

Gemeinde Plaffeien



Ortsplandossier

Gemeindebaureglement

Sektoren Plaffeien und Schwarzsee

Dossier zur Genehmigung

1. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 30 vom 27. Juli 2018
2. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018
4. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 52 vom 28. Dezember 2018

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1.	Geltungsbereich.....	4
Art. 2.	Rechtlicher Rahmen	4
Art. 3.	Rechtsnatur	5
Art. 4.	Abweichungen	5
II	Zonenbestimmungen	5
A	Allgemeine Zonenbestimmungen	5
Art. 5.	Abstände.....	5
Art. 6.	Detailbebauungspläne DBP.....	6
Art. 7.	Perimeter Überbauungskonzepte ÜBK.....	9
Art. 8.	Verzicht auf Geschossflächenziffer.....	10
B	Bauzonen	11
Art. 9.	Zonenvorschriften	11
Art. 10.	Schutzzone Dorf SZD	11
Art. 11.	Kernzone 1 und 2 KZ 1, 2.....	11
Art. 12.	Touristikzone 1 bis 3 TZ 1, 2, 3.....	12
Art. 13.	Wohnzone niederer Dichte 2 und 3 WZND 2, 3.....	12
Art. 14.	Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 WZMD 1, 2.....	13
Art. 15.	Mischzone 1 bis 3 MIX 1, 2, 3.....	13
Art. 16.	Arbeitszone 1 und 2 AZ 1, 2	14
Art. 17.	Zone von allgemeinem Interesse 1 bis 3 ZAI 1 bis 3	14
Art. 18.	Freihaltezone FZ.....	17
C	Spezialzonen	18
Art. 19.	Zone für touristische Transportanlagen ZTT.....	18
Art. 20.	Reitsportzone RSZ.....	18
Art. 21.	Campingzone CAM.....	18
Art. 22.	Materialabbauzone MAZ.....	18
D	Nicht-Bauzonen	19
Art. 23.	Landwirtschaftszone LWZ.....	19
Art. 24.	Waldareal W	19
E	Schutzzone	19
Art. 25.	Gewässerschutzzone GSZ	19
F	Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen	20
Art. 26.	Bedeutung	20
Art. 27.	Raumbedarf für Gewässer.....	20
Art. 28.	Grundwasserschutz	20
Art. 29.	Belastete Standorte	21
Art. 30.	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte.....	21
Art. 31.	Erhaltungspereimeter EP.....	22
Art. 32.	Naturschutzperimeter NSP	23
Art. 33.	Landschaftsschutzperimeter LSP	23
Art. 34.	Aussichtsschutz	24
Art. 35.	Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa).....	24
Art. 36.	Ortsbildschutzperimeter	24
Art. 37.	Geschützte Kulturgüter	26
Art. 38.	Harmonisierungspereimeter (Nahbereich für geschützte Kulturgüter)	26
Art. 39.	Archäologische Perimeter.....	27
Art. 40.	Geschützte historische Verkehrswege.....	27
Art. 41.	Kleinsiedlungsperimeter KSP	27
Art. 42.	Sportperimeter SPP	28
Art. 43.	Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft PdLw	28
Art. 44.	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz ApFw.....	29
Art. 45.	ArmaSuisse Schiessplätze	29
III	Baupolizeiliche und andere Bestimmungen	30
Art. 46.	Parkieren	30
Art. 47.	Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen	30
Art. 48.	Solaranlagen.....	30

IV	Gestaltungsvorschriften	31
Art. 49.	Geltungsbereich.....	31
Art. 50.	Gestaltung	31
Art. 51.	Dachlukarnen und Dachaufbauten.....	31
Art. 52.	Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten	32
Art. 53.	Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Plaffeien.....	32
Art. 54.	Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Schwarzsee	33
V	Strafbestimmungen	34
Art. 55.	Übertretungen.....	34
VI	Schlussbestimmungen	34
Art. 56.	Aufhebung	34
Art. 57.	Inkrafttreten.....	34
VII	Genehmigungsvermerke	35
VIII	Anhänge	36
Anhang 1	Zonenvorschriften	36
Anhang 2	Kulturgüterinventar.....	37
Anhang 3	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter	39
Anhang 4	Abstände zu Gehölzen.....	41
Anhang 5	Abkürzungen.....	42

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Geltungsbereich

1. Das vorliegende Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee 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
Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung	28. Oktober 1992	AuenV	SR 451.31
Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	15. Juni 2001	AlgV	SR 451.34
Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung	03. Februar 1995	MG	SR 510.10
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über Zweitwohnungen	20. März 2015	ZWG	SR 702
Zweitwohnungsverordnung	4. Dezember 2015	ZWV	SR 702.1
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 Zonennutzungsplan (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. 101ff. 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 3.00 m: 10.00 m
 - b) zweispurig, Fahrbahnbreite 2.50 m - 2.75: m 8.00 m
 - c) einspurig: 7.00 m
3. Im Rahmen eines Detailbebauungsplans (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: 2.50 m
 - b) Für Garagen und Unterstände mit der Zufahrt rechtwinklig (direkt) zur Strasse: 5.00 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.

Art. 6. Detailbebauungspläne

DBP

1. Ziel

- 1. Ein DBP dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.
- 2. Der Gemeinderat bezeichnet im ZNP jene Perimeter, für die ein DBP zu erstellen ist.

2. ~~DBP-Bühnematte:~~

Ziele	Zu behandelnde Themen
Bauten des DBP in die bestehende Bebauungsstruktur einpassen.	- Bauten und Anlagen: Typen, Form, Stellung und Ausrichtung, Fassadengestaltung
Rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen.	- Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen - Langsamverkehrsverbindungen
Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr	- Parkplätze: Anordnung, Gestaltung
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten und den Abfluss des Oberflächenwassers gewährleisten.	- Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung - Umgebungsgestaltung (Grünflächen) - Einhaltung des Durchflussskorridors mit Überschwemmungsgefahr - Sicherung der Bauten und Anlagen gegen Hochwasserschäden (Objektschutz)
Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	- Anschluss an Fernwärmenetz

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S.61

3. DBP Pürrena:

Ziele	Zu behandelnde Themen
Gebäude an die bestehende Bebauungsstruktur und an die landschaftlich exponierte Lage anpassen. Die für den Tourismus wichtige topographische Lage der Touristikzone (TZ) beachten.	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen: Typen, Form, Stellung, Ausrichtung, Firstrichtung, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung (Grünflächen), Stützmauern - Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung - Bezug der Gebäude zur Kantonsstrasse als „Flanierstrasse“ - Anteile Erst- und Zweitwohnungen gemäss TZ
Rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen - Langsamverkehrsverbindungen
Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr.	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze: Anordnung, Gestaltung
Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an Fernwärmenetz

4. DBP Camping Füllmattli und ~~Camping Seeweid~~:

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 61

Ziele	Zu behandelnde Themen
Einheitliches Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen.	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudeform, -stellung und -ausrichtung - Möglichst weitest gehende Übernahme der Bauvorschriften des bisherigen DBP (Spezialplan) Camping Seeweid
Ausgewogenes Verhältnis zwischen Plätzen für Dauermieter und Passanten.	<ul style="list-style-type: none"> - Genügend Standplätze für Zelte und Mobilhome
Sicherstellen einer rationellen Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen - Langsamverkehrsverbindungen - Camping Seeweid: Freier Zugang zum Seeufer
Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr.	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze: Anordnung, Gestaltung
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung

5. DBP Campus Schwarzsee:

Ziele	Zu behandelnde Themen
Einheitliches Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen.	- Bauten und Anlagen: Typen, Form, Stellung und Ausrichtung, Fassadengestaltung
Sicherstellen einer rationellen Erschliessung des gesamten Areals.	- Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen
Areal für Langsamverkehr durchlässig machen.	- Langsamverkehrsverbindungen
Seeufer frei zugänglich halten.	- Zugang der Öffentlichkeit zum Gedenkplatz am See
Korridor für Langlaufloipe sicherstellen.	- Perimeter für Langlaufloipe bei der Gestaltung frei halten
Bedürfnisse des Tourismus berücksichtigen.	- Parkplätze: Anordnung, Gestaltung
Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	- Anschluss an Fernwärmenetz

~~DBP Ober Matta~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

5.20

Ziele	Zu behandelnde Themen
Rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen.	- Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen - Langsamverkehrsverbindungen
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten und den Abfluss des Oberflächenwassers gewährleisten.	- Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung - Umgebungsgestaltung (Grünflächen)
Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	- Anschluss an Fernwärmenetz

Art. 7. Perimeter Überbauungskonzepte**ÜBK****1. Ziel**

1. Die Überbauung der im ZNP aufgeführten ÜBK muss auf einem Überbauungskonzept beruhen, welches die unten aufgeführten Bedingungen erfüllt.
2. Die ÜBK werden in einem qualifizierten Verfahren (Überbauungsstudie, Wettbewerb oder freiwilliger DBP) erarbeitet.

