



Ortsplandossier

Gemeindebaureglement Sektor Zumholz

Dossier zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 3 vom 26. Januar 2018

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1.	Geltungsbereich	3
Art. 2.	Rechtlicher Rahmen	3
Art. 3.	Rechtsnatur	4
Art. 4.	Abweichungen	4
II	Zonenbestimmungen	4
A	Allgemeine Zonenbestimmungen	4
Art. 5.	Abstände.....	4
B	Bauzonen	5
Art. 6.	Zonenvorschriften	5
Art. 7.	Wohnzone niederer Dichte WZND 1, 2.....	6
Art. 8.	Wohnzone mittlerer Dichte WZMD.....	6
Art. 9.	Mischzone MIX	7
Art. 10.	Arbeitszone AZ	7
C	Spezialzone	8
Art. 11.	Spezialzone ARA ARA.....	8
D	Nicht-Bauzonen	8
Art. 12.	Landwirtschaftszone LWZ.....	8
Art. 13.	Waldareal W	8
E	Schutzzone	8
Art. 14.	Gewässerschutzzone GSZ	8
F	Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen	9
Art. 15.	Bedeutung	9
Art. 16.	Raumbedarf für Gewässer RG	9
Art. 17.	Grundwasserschutz	9
Art. 18.	Belastete Standorte	10
Art. 19.	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	10
Art. 20.	Naturschutzperimeter NSP	11
Art. 21.	Landschaftsschutzperimeter LSP	11
Art. 22.	Archäologischer Perimeter.....	12
Art. 23.	Aussichtsschutz	12
Art. 24.	Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa).....	12
Art. 25.	Geschützte Kulturgüter	12
Art. 26.	Harmonisierungsperimeter (Nahbereich geschützte Kulturgüter)	13
Art. 27.	Geschützte historische Verkehrswege.....	13
III	Baupolizei und andere Bestimmungen	14
Art. 28.	Parkieren	14
Art. 29.	Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen	14
Art. 30.	Solaranlagen.....	14
IV.	Gestaltungsvorschriften.....	15
Art. 31.	Geltungsbereich.....	15
Art. 32.	Gestaltung	15
Art. 33.	Dachlukarnen und Dachaufbauten	15
Art. 34.	Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten	15
Art. 35.	Architektonische Gestaltungsvorschriften	16
V.	Strafbestimmungen	17
Art. 36.	Übertretungen.....	17
VI.	Schlussbestimmungen	17
Art. 37.	Aufhebung	17
Art. 38.	Inkrafttreten.....	17
VII.	Genehmigungsvermerke	17
VIII.	Anhänge	18
Anhang 1	Kulturgüterinventar.....	18
Anhang 2	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter	19
Anhang 3	Abstände zu Gehölzen.....	22
Anhang 4	Abkürzungen.....	23

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Geltungsbereich

1. 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.
2. 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
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

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

Art. 3. Rechtsnatur

1. Der Gemeinderichtplan (GemRP) und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 2 RPBG).
2. Der ZNP und das vorliegende GBR werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Art. 4. Abweichungen

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

Art. 5. Abstände

1. Die **Strassenbaugrenzen** richten sich nach Art. 115ff. StrG.
2. Die Abstände ab Strassenachse betragen für Gemeindestrassen:
 - a) zweispurig, Fahrbahnbreite 3 m: 10 m
 - b) zweispurig, Fahrbahnbreite 2.50 m- 2.75: m 8 m
 - c) einspurig: 7 m
3. Im Rahmen eines DBP können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.
4. Für Erschliessungsstrassen gemäss GemRP gelten für Nebenbauten folgende verkleinerte Baugrenzen ab Strassen- bzw. Trottoirrand:
 - a) Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände mit der Zufahrt parallel zur Strasse: 2.5 m
 - b) 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.
6. Die Abstandsvorschriften für **Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen** zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 93ff. StrG.
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.

B Bauzonen

Art. 6. Zonenvorschriften

Bauzonen		(Art.)	WZND	WZND	WZMD	MIX	AZ	ARA	LWZ
			1	2					
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.)	7	7	8	9	10	11	12

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 Abkürzungsverzeichnis)

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

1. Die WZND ist für das Wohnen (freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBR) bestimmt.
2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden.

