

Kanton Freiburg

Gemeinde Plaffeien

Ortsplandossier Plaffeien

Sektor Schwarzsee (mit Zollhaus)

Zonennutzungsplan

Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

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

Vom Gemeinderat Plaffeien angenommen am:

Der Gemeindevorstand:

Der Ammann:

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

Der Staatsrat:

Gemeinde Plaffeien
Dorfstrasse 25
1716 Plaffeien

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

Plan-Nr.
35326-D2
Massestab
1:5'000
Format cm
90 X 105

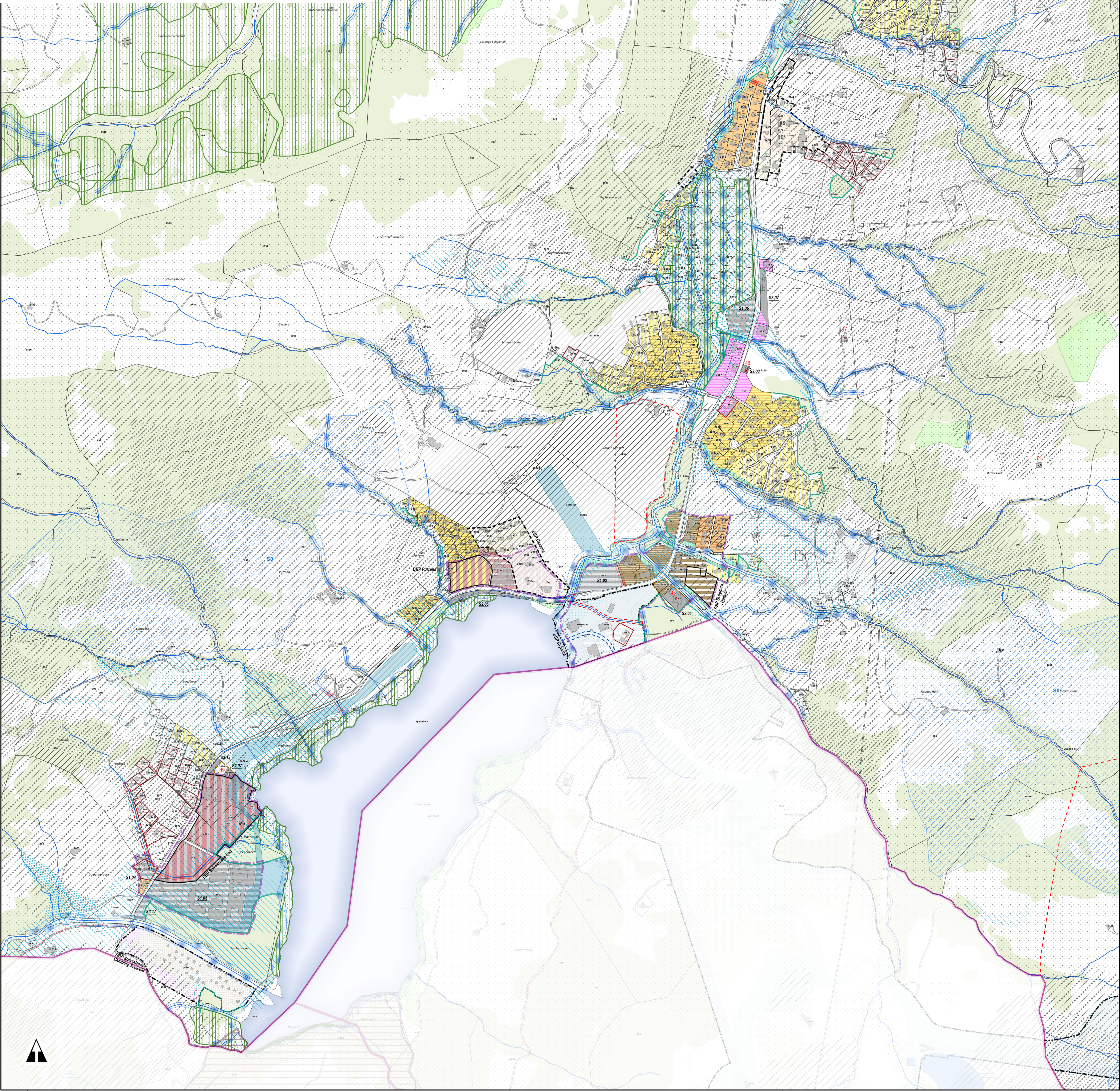
Datum:
30.06.2026
Zeichner:
bl
Visa:
jb

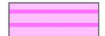
Verantwortlicher Ortsplaner
Joseph Brügger, Raumplaner FSU / REG A