2. ~~ÜBK Gypsera:~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 16

Ziele	Zu behandelnde Themen
Zentrumsbereichs schaffen.	- Funktion/Nutzungszweck und Etappierung der Bauten - Anteile Erst- und Zweitwohnungen gemäss TZ
Räumlichen Bezug der Bauten zum Schwarzsee, zur Kantonsstrasse (Einkaufsstrasse, «Flanierstrasse») und zur bestehenden Bebauungsstruktur herstellen.	- Bauten und Anlagen: Typen, Form, Stellung und Ausrichtung, Fassadengestaltung - Abstufung der Höhe entlang Kantonsstrasse und Seeufer (10.00 m statt 15.00 m)
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten.	- Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung - Umgebungsgestaltung (Grünflächen)
Rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen.	- Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen und mögliche künftige Erweiterungen der Bauzone
Frei zugängliche See- und Senseufer gestalten.	- Langsamverkehrsverbindungen
Bedürfnisse des Tourismus, insbesondere der touristischen Transportanlagen berücksichtigen. Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr.	- Parkplätze: Anordnung, Gestaltung - Parkhaus – Standort, Volumetrie, Gestaltung - Zugänge zu den Anlagen
Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	- Schaffung eines Fernwärmenetzes

3. ~~ÜBK Bad:~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 60

Ziele	Zu behandelnde Themen
Bedürfnisse des Tourismus berücksichtigen und räumlichen Bezug der Bauten zum See herstellen.	- Funktion/Nutzungszweck und Etappierung der Bauten - Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten.	- Bauten und Anlagen: Typen, Form, Stellung und Ausrichtung, Fassadengestaltung - Anteile Erst- und Zweitwohnungen gemäss TZ - Umgebungsgestaltung (Grünflächen)
Rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen. Freie Zugänge zum Seeufer sichern.	- Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen und mögliche künftige Erweiterungen der Bauzone - Langsamverkehrsverbindungen
Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr.	- Parkplätze: Anordnung, Gestaltung

Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	- Anschluss an Fernwärmenetz
---	------------------------------

4. ~~ÜBK Brüggera-Hürleni:~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 61

Ziele	Zu behandelnde Themen
Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung einpassen.	- Funktion/Nutzungszweck und Etappierung der Bauten
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten.	- Bauten und Anlagen: Typen, Form, Stellung und Ausrichtung, Fassadengestaltung
	- Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung
	- Anteile Erst- und Zweitwohnungen gemäss TZ
	- Umgebungsgestaltung, Stützmauern
Rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen.	- Festlegung der Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen und mögliche künftige Erweiterungen der Bauzone
Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr.	- Langsamverkehrsverbindungen
	- Parkplätze: Anordnung, Gestaltung
Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie sicherstellen.	- Anschluss an Fernwärmenetz

~~Art. 8. Verzicht auf Geschossflächenziffer~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

ES 2011 Art. 80 Abs. 5 RPBR.

27. NOV. 2024

S. 61

B Bauzonen

Art. 9. Zonenvorschriften

Die tabellarische Darstellung der Zonenvorschriften befindet sich im Anhang 1.

Art. 10. Schutzzone Dorf

SZD

1. Zonencharakter

Die SZD umfasst die historisch wertvolle und schützenswerte Bausubstanz im Bereich Kirche, Pfarrhaus, Landgasthof Hirschen. Art. 36 Ortsbildschutzperimeter ist zu beachten. Die Zone ist bestimmt für öffentliche oder private Nutzungen in den Bereichen Verwaltung und Dienstleistung sowie für das Wohnen.

2. Zonenbestimmungen

Gesamthöhe h	Die bestehende Gesamthöhe h darf nicht verändert werden. Für unbebaute Grundstücke: max. 14.00 m
Grenzabstand	Die bestehenden Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden. Für unbebaute Grundstücke: mind. 4.00 m
Bauweise	offen; geschlossen für Art. 1688-1692 und 1695-1698 GB (Dorfstrasse 14-18)
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

3. Besondere Bestimmungen

1. In der SZD sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.
2. ~~Hotel Alpenklub und Hotel Hirschen: Die Umnutzung der bestehenden Hotels ist nur zulässig im Rahmen eines vom Gemeinderat genehmigten Gesamtkonzeptes, welches den Funktionen dieser Gebäude in zentraler Lage Rechnung trägt. Zweitwohnungen sind nicht zulässig.~~

Art. 11. Kernzone 1 und 2

KZ 1, 2

1. Zonencharakter

Die KZ umfasst die Gebiete, welche zentralen Funktionen vorbehalten sind. Sie ist, nebst dem Wohnen, für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für touristische Infrastrukturen, insbesondere auch Hotels, Pensionen und Restaurants bestimmt. Stark störende Betriebe sowie Bauten und Anlagen, die mit dem Charakter dieser Zone unvereinbar sind, sind untersagt.

2. Zonenbestimmungen

	KZ 1 und 2	
Geschossflächenziffer		
- oberirdisch	max.	1.40
- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.60
Überbauungsziffer	max.	0.60
Gesamthöhe h	max.	14.00 m
Grenzabstand	min.	7.00 m
Erhöhter Abstand A'	gemäss Art. 83 RPBR	
Bauweise	offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	

3. Besondere Bestimmungen

1. Für Bauten im Ortsbildschutzperimeter gemäss ZNP gelten die Bestimmungen des Art. 36 Ortsbildschutzperimeter.
2. In der Kernzone 1 sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.
3. Wird die Geschossflächenziffer (GFZ) für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.
4. Der maximal erlaubte Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude beträgt 20%.

S. 63, 64, 68
27. NOV. 2024
S. 63, 64, 68
S. 63, 64, 68

S. 63, 64, 68
27. NOV. 2024
S. 63, 64, 68
S. 63, 64, 68

Art. 12. Touristikzone 1 bis 3**TZ 1, 2, 3****1. Zonencharakter**

Diese Zone ist bestimmt für:

- Kur-, Hotel-, Pensions- und Restaurationsbetriebe
- bewirtschaftete Ferienwohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben
- Erst- und Zweitwohnungen
- Bauten und Anlagen, die dem Tourismus dienen
- schwach störende Geschäfts-, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie den Zonencharakter nicht beeinträchtigen

2. Zonenbestimmungen

			TZ 1	TZ 2	TZ 3		
S. 8, S. 64, S. 67 27. NOV. 2024	S. 8, S. 64, S. 67	- Geschossflächenziffer	max.	2.00	2.00	2.00	
		- Überbauungsziffer	max.	0.60	0.60	0.60	
		- Gesamthöhe h	max.	10.00	14.00	15.00	m
		- Grenzabstand	min.	5.00	7.00	7.50	m
		- Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR			
		- Bauweise		offen			
		- Lärmempfindlichkeitsstufe		III			

3. Besondere Bestimmungen

1. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht zugelassen.
2. In den TZ Bad (TZ 3) (Art. 1086, 1833, 2800), Pürrena (TZ 2) (Art. 1879) und Hostellerie (TZ 3) (Art. 1808, 2447, 2769) sind maximal 10% der gesamten Geschossfläche für Erstwohnungen und maximal 10% der gesamten Geschossfläche für Zweitwohnungen zulässig.
3. In den TZ Gypsera (TZ 3) (Art. 606baaaa, 607, 2968) und Gassera (TZ 1) (Art. 1090ab, 2910, 2911, 2913, 2914, 2947, 2950) sind maximal 25% der gesamten Geschossfläche für Erstwohnungen und maximal 20% der gesamten Geschossfläche für Zweitwohnungen zulässig.
4. Für die TZ Gypsera gilt: Der im ZNP festgelegte Freihaltekorridor (Breite 8.00 m) darf nicht überbaut werden.

