



# Gemeinde Plaffeien

## Ortsplandossier

### Gemeindebaureglement



Dossier Anpassung an die Genehmigungsbedingungen 2026

Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2026

---

Fassung vom 30.06.2026

---

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
Art. 1.	Geltungsbereich .....	4
Art. 2.	Rechtlicher Rahmen .....	4
Art. 3.	Rechtsnatur .....	5
Art. 4.	Abweichungen .....	5
<b>II</b>	<b>Zonenbestimmungen</b> .....	<b>6</b>
<b>A</b>	<b>Allgemeine Zonenbestimmungen</b> .....	<b>6</b>
Art. 5.	Abstände.....	6
Art. 6.	Detailbebauungspläne DBP .....	6
<b>B</b>	<b>Bauzonen (Art. 15 RPG)</b> .....	<b>7</b>
Art. 7.	Schutzzone Dorf (SZD).....	7
Art. 8.	Kernzone 1 und 2 (KZ 1, 2).....	8
Art. 9.	Wohnzone niederer Dichte 1 bis 3 (WZND 1, 2, 3).....	9
Art. 10.	Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 (WZMD 1, 2) .....	10
Art. 11.	Mischzone 1 bis 3 (MIX 1, 2, 3) .....	11
Art. 12.	Mischzone 4 Oberi Matta – Telmoos (MIX 4).....	12
Art. 13.	Zone Mischnutzung Oberi Matta (ZMN Oberi Matta) .....	14
Art. 14.	Arbeitszone 1 und 2 (AZ 1, 2) .....	15
Art. 15.	Zone von allgemeinem Interesse 1 bis 3 (ZAI 1, 2, 3).....	15
Art. 16.	Freihaltezone (FZ) .....	18
Art. 17.	Touristikzone 3 (TZ 3).....	19
Art. 18.	Zone Mischnutzung Pürrena (ZMN Pürrena).....	20
Art. 19.	Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad.....	21
Art. 20.	Käsereizone Bifang KäZ .....	23
<b>C</b>	<b>Spezialzonen (Art. 18 RPG)</b> .....	<b>24</b>
Art. 21.	Spezialzone für touristische Transportanlagen (ZTT) .....	24
Art. 22.	Spezialzone Reitsport Sellen .....	24
Art. 23.	Spezialzone Füllmattli .....	25
Art. 24.	Spezialzone Seeweid.....	25
Art. 25.	Spezialzone ARA.....	25
Art. 26.	Spezialzone Gypsera.....	25
Art. 27.	Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg .....	25
<b>D</b>	<b>Nicht-Bauzonen</b> .....	<b>26</b>
Art. 28.	Landwirtschaftszone (LWZ) .....	26
Art. 29.	Waldareal (W).....	26
<b>E</b>	<b>Schutzzone</b> .....	<b>26</b>
Art. 30.	Gewässerschutzzone (GSZ).....	26
<b>F</b>	<b>Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen</b> .....	<b>26</b>
Art. 31.	Bedeutung .....	26
Art. 32.	Gewässerraum .....	26
Art. 33.	Grundwasserschutz .....	27
Art. 34.	Belastete Standorte .....	27
Art. 35.	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg.....	27
Art. 36.	Durchflussskorridor.....	28
Art. 37.	Erhaltungspereimeter Naturgefahren.....	29
Art. 38.	Erhaltungspereimeter Nicht-Einzonung .....	30
Art. 39.	Naturschutzperimeter NSP .....	30
Art. 40.	Landschaftsschutzperimeter LSP .....	30
Art. 41.	Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung (NatObj) .....	31
Art. 42.	Ortsbildschutzperimeter .....	31
Art. 43.	Geschützte Kulturgüter .....	33
Art. 44.	Harmonisierungspereimeter (Nahbereich für geschützte Kulturgüter) .....	33
Art. 45.	Archäologische Perimeter.....	34
Art. 46.	Geschützte historische Verkehrswege.....	34
Art. 47.	Geschützte Geotope von kantonaler Bedeutung .....	34
Art. 48.	Sportperimeter SPP .....	34
Art. 49.	Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft Holiebi PDL .....	35
Art. 50.	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz .....	35
Art. 51.	ArmaSuisse Schiessplätze .....	35

---

<b>III</b>	<b>Baupolizeiliche und andere Bestimmungen</b> .....	<b>36</b>
Art. 52.	Parkieren .....	36
Art. 53.	Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen .....	36
Art. 54.	Solaranlagen.....	36
Art. 55.	Zweitwohnungen.....	37
<b>IV</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>38</b>
Art. 56.	Geltungsbereich.....	38
Art. 57.	Gestaltung .....	38
Art. 58.	Dachlukarnen und Dachaufbauten.....	38
Art. 59.	Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten .....	39
Art. 60.	Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektoren Plaffeien, Oberschrot und Zumholz.....	39
Art. 61.	Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Schwarzsee .....	40
<b>V</b>	<b>Strafbestimmungen</b> .....	<b>41</b>
Art. 62.	Übertretungen.....	41
<b>VI</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>41</b>
Art. 63.	Aufhebung .....	41
Art. 64.	Inkrafttreten.....	41
<b>VII</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>42</b>
Anhang 1	Naturschutzperimeter (gemäss Art. 39) .....	43
Anhang 2	Liste geschützten unbeweglichen Kulturgüter.....	45
Anhang 3	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter .....	48
Anhang 4	Abstände zu Gehölzen.....	50
Anhang 5	Abkürzungen.....	51

## I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1. Geltungsbereich

1. Das vorliegende Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien, Schwarzsee, Oberschrot und Zumholz 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 insbesondere:

<b>Erlass</b>	<b>Datum</b>	<b>Abkürzung</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>Bund</b>			
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 1992	WaV	SR 921.01
<b>Kanton</b>			
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
Gesetz über die öffentlichen Sachen	04. Februar 1972	ÖSG	SGF 750.1
Energiegesetz	09. Juni 2000	EnGe	SGF 770.1
Energiereglement	05. November 2019	EnR	SGF 770.11
Mobilitätsgesetz	5. Nov. 2022	MobG	SGF 780.1
Mobilitätsreglement	20. Dez. 2022	MobR	SGF 780.11

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
Lärmschutz- und Schallverordnung	17. März 2009	LSSV	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 wildlebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	14. November 1996	JaG	SGF 922.1
Jagdverordnung	06. Juni 2016	JaV	SGF 922.11

2. Zudem gelten:

- 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. 1 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.

**A Allgemeine Zonenbestimmungen**

---

**Art. 5. Abstände**

---

1. Die **Strassenbaugrenzen** richten sich nach 137ff. MobG.
2. Im Rahmen eines Detailbebauungsplans (DBP) können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.
3. 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: 2.5 m
  - b) Für Garagen und Unterstände mit der Zufahrt rechtwinklig (direkt) zur Strasse: 5.0 m
4. Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.
5. Die Abstandsvorschriften für **Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen** zu öffentlichen Strassen richten sich nach 138ff. MobG.
6. Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur **Waldgrenze** beträgt 20.0 m, sofern der ZNP oder ein DBP keinen niedrigeren Abstand gemäss Art. 26 WSG bestimmt.
7. Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu **geschützten** Gehölzen ausserhalb des Waldareals (GaWa) ist im Schema im Anhang 4 des vorliegenden GBR definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand eine vorgängige Ausnahmebewilligung von den Schutzbestimmungen für Gawa gemäss Art. 20 NatG. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die zuständige Behörde zu richten.

**Art. 6. Detailbebauungspläne****DBP**

---

1. Für die im ZNP festgelegten Perimeter ist ein DBP zu erstellen.
2. 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.

---

---

**B Bauzonen** (Art. 15 RPG)

---

**Art. 7. Schutzzone Dorf****(SZD)**

---

**Zonencharakter**

1. Die SZD umfasst die historisch wertvolle und schützenswerte Bausubstanz im Bereich der Kirche, des Pfarrhauses und des Landgasthofs Hirschen im Dorf Plaffeien. Art. 42 Ortsbildschutzperimeter ist zu beachten. Die Zone ist für öffentliche oder private Nutzungen in den Bereichen Verwaltung und Dienstleistung sowie für Wohnnutzungen bestimmt.

**Zonenbestimmungen**

2. Gesamthöhe (h) Die bestehende Gesamthöhe h darf nicht verändert werden.  
Für unbebaute Grundstücke: max. 12.0 m
3. Die bestehenden Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.
4. Grenzabstand (A) min.  $\frac{1}{2}$  h; mind. 4.0 m
5. Bauweise offen; geschlossen für Art. 1688-1692 und 1695-1698 GB (Dorfstrasse 14-18)
6. Lärmempfindlichkeitsstufe III

**Besondere Bestimmungen**

7. In der SZD sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.
8. Für Neubauten in den bebaubaren Freiräumen des Ortsbildschutzperimeter gemäss ZNP gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42 Ortsbildschutzperimeter.

**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.

**Zonenbestimmungen**

	KZ 1		KZ 2
	Sektoren	Plaffeien und Schwarzsee	Oberschrot und Schwarzsee
2. Geschossflächenziffer	max.	1.7	1.7
3. Gesamthöhe (h)	max.	12.0 m	14.0 m
4. Grenzabstand (A)	min.	6.0 m	7.0 m
5. Überbauungsziffer	max. 0.6		
6. Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR		
7. Bauweise	offen		
8. Lärmempfindlichkeitsstufe	III		

**Besondere Bestimmungen**

- Für Bauten im Ortsbildschutzperimeter gemäss ZNP gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42 Ortsbildschutzperimeter.
- Im Sektor Plaffeien sind in der KZ 1 Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

**Detailbebauungsplan Brüggera - Hürleni**

- Für den Perimeter der KZ 2 Brüggera-Hürleni gemäss ZNP ist ein Detailbebauungsplan obligatorisch. Die Gestaltungsvorschriften werden im Bebauungsreglement festgelegt.
- Der DBP Brüggera – Hürleni hat folgende Ziele und Grundsätze umzusetzen:

Einpassung von Bauten und Anlagen

- Die Bauten und Anlagen sind in Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung auf die bestehende Bauungsstruktur sowie auf die landschaftlich exponierte Lage abzustimmen.
- Ausrichtung, Firstrichtung und Proportion der Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass ein ruhiges, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.
- Durchblicke und Sichtachsen sind zu sichern.
- Fassaden, Dächer, Stützmauern und Umgebungsgestaltung (Freiflächen) sind in Materialisierung, Farbigkeit und Ausführung aufeinander sowie auf die Bebauung abzustimmen.

Erschliessung / Langsamverkehr

- Die Erschliessung ist unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr mit Anschluss an nachgelagerte Strassen und/oder Wege ist sicherzustellen.
- Die interne Erschliessung (Zufahrten, Wege), die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie die Werkleitungen für alle Bauten und Anlagen sind räumlich festzulegen.

