

Planungs- und Baureglement



Planungs- und Baureglement der Gemeinde Fräschels

Dossier: Seitenzahl: 16

Autor: J. Bönzli, dipl. Architekt HTL, Raumplaner, Kerzers

Genehmigt durch:

- Gemeinderat: 08.10.1996

- Baudirektion: 03.09.1997

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Zweck	Artikel: 1
Gesetzliche Grundlagen	2
Rechtsnatur	3
Anwendungsbereich	4
Abweichungen	5

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Generelle Zonenvorschriften

Bedeutung und Geltung	6
Obligatorische Detailbebauungspläne	7
Geschützte Gebäude	8
Erhaltenswerte Gebäude	9
Archäologische Schutzzonen, historische Wege	10
Landschaften und Landschaftselemente	11
Zonenfremde Anlagen und Lagerplätze	12
Grundwasserschutzzonen	13

2.2 Spezielle Zonenvorschriften

Dorfzone DZ	14
Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte WS	15
Wohn- und Gewerbezone WGZ	16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZBA	17
Spezialzone Gemüsebau SG	18
Industriezone IZ	19
Landwirtschaftszone LZ	20

3. BAUPQLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Grundsatz	21
-----------	----

3.1 Definitionen zu den Zonenvorschriften

Charakter einer Zone	22
Gestaltung von Bauten	23
Dachgestaltung	24
Abstände	25
Baugrenzen	26

3.2 Bau- und andere Vorschriften

Parkierung, Parkplätze, Garagen	27
Umgebungsgestaltung	28
Sonneneinstrahlung und Orientierung	29

3.3 Bewilligungs- und Kontrollverfahren

Aufstellen von Baugespannen (Profile)	30
Form des Baugesuches	31
Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch	32
Fristen	33
Kontrollen durch den Gemeinderat	34
Gebühren	35
Expertisen	36

4. STRAFBESTIMMUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Übertretungen	37
Aufhebung	38
Inkrafttreten	39

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

Anhang: Abkürzungen

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Zweck

Artikel 1

Das vorliegende Planungs- und Baureglement der Gemeinde Fräschels umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde und bildet mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung.

Gesetzliche Grundlagen

Artikel 2

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) den Richtplänen:
 - Landschaftsrichtplan
 - Verkehrsrichtplan
 - Erschliessungsrichtplan
- b) den Zonennutzungsplänen:
 - Zonennutzungsplan Baugebiet
 - Zonennutzungsplan Landschaft
- c) dem Planungs- und Baureglement
- d) dem Baugrenzenplan
- e) den Detailbebauungsplänen
- f) dem technischen Bericht zur Ortsplanung
- g) den Inventar- und Analysegrundlagen

Rechtsnatur

Artikel 3

1 Das vorliegende Reglement und die Zonennutzungspläne sind allgemein verbindlich.

2 Die Gemeinderichtpläne sind für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Anwendungsbereich

Artikel 4

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 146 RPBG, Art. 72-74 ARzRPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Abweichungen

Artikel 5

Der Gemeinderat kann mit dem Einverständnis der Baudirektion Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse, noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen. Die Bestimmungen des RPBG (Art. 55), des ARzRPBG (Art. 90ff) und des SG (Art. 119) sind massgebend.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Generelle Zonenvorschriften

Bedeutung und Geltung

Artikel 6

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonennutzungsplanes und in den übrigen Gebieten der Gemeinde vorgesehenen baulichen Nutzung und die Massnahmen in den Schutzgebieten.

Obligatorische Detailbebauungspläne

Artikel 7

1 Der Perimeter der Detailbebauungspläne wird gemäss Art. 67 Abs. 2 RPBG festgesetzt. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht.

Für Umbauten und kleine Anbauten die eine nachfolgende Arbeit am Detailbebauungsplan nicht präjudizieren, kann der Gemeinderat Baugesuche ohne genehmigten Detailbebauungsplan genehmigen.

2 Die Kosten der Erstellung der Detailbebauungspläne gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, so gilt Art. 68, Abs. 4 RPBG.

3 Vorhandene Detailbebauungspläne und Rahmenbedingungen neuer Planungen:

OP Bärgli-Rainacher

Siehe genehmigte Quartierplanung gemäss Staatsratbeschluss vom 12. Januar 1988.

DBP Neuematte

Der mit dem Staatsratsbeschluss vom 3. Dezember 1991 genehmigte Detailbebauungsplan Neuematte wird aufgehoben.

DBP Grube

Begründung: Unbestimmtes Nutzungsausmass zwischen allgemeinem Wohnungsbau sowie öffentlichen Bauten und Anlagen an empfindlicher Lage zu Sonderstandort Grubenböschung

Erschliessung: Ab Grubenweg, zentrale Parkinganlage

Nutzung: Allgemeiner Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 53 C ARzRPBG), öffentliche Bauten und Anlagen, ev. Naherholungsanlagen

Baupolizeiliche Bestimmungen: Nordöstlicher Teil gemäss PBR Zone WGZ Art. 16 jedoch ohne Gewerbenutzung, südwestlicher Teil gemäss PBR Zone ZBA Art. 17

Bauliche und aussenräumliche Gestaltung: Durchgrünte Gestaltung als Übergang zu Sonderstandort (renaturierte Grubenböschung) mit Bezug zum Grubenweg, klare Trennung der beiden Nutzungsbereiche

Geschützte Gebäude

Artikel 8

1 Im Zonennutzungsplan Baugebiet sowie im Baugrenzenplan sind geschützte Gebäude bezeichnet, welche im Verzeichnis der Baukulturgüter enthalten sind. Die Liste der geschützten Gebäude liegt im Anhang bei und klassifiziert die Gebäude entsprechend ihrem Wert in die Schutzkategorien A, B und C gemäss Art. 48 ARzKGSG. (*Anmerkung: nicht auf der Homepage*).