Art. 13. Wohnzone niederer Dichte 2 und 3**WZND 2, 3****1. Zonencharakter**

1. Die WZND ist für das Wohnen bestimmt. In der WZND 2 sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (EWH) gemäss Art. 55 und 56 RPBR und in der WZND 3 zusätzlich Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR erlaubt.
2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können ^{IMMERHALB DER WOHNGEBAUDE} zugelassen werden.

2. Zonenbestimmungen

			WZND 2 und 3	
S. 8, S. 63, S. 64 27. NOV. 2024	S. 8, S. 63, S. 64	- Geschossflächenziffer		
		- oberirdisch	max.	1.00
		- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.40
		- Überbauungsziffer	max.	0.40
		- Gesamthöhe h	max.	10.00 m
		- Grenzabstand	min.	5.00 m
		- Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR
		- Bauweise		offen
		- Lärmempfindlichkeitsstufe		II

3. Besondere Bestimmungen

1. Für MFH sind maximal 6 Wohnungen und eine maximale Gebäudelänge von 30.00 m zulässig.
2. Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.
3. Bei Neubauten sind keine Zweitwohnungen erlaubt.

4. Bei bestehenden EWH mit mehr als zwei Wohnungen muss mind. eine Wohnung als Erstwohnung genutzt werden.
- 5. Bei An- und Umbauten von bestehenden EWH sind Zweitwohnungen erlaubt, sofern Abs. 4 eingehalten wird.

Art. 14. Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2**WZMD 1, 2****1. Zonencharakter**

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

2. Zonenbestimmungen

		WZMD 1	WZMD 2	
Siehe Genehmigungs- beschluss der RIMU vom	Geschossflächenziffer			
	- oberirdisch	max.	1.30	1.30
27. NOV. 2024 S. 9, S. 64, S. 68	- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.40	0.40
	Überbauungsziffer	max.	0.40	0.40
	Grünflächenziffer	min.	0.20	0.20
	Gesamthöhe h	max.	12.00	14.00 m
	Grenzabstand	min.	6.00	7.00 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. 50% der Parkplätze müssen unterirdisch (UIB, UNB oder UG) eingerichtet oder in den Hauptgebäuden integriert werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Hauptgebäude vollflächig unterkellert sind.
3. Der maximal erlaubte Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude beträgt 40%.

Art. 15. Mischzone 1 bis 3**MIX 1, 2, 3****1. Zonencharakter**

1. Die MIX sind 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 für die MIX 1 und 2 mindestens 10% der Geschossfläche betragen. Für die MIX 3 muss der minimale Gewerbeanteil mindestens 50% der Geschossfläche pro Gebäude betragen.

2. Zonenbestimmungen

		MIX 1	MIX 2	MIX 3	
Siehe Genehmigungs- beschluss der RIMU vom	— Geschossflächenziffer				
	- oberirdisch	max.	1.30	1.30	1.30
27. NOV. 2024 S. 9, S. 20, S. 64, S. 67, S. 69	- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.70	0.70	0.70
	Überbauungsziffer	max.	0.60	0.60	0.60
	Grünflächenziffer (nur für MFH)	min.	0.20	0.20	-
	Gesamthöhe h	max.	12.00	14.00	14.00 m
	Grenzabstand	min.	6.00	7.00	7.00 m
	Erhöhter Abstand A'	gemäss Art. 83 RPBR			
	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.

- Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom 27. NOV. 2024 S. 63, 68
2. Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude darf 300 m² nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
 - Für MFH gilt, dass 50% der Parkplätze unterirdisch (UIB, UNB oder UG) eingerichtet oder in den Hauptgebäuden integriert werden müssen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Hauptgebäude vollflächig unterkellert sind.
 4. Für die MIX 3 gilt:
 - Wohnen im Erdgeschoss ist nicht erlaubt.
 - Maximal 3 Wohnungen/Studios pro Gebäude
 - Die minimale Raumhöhe des Erdgeschosses hat mind. 3.00 m aufzuweisen.
 5. ~~Bestehende Bauten können ohne Gewerbeanteil erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden.~~
 - 6. Der maximal erlaubte Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude beträgt 40%.

Art. 16. Arbeitszone 1 und 2

AZ 1, 2

1. Zonencharakter

1. Die AZ sind 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

			AZ 1	AZ 2	
Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom <u>27. NOV. 2024</u> <u>S. 7</u>	Baumassenziffer (BMZ)	max.	6.50 m ³ /m ²	6.50 m ³ /m ²	
	Gesamthöhe h	max.	12.00	14.00	m
	Grenzabstand	min.	6.00	7.00	m
	Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR		
	Bauweise		offen		
	Lärmempfindlichkeitsstufe		IV		

3. Besondere Bestimmungen

1. Nur in der AZ Oberi Matta darf die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude von 300 m² überschritten werden. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
2. Für Einkaufszentren gilt die Regelung für Parkplätze gemäss Art. 62 Absatz 3 RPBR. Als Einkaufszentren gelten in der Gemeinde Plaffeien Gebäude und Betriebe ab 300 m² Verkaufsfläche.

Art. 17. Zone von allgemeinem Interesse 1 bis 3

ZAI 1 bis 3

1. Zonencharakter

Die ZAI ist für Bauten, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse sowie für private Bauten und Anlagen, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben vorgesehen sind, bestimmt (Art. 55 RPBG).

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom 27. NOV. 2024 S. 9

ZAI 1

Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und mit Hochbauten verbundene Anlagen wie Schulen, Sporthallen und -anlagen, Tourismuszentren, Alterswohnungen, Beherbergungseinrichtungen im Interesse des Tourismus (Hotel, Pension, ...), Bauten für öffentliche Dienste, Busbahnhof etc.

ZAI 2

Für öffentliche Anlagen wie Sport- und Spielplätze, Freizeitanlagen, öffentliche Plätze, etc., Friedhof, sowie Kapellen und Kirchen. Neue Gebäude sind nicht zulässig, mit Ausnahme der für den Betrieb notwendigen Nebenbauten oder Fahrnisbauten, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benutzer, Umkleide- und Toilettenanlagen, Totenkapelle, Gerätemagazin, Unterstände, technische Anlagen etc.

ZAI 3

1. Flächen, die dem öffentlich zugänglichen Parkieren, dem öffentlichen Verkehr und der Zufahrt dazu vorbehalten sind.
2. Nicht dem Parkieren dienende Bauten sind nicht zulässig, mit Ausnahme der notwendigen geringfügigen Nebenbauten (im Sinne von Art. 85 Abs. 1 Bst j RPBR).

2. Zonenbestimmungen**ZAI 1**

Siehe Genehmigungs-
beschluss der R/MU vom

27. NOV. 2024
S. 33, S. 39, S. 37

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	(max.)		Gesamthöhe (h) (m) (max.)	Grenzabstand (m) (min.)	ES
				GFZ	ÜZ			
P1.01	Schulhausweg	Schulanlage Orientierungs- und Primarschule	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
P1.02	Bühnimatta	Künftige öffentliche Bauten	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
P1.03	Bühnimatta	Alterswohnungen	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
P1.04	Rufenen	Werkhof Rufenen	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
P1.05	Mehlbaum-Acher	Schwimmbad	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
P1.06	Sellenweg	Reit- und Mehrzweckplatz Sellen	1	2.00	0.60	12.00	6.00	III
P1.07	Bühnimatta	Kehrichtsammelstelle	1	2.00	0.60	8.00	4.00	III
P1.08	Sellenweg	(künftige) Schul-/Sportanlage	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
S1.02	Stöcklimatta	Zentrum Schwarzsee	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
S1.03	Bad/Rothuserli	Tourismus Bad	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
S1.04	Rothuserli	Mehrzweckgebäude, Buswendepplatz	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
S1.05	Campus	Campus Schwarzsee	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III
S1.06	Rohr	Bildungs- und Gesundheitszentrum	1	2.00	0.60	14.00	7.00	III