Parkieren

- Lage und Ausgestaltung der Parkieranlagen sind so zu bemessen, dass die durch den motorisierten Verkehr verursachten Immissionen und Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden.
- Parkplätze sind möglichst unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich in gebündelten, durchgrünten Anlagen anzuordnen.
- Auswirkungen durch Parkieren und den damit verbundenen Verkehr sind gering zu halten

Energie/Wärmeversorgung

- Die Wärmeproduktion ist mittels erneuerbarer Energie sicherzustellen.
- Der Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz ist unter Vorbehalt der Bestimmungen des EnGe zwingend.

**Zonencharakter**

1. Die WZND ist für das Wohnen bestimmt.
2. 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.
3. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

**Zonenbestimmungen**

		WZND 1	WZND 2.1.1	WZND 2.1.2	WZND 2.2	WZND 3
Sektor		Zumholz	Plaffeien, Schwarzsee	Oberschrot	Alle	Plaffeien, Oberschrot
4.	Geschossflächenziffer	max. 1.0	0.8	0.7	1.0	1.3
5.	Gesamthöhe (h)	max. 9.0 m	10.0 m			
6.	Grenzabstand (A)	min. 4.5 m	5.0 m			
7.	Überbauungsziffer	max. 0.4				
8.	Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR				
9.	Bauweise	offen				
10.	Lärmempfindlichkeitsstufe	II				

**Besondere Bestimmungen**

11. Für MFH sind maximal 6 Wohnungen und eine maximale Gebäudelänge von 30.0 m zulässig.

**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 innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

**Zonenbestimmungen**

		<b>WZMD 1.1</b>	<b>WZMD 1.2</b>	<b>WZMD 2.1</b>	<b>WZMD 2.2</b>
	Sektoren	Schwarzsee	Alle	Gerendacherli (sistiert)	Alle
3.	Geschossflächenziffer	max. 1.3	1.6	<del>0.9</del>	1.6
4.	Grünflächenziffer (GZ)	min. 0.2	0.2	<del>0.2</del>	0.2
5.	Gesamthöhe (h)	max. 12.0 m	12.0 m	<del>14.0 m</del>	14.0 m
6.	Grenzabstand (A)	min. 6.0 m	6.0 m	<del>7.0 m</del>	7.0 m
7.	Überbauungsziffer	max. 0.4			
8.	Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR			
9.	Bauweise	offen			
10.	Lärmempfindlichkeitsstufe	II			

**Besondere Bestimmungen**

11. Der Umbau, die Erweiterung, der Einbau weiterer Wohnungen sowie die innere Umnutzung bestehender Einzelwohnhäuser sind zulässig.
12. Mind. 50% der erforderlichen Parkplätze müssen unterirdisch (UIB, UNB oder UG) eingerichtet werden.
13. Ausgenommen von den Bestimmungen in Abs. 12 sind Hauptgebäude, deren Kellerbereich zu mindestens 80% der anrechenbaren Gebäudefläche unterkellert ist oder wird.
14. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 13 sind die Besucherparkplätze.
15. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 12 kann abgewichen werden, wenn besondere technische und wirtschaftliche Verhältnisse deren Einhaltung unverhältnismässig erschweren und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Zonencharakter**

1. Die MIX sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten sowie für das Wohnen (Wohnhausarten gemäss Art. 55, 56, 57 RPBR) bestimmt.
2. Der minimale Gewerbeanteil pro Baute muss für die MIX 1 und 2 mindestens 10% der gesamten Geschossfläche betragen. Für die MIX 3 muss der minimale Gewerbeanteil mindestens 50% der Geschossfläche pro Baute betragen.

**Zonenbestimmungen**

		<b>MIX 1.1.1</b>	<b>MIX 1.1.2</b>	<b>MIX 1.1.3</b>	<b>MIX 1.2</b>	<b>MIX 2.1</b>	<b>MIX 2.2</b>	<b>MIX 3</b>
Sektoren		Plaffeien	Schwarzsee, Oberschrot	Oberschrot, Zumholz	Alle	Plaffeien	Alle	Alle
3.	Geschossflächenziffer	0.8	1.3	0.7	1.3	0.8	1.3	1.7
4.	Gesamthöhe (h) max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	14.0 m	14.0 m	14.0 m
5.	Grenzabstand (A) min.	6.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m
6.	Grünflächenziffer (GZ)		min.	0.2				
7.	Überbauungsziffer		max.	0.6				
8.	Erhöhter Abstand (A')			gemäss Art. 83 RPBR				
9.	Bauweise			offen				
10.	Lärmempfindlichkeitsstufe			III				

**Besondere Bestimmungen**

11. Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Baute darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
12. Bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr erforderlichen Parkplätzen sind mindestens 50% der Parkplätze unterirdisch (UIB, UNB oder UG) zu integrieren.
13. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 12 sind Hauptgebäude, deren Kellerbereich zu mindestens 80% der anrechenbaren Gebäudefläche unterkellert und gewerblich genutzt ist oder wird.
14. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 12 sind die Besucherparkplätze.
15. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 12 kann abgewichen werden, wenn besondere technische und wirtschaftliche Verhältnisse deren Einhaltung unverhältnismässig erschweren und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
16. Für die MIX 3 gilt:
  - Wohnen im Erdgeschoss ist nicht erlaubt.
  - Maximal 3 Wohnungen/Studios pro Gebäude
  - Die minimale Raumhöhe des Erdgeschosses hat mind. 3.0 m aufzuweisen.

**Zonencharakter**

1. Die MIX 4 Oberi Matta-Telmoos ist für die Wohnnutzung (Wohnhausarten gemäss Art. 55, 56, 57 RPBR), Dienstleistungs- sowie für wenig störende Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.
2. Der minimale Gewerbeanteil innerhalb des DBP-Perimeters muss mindestens 30% der Geschossfläche betragen.
- 3.

**Zonenbestimmungen**

4. Geschossflächenziffer 1.7
5. Überbauungsziffer max. 0.6
6. Grünflächenziffer (GZ) min. 0.2
7. Gesamthöhe (h) max. 14.0 m
8. Grenzabstand (A) min.  $\frac{1}{2}$  h; mind. 4.0 m
9. Erhöhter Abstand (A') gemäss Art. 83 RPBR
10. Bauweise offen
11. Lärmempfindlichkeitsstufe III
12. Die Bestimmungen gemäss Abs. 5 bis Abs. 7 gelten für den ganzen DBP-Perimeter. Deren Zuteilung erfolgt im DBP.

**Besondere Bestimmungen**

13. Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Baute darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
14. Bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr erforderlichen Parkplätzen sind mindestens 50% der Parkplätze unterirdisch (UIB, UNB oder UG) zu integrieren.
15. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 14 sind Hauptgebäude, deren Kellerbereich zu mindestens 80% der anrechenbaren Gebäudefläche unterkellert und gewerblich genutzt ist oder wird.
16. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 14 sind die Besucherparkplätze.
17. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 14 kann abgewichen werden, wenn besondere technische und wirtschaftliche Verhältnisse deren Einhaltung unverhältnismässig erschweren und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
18. Die minimale Raumhöhe des Erdgeschosses bei Gebäuden, die nicht für die Wohnnutzung bestimmt sind, hat mind. 3.0 m aufzuweisen.
19. In Abweichung zu Abs. 6 gilt in der BZ Bifang keine minimale Grünflächenziffer.

---

## **Detailbebauungsplan Oberi Matta – Telmoos**

20. Für den Perimeter der MIX 4 gemäss ZNP ist ein Detailbebauungsplan obligatorisch.
21. Der DBP hat folgende Ziele und Grundsätze umzusetzen:

### Gebäude / Einordnung

22. Die Bauten und Anlagen sind in Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung auf die bestehende Bebauungsstruktur abzustimmen. Die Gestaltungsvorschriften werden im Bebauungsreglement festgelegt.
23. Ausrichtung, Firstrichtung und Proportion der Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass ein ruhiges, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.
24. Wohnnutzungen sind an Standorten mit geeigneten Lärmbedingungen zu konzentrieren.

### Erschliessung / Langsamverkehr

25. Die rationelle Erschliessung unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für alle Verkehrsteilnehmenden ist sicherzustellen.
26. Die Erschliessung (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen ist festzulegen.
27. Die Erschliessung der aktuell unbebauten Parzellen für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Sammelstrasse Oberi Matta.
28. Erschliessungsmassnahmen, die mit dem Bau von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse in der nachgelagerten ZMN Oberi Matta zusammenhängen, können von der zuständigen Behörde genehmigt und ausgeführt werden, auch wenn das DBP-Dossier noch nicht final ist.
29. Durchgehende Langsamverkehrsverbindungen mit Anschluss an bestehende Wege und/oder Strassen sind festzulegen.

### Parkieren

30. Lage und Ausgestaltung der Parkieranlagen sind so zu bemessen, dass die durch den motorisierten Verkehr verursachten Immissionen und Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden.

### Umgebungsgestaltung

31. Der natürliche Geländeverlauf ist grundsätzlich zu erhalten.
32. Bauten und Anlagen sind ohne Geländeaufschüttungen ins Gelände einzupassen.
33. Die Umgebung ist mit Grünflächen zu gestalten.

### Kulturgüterschutz

34. Auf die südöstlich angrenzenden geschützten Kulturgüter ist Rücksicht zu nehmen.
35. Nächstgelegene Bauten und Anlagen zu den geschützten Kulturgütern sind in Volumetrie und Formgebung den Schutzzielen anzupassen.

### Energie/Wärmeversorgung

36. Die Wärmeproduktion ist mittels erneuerbarer Energie sicherzustellen.
37. Der Anschluss ans bestehende Fernwärmenetz ist unter Vorbehalt der Bestimmungen des EnGe zwingend.

**Zonencharakter**

1. Die Zone Mischnutzung Oberi Matta ist für den Bau eines regionalen Sport- und Freizeitbades und für Nutzungen für Arbeiten und Dienstleistungen des tertiären Sektors bestimmt. Sie entspricht einer Zone mit Mischnutzung Arbeiten und allgemeines Interesse (Art. 54 und 55 RPBG).
2. Erlaubt sind neben dem Sport- und Freizeitbad und den damit verbundenen Bauten und Anlagen, öffentliche und private Nutzungen in den Bereichen Tourismus, mässig störende Gewerbebetriebe, Detailhandel, Verwaltung und Dienstleistungen.
3. Wohnungen von öffentlichem Interesse sind zulässig, sofern sie sich im Eigentum einer gemeinnützigen Einrichtung, einer überkommunalen Institution oder der Gemeinde befinden.

