Kanton Freiburg

Gemeinde Plaffeien

Ortsplandossier Plaffeien

Gesamtes Gemeindegebiet

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 Gemeindeschreiber: _____ Der Ammann: _____

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

Der Staatsrat: _____

Gemeinde Plaffeien
Dorfstrasse 25
1716 Plaffeien

Verantwortlicher Ortsplaner

Joseph Brügger, Raumplaner FSU / REG A

pbplan ag

Müli 12
1716 Plaffeien
026 419 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch

Planungsgrundlagen, Quellen:

Daten Amtliche Vermessung
GeoPlanung, 1712 Tafers
© Etat de Fribourg
© swisstopo

Plan-Nr.	Massstab	Format cm
35326-D3	1:10'000	162 X 105

Datei: 35325 Ortsplan Gemeinde Plaffeien.aprx

Ind.	Datum	Zeichner	Visa
a	30.06.2026	bl	jb
b			
c			
d			

Legende

		Gemeindebaureglement Artikel
Bauzonen		
Schutzzone Dorf	SZD	7
Kernzone 1, Sektor Oberschrot, Schwarzsee	KZ 1	8
Kernzone 1, Sektor Plaffeien	KZ 1	8
Kernzone 2	KZ 2	8
Wohnzone niederer Dichte 1	WZND 1	9
Wohnzone niederer Dichte 2, Sektor Oberschrot	WZND 2	9
Wohnzone niederer Dichte 2, Sektor Plaffeien, Schwarzsee	WZND 2	9
Wohnzone niederer 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
Arbeitszone 1	AZ 1	14
Arbeitszone 1, Sektor Zumholz	AZ 1	14
Arbeitszone 2	AZ 2	14
Käsereizone Bifang	KäZ	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
Touristikzone 3	TZ 3	17
Zone Mischnutzung Oberi Matta	ZMN	13
Zone Mischnutzung Pürrena	ZMN	18
Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad	ZMN	19
Freihaltezone	FZ	16
Spezialzonen		
Spezialzone für touristische Transportanlagen	ZTT	21
Spezialzone Reitsport Sellen	RSZ	22
Spezialzone ARA	SPZ ARA	25
Nicht-Bauzonen		
Landwirtschaftszone	LWZ	28
Waldareal gemäss TLM swisstopo	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 - Bühnimatta (5.0 m) und Gypsera (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		
Erhaltungsperimeter Naturgefahren	EPN	37
Erhaltungsperimeter Nicht Einzonung	EPN	38
Naturschutzperimeter von nationaler und kantonaler Bedeutung	NSP	39
Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung		39
BLN-Objekt 1320 (Sense-Schwarzwasser) BLN-Objekt 1514 (Brecca-Schlund)	BLN	
Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung	NatObj	41
Alle Gehölze ausserhalb des Waldareals und ausserhalb der Bauzone sind gemäss NatG geschützt		
Ortsbildschutzperimeter		42
Geschützte Kulturgüter		43
Kategorie 1		
Kategorie 2		
Kategorie 3		
Harmonisierungsperimeter 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 für diversifizierte Landwirtschaft	PDL	49
Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz		50
Perimeter Detailbebauungsplan	DBP	
Perimeter erhöhte Lärmempfindlichkeitsstufe III	ES	
Perimeter sistiert - hängige Beschwerdeverfahren Nicht-Einzonung		
Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung		
Weitere überlagerte Elemente		
Waldfeststellung	WF	
Reduzierter Bauabstand Wald		
Innerhalb des best. Bauvolumens ist die Geschossflächenziffer nicht einzuhalten (Art. 80 Abs. 5 RPBR)		
Neubauten im Ortsbildschutzperimeter erlaubt (bebaubare Freiräume)		
Hinweise		
Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung:		
Touristikzone 1	TZ 1	17
Touristikzone 2	TZ 2	17
Spezialzone Gypsera, Bereich A	SPZ	26
Spezialzone Gypsera, Bereich B	SPZ	26
Spezialzone Riggisalp-Kaseregg	SPZ	27
Bebaubare Bereiche innerhalb der Spezialzone Riggisalp-Kaseregg		27
Spezialzone Füllmattli, Seeweid Bebaubar	SPZ	23, 24
Spezialzone Füllmattli, Seeweid Parahotellerie	SPZ	23, 24
Spezialzone Füllmattli, Seeweid Camping	SPZ	23, 24
Rechtskräftige Grundwasserschutzzone (S1)		33
Rechtskräftige Grundwasserschutzzone (S2, S3)		33
Provisorische Grundwasserschutzzone (S0)		33
Übrige bestockte Flächen, Hecken		
Schiessanlage 300m, Kleinkaliber, Jagdschiessen		
Oberirdische Hochspannungsleitung		
Gemeindegrenze		

1:10'000 1:7'500 1:5'000

2'586'000 2'587'000 2'588'000 2'589'000 2'590'000 2'591'000 2'592'000 2'593'000 2'594'000 2'595'000