ZAI 2

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	GFZ		Gesamthöhe (h)	Grenzabstand	ES
				(max.)	ÜZ			
P2.01	Dorf-Dütschbach	Friedhof	2	1.00	0.40	(m) (max.)	(m) (min.)	II
P2.03	Schulhausweg	Spiel- und Sportplatz Schulen	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
P2.04	Sellenweg	Fussball- und Sportplatz Sellen	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
P2.05	Fuhra	Fussballplatz und Bikepark Fuhra	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.01	Rohrmatta	Spielplatz Rohr	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.02	Tromooserli	Mehrzweckplatz Tromooserli	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.03	Rohr	Kapelle Rohr	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.04	Riggisalpweg	Kirche Schwarzsee und Parkplatz	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.06	Pürrena	Gartenterrasse und Parkplatz Hostellerie/Pürrena	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.07	Bad	Kapelle Bad	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II
S2.09	Bad	Seeuferbereich Bad	2	1.00	0.40	8.00	4.00	II

ZAI 3

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	GFZ	ÜZ	Gesamthöhe (h)	Grenzabstand	ES
P3.01	Dorfstrasse	Parkplatz/Viehplatz Hirschen	3	0.50	0.25	3.50	Gemäss Art. 82 Abs. 1 RPBR	III
P3.02	Sellenweg	Parkplatz OS Sellen	3	0.50	0.25	3.50		III
S3.01	Zollhaus	Parkplatz Zollhaus	3	0.50	0.25	3.50		III
S3.05	Mösli	Parkplatz Mösli Nord	3	0.50	0.25	3.50		III
S3.07	Rohrmatta	Parkplatz Rohrmatta	3	0.50	0.25	3.50		III
S3.10	Riggisalpweg	Parkplatz Riggisalpweg	3	0.50	0.25	3.50		III
S3.11	Stöcklimatta	Durchgang	3	0.50	0.25	-	-	III
S3.13	Bad	Parkplatz und Kehrichtsammelstelle Bad Nord	3	0.50	0.25	3.50	Gemäss Art. 82 Abs. 1 RPBR	III
S3.16	Campus	Parkplatz Campus Schwarzsee	3	0.50	0.25	3.50		III
S3.17	Seeweid	Park- und Viehverladeplatz	3	0.50	0.25	3.50		III

Für alle ZAI gilt die offene Bauweise und der erhöhte Abstand A' gemäss Art. 83 RPBR.

3. Besondere Bestimmungen

Auf der ZAI S3.16 ist ein öffentliches Parkhaus erlaubt. Für ein Parkhaus gilt:

Gesamthöhe h	max. 14.00 m
Grenzabstand	min. 7.00 m
GFZ	max. 2.00
ÜZ	max. 0.60

Art. 18. Freihaltezone

FZ

1. Zonencharakter

Die FZ gliedern den bebauten Raum, erhalten Grünflächen in den Ortschaften, schützen Aussichtspunkte und ihre charakteristische Erscheinung und die Kulturgüter.

- FZ P01: Rückhaltebecken Bühnimatta (Wiese)
- FZ P02: Grünfläche Sellenweg
- FZ S01: Grünbereich Gypsera-Areal

2. Besondere Bestimmungen

1. Gestattet sind Tiefbauten, Anlagen und geringfügige Hochbauten (im Sinne von Art. 85 Abs. 1 Bst. j RPBR), die zur Erfüllung des Zonenzwecks notwendig sind.
2. Im Sektor Schwarzsee sind die Freihaltezonen für die touristische Nutzung wichtige Flächen und müssen der Öffentlichkeit zugänglich sein.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe: II

C Spezialzonen

Art. 19. Zone für touristische Transportanlagen

ZTT

1. Zonencharakter

Die ZTT ist bestimmt für Stationen, Trassen und technische Installationen von touristischen Transportanlagen und diesen zugeordnete, nicht bebaubare Flächen.

2. Zonenbestimmungen

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 8, S. 69

		ZTT
Gesamthöhe h	max.	14.00 m
Grenzabstand	min.	7.00 m
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR
Bauweise		offen
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

Art. 20. Reitsportzone

RSZ

1. Zonencharakter

Die RSZ ist für gewerbliche Aktivitäten im Zusammenhang mit Pferden (Pferdehaltung, Kurse, Lager, Ausbildung, Trekking, etc.) bestimmt.

2. Bauten und Anlagen

Zulässig sind Bauten und Anlagen für die gemäss Zonencharakter vorgesehenen Nutzungen, wie zum Beispiel Dressur- oder Allwetterplätze, Stallbauten, Reithallen, gedeckte Reitplätze, Kurslokale, Parkplätze und temporäre Unterkunftsmöglichkeiten (z.B. Tipi-Zelte).

3. Zonenbestimmungen

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 63

		RSZ
Baumassenziffer (BMZ)	max.	2.00 m ³ /m ²
Gesamthöhe h	max.	10.00 m
Grenzabstand	min.	5.00 m
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR
Bauweise		offen
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

4. Besondere Bestimmungen

Im bestehenden Gebäude können maximal 3 Wohnungen ausgebaut werden. Eine Vergrößerung des Volumens für Wohnzwecke ist zulässig. Weiter können im bestehenden Gebäude Gästezimmer für Teilnehmende an den Aktivitäten gemäss Absatz 1 eingebaut werden. Die bestehenden Ställe können zu Pferdeställen umgebaut bzw. umgenutzt werden.

Art. 21. Campingzone

CAM

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 29, S. 30

1. Zonencharakter

Die CAM ist für Camping- und Mobilheimanlagen bestimmt.

2. Die Gestaltungsvorschriften sind in den Reglements der DBP der beiden Campings Seeweid und Füllmattli geregelt.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 22. Materialabbauzone

MAZ

1. Zonencharakter

Die MAZ ist für den Abbau von Kies, Sand, Steinen und anderem abbaubarem Material sowie für die Wiederaufbereitung mit Material aus Aushub bestimmt.

2. Neubauten

Anlagen, welche für den Abbau, den Umschlag, den Transport oder die Lagerung von Material notwendig sind können bewilligt werden.

3. Besondere Bestimmungen

- Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom 27. NOV. 2024 S. 63
1. Wohnungen sind nicht gestattet;
 2. Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch;
 3. Der Abbau von Material ist nach den Bewilligungen und Bestimmungen der zuständigen Behörden durchzuführen;
 4. Die Wiederauffüllung und Wiederinstandstellung der Abbaugebiete ist nach den Bestimmungen der zuständigen Behörden durchzuführen;
 5. Anlagen, die zum Abbau, zur Lagerung, zum Transport oder zur Aufbereitung von Material benötigt werden, sind nach Ablauf bzw. Nichterneuerung der Bewilligung innerhalb von 2 Jahren vollständig abzurechen;
4. Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

D Nicht-Bauzonen**Art. 23. Landwirtschaftszone****LWZ****1. Zonencharakter (gemäss Art. 57 RPBG)**

- Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom 27. NOV. 2024 S. 63
1. Die LWZ 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. 24. Waldareal**W**

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom 27. NOV. 2024 S. 49

Die Waldfläche untersteht dem WSG.

E Schutzzone**Art. 25. Gewässerschutzzone****GSZ**

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

F Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Art. 26. Bedeutung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 64

1. Die im ZNP bezeichneten Schutzperimeter und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 72 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. 27. Raumbedarf für Gewässer

1. Raumbedarf für Gewässer

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 42

1. 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 20.00 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 20.00 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt das 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. 28. Grundwasserschutz

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

Art. 29. 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. 30. Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 42, S. 44

Grundlagen

1. Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
2. Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrenggebiete 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 Gefahrenggebiet:

- a) 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:
- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.
 - Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).
 - Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
 - Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.
- 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.
- 8. Durchflussskorridor Bühnimatta**
- Der im ZNP festgelegte, überlagerte Perimeter muss freigehalten werden. Der Durchfluss des Oberflächenwassers darf nicht durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt werden.

Art. 31. Erhaltungssperimeter

EP

1. Charakter

Im roten Gefahrenbereich gemäss der Naturgefahrenkarte besteht eine erhebliche Gefährdung durch Naturgefahren.

Für die überbauten Parzellen im roten Gefahrenbereich, welche dem Erhaltungssperimeter zugeordnet sind, gelten die folgenden Bestimmungen:

2. Neue Bauten und Wiederaufbau bestehender Bauten

Es dürfen keine neuen Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Bestehende Bauten dürfen nach einer Zerstörung nicht wieder aufgebaut werden.