**Zonenbestimmungen**

- |                               |      |                     |
|-------------------------------|------|---------------------|
| 4. Geschossflächenziffer      | max. | 2.0                 |
| 5. Grünflächenziffer (GZ)     | min. | 0.2                 |
| 6. Gesamthöhe (h)             | max. | 14.0 m              |
| 7. Grenzabstand (A)           | min. | ½ h; mind. 4.0 m    |
| 8. Erhöhter Abstand (A')      |      | gemäss Art. 83 RPBR |
| 9. Bauweise                   |      | offen               |
| 10. Lärmempfindlichkeitsstufe |      | III                 |

**Besondere Bestimmungen**

11. Die an das Sport- und Freizeitbad angegliederten Nutzungen für Arbeiten und Dienstleistungen des tertiären Sektors sind auf 50% der GFZ beschränkt.
12. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs für Personenwagen sowie für Fahrräder hat gemäss Art. 52 GBR zu erfolgen.
13. 70% der Parkplätze sind unterirdisch und/oder teilweise unterirdisch und/oder integriert im Volumen der Hauptgebäude zu realisieren.
14. Für Einkaufszentren gilt die Regelung für Parkplätze gemäss Art. 62 Abs. 3 RPBR. Als Einkaufszentren gelten in der Gemeinde Plaffeien Gebäude und Betriebe ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**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.

**Zonenbestimmungen**

			<b>AZ 1.1</b>	<b>AZ 1.2</b>	<b>AZ 2</b>
		Sektoren	Plaffeien, Zollhaus und Schwarzsee	Zumholz	Alle
4.	Baumassenziffer (BMZ)	max.	5.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
5.	Gesamthöhe (h)	max.	12.0 m	12.0 m	14.0 m
6.	Grenzabstand (A)	min.	6.0 m	6.0 m	7.0 m
7.	Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR			
8.	Bauweise	offen			
9.	Lärmempfindlichkeitsstufe	IV			

**Besondere Bestimmungen**

10. Nur in der AZ Oberi Matta darf die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude von 300 m<sup>2</sup> überschritten werden. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
11. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Zonencharakter**

1. Die ZAI ist für Bauten, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse sowie für private Bauten und Anlagen bestimmt, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben vorgesehen sind (Art. 55 RPBG).
2. ZAI 1: Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und mit Hochbauten verbundene Anlagen wie Schulen, Sporthallen und -anlagen, Tourismuszentren, Beherbergungseinrichtungen im Interesse des Tourismus (Hotel, Pension, ...), Bauten für öffentliche Dienste, Busbahnhof etc.
3. ZAI 2: Für öffentliche Anlagen wie Sport- und Spielplätze, Freizeitanlagen, öffentliche Plätze, Parks, 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.
4. ZAI 3: Flächen, die dem öffentlich zugänglichen Parkieren, dem öffentlichen Verkehr und der Zufahrt dazu vorbehalten sind. Nicht dem Parkieren dienende Bauten sind nicht zulässig, mit Ausnahme der notwendigen geringfügigen Nebenbauten (im Sinne von Art. 85 Abs. 1 Bst j RPBR).

## Zonenbestimmungen

### 5. ZAI 1

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	GFZ		Gesamthöhe (h)	Grenzabstand (A)	ES
				(max.)	(min.)			
O1.01	Bachmatte	Pflegeheim, Wohnungen von öffentlichem Interesse soweit Abs. 9 erfüllt ist und tpf-Garage	1	2.0	0.6	12.5	½ h; min 4.0	II
O1.02	Rishalta	Schulhaus Oberschrot	1	2.0	0.6	15.5	½ h; min 4.0	III
P1.01	Schulhausweg	Schulanlage Orientierungs- und Primarschule	1	2.0	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
P1.02	Kurschürli	Öffentliche Bauten, Wohnungen von öffentlichem Interesse soweit Abs. 9 erfüllt ist	1	2.0	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
P1.03	Bühnimatta	Wohnungen von öffentlichem Interesse soweit Abs. 9 erfüllt ist.	1	2.0	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
P1.04	Rufenen	Werkhof Rufenen	1	1.2	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
P1.06	Sellenweg	Reit- und Mehrzweckplatz Sellen	1	1.2	0.6	12.0	½ h; min 4.0	III
P1.07	Bühnimatta	Kehrichtsammelstelle	1	1.2	0.6	8.0	½ h; min 4.0	III
S1.02	Stöcklimatta	Öffentliche Tourismusinfrastrukturen mit Beherbergung, Gastronomie u/o ergänzenden Dienstleistungen	1	1.2	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
S1.04	Rothuserli	Mehrzweckgebäude, Buswendeplatz	1	1.2	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
S1.05	Campus	Campus Schwarzsee	1	1.2	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III
S1.06	Rohr / Schwarzseestrasse 158	Bildungs- und Gesundheitszentrum	1	1.2	0.6	14.0	½ h; min 4.0	III

6. ZAI 2

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	GFZ		Gesamthöhe (h)	Grenzabstand (A)	ES
				(max.)	ÜZ			
						(m) (max.)	(m) (min.)	
O2.01	Dorf	Parkanlage	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
P2.01	Dorf-Dütschbach	Friedhof, Park und öffentlicher Raum	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
P2.03	Schulhausweg	Spiel- und Sportplatz Schulen	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
P2.04	Sellenweg	Fussball- und Sportplatz Sellen	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
P2.05	Fuhra	Fussballplatz und Bi-kepark Fuhra	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
S2.02	Tromooserli	Mehrzweckplatz Tromooserli	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
S2.03	Rohr	Kapelle Rohr	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
S2.04	Riggisalpweg	Kirche Schwarzsee und Parkplatz	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
S2.06	Pürrena	intensiv genutzter Seeuferbereich, öffentliches Gartenterasse und Parkplatz Hostellerie/Pürrena	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II
S2.07	Bad	Kapelle Bad	2	1.0	0.4	8.0	4.0	II

7. ZAI 3

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	GFZ	ÜZ	Gesamthöhe (h)	Grenzabstand (A)	ES
						(m) (max.)	(m) (min.)	
				(max.)				
P3.01	Dorfstrasse	Parkplatz/Viehplatz Hirschen	3	0.5	0.25	5.0	½ h	III
P3.02	Sellenweg	Parkplatz OS Sellen	3	0.5	0.25	5.0	½ h	III
S3.07	Rohr Ost	Parkplatz bei Buvette Rohr	3	0.5	0.25	5.0	½ h	III
S3.13	Bad	Parkplatz und Kehrichtsammelstelle Bad Nord	3	0.5	0.25	5.0	½ h	III
S3.17	Seeweid	Park- und Viehverladeplatz	3	0.5	0.25	5.0	½ h	III

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

**Besondere Bestimmungen**

9. Wohnungen von öffentlichem Interesse sind in folgenden Bereichen zulässig, sofern sie sich im Eigentum einer gemeinnützigen Einrichtung, einer überkommunalen Institution oder der Gemeinde befinden:
- ZAI O1.01 Bachmatte
  - ZAI P1.02 Kurschürli
  - ZAI P1.03 Bühnimatta

**Art. 16. Freihaltezone**

**(FZ)**

**Zonencharakter**

1. 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

**Besondere Bestimmungen**

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

**Zonencharakter**

1. Diese Zone im Sektor Schwarzsee ist bestimmt für:
  - o Kur-, Hotel-, Pensions- und Restaurationsbetriebe
  - o bewirtschaftete Ferienwohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben
  - o Erst- und Zweitwohnungen
  - o Bauten und Anlagen, die dem Tourismus dienen
  - o schwach störende Geschäfts-, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie den Zonencharakter nicht beeinträchtigen.

**Zonenbestimmungen**

		(sistiert) <b>TZ 1</b>	(sistiert) <b>TZ 2</b>	<b>TZ 3</b>	
	Lokalname	<b>Gassera Nord</b>	<b>Gassera Süd</b>	Hostellerie	
2.	Geschossflächenziffer	max. 4.6	4.6	2.0	
3.	Überbauungsziffer	max. 0.6	0.6	0.6	
4.	Gesamthöhe (h)	max. 10.0	14.0	15.0	m
5.	Grenzabstand (A)	min. 5.0	7.0	7.5	m
6.	Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR			
7.	Bauweise	Offen			
8.	Lärmempfindlichkeitsstufe	III			

**Besondere Bestimmungen**

9. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht zugelassen.
10. Der maximal zulässige Anteil der gesamten Geschossfläche für die Wohnnutzung ist in der untenstehenden Tabelle festgelegt.

Zone	Lokalisierung	Art. GB	Anteil Wohnnutzung	Bemerkung
TZ 1	Gassera Nord	1090ab, 2910, 2911, 2913, 2914, 2947, 2950	max. 45%	Sistierter Perimeter
TZ 2	Gassera Süd	1090ab, 2947	max. 20%	Sistierter Perimeter
TZ 3	Hostellerie	2447, 2769	max. 20%	

**Zonencharakter**

1. Die Zone Mischnutzung Pürrena ist bestimmt für:
  - o Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe;
  - o bewirtschaftete Ferienwohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben;
  - o die Wohnnutzung;
  - o Bauten und Anlagen, die dem Tourismus dienen.
2. Sie entspricht einer Zone mit Mischnutzung Tourismus und Wohnen (Art. 43 Abs. 2 und 53 RPBG).
3. Zulässig sind ferner öffentliche und private Nutzungen in den Bereichen wenig störende Gewerbebetriebe, Detailhandel und Wohnen, sofern sie die touristische Nutzung nicht beeinträchtigen.

