

Kanton Freiburg

Gemeinde Pfaffien

Ortsplandossier Pfaffien

Sektoren
Oberschrot, Pfaffien, Zumholz

Zonennutzungsplan

Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Dossier zur öffentlichen Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 03. Juli 2026

Vom Gemeinderat Pfaffien angenommen am:

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

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

Der Statrat:

Gemeinde Pfaffien
Dorfstrasse 25
1716 Pfaffien

Planungsgrundlagen, Quellen:
Daten Amtliche Vermessung
GeoPflanzung, 1712 Daten
© Etat de Fribourg
© swissstop

Plan-Nr.
35326-D1

Massstab
1:5'000

Format cm
90 X 105

Daten:
35326 Ortsplan Gemeinde Pfaffien.aprx

Inl.
a

Datum
30.06.2026

Zeichner
bl

Visa
R

Verantwortlicher Ortsplaner
Joseph Brägger, Raumplaner FSU / REG A

MUX 12
1716 Pfaffien
026 452 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch

MUX 12
1716 Pfaffien
026 452 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch

Legende		Gemeindebauleglement	
Bauzonen		Artikel	
	Schutzzone Dorf	SZD	7
	Kernzone 1, Sektor Oberschrot	KZ 1	8
	Kernzone 1, Sektor Pfaffien	KZ 1	8
	Wohnzone niedriger Dichte 1	WZND 1	9
	Wohnzone niedriger Dichte 2, Sektor Oberschrot	WZND 2	9
	Wohnzone niedriger Dichte 2, Sektor Pfaffien	WZND 2	9
	Wohnzone niedriger Dichte 3	WZND 3	9
	Wohnzone mittlerer Dichte 1	WZMD 1	10
	Wohnzone mittlerer Dichte 2	WZMD 2	10
	Mischzone Wohnen - Arbeit 1, Sektor Oberschrot, Ried	MIX 1	11
	Mischzone Wohnen - Arbeit 1, Sektor Zumholz, Bifang	MIX 1	11
	Mischzone Wohnen - Arbeit 2	MIX 2	11
	Mischzone Wohnen - Arbeit 3	MIX 3	11
	Mischzone Wohnen - Arbeit 4	MIX 4	12
	Zone Mischnutzung Ober Matta	ZMN	13
	Arbeitszone 1	AZ 1	14
	Arbeitszone 1, Sektor Zumholz	AZ 1	14
	Arbeitszone 2	AZ 2	14
	Käselezone Bifang	K&Z	20
	Zone von allgemeinem Interesse 1	ZAI 1	15
	Zone von allgemeinem Interesse 2	ZAI 2	15
	Zone von allgemeinem Interesse 3	ZAI 3	15
	Freihaltezone	FZ	16
Spezialzonen			
	Spezialzone für touristische Transportanlagen	ZTT	21
	Spezialzone Reitsport Sellen	RSZ	22
	Spezialzone ARA	SPZ ARA	25
Nicht-Bauzonen			
	Landschaftszone	LWZ	28
	Waldareal gemäss amtlicher Vermessung	W	29
Schutzzonen			
	Gewässerschutzzonen	GSZ	30
Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen			
	Gewässernetz		
Es gilt ein Abstand zu dem Gewässer gemäss GBR			
	Gewässerraum Oberflächengewässer		32
	Gewässerraum (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung		32
	Freihaltekorridor (8.0 m)		32
	Durchflusskorridor Althaus - Bühnmatte (5.0 m)		36
	Perimeter dicht überbautes Gebiet		
	Belastete Standorte		34
	Naturgefahrensektoren, Grad der Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg		35
Erhebliche Gefährdung			
Mittlere Gefährdung			
Geringe Gefährdung			
Restgefährdung			
Gefahrenhinweis			
	Naturschutzperimeter von nationaler und kantonaler Bedeutung NSP		39
	Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung		39
	BLN-Objekt 1320 (Sense-Schwarzwasser)	BLN	
	Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung	NatObj	41
Alle Gehölze ausserhalb des Waldareals, der Bauzone und ausserhalb des Störungsgebietes sind gemäss NatObj geschützt			
	Ortsbildschutzperimeter		42
	Geschützte Kulturgüter		43
Kategorie 1			
Kategorie 2			
Kategorie 3			
	Harmonisierungsperimeter für geschützte Kulturgüter		44
	Archaische Perimeter		45
	Geschützte historische Verkehrswege, Kategorie 2		46
	Geschützte historische Verkehrswege, Kategorie 2		46
	Sportperimeter	SPP	48
	Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft	PDL	49
	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz		50
	Perimeter Detailbebauungsplan	DBP	
	Perimeter erhöhte Lärmempfindlichkeitsstufe III		
	Perimeter sislert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung		
Weitere überlagerte Elemente			
	Waldfeststellung	WF	
Innerhalb des best. Bauvolumens ist die Geschossflächenziffer nicht einzuhalten (Art. 80 Abs. 5 RPBR)			
Neubauten im Ortsbildschutzperimeter erlaubt (bebaubare Freiräume)			
Hinweise			
Perimeter sislert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung:			
	Spezialzone Füllmattli Bebaubar	SPZ	23
	Spezialzone Füllmattli Parahotellerie	SPZ	23
	Spezialzone Füllmattli Camping	SPZ	23
	Rechtskräftige Grundwasserschutzzone (S1)		33
	Rechtskräftige Grundwasserschutzzone (S2, S3)		33
	Provisorische Grundwasserschutzzone (S0)		33
	Übrige bestockte Flächen, Hecken		
	Schiessanlage 300m		
	Oberirdische Hochspannungsleitung		
	Gemeindegrenze		