3. Umbau bestehender Bauten

Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen (mit Ausnahme der in Absatz 5 aufgelisteten Arbeiten) bestehender Bauten mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie alle Eingriffe, welche die Geschossfläche der Hauptgebäude, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen, dürfen nicht durchgeführt werden.

4. Geringfügige Bauten

Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 Abs. 1 RPBR Bst j (Parkplätze, Unterstände, Garagenboxen, Schutzdächer, Gartenhäuschen, Pergolen und Geräte- oder Holzschuppen usw.) und weitere Arbeiten, die eine Ähnlichkeit mit den genannten Beispielen aufweisen, können bewilligt werden, sofern diese die folgenden Mindestbedingungen einhalten:

- Begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden,
- Begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz),
- Unerhebliche Überbelastungseffekte,
- Keine Verschlimmerung der Gefahren- oder Risikosituation durch den Bau des Objektes).

5. Unterhalts- und Reparaturarbeiten

In und an den bestehenden Bauten dürfen Unterhalts-, Ausbesserungs- und Renovationsarbeiten und Anpassungen an die heutigen Anforderungen der folgenden Teile durchgeführt werden:

- Bedachungen, Fassaden und Fenster (inkl. Isolation)
- Sanitär- und Kücheninstallationen
- Elektrische Installationen
- Heizungsinstallationen

- Leitungen (Schmutzwasser, Meteorwasser, Trinkwasserversorgung)

Weitere Arbeiten, die eine Ähnlichkeit mit den genannten Beispielen aufweisen und die geforderten Mindestbedingungen erfüllen, können zugelassen werden, wenn dafür ein positives Gutachten der Naturgefahrenkommission vorliegt.

6. Sanierungs- und Schutzmassnahmen

Sanierungs- und Schutzarbeiten auf einem Grundstück oder einer Gruppe von Grundstücken, um das Gelände zu sanieren, die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen (Entwässerung, Stabilisierung des Geländes und der Bauten, Netze, Dämme, Kanalisationen usw.) können bewilligt werden. Im gleichen Sinne können Arbeiten, die eine Ähnlichkeiten mit den genannten Beispielen aufweisen und den Sanierungs- und Schutzbegriffen entsprechen, ebenfalls erlaubt werden.

7. Sonderfall

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen sind standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse zu genehmigen, vorausgesetzt dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.

8. Besondere Bestimmungen

Für alle Bewilligungen in dieser Zone ist eine Sonderbewilligung der RUBD (Art. 136 RPBG) erforderlich.

Art. 32. Naturschutzperimeter

NSP

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 45, S. 46

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 25. Februar 2003.

4. NSP 6 – Seeufer Schwarzsee

- a) Schutzziel

Nebst den im Absatz 1 aufgeführten Grundsätzen hat der Naturschutzperimeter Seeufer Schwarzsee zum Ziel, die Ufer des Schwarzsees für die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen sowie in ihrem naturnahen Zustand für Bevölkerung und Tourismus zu erhalten.

- b) Geltungsbereich

Die Bestimmungen gemäss Reglement «Schutzplanung Schwarzsee» gelten für die im ZNP eingetragenen NSP Seeufer Schwarzsee auf dem Gebiet der Gemeinde Plaffeien.

Art. 33. Landschaftsschutzperimeter

LSP

1. Charakter

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

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 45

2. Schutzanweisungen

1. Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert (K)

- a) Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen vermindert werden.
- b) Die traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen und morphologischen Kleinformen (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Hochstamm-Obstgärten, Gräben, Hohlwege, etc.) müssen erhalten werden.
- c) Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

2. Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert (B)
 - a) Die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere die Düngung) und die Bewirtschaftung des Waldes und der Alpen dürfen die naturnahen Landschaftselemente (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, etc.) nicht beeinträchtigen.
 - b) Beim Erstellen neuer Bauten und Anlagen ist auf die Erhaltung der naturnahen Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen.
 3. Gebiete mit hohem geologischen und geomorphologischen Wert (G)
 - a) Erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte (Drumlins, Endmoränenwälle, etc.) müssen von Überbauungen, Verkehrsträgern und Geländeänderungen freigehalten werden.
 - b) Bauten und Anlagen, die das Erscheinungsbild der Landschaft stören oder den Naturhaushalt beeinträchtigen können, sind nicht gestattet.
- Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom 27. NOV. 2024⁴
S. 45

3. BLN-Objekt 1320

Das BLN-Objekt 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasser-Schluchten» stellt auf dem Gebiet der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee ein weitgehend intaktes schluchtartiges Tal dar, welches in seiner Natürlichkeit zu erhalten ist.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

Art. 34. Aussichtsschutz

27. NOV. 2024

S. 47 Die Aussicht von den im ZNP vermerkten Aussichtslagen darf weder durch Bauten oder Anlagen noch durch geschlossene Hecken- und Baumpflanzungen beschränkt werden.

Art. 35. 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
 - 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.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 46

Art. 36. Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 52

Der Ortsbildschutz hat zum Ziel, die Struktur und den Charakter des betreffenden Ortsbildes zu erhalten. Ausschlaggebende, und deshalb zu erhaltende Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.

2. In Schutzperimetern gelten die entsprechenden Zonenbestimmungen nur nach strenger Berücksichtigung der unten angegebenen Bestimmungen.

2. Erweiterungen bestehender Bauten

Bestehende Gebäude dürfen unter Berücksichtigung folgender Bestimmungen in geringem Masse erweitert werden:

- a) Der Grundriss des Gebäudes darf erweitert werden, nicht aber die Höhe des Gebäudes.
- b) Die Erweiterung eines Gebäudes muss im Zusammenhang mit seiner Funktion stehen.
- c) Die Erweiterung ist auf ein Geschoss beschränkt. Liegt das Gebäude an einem Hang, können talseitig in besonderen Fällen maximal zwei Geschosse genehmigt werden.
- d) Die anrechenbare Gebäudefläche (aGF) der Erweiterung darf 20% der aGF des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten.
- e) Die Erweiterung darf die wesentlichen Elemente, den Charakter und den baulichen Kontext des bestehenden Gebäudes nicht beeinträchtigen.

- f) Der Baukörper, die Gestaltung, das Material und die Farbwahl der Erweiterung müssen harmonisch auf das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Gebäude abgestimmt sein und auch vorhandene Freiflächen berücksichtigen. Das Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung sowie die Sicht von aussen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3. Gebäude von geringer Bedeutung

Die Errichtung von Nebengebäuden ist unter folgenden Bestimmungen erlaubt:

- a) Die grösste Ausdehnung darf 6.00 m nicht überschreiten.
- b) Die Gesamthöhe darf 3.50 m und die Fassadenhöhe 2.80 m nicht überschreiten. Ein Gebäude mit Flachdach darf folglich nicht höher als 2.80 m sein.
- c) Das Nebengebäude darf keine Funktion des bestehenden Gebäudes übernehmen.
- d) Grösse, architektonische Gestaltung, Material und Farbwahl der Erweiterung müssen harmonisch auf das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Gebäude abgestimmt sein und auch vorhandene Freiflächen berücksichtigen. Das Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung sowie die Sicht von aussen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4. Umbau bestehender Gebäude

- 1. Umbaumassnahmen bestehender Gebäude müssen den Charakter der ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen.
- 2. Die Bestimmungen für geschützte Kulturgüter (Anhang 3) sind anwendbar betreffend Fassaden, Dächer und Materialien.

5. Neubauten

Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft:

- a) die Stellung und Ausrichtung (auch bezüglich Strassenverlauf und Terrain),
- b) die Form und Proportionen des Baukörpers, vor allem im Hinblick auf die Dachform und das Verhältnis zwischen Trauf- und Firsthöhe,
- c) die Gesamt- und Fassadenhöhe, die Dachneigung,
- d) den architektonischen Ausdruck, vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche,
- e) die Wahl des Materials und der Farben.

6. Bebauungsmöglichkeiten

Neubauten im Ortsbildschutzperimeter sind nur auf den im ZNP bezeichneten Flächen möglich.

7. Bauten, die den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen

Jegliche Massnahme an einem Gebäude, das in Teilen den obigen Bestimmungen nicht entspricht, kann nur unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- a) Gebäude, deren Dachform oder deren Fassaden nicht den ortsbildprägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie, den obigen Bestimmungen entsprechend, verändert werden.
- b) Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder Fassaden in Bezug auf Material oder Farben den obigen Bestimmungen nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den oben angegebenen Bestimmungen entsprechend angepasst werden.