**Zonenbestimmungen**

- |                               |      |                     |   |
|-------------------------------|------|---------------------|---|
| 4. Geschossflächenziffer      | max. | 1.6                 |   |
| 5. Überbauungsziffer          | max. | 0.6                 |   |
| 6. Grünflächenziffer (GZ)     | min. | 0.2                 |   |
| 7. Gesamthöhe (h)             | max. | 10.0 m              | 25 m breiter Streifen entlang der nördlichen Parzellengrenzen |
|                               | Max. | 14.0 m              | Übrige Fläche   |
| 8. Grenzabstand (A)           | min. | ½ h; mind. 4.0 m    |   |
| 9. Erhöhter Abstand (A')      |      | gemäss Art. 83 RPBR |   |
| 10. Bauweise                  |      | offen               |   |
| 11. Lärmempfindlichkeitsstufe |      | III                 |   |

**Besondere Bestimmungen**

12. Der minimale Anteil der anrechenbaren Geschossfläche für touristische, gewerbliche oder dem allgemeinen Interesse dienenden Nutzungen muss 67% betragen.
13. Entlang der Kantonalstrasse sind im Erdgeschoss touristische Wohnnutzungen nicht zulässig.
14. Mind. 70% der erforderlichen Parkplätze müssen unterirdisch (UIB, UNB oder UG) eingerichtet werden.
15. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 14 sind die Besucherparkplätze.
16. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 14 kann abgewichen werden, wenn besondere technische und wirtschaftliche Verhältnisse deren Einhaltung unverhältnismässig erschweren und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Detailbebauungsplan Pürrena**

17. Für den Perimeter der ZMN Pürrena gemäss ZNP ist ein Detailbebauungsplan obligatorisch. Die Gestaltungsvorschriften werden im Bebauungsreglement festgelegt.
18. Die Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen ist im Rahmen der Detailbebauungsplanung festzulegen.
19. Der DBP hat folgende Ziele und Grundsätze umzusetzen:

Gebäude / Einordnung / Flanierstrasse

20. Die Bauten und Anlagen sind in Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung auf die bestehende Bauungsstruktur sowie auf die landschaftlich exponierte Lage abzustimmen.
21. Ausrichtung, Firstrichtung und Proportion der Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass ein ruhiges, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.
22. Durchblicke und Sichtachsen sind zu sichern.
23. Fassaden, Dächer, Stützmauern und Umgebungsgestaltung (Freiflächen) sind in Materialisierung, Farbigkeit und Ausführung aufeinander sowie auf die Bebauung abzustimmen.
24. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse sind so anzuordnen und zu gestalten, dass ein adressbildender, für den Langsamverkehr attraktiver Strassenraum entsteht.
25. Die Erdgeschosse sind mit Nutzungen zu belegen, die zu einer Belebung und Attraktivierung des öffentlichen Raums beitragen.

Erschliessung / Langsamverkehr

- 
26. Die Erschliessung ist unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr mit Anschluss an nachgelagerte Strassen und/oder Wege ist sicherzustellen.
  27. Die interne Erschliessung (Strassen, Wege), die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie die Werkleitungen für alle Bauten und Anlagen sind räumlich festzulegen.

#### Parkieren

28. Lage und Ausgestaltung der Parkieranlagen sind so zu bemessen, dass die durch den motorisierten Verkehr verursachten Immissionen und Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden.
29. Parkplätze sind grundsätzlich in gebündelten Anlagen anzuordnen.

#### Energie/Wärmeversorgung

30. Die Wärmeproduktion ist mittels erneuerbarer Energie sicherzustellen.
31. Der Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz ist unter Vorbehalt der Bestimmungen des EnGe zwingend.

---

### Art. 19. **Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad**

---

#### **Zonencharakter**

1. Die Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad ist hauptsächlich bestimmt für Bauten und Anlagen für:
  - o den Sport- und die Freizeit
  - o den Tourismus
  - o das Parkieren
  - o die intensive Erholungsnutzung am Seeufer
2. Sie entspricht einer Zone mit Mischnutzung Tourismus und allgemeines Interesse (Art. 43 Abs. 2 und 55 RPBG).
3. Zulässig sind zudem Wohnnutzungen sowie Nutzungen, die mit dem Zonenzweck vereinbar sind und den Nutzungen gemäss Abs. 1 dienen oder diese ergänzen.
4. Der minimale Anteil der Nutzungen für Tourismus und allgemeines Interesse muss 80% betragen.

#### **Zonenbestimmungen**

- |                               |   |                |   |
|-------------------------------|---|----------------|---|
| 5. Geschossflächenziffer      | max.                                    | 1.2            |   |
| 6. Überbauungsziffer          | max.                                    | 0.6            |   |
| 7. Gesamthöhe (h)             | max.                                    | 14.0           | m |
| 8. Grenzabstand (A)           | min.                                    | ½ h; mind. 4.0 | m |
| 9. Erhöhter Abstand (A')      | gemäss Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar |                |   |
| 10. Bauweise                  |   | offen          |   |
| 11. Lärmempfindlichkeitsstufe |   | III            |   |

#### **Besondere Bestimmungen**

12. Das Wohnen ist im folgenden Rahmen zulässig:
  - o Bewirtschaftete Ferienwohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben,
  - o Wohnungen für die Betriebsleiter:innen örtlicher Gastbetriebe und
  - o Wohnungen für Angestellte lokaler Tourismusbetriebe.
  - o
13. Mind. 50% der erforderlichen Parkplätze für Neubauten oder zusätzliche Nutzungen müssen unterirdisch (UIB, UNB oder UG) eingerichtet werden.
14. Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Abs. 13 sind die Besucherparkplätze.
15. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 13 kann abgewichen werden, wenn besondere technische und wirtschaftliche Verhältnisse deren Einhaltung unverhältnismässig erschweren und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### **Detailbebauungsplan Schwarzsee-Bad**

16. Für den Perimeter der Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad gemäss ZNP ist ein Detailbebauungsplan obligatorisch.
17. Der DBP hat folgende Ziele und Grundsätze umzusetzen:

#### Gebäude / Einordnung / Umgebung

- 
18. Die Bauten und Anlagen sind in Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung auf die bestehende Bebauungsstruktur sowie auf die landschaftlich exponierte Lage abzustimmen.
  19. Ausrichtung, Firstrichtung und Proportion der Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass ein ruhiges, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.
  20. Der räumliche Bezug der Bauten zum See und zur bestehenden Bebauungsstruktur ist herzustellen. Durchblicke und Sichtachsen sind zu sichern.
  21. Fassaden, Dächer, Stützmauern und Umgebungsgestaltung (Freiflächen) sind in Materialisierung, Farbigkeit und Ausführung aufeinander sowie auf die umgebende Bebauung abzustimmen.
  22. Bauten und Anlagen entlang der bestehenden Fusswegverbindungen (Trottoir, Strandweg) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass ein adressbildender, für den Langsamverkehr attraktiver Raum entsteht.
  23. Die Umgebung ist mit Grünflächen zu gestalten.
  24. Die Freilegung des Rothuserlibaches ist entlang der südlichen und östlichen Grenzen des DBP-Perimeters vorzusehen.

#### Erschliessung / Langsamverkehr

25. Die Erschliessung ist unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr mit Anschluss an bestehende Strassen und/oder Wege sicherzustellen.
26. Die interne Erschliessung (Strassen, Wege), die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie die Werkleitungen für alle Bauten und Anlagen sind räumlich festzulegen.

#### Parkieren

27. Parkierungsanlagen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr gering gehalten werden.
28. Parkplätze sind grundsätzlich in zusammengefassten Anlagen anzuordnen und soweit sie oberirdisch liegen angemessen zu bepflanzen.

#### Seeufer

29. Das Seeufer ist als Erholungsraum erlebbar und frei zugänglich zu gestalten.
30. Die Nutzbarkeit des Seeufers als zentraler, öffentlicher Ort ist zu stärken.
31. Den unterschiedlichen Bedürfnissen der Freizeitnutzenden ist Rechnung zu tragen.

#### Energie/Wärmeversorgung

32. Die Wärmeproduktion ist mittels erneuerbarer Energie sicherzustellen.
33. Der Anschluss an ein bestehende Fernwärmenetz ist unter Vorbehalt der Bestimmungen des EnGe zwingend.

**Zonencharakter**

1. Die Käsereizone ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen für einen Käsereibetrieb bestimmt.
2. Wohnen ist nicht gestattet.

**Zonenbestimmungen**

3. Baumassenziffer (BMZ)	max.	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
4. Überbauungsziffer	max.	0.6
5. Gesamthöhe (h)	max.	12.0 m
6. Grenzabstand (A)	min.	6.0 m
7. Erhöhter Abstand (A')		gemäss Art. 83 RPBR
8. Bauweise		offen
9. Lärmempfindlichkeitsstufe		III

**Besondere Bestimmungen**

10. Die Käsereizone ist auf den Wirkungsbereich des Baubewilligungsgesuchs beschränkt, das gleichzeitig mit dem Projekt zur Änderung des Zonennutzungsplan öffentlich aufgelegt worden ist. Im Falle einer Nicht-Überbauung innerhalb von 5 Jahren seit der rechtskräftigen Genehmigung der Zone wird die Fläche der Käsereizone ausgezont.

---

---

**C Spezialzonen** (Art. 18 RPG)

---

**Art. 21. Spezialzone für touristische Transportanlagen (ZTT)**

---

**Zonencharakter**

1. Die Spezialzone für touristische Transportanlagen ist bestimmt für Stationen, Trassen und technische Installationen von touristischen Transportanlagen und diesen zugeordneten, nicht bebaubaren Flächen.

**Zonenbestimmungen für die bebaubaren Bereiche**

- |                          |      |                                    |
|--------------------------|------|------------------------------------|
| 2. Baumassenziffer (BMZ) |      | 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 3. Gesamthöhe (h)        | max. | 14.0 m                             |

**Zonenbestimmungen für die ganze Spezialzone**

- |                              |      |                 |
|------------------------------|------|-----------------|
| 4. Grenzabstand (A)          | min. | 4.0 m           |
| 5. Überbauungsziffer (ÜZ)    |      | nicht anwendbar |
| 6. Erhöhter Abstand (A')     |      | nicht anwendbar |
| 7. Bauweise                  |      | offen           |
| 8. Lärmempfindlichkeitsstufe |      | III             |

**Art. 22. Spezialzone Reitsport Sellen**

---

**Zonencharakter**

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

**Bauten und Anlagen**

2. 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).

**Zonenbestimmungen**

- |                              |      |                                    |
|------------------------------|------|------------------------------------|
| 3. Baumassenziffer (BMZ)     | max. | 2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 4. Gesamthöhe (h)            | max. | 10.0 m                             |
| 5. Grenzabstand (A)          | min. | 5.0 m                              |
| 6. Erhöhter Abstand (A')     |      | gemäss Art. 83 RPBR                |
| 7. Bauweise                  |      | offen                              |
| 8. Lärmempfindlichkeitsstufe |      | III                                |

**Besondere Bestimmungen**

9. Im bestehenden Gebäude können maximal 3 Wohnungen ausgebaut werden, sofern diese im Zusammenhang mit der in der Reitsportzone zugelassenen Aktivität stehen.
10. Zudem können im bestehenden Gebäude Gästezimmer für Teilnehmende an den Aktivitäten gemäss Absatz 1 eingebaut werden.
11. Die bestehenden Ställe können zu Pferdeställen umgebaut bzw. umgenutzt werden.