2. Zonenbestimmungen:

		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
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**

1. Die WZMD sind für das Wohnen (Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR) bestimmt.
2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden.

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer				
- oberirdisch	max.	1.30		
- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.40		
Überbauungsziffer	max.	0.40		
Grünflächenziffer	mind.	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.

Art. 9. Mischzone**MIX****1. Zonencharakter**

1. 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.
2. Der minimale Gewerbeanteil muss mindestens 10% der Geschossfläche betragen.

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	12.0	m
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR	
Grenzabstand		6.00	m
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		III	

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. 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.

Art. 10. Arbeitszone**AZ****1. Zonencharakter**

1. Die Arbeitszone ist für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.
2. Diese Zonen sind namentlich für Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen aufgrund der von ihnen erzeugten Emissionen nicht zugelassen werden können.
3. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

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

Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude darf 300 m² nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

C Spezialzone

Art. 11. Spezialzone ARA**ARA**

1. Die Spezialzone ist einzig für die Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage und der angrenzenden Parkplätze bestimmt.
2. Eine Wohnnutzung ist nicht gestattet.

D Nicht-Bauzonen

Art. 12. Landwirtschaftszone**LWZ****1. Zonencharakter** (gemäss Art. 57 RPBG)

1. Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
2. Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.
3. Für jedes nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 84 RPBR bewilligungspflichtige Bauvorhaben in der LWZ ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.
4. Die LWZ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 13. Waldareal**W**

Die Waldfläche untersteht dem WSG.

E Schutzzone

Art. 14. Gewässerschutzzone**GSZ**

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

1. Raumbedarf für Gewässer

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, 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 Unterhalt 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

1. 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.
2. 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 Vorprüfungsgesuch empfohlen.

3. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern

1. 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.).
2. 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

1. 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).
2. Für die DBP (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Art. 17. Grundwasserschutz

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

Art. 18. Belastete Standorte

1. 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.
2. Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Art. 19. Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte

1. Grundlagen

1. Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
2. 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.
3. Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:
 - a) In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
 - b) Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
 - c) Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

2. Allgemeine Massnahmen

Für jedes Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet:

- a) Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit der Naturgefahrenkommission Kontakt auf.
- b) 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:

- a) Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- b) 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 eines Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

1. Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Gebiet verboten:
 - a) Neue Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
 - b) Neue Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
 - c) 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.

2. Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:
 - a) Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
 - b) Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
 - c) Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
 - d) Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

7. Gefahrenhinweisgebiet

1. Dieses Gebiet weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.
2. 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

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:
 - a) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops und
 - b) 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.

Art. 21. Landschaftsschutzperimeter

LSP

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.

2. Schutzanweisungen

1. **K15 (Halta, Riedgarten):** Molassehügel mit abwechslungsreichem Relief, Bauten in typischer Streubauweise angeordnet, gute Aussichtslage, Waldkapelle, interessante Heckenbestände und bestockte Bachläufe.
2. Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege etc.) sollen erhalten werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.
3. **G7 (Brand, Leimbach):** Ausserordentlich schöne Moränenlandschaft. Sehr schöne Heckenvorkommen und Hofstätten. Die charakteristischen Hügel (Drumlins, Endmoränenwälle) und Feuchtgebiete sind Spuren der einstigen Gletscher.
4. Diese typischen Landschaftselemente sollen vor Überbauung, Strassen- und Erschliessungsanlagen sowie Terrainveränderungen geschützt werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten sind besonders in die Geländeform einzupassen.
5. Die Begrenzungslinie des Landschaftsschutzperimeters gilt als verbindliche Siedlungsgrenze.

3. BLN-Objekt 1320

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

Art. 22. Archäologischer Perimeter

1. Für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter 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. Aussichtsschutz

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

Art. 24. Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

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

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

1. 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 innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.
 - a) Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:
 - die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
 - die innere Tragkonstruktion,
 - b) 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;
 - c) 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.).
2. 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 des KGA* (Anhang 2) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:
 - a) Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
 - b) Solaranlagen
 - c) Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
 - d) Finanzielle Unterstützung

Art. 26. Harmonisierungssperimeter (Nahbereich geschützte Kulturgüter)

1. Ziel

Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren. Diese Harmonisierungssperimeter 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 KGA Kontakt auf.