8. Aussenräume

Lediglich kleine Veränderungen der natürlichen Topographie des Terrains sind zugelassen. Die Bauvorhaben sollen sich der gegebenen Topographie anpassen und der Aussenraum soll harmonisch auf den der Nachbarparzellen abgestimmt sein.

9. Abweichungen

Abweichungen von den oben angegebenen Bestimmungen können nur zugelassen werden, wenn die Anwendung der betreffenden Bestimmungen den Zielen der Bewahrung und zur Geltung bringen der Besonderheiten des Ortsbildes widersprechen würde.

10. Konsultation KGA

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

Art. 37. 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 2 (*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.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 54

- 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 3) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:
 - a) Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
 - b) Solaranlagen
 - c) Finanzielle Unterstützung

Art. 38. Harmonisierungssperimeter (Nahbereich für 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. 39. Archäologische 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. 40. Geschützte historische Verkehrswege

- Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom
27. NOV. 2024
S 56
1. Die geschützten historischen Verkehrswege mit Schutzkategorie 2 sind auf dem ZNP verzeichnet. Der Schutzbereich umfasst ^{in SIVD}
 - 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.

Art. 41. Kleinsiedlungsperimeter

KSP

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024
S 41

Charakter und Zielsetzungen

Die im ZNP bezeichneten Weiler werden durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Ausscheidung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit Handwerks- oder Dienstleistungscharakter weiterzuführen, sowie die schützenswerten Kulturgüter zu erhalten.

2. Geltungsbereich

Im Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind, den Vorschriften des Bundesrechts für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie der Erteilung einer Sonderbewilligung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2, Art. 24 RPG, Art. 34 RPV). Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.

3. Besondere Bestimmungen**1. Nutzungsänderung und teilweise Änderung**

Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes (wie beispielsweise eines Wohnhauses oder eines Ökonomiegebäudes) zu Wohn-, Handels- oder Gewerbebezwecken werden bewilligt, sofern:

- a) sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche im ursprünglichen Volumen erfolgen;
- b) sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
- c) die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

2. Neubauten

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2, Art. 24 RPG, Art. 34 RPV). Erweist sich das Volumen eines bestehenden Gebäudes als ungenügend, so kann ausnahmsweise eine kleine Baute im Sinne von Art. 85 Bst. j RPBR zugelassen werden, sofern sie einen tatsächlichen Bedarf darstellt und sich gut in das Ortsbild einfügt.

3. **Abbruch und Wiederaufbau**
Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter Punkt 3.1 wieder aufgebaut werden.
4. **Besondere Bestimmungen**
Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:
 - a) Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
 - b) Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
 - c) Die Dachgestaltung muss mit jener des Weilers harmonieren.
5. **Vorgesuch**
Für jedes nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 84 RPBR bewilligungspflichtige Bauvorhaben in der LWZ ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.
6. **Umgebungsgestaltung**
Die Umgebungsgestaltung darf nur von geringem Ausmass sein. Sie müssen sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.
Lagerplätze jeglicher Art, die mit Wohnbauten sowie mit Handels-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehen, sind verboten.

4. Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 42. Sportperimeter

SPP

1. Dieser Perimeter ist bestimmt zur Sicherung von genügend grossen Durchfahrten für den Wintersport (insb. Ski-, Langlauf- und Schlittelpisten) und die Installation von demontierbarer touristischer Anlagen (Bsp. Rodelbahn, Kinder- bzw. Anfänger-Schlepplift). *IST SO ZU WÄHLEN, DASS*
2. Der Standort der künftigen Bauten, Anlagen und Installationen ~~kann vorgeschrieben werden~~, damit der Sportbetrieb nicht beeinträchtigt wird.
3. Die Grundnutzung als Waldareal oder Landwirtschaftszone bleibt erhalten. Die SPP gelten als Überlagerung der Grundnutzung.
4. Die Einfriedungen sind während der Wintersaison - vom 1. Nov. bis 1. Mai – zu entfernen.
5. Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
6. Für jedes Bauvorhaben innerhalb der Ski- und Schlittelpisten ist die Sonderbewilligung der RUBD erforderlich. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 32, S. 42, S. 70

Art. 43. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

PdLw

1. Charakter

Der PdLw gemäss ZNP ist für eine Geflügelmasthalle bestimmt, die über die innere Aufstockung hinausgeht (Art. 16a¹ RPG). Dieser Perimeter ist der LWZ überlagert.

2. Baupolizeiliche Vorschriften

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 33

			PdLw	
Baumassenziffer (BMZ)	max.	6.50	m ³ /m ²	
Gesamthöhe h	max.	12.00		m
Grenzabstand	min.	4.00		m
Bauweise		offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe		III		

3. Besondere Bestimmungen

1. Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen der LWZ anwendbar.
2. Wird der PdLw nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, wird er wieder aufgehoben.

Art. 44. Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz**ApFw**

1. Für den im ZNP festgelegten Perimeter gilt eine Anschlusspflicht an das vorhandene Fernwärmenetz gemäss Art. 3 und 9 EnG.
2. Die Anschlusspflicht gilt für Neubauten und beim Ersatz (Systemwechsel oder Sanierung am Ende der Lebensdauer) bestehender Heizanlagen.
3. Die Anschlusspflicht gilt soweit sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Überwiegende öffentliche Interessen sind zu wahren.
4. Perimeter mit Anschlusspflicht:
 - a) Dorf Plaffeien: Das Fernwärmenetz existiert und wird laufend ausgebaut.
 - b) Zollhaus: Das Fernwärmenetz existiert und ist ausbaubar.
 - c) Gypsera: Das Fernwärmenetz existiert und wird bei Bedarf ausgebaut.
 - d) Seestrasse – Bad: Die Schaffung eines Fernwärmenetzes wird geprüft. Falls es zustande kommt, besteht die Anschlusspflicht.
5. Wer seinen Heiz- und Warmwasserbedarf zu mindestens 75% aus erneuerbaren Energien deckt, ist gemäss Art. 9 Abs. 3 EnG nicht verpflichtet anzuschliessen.
6. Alle Grundeigentümer sind verpflichtet, entschädigungslos Durchleitungsrechte für die Fernwärmanlage zu gewähren.

Art. 45. ArmaSuisse Schiessplätze

Für die Perimeter der ArmaSuisse Schiessplätze gilt das Militärgesetz.

III Baupolizeiliche und andere Bestimmungen

Art. 46. 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:

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S 56

- EINSELWOHNHÄUSER*
- a) Für Einfamilienhäuser: 1 Parkplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche (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 Ziffer 3 Ersatzabgabe) 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. Parkieren auf öffentlich zugänglichen Parkieranlagen und in Perimetern mit DBP

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S 56

1. Erschliessung und Parkierung für den Mfz sind flächensparend anzulegen und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Parkierung ist möglichst in Sammelanlagen anzuordnen.
2. Die Parkplätze können im Rahmen von DBP mittels Konvention mit den Besitzern für öffentliche Anlässe (bsp. Kultur-, Sport-, Folklore-Anlässe, Märkte, Ausstellungen) nutzbar gemacht werden. Dabei sind die besonderen Bedürfnisse der Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen.

4. 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. 47. 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. 48. 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. 49. Geltungsbereich

1. Die architektonischen Gestaltungsvorschriften gelten, wenn nicht anders vermerkt, für sämtliche Bauten und Anlagen ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.
 - 2. Davon ausgenommen sind
 - a) im Sektor Plaffeien: AZ, ZAI und CAM
 - b) im Sektor Schwarzsee: ZAI, CAM
- Sie sind auch nicht anwendbar auf:
- a) freistehende Kleinstbauten gemäss Art. 52 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. 50 GBR sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024
S. 71

Art. 50. 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.
4. Für den Sektor Schwarzsee (im Norden bis zur Linie Zollhausbrücke – Gross Schwyberg, aber ohne Bauzonen Zollhaus) gelten unterschiedliche architektonische Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 53 GBR.

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 des aus dem öffentlichen Raum 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.