---

**Art. 23. Spezialzone Füllmattli**

---

*(Hinweis: Das Dossier Spezialzone Füllmattli befindet sich seit September 2025 in der Vorprüfung beim BRPA. Aus diesem Grund wird dieser Perimeter im vorliegenden Dossier sistiert.)*

**Art. 24. Spezialzone Seeweid**

---

*(Hinweis: Die Spezialzone Seeweid kann erst nach Ausführung der Hochwasserschutz- und Renaturierungsmassnahmen Seeweidbach behandelt werden. Aus diesem Grund wird dieser Perimeter im vorliegenden Dossier sistiert.)*

**Art. 25. Spezialzone ARA**

---

1. Die Spezialzone ist einzig für die Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage und der angrenzenden Parkplätze bestimmt.
2. Wohnnutzungen ist nicht gestattet.

**Art. 26. Spezialzone Gypsera**

---

*(Hinweis: Das Dossier Spezialzone Gypsera befindet sich seit Februar 2026 in der Vorprüfung beim BRPA. Aus diesem Grund wird dieser Perimeter im vorliegenden Dossier sistiert.)*

**Art. 27. Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg**

---

*(Hinweis: Das Dossier Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg befindet sich seit Februar 2026 in der Vorprüfung beim BRPA. Aus diesem Grund wird dieser Perimeter im vorliegenden Dossier sistiert.)*

---

## D Nicht-Bauzonen

---

### Art. 28. Landwirtschaftszone

(LWZ)

#### Zonencharakter (gemäss Art. 57 RPBG)

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 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. 29. Waldareal

(W)

Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.

---

## E Schutzzone

---

### Art. 30. Gewässerschutzzone

(GSZ)

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

---

## F Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

---

### Art. 31. Bedeutung

1. Die im ZNP bezeichneten Schutzperimeter und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen. 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. 32. Gewässerraum

#### Gewässerraum

1. Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. Wanderwege sind innerhalb des Gewässerraums zulässig.

#### Gewässerraum bei Gewässern ohne Abgrenzungen

2. Ist der Gewässerraum nicht festgelegt, so beträgt er 20.0 m ab dem mittleren Hochwasserstand. Der Gewässerraum kann erhöht werden, wenn dies aufgrund des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.
3. Beträgt der Gewässerraum 20.0 Meter, weil nichts anderes festgelegt wurde, so legt das AfU-SGw den Gewässerraum fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

#### Gewässerraum von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern

4. Bei eingedolten Gewässern und mangels besonderer Angaben im ZNP oder im 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.).
5. Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Gewässerraum wird entsprechend den Bestimmungen des obenstehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Gewässerraums verlangt werden.

#### Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern

- 
6. Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Gewässerraums Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentritten usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).
  7. Für die DBP (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

#### **Dicht überbautes Gebiet**

8. Die im ZNP definierten Perimeter gelten als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 Bst. a bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

---

#### **Art. 33. Grundwasserschutz**

1. Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S als Hinweis bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglementen.
2. Für die Grundwasserfassung Plötscha gilt das Schutzreglement «S», 2006.

---

#### **Art. 34. 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. 35. Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg**

##### **Schutzziele für die Gebäude**

1. Gemäss dem Reglement über die Prävention der kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) werden die Schutzziele nach der Naturgefahr, der Bauwerksklasse (BWK), der Wiederkehrperiode und den Auswirkungen auf die Tragsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks bestimmt.

##### **Umsetzung der Schutzziele für die Gebäude**

2. Die Kontrolle der Einhaltung der Schutzziele für die Gebäude erfolgt bei der Einrichtung des Baubewilligungsgesuchs.

##### **Sektoren mit Restgefährdung oder geringer Gefährdung**

3. Jede neue Konstruktion (Bauwerksklasse BWK I, BWK II oder BWK III) hält die Schutzziele gemäss den Rechtsgrundlagen im Bereich der Gebäudeversicherung (Anhang I des Reglements über die Prävention der KGV) ein. Dabei sind die SIA-Normen 261 und 261/1 anwendbar.
4. Für die Bauwerksklassen BWK II und BWK III muss im Baubewilligungsdossier für jeden Neubau eine technische Studie enthalten sein, die von einem auf Naturgefahren spezialisierten Büro erstellt wurde. In dieser Studie müssen die, aufgrund der Naturgefahrenprozesse zu treffenden, Schutzmassnahmen bestimmt werden.
5. Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personenschäden oder zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos für Sachschäden führt, kann das zuständige Organ oder Amt eine technische Studie fordern, um zu überprüfen, ob die Schutzziele erreicht werden. Falls dies nicht der Fall ist, kann es Schutzmassnahmen verlangen.

##### **Sektoren mit mittlerer Gefährdung**

6. Jede neue Konstruktion (Bauwerksklasse BWK I, BWK II oder BWK III) hält die Schutzziele gemäss den Rechtsgrundlagen im Bereich der Gebäudeversicherung (Anhang I des Reglements über die Prävention der KGV) ein; die SIA-Normen 261 und 261/1 sind anwendbar.
7. Für die drei Bauwerksklassen BWK I, BWK II und BWK III muss für jeden Neubau eine technische Studie, die von einem auf Naturgefahren spezialisierten Büro erstellt wurde, im Baubewilligungsdossier enthalten sein. In dieser Studie sind die aufgrund der Naturgefahrenprozesse erforderlichen Schutzmassnahmen zu ermitteln.

- 
8. Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personenschäden oder zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos für Sachschäden führt, kann das zuständige Organ oder Amt eine technische Studie anfordern, um zu überprüfen, ob die Schutzziele erreicht werden. Falls dies nicht der Fall ist, kann es Schutzmassnahmen verlangen.

**Sektoren mit erheblicher Gefährdung**

9. In diesen Sektoren sind verboten:
- Neue Bauten und Anlagen
  - Wiederaufbau bestehender Gebäude
  - Umbauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personen oder zu einer erheblichen Erhöhung des Schadenpotenzials für Sachgüter führen.
10. Folgende Bauten und Arbeiten sind nur erlaubt, wenn der/die Gesuchsteller/-in nachweist, dass das Risiko annehmbar ist, die Schutzziele für die Gebäude erreicht werden, die SIA-Normen 261 und 261/1 eingehalten werden und alle erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen getroffen werden:
- Neue Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen;
  - Der Wiederaufbau eines Gebäudes im Falle einer unbeabsichtigten Zerstörung;
  - Unterhalts- und Reparaturarbeiten (Dächer, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitärinstallationen, elektrische und Heizanlagen, Kanalisationen);
  - Sanierungs- und Schutzarbeiten mit dem Ziel, die Gefahrenstufe zu reduzieren oder den Schutzgrad zu erhöhen;
  - Geringfügige Bauten im Sinne von Art. 85 RPBR, sofern das Risiko auf einem annehmbaren Niveau bleibt.
11. Die Beurteilung der Annehmbarkeit des Risikos und die Prüfung der Einhaltung der SIA-Normen müssen Gegenstand einer technischen Studie sein, die der/die Gesuchsteller/-in im Rahmen des Baubewilligungsdossiers dem zuständigen Amt oder Organ übermittelt. In dieser Studie sind die Art der Gefahr (Prozesse, Intensität und Wiederkehrperiode), das Schadenpotenzial und das Schutzziel sowie die umzusetzenden Massnahmen zu präzisieren.

**Sektoren mit Gefahrenhinweis**

12. In diesen Sektoren bestehen Hinweise auf das Vorhandensein einer Gefahr, ohne dass deren Stufe (Intensität, Wiederkehrperiode) beurteilt wurde.
13. Vor jedem Bauprojekt muss die Gefahrenstufe durch den/die Gesuchsteller/-in mittels Durchführung einer geeigneten Studie bestimmt werden. Die Massnahmen, die der auf diese Weise bestimmten Gefahrenstufe entsprechen, sind anschliessend umzusetzen.

---

**Art. 36. Durchflussskorridor**

---

1. Die im ZNP festgelegten überlagerten Perimeter für Durchflussskorridore müssen freigehalten werden. Der Durchfluss des Oberflächenwassers darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden.
2. Spezialzone Gypsera: Der Durchflussskorridor muss eine Breite von 8.0 m und eine Tiefe von 0.4 m aufweisen.
3. Gebiet Chromen-Bühnimatta: Der Durchflussskorridor muss eine Breite von 5.0 m und eine Tiefe von 0.4 m aufweisen.

---

## Art. 37. Erhaltungssperimeter Naturgefahren

---

### Charakter

1. Im roten Gefahrenbereich gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg besteht eine erhebliche Gefährdung durch Naturgefahren.  
Für die überbauten Parzellen im roten Gefahrenbereich, welche dem Erhaltungssperimeter zugeordnet sind, gelten die folgenden Bestimmungen:

### Neue Bauten und Wiederaufbau bestehender Bauten

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

### Umbau bestehender Bauten

3. 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.

### Geringfügige Bauten

4. 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:
  - o Begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden,
  - o Begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz),
  - o Unerhebliche Überbelastungseffekte,
  - o Keine Verschlimmerung der Gefahren- oder Risikosituation durch den Bau des Objektes).

### Unterhalts- und Reparaturarbeiten

5. In und an den bestehenden Bauten dürfen Unterhalts-, Ausbesserungs- und Renovationsarbeiten und Anpassungen an die heutigen Anforderungen der folgenden Teile durchgeführt werden:
  - o Bedachungen, Fassaden und Fenster (inkl. Isolation)
  - o Sanitär- und Kücheninstallationen
  - o Elektrische Installationen
  - o Heizungsinstallationen
  - o Leitungen (Schmutzwasser, Meteorwasser, Trinkwasserversorgung)
6. 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.

### Sanierungs- und Schutzmassnahmen

7. 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.

### Sonderfall

8. 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.

### Besondere Bestimmungen

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

---

**Art. 38. Erhaltungssperimeter Nicht-Einzonung**

---

1. Innerhalb des Erhaltungssperimeters Nicht-Einzonung sind der Erhalt, der Umbau sowie der Abbruch und Wiederaufbau der mit rechtskräftiger Bewilligung erstellten, nicht altrechtlichen und nicht landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen zulässig, soweit diese Arbeiten im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen.
2. Erweiterungen des bestehenden Volumens sind unzulässig.
3. Abgesehen von den in diesem Artikel vorgesehenen besonderen Bestimmungen zur Besitzstandsgarantie richten sich die weiteren Baumöglichkeiten nach den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss eidgenössischem Recht.

**Art. 39. Naturschutzperimeter****NSP**

---

1. Die NSP gemäss ZNP dienen dem vollumfänglichen Schutz der im Anhang 1 "Naturschutzperimeter" aufgeführten Gebiete.
2. Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus. Es sind weder Neubauten oder -anlagen noch Umbauten sowie Veränderungen des Geländes oder Wasserhaushalt zulässig.
3. Davon ausgenommen sind Arbeiten:
  - a) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops
  - b) für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes
  - c) zur wissenschaftlichen Erforschung
  - d) zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.
4. Für den NSP Sensegraben gelten die Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplanes Naturschutzgebiet Sensegraben vom 23. Februar 2003.