Art. 27. Geschützte historische Verkehrswege

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

III Baupolizei und andere Bestimmungen

Art. 28. Parkieren

1. Erforderliche Abstellplätze

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

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.

3. Ersatzabgabe

1. 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.
2. Die Ersatzabgabe ist ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden und gibt keinen Anspruch auf reservierte Parkplätze.

Art. 29. Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen

1. Die fälligen Gebühren zur Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Arbeiten werden entsprechend dem Gebührenreglement der Gemeinde geltend gemacht.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailbebauungsplänen sowie Baugesuchen Fachleute zuzuziehen.

Art. 30. Solaranlagen

1. Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das eidgenössische und das kantonale Recht geregelt.
2. 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 ist die AZ.
3. Sie sind auch nicht anwendbar auf:
 - a) freistehende Kleinstbauten gemäss Art. 34 GBR.
 - b) Treibhäuser und Tunnels für den bodenabhängigen 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

1. 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.

2. Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- b) der Standort, die Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- c) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (keine stark hervorstechenden Farben) von Fassaden und Dächern
- d) 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
- e) die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- f) die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge.

Art. 33. Dachlukarnen und Dachaufbauten

1. Als Dachlukarne gelten alle Öffnungen 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 Anlage wenn sie:
 - a) nur Nebennutzungsflächen aufweist,
 - b) eine Grundfläche $\leq 50 \text{ m}^2$ aufweist,
 - c) das grösste Mass im Grundriss 12 m nicht übersteigt und
 - d) die sichtbare Gebäudehöhe 3.50 m nicht übersteigt.

2. Als Kleinstbauten gilt eine Baute oder Anlage, wenn sie:
 - a) nur Nebennutzungsflächen aufweist, wie Fahrradunterstände, Hundezwinger, Windfänge, Gartenhäuser, Unterstände bei Bushaltestellen usw.
 - b) eine Grundfläche $\leq 10 \text{ m}^2$ aufweist,
 - c) das grösste Mass im Grundriss 6 m nicht übersteigt und
 - d) 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 Gebäudegrundrisses
4. Grossflächige Bedachungsmaterialien wie Welleternit, Blechtafeln usw. sind nur für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Zweckbauten ohne Wohnnutzung gestattet.
5. 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_h
6. Falls 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

1. Neben den Dachformen, die für die Hauptnutzungen gestattet sind, sind auch Flachdächer gestattet.
2. Für Dachmaterialien gilt:
 - a) Deckmaterialien sind farblich denjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
 - b) Für Flachdächer sind die üblichen Deckmaterialien (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 Ziff. 2 Abs. 1 GBR gestattet.

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:

- a) alle Bestimmungen, welche dem ZNP und dem vorliegenden GBR entgegenstehen; namentlich
- b) das alte Planungs- & Baureglement (genehmigt 18.04.1989)
- c) der alte Zonennutzungsplan (genehmigt 18.04.1989)
- d) 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).

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

VIII. Anhänge**Anhang 1 Kulturgüterinventar**

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Kulturgüter vom 21.05.2013

Nr.	Geb.Nr.	Objekt	GS	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	Türlisloch	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

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

1. 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.
2. Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.
 - a) Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - b) Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - c) 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.
 - d) 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 gestattet, ohne vorgängige Bewilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des KGA ist erforderlich.

Dächer

1. Die Dachform (Dachneigung, Auskrugung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
2. 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.
3. 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 $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen 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 üblichen Materials.

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3.

Elemente des Aussenschmucks

1. Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Innenausbau

1. Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
2. 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

1. 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.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

4. Verfahren

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

2. 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.
3. 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

1. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf geschützten Kulturgütern mit Verzeichnisswert A oder B ist zu vermeiden.
2. Das Anbringen von Solaranlagen (thermische Anlagen zur Wärmeengewinnung) innerhalb auf geschützten Kulturgütern muss folgenden Bestimmungen entsprechen:
 - a) Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
 - b) Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) Die Panellenrahmen sollen die Farbe der Kollektoren aufgreifen.
 - g) 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.
 - h) Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur aus technischen Gründen, um das einwandfreie Funktionieren der Anlage zu gewährleisten, 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 3 Abstände zu Gehölzen

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	6 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 4 Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
BGF	Bruttogeschosfläche gemäss der VSS-Norm SN 640 28 1 von 2013	
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.