pdplan

ag

Müll 12
1716 Plaffeien
026 455 24 45
info@pdplan.ch - www.pdplan.ch



Legende		Gemeindebaureglement	
		Artikel	
Bauzonen			
Äußere Dichte			
	Kernzone 1	KZ 1	8
	Kernzone 2	KZ 2	8
	Wohnzone niedriger Dichte 2	WZND 2	9
	Wohnzone mittlerer Dichte 1	WZMD 1	10
	Wohnzone mittlerer Dichte 2	WZMD 2	10
	Mischzone Wohnen - Arbeit 1	MIX 1	11
	Mischzone Wohnen - Arbeit 2	MIX 2	11
	Arbeitszone 1	AZ 1	14
	Zone von allgemeinem Interesse 1	ZAI 1	15
	Zone von allgemeinem Interesse 2	ZAI 2	15
	Zone von allgemeinem Interesse 3	ZAI 3	15
	Touristikzone 3	TZ 3	17
	Zone Mischnutzung Pürrena	ZMN	18
	Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad	ZMN	19

Nicht-Bauzonen			
	Landwirtschaftszone	LWZ	28
	Waldareal gemäss amtlicher Vermessung	W	29
Schutzzonen			
	Gewässerschutzzone	GSZ	30
Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen			
	Gewässernetz		
<i>Es gilt ein Abstand zu dem Gewässer gemäss GBR</i>			
	Gewässerraum Oberflächengewässer		32
	Gewässerraum (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung		32
	Freihaltekorridor (8.0 m)		
	Durchflussskorridor Gypsra (8.0 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		
	Erhaltungssperimeter Naturgefahren	EPN	37
	Erhaltungssperimeter Nicht-Einzone	EPN	38
	Naturschutzperimeter von nationaler und kantonaler Bedeutung NSP		39
	Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung		39
<i>Alle Gehölze ausserhalb des Waldareals, der Bauzone und ausserhalb des Störungsgebietes sind gemäss NatG geschützt</i>			
	BLN-Objekt 1320 (Sens-Schwarzwasser)	BLN	
	BLN-Objekt 1514 (Brecca-Schlund)		
	Geschützte Kulturgüter Kategorie 1		43
	Kategorie 2		
	Harmonisierungssperimeter für geschützte Kulturgüter		44
	Archäologische Perimeter		45
	Geschützte historische Verkehrswege, Kategorie 2 historischer Verlauf (mit Substanz)		46
	Geschützte historische Verkehrswege, Kategorie 2 historischer Verlauf mit viel Substanz		46
	Sportperimeter	SPP	48
	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz		50
	Perimeter Detailbebauungsplan	DBP	
	Perimeter sistiert - hängige Beschwerdeverfahren Nicht-Einzone		
	Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung		
Weitere überlagerte Elemente			
	Waldfeststellung	WF	
	Reduzierter Bauabstand Wald (15 m)		
Hinweise			
Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung:			
	Touristikzone 1	TZ 1	17
	Touristikzone 2	TZ 2	17
	Spezialzone Gypsra, Bereich A	SPZ	26
	Spezialzone Gypsra, Bereich B	SPZ	26
	Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg	SPZ	27
	Bebaubare Bereiche innerhalb der Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg		27
	Spezialzone Seeweid Bebaubar	SPZ	24
	Spezialzone Seeweid Parahotellerie	SPZ	24
	Spezialzone Seeweid	SPZ	24
	Rechtskräftige Grundwasserschutzzone (S1) - Gemeinde Jaun		33
	Rechtskräftige Grundwasserschutzzone (S2, S3) - Gemeinde Jaun		33
	Provisorische Grundwasserschutzzone (S0)		33
	Übrige bestockte Flächen, Hecken		
	Schiessanlage Kleinkaliber, Jagdschiessen		
	Oberirdische Hochspannungsleitung		
	Gemeindegrenze		