**Art. 40. Landschaftsschutzperimeter****LSP**

---

**Landschaftsschutzperimeter von kantonalen Bedeutung Schwarzsee**

1. In LSP Schwarzsee wird die Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert.
2. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind optimal in die Landschaft zu integrieren. Die Gebäudestellung, die Gebäudehöhen, die Proportionen, die Materialien und die Farbe der Neubauten oder Umbauten müssen, soweit technisch möglich und finanziell tragbar, dem ortstypischen Charakter entsprechen.
3. Die Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen sind dem natürlichen Terrain soweit möglich anzupassen.

**BLN-Objekt 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasser-Schluchten»**

4. Das BLN-Objekt 1320 umfasst auf dem Gebiet der Gemeinde Plaffeien ein weitgehend intaktes schluchtartiges Tal dar, das in seiner Natürlichkeit zu erhalten ist.

**BLN-Objekt 1514 «Breccaschlund»**

5. Das BLN-Objekt 1514 umfasst auf dem Gebiet der Gemeinde Plaffeien eine Fläche von ca. 0.5 ha, die in ihrer Natürlichkeit zu erhalten ist.

---

## Art. 41. Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung (NatObj)

---

1. Als geschützte NatObj 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 (Art. 22 Abs. 1 NatG):
    - o Feldgehölze und Naturhecken
    - o Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen (insb. Eichen, Linden, Ahorne und Buchen)
    - o traditionelle hochstämmige Obstgärten
    - o die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich und -vegetation
    - o sämtliche Trockenstandorte sowie erratischen Blöcke (Findlinge) und Trockensteinmauern
2. Nicht als geschützte NatObj gelten Gehölze ausserhalb des Waldareals im Algebiet. (Art. 22 Abs. 1 NatG)
3. Laubbäume (wie Ahorne, Buchen, Ulmen, Kirschbäume) sind im Sömmerungsgebiet geschützt.
4. Die Erhaltung oder der Ersatz von geschützten NatObj am gleichen Standort ist vorgeschrieben.
5. Jede Entfernung eines geschützten Naturobjekts von lokaler Bedeutung benötigt eine Bewilligung der Gemeinde. Die zuständige Behörde ist befugt, bezüglich des Standortes des Ersatzes Ausnahmen zu bewilligen.

---

## Art. 42. Ortsbildschutzperimeter

---

### Ziel

1. Der Ortsbildschutz hat zum Ziel, die Struktur und den Charakter des betreffenden Ortsbildes zu erhalten. Ausschlaggebend, und deshalb zu erhaltende Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.
2. In Schutzperimetern gelten die entsprechenden Zonenbestimmungen nur nach Berücksichtigung der unten angegebenen Bestimmungen.

### Erweiterungen bestehender Bauten

3. 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.

### Gebäude von geringer Bedeutung

4. Die Errichtung von Nebengebäuden ist unter folgenden Bestimmungen erlaubt:
  - a) Die grösste Ausdehnung darf 6.0 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.

---

### **Umbau bestehender Gebäude**

5. Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude müssen den Charakter der ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen.
6. Die Bestimmungen für geschützte Kulturgüter (Anhang 3) sind anwendbar betreffend Fassaden, Dächer und Materialien.

### **Neubauten**

7. 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.

### **Bebauungsmöglichkeiten**

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

### **Bauten, die den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen**

9. 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 Fassade nicht mit den ortsbildprägenden Gebäuden entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie entsprechend den obigen Bestimmungen 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.

### **Aussenräume**

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

### **Abweichungen**

11. 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.

### **Konsultation KGA**

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

### **Ansicht Kirche**

13. Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen bestehender Bauten dürfen die Ansicht auf die Kirche und die Aussicht von der Kirche aus nicht beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere das Volumen und die Höhe. Dies gilt insbesondere für die Baufelder auf Art. 69, 73, 150, 156, 1661, 1677, 1670, 1722, 1725, 1727 und 1728 GB.

---

## Art. 43. Geschützte Kulturgüter

---

### Definition

1. Die im ZNP bezeichneten Kulturgüter, die im Sinn von Art. 3 ff KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Im Anhang 2 (*Liste der geschützten unbeweglichen Kulturgüter*) ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichnisswert gemäss VuKG und deren Schutzkategorie aufgeführt.

### Allgemeiner Schutzzumfang

2. Gemäss Art. 22 Abs. 1 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.
  - a) Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:
    - o die allgemeine Anordnung des Grundrisses,
    - o die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
    - o die innere Tragkonstruktion
  - b) Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
    - o die Elemente des Fassadenschmucks,
    - o die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern;
  - c) Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
    - o einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor u.a.).
3. Der Schutzzumfang umfasst bei Objekten (Kreuze, Brunnen, usw.):
  - o den Standort und das gesamte Objekt
4. 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.
5. 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
  - d) Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung

---

## Art. 44. Harmonisierungssperimeter (Nahbereich für geschützte Kulturgüter)

---

### Ziel

1. Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren. Diese Harmonisierungssperimeter sind im ZNP bezeichnet.

### Schutzbestimmungen

2. Die Platzierung von Neu- und Anbauten muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist.
3. Material- und Farbwahl von bestehenden Bauten und Anlagen, Neu- und Anbauten müssen auf das geschützte Kulturgut abgestimmt sein.
4. Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Kulturgutes.
5. Nur geringste Änderungen der Topografie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.
6. 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.
7. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

---

#### Art. 45. **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 KGS und Art. 138 RPBG 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. 46. **Geschützte historische Verkehrswege**

---

1. Die geschützten historischen Verkehrswege sind mit Schutzkategorien im ZNP verzeichnet.
2. Der Schutzzumfang umfasst für die Kategorie 2:
  - o den historischen Verlauf,
  - o die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
  - o die Böschung und die Gräben,
  - o das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)Der Schutzzumfang umfasst für die Kategorie 1 (Historischer Verlauf mit viel Substanz) zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:
  - o den Wegbelag
3. Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

#### Art. 47. **Geschützte Geotope von kantonaler Bedeutung**

---

1. Die Geotope von kantonaler Bedeutung sind geologische Objekte oder Formationen mit besonderem wissenschaftlichem, landschaftlichem oder pädagogischem Wert.
2. Sie stehen unter Schutz. Veränderungen, Beschädigungen oder Eingriffe, welche deren Substanz oder Erscheinungsbild beeinträchtigen können, sind untersagt.

#### Art. 48. **Sportperimeter**

#### **SPP**

---

1. Dieser Perimeter ist bestimmt zur Sicherung von geeigneter Durchfahrten für den Sport (insb. Ski-, Langlauf-, Schlittel-, Rodel-, MTB-Pisten) und die Installation von demontierbaren touristischen Anlagen (Bsp. Rodelbahn, temporäres Anbringen von mobilen Förderbändern und/oder Schleppliften für den Transport von Ski- und MTB-Fahrenden).
2. Der Standort der künftigen Bauten, Anlagen und Installationen ist so zu wählen, dass 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 Sportes nicht beeinträchtigen.
6. Innerhalb des Gewässerraums erwachsen durch die Ausscheidung des Sportperimeters keinerlei Ansprüche bezüglich wasserbaulicher Massnahmen. Zukünftige Bachoffenlegungen oder natürliche Veränderungen des Bachlaufs (z.B. durch Erosion) müssen toleriert werden. Sie können den Sportperimeter verkleinern und den Sportbetrieb beeinträchtigen.

**Charakter**

1. Der PDL gemäss ZNP ist für eine Geflügelmasthalle bestimmt, die über die innere Aufstockung hinausgeht (Art. 16a<sup>1</sup> RPG). Dieser Perimeter ist der LWZ überlagert.

**Baupolizeiliche Vorschriften**

- |                              |      |                                    |   |
|------------------------------|------|------------------------------------|---|
| 2. Baumassenziffer (BMZ)     | max. | 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |   |
| 3. Gesamthöhe (h)            | max. | 12.0                               | m |
| 4. Grenzabstand (A)          | min. | ½, min. 4.0                        | m |
| 5. Bauweise                  |      | offen                              |   |
| 6. Lärmempfindlichkeitsstufe |      | III                                |   |

**Besondere Bestimmungen**

7. Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen der LWZ anwendbar.
8. Wird der PDL nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, wird er wieder aufgehoben.

---

**Art. 50. Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz**

---

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:
  - o Dorf Plaffeien: Das Fernwärmenetz existiert und wird laufend ausgebaut.
  - o Zollhaus: Das Fernwärmenetz existiert und ist ausbaubar.
  - o Gypsera: Das Fernwärmenetz existiert und wird bei Bedarf ausgebaut.
  - a) 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 EnGe nicht verpflichtet anzuschliessen.
6. Alle Grundeigentümer sind verpflichtet, entschädigungslos Durchleitungsrechte für die Fernwärmanlage zu gewähren.

---

**Art. 51. ArmaSuisse Schiessplätze**

---

Für die Perimeter der ArmaSuisse Schiessplätze gilt das Militärgesetz.

---

### **III Baupolizeiliche und andere Bestimmungen**

#### **Art. 52. Parkieren**

---

##### **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:
  - a) Für Einzelwohnhäuser: 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), aber mindestens 1 Abstellplatz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit.
  - b) Für MFH: 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> BGF, aber mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung + 10% für Besucher. Für Velos: 1 Parkfeld pro Zimmer 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.

##### **Anordnung der Parkplätze**

4. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.
5. Die Garage oder der Unterstand und der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gelten als ein einziges Parkfeld.

##### **Parkieren auf öffentlich zugänglichen Parkieranlagen und in Perimetern mit DBP**

6. Erschliessung und Parkierung für den Mfz sind flächensparend anzulegen und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Parkierung ist möglichst in Sammelanlagen anzuordnen.

##### **Ersatzabgabe**

7. 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.
8. Die Ersatzabgabe ist ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden und gibt keinen Anspruch auf reservierte Parkplätze.

#### **Art. 53. 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. 54. 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 RIMU anwendbar.

## Art. 55. Zweitwohnungen

1. Zweitwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 4 ZWG sind generell nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts zulässig. Grundsätzlich sind gemäss Art. 6 ZWG neue Zweitwohnungen nur zulässig, wenn der Gemeindeanteil unter 20 % liegt.
2. Für den Wohnraumschutz gelten zusätzlich Einschränkungen für Zweitwohnungen.

### Neu- und Ersatzneubauten

3. Für Neu- und Ersatzneubauten gelten in den Wohnzonen folgende Höchstanteile an Zweitwohnungen bezogen auf die anrechenbare GF für Wohnnutzungen.

