



Ortsplandossier 2018 Sektor Plaffeien

Änderung Ortsplandossier – Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung

Änderung Zonennutzungsplanung DBP Oberi Matta - Telmoos

Dossier 2023-02 zur Schlussprüfung und Genehmigung mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. September 2023

Beschluss Gemeinderat Plaffeien

Angenommen vom Gemeinderat Plaffeien:

Plaffeien, den 13.11.23

Der Ammann:

Daniel Zündel

Der Gemeindeschreiber:

Robert Isel



Beschluss Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

Genehmigt durch die RIMU:

Freiburg, den 27. NOV. 2024

Der Staatsrat, Direktor:



Planungsgrundlage:
Amtliche Vermessung © Staat Freiburg

Verantwortlicher Ortsplaner

Joseph Brügger, REG A Raumplaner

Massstab 1:4'000

Format 63 X 30

Plan-Nr. 35323 - D02

Datum 03.11.2023

Datei 35323 ZNP Plaffeien.aprx

Änderungen des Gemeindebaureglementes

Art. 6 Detailbebauungspläne

DBP

Ziff. 1 bis 5 unverändert.

Ziff. 6 neu

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024
S. 20

6. DBP Oberi Matta – Telmoos

Ziele	Zu behandelnde Themen
Der gewerbliche Charakter mit Wohnnutzung ist zu erhalten.	In Abweichung zu den Zonenbestimmungen für MIX 3 gilt: - Der minimale Gewerbeanteil von 50% gilt für den ganzen Perimeter und nicht für jedes Gebäude. Gewerbeanteile sind übertragbar innerhalb des Perimeters. - In maximal 50% der Gebäude ist das Wohnen im Erdgeschoss erlaubt. - Reine Wohnbauten sind erlaubt.
Die rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für alle Verkehrsteilnehmenden ist sicherzustellen.	- Die Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen ist festzulegen - Die Erschliessung der aktuell unbebauten Parzellen für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Sammelstrasse Oberi Matta. - Durchgehende Langsamverkehrsverbindungen mit Anschluss an bestehende Wege sind festzulegen.
Auf die südöstlich angrenzenden geschützten Kulturgüter ist Rücksicht zu nehmen.	- Nächstgelegene Bauten und Anlagen zu den geschützten Kulturgütern sind in Volumetrie und Formgebung den Schutzziele anzuweisen.
Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.	- Bauten und Anlagen ohne Geländeaufschüttungen ins Gelände einzupassen. - Die Umgebung ist mit Grünflächen zu gestalten. - Es gilt eine minimale Grünflächenziffer (GZ) von 0.2.
Die Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie ist sicherstellen.	- Der Anschluss ans bestehende Fernwärmenetz ist unter Vorbehalt der Bestimmungen des Energiegesetzes (EnG) zwingend.
Das Parkieren und der damit verbundene Verkehr sollen die Wohnnutzungen möglichst wenig beeinträchtigen.	- Die Parkplätze sind gebündelt anzuordnen. - Mindestens 50% der erforderlichen Parkplätze der Anwohnenden und Angestellten sind unterirdisch (UIB, UNB oder UG) anzulegen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

Art. 15 Mischzone 1 bis 3

MIX 1, 2, 3

Ziff. 1 und 3 unverändert.

2. Zonenbestimmungen (Änderungen sind rot dargestellt)

	MIX 1	MIX 2	MIX 3
Geschossflächenziffer	Unverändert		
Überbauungsziffer	Unverändert		
Grünflächenziffer (nur für MFH)	min. 0.20	0.20	0.20
Gesamthöhe h	Unverändert		
Grenzabstand	Unverändert		
Erhöhter Abstand A'	Unverändert		
Bauweise	Unverändert		
Lärmempfindlichkeitsstufe	Unverändert		

3. Besondere Bestimmungen

Abs. 1 bis 6 unverändert.

Abs. 7 neu

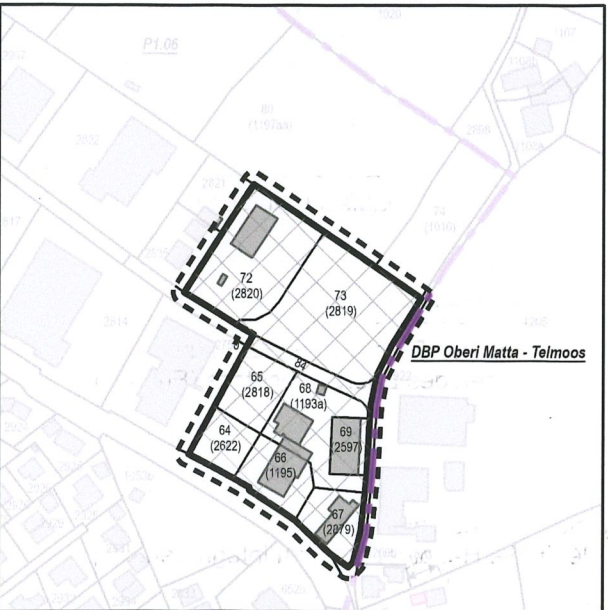
Zur Präzisierung von Ziff. 1 Abs. 2 gilt für die Parzellen Art. 70 und 71 GB: der minimale Gewerbeanteil muss mindestens 50% der Geschossflächenziffer pro Gebäude betragen.

Art. 64-69, 72, 73 und Art. 84 GB, Telmoos

ZNP - öffentliche Auflage,
Ortsplandossiers 27.07.2018 und 28.09.2018



Änderung ZNP zu öffentliche Auflage,
Ortsplandossiers 27.07.2018 und 28.09.2018



Neuer Zustand



Legende

- Perimeter ZNP Änderungen
- Bauzonen
 - Mischzone 3
- Keine Änderung in ZNP
- Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen
 - Detailbebauungsplan
 - Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz
 - Archäologischer Perimeter
 - Harmonisierungsperimeter für geschützte Kulturgüter
 - Geschützte Gehölze innerhalb der Bauzone

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024
S. 20