3. Nutzung der Bauparzelle

Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind so zu gestalten und in die Umgebung einzuordnen, dass eine möglichst optimale Ausnutzung der Parzelle gewährleistet ist. Insbesondere bei grossflächigen Parzellen sind die zukünftigen Bebauungsoptionen offen zu halten.

Art. 51. Dachlukarnen und Dachaufbauten

1. Als Dachlukarne gelten alle Öffnungen im Dach, welche zur Belichtung oder Belüftung dienen. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone (Art. 65 RPBR).
2. Als Dachlukarne gelten ebenfalls Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.
3. Für Dachlukarnen und Dachaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 53 bzw. 54 GBR einzuhalten.

Art. 52. 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 12.00 m nicht übersteigt und
 - d) die sichtbare Gebäudehöhe 3.50 m nicht übersteigt.
2. Als Kleinstbaute 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 6.00 m nicht übersteigt und
 - d) die sichtbare Gebäudehöhe 2.80 m nicht übersteigt.
3. Die sichtbare Gebäudehöhe entspricht demjenigen Gebäudeteil, der aus dem fertiggestellten Terrain herausragt.

Art. 53. Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Plaffeien**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. 52 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, z.B. Flachdächer, 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 Gesamthöhe h und die Fassadenhöhe 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. 51 GBR

1. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ 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. 52 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

S. 72, S. 73

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 4.00 m betragen.
4. Die Fassadenhöhe F_h des darunter liegenden Geschoss darf maximal die zulässige Gesamthöhe h minus 3.00 m betragen. Für Brüstungen ist ein Zuschlag von 1.00 m gestattet.
5. Technische Anlagen (bsp. Treppen, Liftschächte) müssen nicht zurückversetzt sein.
6. Auf dem Attikageschoss sind die üblichen Dachformen gemäss Art. 53 Ziffer 2 Abs. 1 und 2 GBR gestattet.

Art. 54. Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Schwarzsee**1. Gebäudeproportionen ohne Kleinbauten gemäss Art. 52 GBR**

1. Die sichtbare Gebäudehöhe gemäss Art. 52 Absatz 3 der Hauptfassaden darf nicht weniger als 50% und nicht mehr als 100% der Fassadenbreite betragen.
2. Als Hauptfassaden gelten alle Fassaden, welche wesentlich vom öffentlichen Raum einsehbar sind.
3. Bei freistehenden und zusammengebauten EWH, die aus mehreren Einheiten bestehen, werden für die Berechnung der Gebäudeproportionen die einzelnen Fassadenelemente verwendet.

2. Fassaden

1. Jede Fassade hat einen angemessenen Holzanteil (Massivholz oder Holzimitate) in den natürlichen Farben von Holz oder brauner Farbe aufzuweisen.
2. Fassaden sind in unauffälligen Farben zu gestalten.
3. Fassaden müssen strukturiert werden: Der Sockel ist so zu gestalten, dass er sich farblich oder materialmässig von der restlichen Fassade abhebt.

3. Gebäudestellung und Firstrichtung

1. Gebäudestellung und Firstrichtung der Bauten sollen jene der Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten respektieren.
2. Grundsätzlich ist für Gebäude in Hanglage die giebelseitige Fassade in Richtung Tal auszurichten.

4. Dachgestaltung (für Bauten gemäss Art. 52 GBR: siehe Ziffer 5)

Gestattet sind:

1. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von 18° (32.5%) aufweisen.
2. Als Dachmaterialien sind zugelassen:
 - a) Kleinstrukturierte Deckmaterialien mit Ziegelcharakter in unauffälligen Farben.
 - b) Schindeln, Glas
3. Grossflächige Bedachungsmaterialien wie Welleternit, Blechtafeln usw. sind nur für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Zweckbauten ohne Wohnnutzung gestattet.
4. Bei allen Dachformen sind Vordächer zu erstellen. Diese sind in ihren Grössen an die Gesamthöhe h und die Fassadenhöhe 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
5. Das oberste Geschoss darf gegenüber den darunter liegenden Geschossen nicht zurückversetzt sein.

5. Dachgestaltung von Kleinbauten gemäss Art. 52 GBR

1. Neben den Dachformen, die für die Hauptnutzungen gestattet sind, sind auch Pult- und 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.
3. Bei allen Dachformen, mit Ausnahme von Flachdächern, sind Vordächer zu erstellen. Diese sind in ihren Grössen an die Gesamthöhe h und die Fassadenhöhe 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. **Dachlukarnen und Dachaufbauten gemäss Art. 51 GBR**
1. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.
2. Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

V Strafbestimmungen

Art. 55. Übertretungen

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

VI Schlussbestimmungen

Art. 56. 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- und Baureglement (genehmigt 1997 / 2014)
- c) der alte Zonennutzungsplan (genehmigt 1997 / 2014)
- d) folgende Detailbebauungspläne: ~~UND DBP - FRICHTEN~~
- Chretza (genehmigt 05.03.1998)
 - Dürenbach (Bächler, Sellen) (genehmigt 04.02.1991)
 - Grosse Metzgera (genehmigt 12.07.1983)
 - Hitz (Gerendacherli) (genehmigt 25.05.1976 / 28.11.1983)
 - • Kaspera (genehmigt 23.04.1974)
 - Mösle I (genehmigt 26.05.1970)
 - Mösle II (genehmigt 03.11.1970)
 - Rohr (genehmigt 20.08.1974 / 18.05.1975)
 - Gassera (genehmigt 14.12.2004)
- e) Folgende Perimeter für eine obligatorische Detailerschliessungsbewilligung (DEB):
Biffing, Bruchbühl, Oberi Matta und Stäfel.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024
S. 62

Art. 57. Inkrafttreten

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

VII Genehmigungsvermerke

- 1. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 30 vom 27. Juli 2018
- 2. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018
- 4. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 52 vom 28. Dezember 2018

Angenommen durch den Gemeinderat Plaffeien

Plaffeien, 5. Februar 2019

Die Gemeindeschreiberin

Margrit Mäder



Der Ammann

Otto Löttscher

Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt genehmigt am:

Freiburg, 27. NOV. 2024

Der Staatsrat, Direktor



VIII Anhänge

Anhang 1 Zonenvorschriften

Bauzonen		SZD	KZ 1, 2	TZ 1	TZ 2	TZ 3	WZND 2, 3	WZMD 1	WZMD 2	MIX 1	MIX 2	MIX 3	AZ 1	AZ 2	FZ	ZTT	RSZ	CAM	LWZ	PdLw
Zonencharakter gemäss RPBG	Art.	51	51	43 Abs. 2			53	53	53	52			54		56		43 Abs. 2		57	58
Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG und 80 RPBR				2.00	2.00	2.00														
- oberirdisch (GFZo)	max.		1.40				1.00	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30								
- unterirdisch (GFZu)	max.		0.60				0.40	0.40	0.40	0.70	0.70	0.70								
Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 130 RPBG und 80 RPBR	max.		0.60	0.60	0.60	0.60	0.40	0.40	0.40	0.60	0.60	0.60								
Baumassenziffer (BMZ - m ³ /m ²) gemäss Art. 80 Abs. 4 RPBR	max.												6.50	6.50			2.00			6.50
Grünflächenziffer (GZ) gemäss Art. 5.1 IVHB	min.							0.20	0.20	0.20 (nur für MFH)										
Gesamthöhe h (m) gemäss Art. 5.1 und 5.2 IVHB	max.	best.*	14.00	10.00	14.00	15.00	10.00	12.00	14.00	12.00	14.00	14.00	12.00	14.00		14.00	10.00			12.00
Grenzabstand (m) gemäss Art. 132 Bst a RPBG	min.	best.**	7.00	5.00	7.00	7.50	5.00	6.00	7.00	6.00	7.00	7.00	6.00	7.00		7.00	5.00			4.00
Erhöhter Abstand A' gemäss Art. 83 RPBR			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x			
Bauweise gemäss Art. 124 RPBG		offen*	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen		offen	offen			offen
Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV		III	III	III	III	III	II	II	II	III	III	III	IV	IV	II	III	III	II	III	III
Besondere Bestimmungen gemäss GBR	Art.	10	11	12			13	14		15			16		18	19	20	21	23	43

Legende (siehe auch Anhang 5 Abkürzungen):