Zone gemäss ZNP	max. Anteil der GF pro Gebäude	max. Anteil der GF der ganzen Zone	Max. Anzahl Zweitwohnungen pro Gebäude
KZ	20 %	-	-
SZD	20 %	-	1
WZND	0 %	-	0
WZMD	20 %	-	-
MIX1 bis 3	20 %	-	-
MIX4	-	10	2

4. Für Neu- und Ersatzneubauten gelten in Zonen gemäss untenstehender Tabelle folgende Höchstanteile an Zweitwohnungen bezogen auf die gesamte anrechenbare GF:

Zone gemäss ZNP	max. Anteil der GF der ganzen Zone
TZ 3 (Hostellerie)	10 %

5. Für Neu- und Ersatzneubauten gelten in Zonen gemäss untenstehender Tabelle folgende Höchstanteile an Zweitwohnungen bezogen auf die gesamte anrechenbare GF für Wohnnutzungen.

Zone gemäss ZNP	max. Anteil der GF der ganzen Zone
ZMN Pürrena	10 %
ZMN Schwarzsee-Bad	10 %
(Spezialzone Gypsera) sistiert	(20 %)

6. Für die ZMN Pürrena gilt zusätzlich: In EWH sind keine Zweitwohnungen zulässig.

### An- und Umbauten

7. Bei An- und Umbauten von bestehenden EWH sind zusätzliche oder erweiterte Zweitwohnungen zulässig, sofern mindestens eine Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG genutzt wird.
8. Bei An- und Umbauten von bestehenden MFH und zusammengebauten EWH sind zusätzliche oder erweiterte Zweitwohnungen zulässig, sofern mindestens 50% der Wohnungen als Erstwohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG genutzt wird.

### Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen

9. Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 ZWG ohne Nutzungsbeschränkungen dürfen nur als Zweitwohnungen umgenutzt werden, wenn:
  - a) in bestehenden EWH mit mehr als einer Wohnung höchstens eine Wohnung als Zweitwohnung genutzt wird und gleichzeitig die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche höchstens 50% der Geschossfläche des Gebäudes beträgt.
  - b) in MFH und zusammengebauten EWH mindestens 2/3 der Wohnungen als Erstwohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG genutzt werden.
  - c) Für Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 ZWG ohne Nutzungsbeschränkungen, welche heute als Zweitwohnung genutzt werden, gilt die Besitzstandgarantie gemäss Art. 69 ff. RPBG.

---

## **IV Gestaltungsvorschriften**

### **Art. 56. Geltungsbereich**

---

1. Die architektonischen Gestaltungsvorschriften gelten, wenn nicht anders vermerkt, für sämtliche Bauten und Anlagen ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.
2. Davon ausgenommen sind: AZ, ZAI und die Spezialzonen mit Ausnahme der Spezialzone Reitsport Sellen.
3. Ebenfalls ausgenommen sind zonenkonforme oder standortgebundene Bauten und Anlagen in der LWZ, im Waldareal und in den Spezialzonen; ausser für Wohnbauten oder Bauten mit überwiegender Wohnnutzung.
4. Sie sind auch nicht anwendbar auf:
  - a) freistehende Kleinstbauten gemäss Art. 59 GBR.
  - b) Treibhäuser und Tunnels für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau sowie Überdachungen von Garten-Schwimmbädern.
5. In Perimetern mit Detailbebauungsplänen oder Spezialplänen können abweichende Bestimmungen festgelegt werden.
6. Die allgemeinen Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 GBR sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

### **Art. 57. Gestaltung**

---

#### **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.

#### **Beurteilungskriterien**

5. 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.

#### **Nutzung der Bauparzelle**

6. 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. 58. 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. 59. 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 12.0 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 6.0 m nicht übersteigt und
  - d) die sichtbare Gebäudehöhe 2.8 m nicht übersteigt.
3. Die sichtbare Gebäudehöhe entspricht demjenigen Gebäudeteil, der aus dem fertiggestellten Terrain herausragt.

---

**Art. 60. Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektoren Plaffeien, Oberschrot und Zumholz**

---

**Fassaden**

1. Fassaden sind in unauffälligen Farben zu gestalten.
2. Markante Farben sind einzig für einzelne Konstruktionsteile zulässig.

**Dachgestaltung** (für Bauten gemäss Art. 59 GBR: siehe untenstehender Abs. 11f)

Gestattet sind:

3. Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- und Zeltdächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von  $18^\circ$  (32.5%) aufweisen.
4. Pult- und Tonnendächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von  $7^\circ$  (12.3%) aufweisen.
5. 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.
6. Grossflächige Bedachungsmaterialien wie Welleternit, Blechtafeln usw. sind nur für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Zweckbauten ohne Wohnnutzung gestattet.
7. 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  $F_h$

**Dachlukarnen und Dachaufbauten gemäss Art. 51 GBR**

8. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.
9. Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

**Dachgestaltung von Klein-, An- und Kleinstbauten gemäss Art. 59 GBR**

10. Neben den Dachformen, die für die Hauptnutzungen gestattet sind, sind auch Flachdächer gestattet.
11. Für Dachmaterialien gilt:
  - a) Deckmaterialien sind farblich denjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
  - b) Für Flachdächer sind die üblichen Deckmaterialien (z.B. Betonplatten, Kies, Gründach) gestattet.

**Gebäudeproportionen ohne Kleinbauten gemäss Art. 59 GBR**

1. Die sichtbare Gebäudehöhe gemäss Art. 59 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.

**Fassaden**

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

**Gebäudestellung und Firstrichtung**

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

**Dachgestaltung** (für Bauten gemäss Art. 59 GBR: siehe Ziffer 5)

Gestattet sind:

9. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von 18° (32.5%) aufweisen.
10. Als Dachmaterialien sind zugelassen:
  - a) Kleinstrukturierte Deckmaterialien mit Ziegelcharakter in unauffälligen Farben
  - b) Schindeln, Glas
11. Grossflächige Bedachungsmaterialien wie Welleternit, Blechtafeln usw. sind nur für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Zweckbauten ohne Wohnnutzung gestattet.
12. 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  $F_h$
13. Das oberste Geschoss darf gegenüber den darunter liegenden Geschossen nicht zurückversetzt sein.

**Dachgestaltung von Kleinbauten gemäss Art. 59 GBR**

14. Neben den Dachformen, die für die Hauptnutzungen gestattet sind, sind auch Pult- und Flachdächer gestattet.
15. Für Dachmaterialien gilt:
  - a) Deckmaterialien sind farblich denjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
  - b) Für Flachdächer sind die üblichen Deckmaterialien (z.B. Betonplatten, Kies, Gründach) gestattet.
16. 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  $F_h$

---

## **Dachlukarnen und Dachaufbauten gemäss Art. 51 GBR**

17. 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.
18. Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

## **V Strafbestimmungen**

### **Art. 62. Übertretungen**

---

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

## **VI Schlussbestimmungen**

### **Art. 63. Aufhebung**

---

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden GBR werden alle Bestimmungen, welche dem ZNP und dem vorliegenden GBR entgegenstehen, aufgehoben; namentlich folgende Detailbebauungspläne und DBP-Pflichten:

- Bachmatte (genehmigt 29.03.1988 / 07.06.2001 / 16.02.2011)
- 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)
- Untere Metzgera (genehmigt 13.07.1982)
- Burstera

### **Art. 64. Inkrafttreten**

---

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

---

**VII Genehmigungsvermerke**Sektoren Plaffeien und Schwarzsee

1. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 30 vom 27. Juli 2018
2. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018
3. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 43 vom 26. Oktober 2018
4. Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 52 vom 28. Dezember 2018

Sektor Oberschrot

Publikation im Amtsblatt Nr. 23 vom 08. Juni 2018

Sektor Zumholz

Publikation im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2018

Angenommen durch den Gemeinderat Plaffeien

Plaffeien, .....

Der Gemeindegeschreiber

Der Ammann

Christian Raemy

Daniel Bürdel

---

Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

Freiburg, .....

Der Staatsrat, Direktor

---

**Anhang 1 Naturschutzperimeter (gemäss Art. 39)**

<b>Naturschutzperimeter</b>	<b>Nr. Inventar</b>	<b>Bezeichnung / Lokalisierung</b>
Naturschutzgebiet kantonaler Bedeutung	2	Sensegraben
<b>Auengebiete</b>		
Auengebiete von nationaler Bedeutung	55	Senseauen
	313	Muscheren Sense
	314	Kalte Sense
<b>Moore</b>		
Hochmoore von nationaler Bedeutung	548	La Spielmannda/Untertierliberg
	576	Moore am Schwyberg, Rotenbach
Flachmoore von nationaler Bedeutung	1161	Rohrmoos
	1164	La Spielmannda/Untertierliberg
	1292	Grattavache
	1503	Moore am Schwyberg
Flachmoore von kantonaler Bedeutung	115-025	Kloster
	115-026	Wissenbachera
	115-030	Muscherli
	115-035	Underi Muhrenstöck
	115-036	Underi Muhrenstöck
	115-037	Hundshubel
	115-042	Hergarteners Spitzli
	115-044	Siteberg
	115-049	Schwarzsee
	115-052	Seeweid
	115-079	Blaumoos
	Flachmoore von lokaler Bedeutung	114-045
115-027		Jenneli
115-028		Wissenbachera
115-029		Notsvorschis
115-031		Muscherli
115-032		Muscherli
115-033		Muscherli
115-034		Muscherli
115-038		Spittelgantrisch
115-039		Spittelgantrisch
115-040		Muschera
115-041		Gantrischli
115-043		Glunggmoos
115-046		Engertswilera
115-047		Schwand
115-048		Mittler Hürl
115-050		Schwarzsee – Stalden (Gde Jaun)
115-051		Schwarzsee – Hinteri Weid (Gde Jaun)
P1f-01		Schwarzsee - Seeauslauf
P1f-02		Schwarzsee - Pürrena
P1f-03		Steinig Gantrisch
NHG 164.59		Lengmoos
NHG 73.17		Pschissene Hohberg

