geschützte) Gehölze ausserhalb des Waldareals	
GB	Grundbuch	
GBR	(vorliegendes) Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
GemRP	Gemeinderichtplan	
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
GS	Grundstück	
Fh	Fassadenhöhe	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
KGA	Amt für Kulturgüter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
AfU-Gew	Amt für Umwelt – Sektion Gewässer	
UG	Untergeschosse	(gemäss IVHB)
UIB	Unterirdische Bauten	(gemäss IVHB)
UNB	Unterniveaubauten	(gemäss IVHB)
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VuKG	Verzeichnis der Baukulturgüter des Kantons Freiburg	
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

Die Abkürzungen der rechtlichen Grundlagen figurieren in Art. 2 GBR

Die Abkürzungen der Bezeichnungen der Bauzonen figurieren in Art. 6 GBR.

(Dieser Anhang existierte bisher nicht)