- | | | | |
|------|--|--|---|
| SZD | Schutzzone Dorf | RSZ | Reitsportzone |
| KZ | Kernzone | CAM | Campingzone |
| TZ | Touristikzone | LWZ | Landwirtschaftszone |
| WZND | Wohnzone niederer Dichte | PdLw | Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft |
| WZMD | Wohnzone mittlerer Dichte | best.* | Für unbebaute Grundstücke max. 14.00 m |
| MIX | Mischzone | best.** | Für unbebaute Grundstücke mind. 4.00 m |
| AZ | Arbeitszone | offen* | offen; geschlossen für Art. 1688-1692 und 1695 -1698 GB |
| FZ | Freihaltezone | Zonenvorschriften für die Zonen von allgemeinem Interesse ZAI: siehe Art. 17 | |
| ZTT | Zone für touristische Transportanlagen | | |

Beschluss der RmVO VIII
 27. NOV. 2024
 S. 5, 9, 5, 63, 5, 64

Anhang 2 KulturgüterinventarSiehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Kulturgüter vom 28.12.2017

27. NOV. 2024

Sektor Plaffeien

S. 52

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	Verzeichniswert	Schutzkategorie
1	Fuhra	31	Bauernhaus	1171	C	3
2	Fuhra	27	Bauernhaus	1054	B	2
3	Hauptstrasse	3	Bauernhaus	1670	C	3
4	Schulhausweg	1	Mädchenschulhaus	1671	B	2
5	Kirchstrasse	1	Pfarrkirche Mariä Geburt	1658	A	1
6	Kirchstrasse	9	Pfarrhaus	1660	A	1
7	Kirchstrasse	3	Totenkapelle	1667	C	3
8	Kirchstrasse	0	Friedhofskreuz	1659	C	3
9	Kirchstrasse	0	Friedhof	1659, 1664A, 1667	C	3
10	Hauptstrasse	4	Gasthof Zum Goldenen Kreuz	1663	B	2
11	Kirchstrasse	12	Wohnhaus des Alfons Piller	1726	C	3
12	Kirchstrasse	4	Wohnhaus Piller	1718	C	3
13	Kirchstrasse	2	Wohnhaus der Schwestern Boschung	1717	C	3
14	Dorfstrasse	17	Hotel Alpenklub	1720	B	2
15	Kirchstrasse	0	Dorfbrunnen	1657	C	3
16	Dorfstrasse	2	Gemeindewirtshaus Hirschen	1681	A	1
17	Dorfstrasse	2	Wirtshauschild zum Hirschen	1681	A	3
18	Dorfstrasse	14	Wohnhaus und Wagnerei der Gebrüder Zbinden	1689; 1690	B	2
19	Dorfstrasse	16	Wohnhaus und Schmiede der Gebrüder Zbinden	1691	B	2
20	Dorfstrasse	18	Wohnhaus und Metzgerei der Gebrüder Zbinden	1692	B	2
21	Dorfstrasse	24	Wohnhaus und Poststelle des Johann Dietrich	1698	C	3
22	Dorfstrasse	6	Stallscheune	1681	C	3
23	Dorfstrasse	8	Bauernhaus des Peter Pürro	1684	B	3
24	Hauptstrasse	26	Bauernhaus	1750	C	3
25	Telmoos	23	Bauernhaus	1206	B	2
26	Telmoos	27	Wohnhaus des Joseph Philipona	1209b	B	2
27	Telmoos	35	Bauernhaus	626	C	3
28	Telmoos	37	Bauernhaus	933B	B	2
29	Chromenstrasse	12	Bauernhaus	14	B	2
30	Kapellenstrasse	1	Silvesterkapelle von Rufenen	911	A	1
31	Kloster		Wegkreuz	881A	B	3

Sektor Schwarzsee

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	Verzeichniswert	Schutzkategorie
41	Ganterschli	105	Speicher	1384	B	2
42	Zollhaus	15	Speicher	1215A AAAAA	B	2
43	Geissalp-brücke	0	Geissalpbrücke	2413	B	3
44	Lichtena	3	Kapelle des Schulhauses	1365A	B	2
45	Schumacherli	0	Wegkreuz	2170	B	3
46	Rohr	161	Annenkapelle im Rohr	785B	A	1
47	Röhrli	10	Bauernhaus	781	B	2
48	Riggisalp-weg	4	Bruder-Klaus-Kapelle und Kaplanei	1978	A	1
49	Seestrasse	83	Marienkapelle am Schwarzsee	1084A	B	2
51	Blattisboden, Vorder	197	Alphütte Vorder Blattisboden	1071	B	2
52	Nieleboden	22	Alphütte	128	B	2
53	Muscherental	34	Vorsass Unter St. Ursen	788	A	2
54	Ganterist, Ebene	73	Alphütte	215	A	2
55	Spitz, Im	50	Alphütte Hinter Spitz	2	B	2
5	Muscherental	602	Alphütte Unter Chälen	247	A	2
57	Neugantrisch	19	Alphütte	544	B	2
58	Hohberg	45	Alphütte Steiners Hohberg	689	B	2
59	Neuhus	83	Alphütte Neuhus	307	B	2
60	Guglera Hohberg, Unter	41	Alphütte Unter Guglera Hohberg	1490	B	2
61	Hürli	95	Mittler Hürli Alphütte	298	A	2
62	Seelihus	88	Alphütte	316	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. 37 Ziffer 2 Abs. 1 GBR

Anhang 3 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen für Kulturgüter (Art. 37 GBR)

1. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3

Baukörper

1. Die Tragstruktur des Kulturgutes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies mit dem gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.
2. 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.
3. 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 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.

Fassaden

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

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

27. NOV. 2024

5.54

- 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.
- b) Falls alte Türen und Fenster wegen ihrem Erhaltungszustand ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.
- c) Für die Instandsetzung der Fassaden sind Putz, Anstrich und Farben in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich zu wählen.

Dächer

1. Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
2. Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur gestattet, wenn die Belichtung und Belüftung (im Sinn von Art. 65 RPBR) den Charakter des Daches nicht übermässig 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 Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) genehmigt werden. Diese müssen regelmässig angeordnet sein.
 - c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen realisiert werden.
 - d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – im Vertikalaufriiss gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Materialien

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3 sowie folgende zusätzliche Bestimmungen:

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 angelehnt an das Original 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 angelehnt an das Original auszuführen.

3. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 2 und 3 sowie folgende zusätzliche Bestimmungen:

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 angelehnt an das Original auszuführen.

4. Verfahren

1. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.
2. 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

Die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD ist anwendbar.

6. 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 4 Abstände zu Gehölzen

Abstände von Neubauten 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 5 Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
Abs.	Absatz	
AfU-Gew	Amt für Umwelt – Sektion Gewässer	
aGF	anrechenbare Gebäudefläche	
ApFw	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz	
Art.	Artikel	
B	Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert	
BGF	Bruttogeschossfläche gemäss der VSS-Norm SN 640 28 1 von 2013	
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt	
Bst.	Buchstabe	
DBP	Detailbebauungsplan	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
f. / ff.	folgender (Artikel) / folgende (Artikel) (Bsp. Art. 147ff. -> Art. 147-149)	
Fh	Fassadenhöhe	(gemäss IVHB)
G	Gebiete mit hohem geologischen und geomorphologischen Wert	
GaWa	(Geschützte) Gehölze ausserhalb des Waldareals	
GB	Grundbuch	
GBR	(vorliegendes) Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
Geb.Nr.	Gebäudenummer	
GemRP	Gemeinderichtplan	
Geb.Nr.	Gebäudenummer	
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
GSZ	Gewässerschutzzone	
GZ	Grünflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
K	Gebiete mit hohem kurlandschaftlichem Wert	
KGA	Amt für Kulturgüter	
LSP	Landschaftsschutzperimeter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
NSP	Naturschutzperimeter	
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
UG	Untergeschosse	(gemäss IVHB)
UIB	Unterirdische Bauten	(gemäss IVHB)
UNB	Unterniveaubauten	(gemäss IVHB)
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
VuKG	Verzeichnis der Baukulturgüter des Kantons Freiburg	
W	Wald	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

- Die Abkürzungen der rechtlichen Grundlagen figurieren in Art. 2 GBR
- Die Abkürzungen der Bezeichnungen der Bauzonen figurieren im Anhang 1 GBR.