<b>Naturschutzperimeter</b>	<b>Nr. Inventar</b>	<b>Bezeichnung / Lokalisierung</b>
<b>Amphibienlaichgebiete</b>		
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	BE100	Sense- und Schwarzwassergraben
	FR161	Rohrmoos
Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung	FR057	Riggisalp
	FR160	Röhrl/Mösli
	FR163	Schwarzsee
	FR165	Seelihus
	FR379	Teuschlismad
	FR269	Untere Muhrenstöck
	P1f-01	Ried
Amphibienlaichgebiete von lokaler Bedeutung	FR162	Ried nördlich Rohr Plaffeien
	FR499	Oberschrotwald
	FR539	Eben-Spittel-Gantrisch
	FR562	Oberer Spittel-Gantrisch
	FR598	Gross Ättenberg
	FR613	Plaffeien, Oberer St. Ursenvorschis
	P1f-02	Kaisereggalp (See)
<b>Trockenwiesen und -weiden</b>		
Trockenwiesen / -weiden von lokaler Bedeutung	P1f-01	Brand
	P1f-02	Büeli
	P1f-03	Eggersmatt
	P1f-04	Sahli
	P1f-05	Ried
	P1f-06	Ober-Chnöwis
	P1f-07	Schönenbodeneegg
	P1f-08	Schafberg
	NHG 110.62	Neugantrisch Ritz
<b>Trockensteinmauern (Naturobjekte gemäss Art. 41, nicht Naturschutzperimeter gemäss Art. 39)</b>		
	P1f-01	Spittel Gantrisch
	P1f-02	Oberer Neugantrisch
	P1f-03	Kaiseregg
	P1f-04	Teuschlismad

## Anhang 2 Liste geschützten unbeweglichen Kulturgüter

Sektor Plaffeien (Inventar vom 28.12.2017)

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	GST Nr.	Verzeichniswert	Schutzkategorie
1	Fuhra	31	Bauernhaus	1171	468	C	3
2	Fuhra	27	Bauernhaus	1054	465/466	B	2
3	Hauptstrasse	3	Bauernhaus	1670	23	C	3
4	Schulhausweg	1	Mädchenschulhaus	1671	24	B	2
5	Kirchstrasse	1	Pfarrkirche Mariä Geburt	1658	1	A	1
6	Kirchstrasse	9	Pfarrhaus	1660	5	A	1
7	Kirchstrasse	3	Totenkapelle	1667	18	C	3
8	Kirchstrasse	0	Friedhofskreuz	1659	3	C	3
9	Kirchstrasse	0	Friedhof	1659, 1664A, 1667	3	C	3
10	Hauptstrasse	4	Gasthof Zum Goldenen Kreuz	1663	10	B	2
11	Kirchstrasse	12	Wohnhaus des Alfons Piller	1726	287	C	3
12	Kirchstrasse	4	Wohnhaus Piller	1718	280	C	3
13.1	Kirchstrasse	2	Wohnhaus der Schwestern Boshung	1717	279	C	3
13.2	Dorfstrasse		Wohnhaus der Schwestern Boshung	1717	279	C	3
14	Kirchstrasse	0	Dorfbrunnen	1657	2	C	3
15	Dorfstrasse	17	Hotel Alpenklub	1720	277	B	2
16	Dorfstrasse	2	Gemeindewirtshaus Hirschen	1681	249	A	1
17	Dorfstrasse	2	Wirtshauschild zum Hirschen	1681	249	A	3
18	Dorfstrasse	14	Wohnhaus und Metzgerei der Gebrüder Zbinden	1689; 1690	246	B	2
19	Dorfstrasse	16	Wohnhaus und Schmiede der Gebrüder Zbinden	1691	244	B	2
20	Dorfstrasse	18	Wohnhaus und Wagnerei der Gebrüder Zbinden	1692	243	B	2
21	Dorfstrasse	24	Wohnhaus und Poststelle des Johann Dietrich	1698	238	C	3
22	Dorfstrasse	6	Stallscheune	1681	249	C	3
23	Dorfstrasse	8	Bauernhaus des Peter Pürro	1684	263	B	3
24	Hauptstrasse	26	Bauernhaus	1750	297	C	3
25	Telmoos	23	Bauernhaus	1206	511	B	2
26	Telmoos	27	Wohnhaus des Joseph Philipona	1209b	516	B	2
27	Telmoos	35	Bauernhaus	626	519	C	3
28	Telmoos	37	Bauernhaus	933B	521	B	2
29	Chromenstrasse	12	Bauernhaus	14	126	B	2
30	Kapellenstrasse	1	Silvesterkapelle von Rufenen	911	399	A	1
31	Kloster		Wegkreuz	881A	669	B	3
32	Schnakenrain	1	Bethäuschen	847	453	B	3
33	Rüttistrasse	53	Wegkreuz	427	1346	C	3
34	Holiebiweg	3	Wegkreuz	819	427	C	3

Sektor Schwarzsee

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	GST Nr.	Verzeichniswert	Schutzkategorie
41	Ganterschli	105	Speicher	1384	1978	B	2
42	Zollhaus	15	Speicher	1215AA AAAA	889	B	2
43	Geissalp-brücke	0	Geissalpbrücke	2413	1792	B	3
44	Lichtena	3	Kapelle des Schulhauses	1365A	1840	B	2
45	Schumacherli	0	Wegkreuz	2170	1863	B	2
46	Rohr	161	Annenkapelle im Rohr	785B	1280	A	1
47	Röhrli	10	Bauernhaus	781	1277	B	2
48	Riggisalpweg	4	Bruder-Klaus-Kapelle und Kaplanei	1978	1383	A	1
49	Seestrasse	83	Marienkapelle am Schwarzsee	1084A	1542	B	2
51	Blattisboden, Vorder	197	Alphütte Vorder Blattisboden	1071	1819	B	2
52	Nielebode	22	Alphütte	128	2088	B	2
53	Muscherental	34	Vorsass Unter St. Ursen	788	2265	A	2
54	Ebener Spittel Gantrisch	73	Alphütte	215	2377	A	2
55	Spitz, Im	50	Alphütte Hinder Spitz	2	2287	B	2
56	Muscherental	602	Alphütte Unter Chäla	247	2289	A	2
57	Neugantrisch	19	Alphütte	544	2388	B	2
58	Hohberg	45	Alphütte Steiners Hohberg	689	2292	B	2
59	Neuhus	83	Alphütte Neuhus	307	2400	B	2
60	Guglera Hohberg, Unter	41	Alphütte Unter Guglera Hohberg	1490	2226	B	2
61	Hürli	95	Mittler Hürli Alphütte	298	2234	A	2
62	Seelihus	88	Alphütte	316	2400	B	2
63	Stoss	23	Alphütte	801	2100	B	2
64	Wissenbachera	8	Vorsass	1346		B	2

Sektor Oberschrot (Inventar vom 07.11.2024)

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	GST Nr.	Verzeichniswert	Schutzkategorie
71	Grabe	22	Bauernhaus	49	49	A	1
72	Büel	54	Bauernhaus	39	39	C	3
73	Büel	49A	Speicher	3	3	B	3
74	Büel	0 Ke	Keller	3	3	B	3
75	Büel	49	Bauernhaus	3	3	A	1
76	Büel	0 Kr	Wegkreuz	67	67	C	3
77	Büel	45	Bauernhaus	90	90	B	2
78	Büel	41	Bauernhaus	88	88	C	3
79	Büel	28	Wohnhaus	69	69	C	3
80	Rishalta	0 Kr	Kreuz	75	75	C	3
81	Rishalta	33	Wohnhaus	77	77	C	3
82	Rishalta	23	Kantons Polizei	78	78	B	2
83	Rishalta	30	Schulhaus	107	107	B	2
84	Niederried	12	Wohnhaus	112	112	B	2
85	Niederried	0 Ke	Keller	247	247	C	3
86	Ried	96	Bauernhaus	311	311	B	2
87	Ried	98	Bauernhaus	312	312	C	2
88	Ried	0 Kr1	Wegkreuz	309	309	C	3
89	Ried	79	Bauernhaus	315	315	B	2
90	Ried	80	Bauernhaus	294	294	B	2
91	Ried	84	Stöckli	294	294	B	2
92	Sahli	45	Gasthaus Sahli	425	425	B	2

93	Egg, Auf der	27A	Wasserreservoir	458	458	B	2
94	Tschüplere, Under	62	Bauernhaus	543	543	B	2
95	Gousmatte	17	Bauernhaus	524	524	A	1
96	Grundberg	3	Bauernhaus	506	506	B	2

Sektor Zumholz (Inventar vom 21.05.2013)

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	GST Nr.	Verzeichniswert	Schutzkategorie
101	Mittler Brand	3	Bauernhaus	178	178	B	<b>2</b>
102	Bünacher	0 Bh	Bethäuschen	184	184	C	<b>3</b>
103	Bünacher	20	Ofenhaus	183	183	B	<b>2</b>
104	Guggersbach	0 Br	Brücke	220	220	A	<b>3</b>
105	Oberi Halta	1 A	Wohnhaus	90	90	<b>A</b>	<b>1</b>
106	Riedgarten	6	Speicher	3	273	A	<b>1</b>
107	Türli Loch	25	Bauernhaus	181	181	B	<b>2</b>

**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. 43 Abs. 2 GBR

---

## Anhang 3 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

---

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

### Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3

#### Baukörper

2. 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.
3. 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.
4. 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

5. Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung, Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.
  - 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. Falls alte Türen und Fenster wegen ihrem Erhaltungszustand ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.
    - Für die Instandsetzung der Fassaden sind Putz, Anstrich und Farben in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich zu wählen.

#### Dächer

6. Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
7. 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.
8. Die Belichtung und Belüftung erfolgen 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 Vertikalaufriß gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
  - e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
9. Das Anbringen von Dachfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

#### Materialien

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

---

### Grundriss

11. In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltung ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

### **Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2**

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

#### Elemente des Aussenschmucks

12. Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
13. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

#### Innenausbau

14. Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
15. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

### **Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1**

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

#### Verkleidung und Innendekoration

16. 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.
17. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

### **Verfahren**

18. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.
19. Änderung der Schutzkategorie: Die Dokumentation und Sondierungen des KGA können zur Abänderung der Schutzkategorie von Kulturgütern führen. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

### **Solaranlagen**

20. Siehe Art. 54 GBR

### **Finanzielle Unterstützung**

21. 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 (GaWa).

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-SGw	Amt für Umwelt – Sektion Gewässer	
aGF	anrechenbare Gebäudefläche	
Art.	Artikel	
AZ	Arbeitszone	
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)
FZ	Freihaltezone	
G	Gebiete mit hohem geologischem und geomorphologischem Wert	
GB	Grundbuch	
GBR	(vorliegendes) Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
Geb.Nr.	Gebäudenummer	
GemRP	Gemeinderichtplan	
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 kulturlandschaftlichem Wert	
KGA	Amt für Kulturgüter	
KZ	Kernzone	
LSP	Landschaftsschutzperimeter	
m, M	Meter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
MIX	Mischzone	
NatObj	(Geschützte) Naturobjekte lokaler Bedeutung	
NSP	Naturschutzperimeter	
RIMU	Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
SZD	Schutzzone Dorf	
TZ	Touristikzone	
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	
WZND	Wohnzone niederer Dichte	
WZMD	Wohnzone mittlerer Dichte	
ZMN	Zone Mischnutzung Oberer Matta	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

- Die Abkürzungen der rechtlichen Grundlagen figurieren in Art. 2 GBR