2 Die geschützten Bauten müssen nach ihrem Eigenwert in ihrer Substanz und in ihren charakteristischen Elementen erhalten werden (Art. 12 ARzRPBG sowie ARzKGSG).

- Schutzumfang C: Erhaltung der Baustruktur und der architektonischen Hauptelemente unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.
- Schutzumfang B: Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C: Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Struktur und Ausstattung.
- Schutzumfang A: Zusätzlich zu den für die Werte C und B definierten Vorschriften: Integrale Erhaltung der Innenräume, der Innen- und Aussendekorationen, sowie der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung.

Art. 64 Abs. 2 und 3 des RPBG ist vorbehalten.

3 Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffene geschützte Gebäude, sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung, ist das Gutachten der Kommission für Kulturgüter erforderlich. Vor dem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch laut Art. 184 RPBG eingereicht werden, welches von der Gemeinde gemäss Art. 23 geprüft wird.

4 Gemäss den Bestimmungen des KGSG kann der Staat unter gegebenen Umständen bei einem geschützten Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.

5 Werden während Bauarbeiten historische oder archäologische Objekte gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeinde- und Kantonsbehörden zu informieren. Diese entscheiden über die weiteren Vorkehrungen.

Erhaltenswerte Gebäude

Artikel 9

1 Im Zonennutzungsplan Baugebiet sind erhaltenswerte Gebäude bezeichnet, welche als Volumen für das Ortsbild von grosser Bedeutung sind.

2 Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrem Volumen und ihrem architektonischen Charakter zu erhalten. Bei Bauabsichten ist eine Vorprüfung laut Art. 184 RPBG erforderlich.

Archäologische Schutzzonen und historische Wege

Artikel 10

1 Im Zonennutzungsplan Landschaft sind archäologische Schutzzonen und historische Wege (IVS Blatt 1165.2) gemäss den Verzeichnissen des archäologischen Dienstes bezeichnet.

2 Für Bauten und Terrainveränderungen, selbst von geringfügiger Bedeutung, ist die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG obligatorisch.

3 Archäologische Funde müssen vom Eigentümer oder Entdecker sofort der Gemeindeverwaltung oder dem Kantonalen Bau- und Raumplanungsamt mitgeteilt werden.

4 Die Unterschutzstellung gemäss Art. 63 ff RPBG und Art. 12,15, 18 und 19 ARzRPBG ist vorbehalten.

5 Historische Marchsteine gemäss dem Zonennutzungsplan Landschaft sind geschützt.

Landschaften und Landschaftselemente

Artikel 11

1 Im Zonennutzungsplan Landschaft sind geschützte Landschaftselemente, Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete, sowie ein Schutzgürtel Naturschutzgebiet Fräschelsweiher bezeichnet.

2 Landschaftselemente:

Die Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken / Feldgehölze, Fließgewässer, Feuchtbiotope, Kleinstrukturen und Sonderstandorte sind geschützt. Für das Entfernen und Beeinträchtigen, sowie andere nicht pflegende Veränderungen von geschützten Landschaftselementen ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Der Gemeinderat kann allfällige Ersatzmassnahmen vorschreiben.

3 Landschaftsschutzgebiete:

Die Landschaftsschutzgebiete sollen grundsätzlich land- und forstwirtschaftlich, sowie durch den bodenabhängigen Gartenbau genutzt werden. Sie bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Aussichtslagen, Naherholungsgebiete und Siedlungsränder. Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Für standortgebundene Projekte ist der Nachweis zu erbringen, dass der Schutzzweck nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Bestehende Bauten und Anlagen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unterhalten, erneuert und wenn nötig ergänzt werden. Bauliche Ergänzungen haben sich unauffällig in die Landschaft einzupassen. Alle Vorkehrungen die dem Schutzzweck widersprechen wie Veränderungen, Abgrabungen, Materialabbau, Auffüllungen und Ablagerungen sind verboten. Für die Wiederherstellung und Bereicherung des Lebensraumes der Tier- und Pflanzenwelt können gestalterische und pflegerische Massnahmen getroffen werden.

4 Landschaftsschongebiete:

In Landschaftsschongebieten sind standortgebundene Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung) für Land- und Forstwirtschaft, für den bodenabhängigen Gartenbau sowie für Versorgungsanlagen möglich, soweit sie das Gesamtbild oder charakteristische Einzelelemente der Landschaft nicht beeinträchtigen und sich gut in das Landschaftsbild einpassen. Grossbauten sowie nicht land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Abbau- und Deponiegebiete sind nicht zugelassen. Für die Wiederherstellung und Bereicherung des Lebensraumes der Tier- und Pflanzenwelt können gestalterische und pflegerische Massnahmen getroffen werden.

5 Schutzgürtel Naturschutzgebiet Fräschelsweiher:

Im Schutzgürtel ist jede bauliche Tätigkeit untersagt. Grundsätzlich darf die Bewirtschaftung nicht durch künstliche Düngung (inkl. Klärschlamm), Pflanzenbehandlungsmittel oder andere Massnahmen unterstützt werden (extensive Bewirtschaftung), welche direkt oder indirekt in das Naturschutzgebiet eingetragen werden könnten.

Zonenfremde Anlagen und Lagerplätze

Artikel 12

Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen und Lagerplätze gestört werden. Die Ablagerung ausgedienter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte ist im Freien nicht gestattet.

Grundwasserschutzzonen

Artikel 13

1 Die Grundwasserschutzzonen sind im Zonennutzungsplan Baugebiet, im Zonennutzungsplan Landschaft sowie im speziellen Schutzzonenplan ersichtlich.

2 Bezüglich der Nutzung gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes vom 15. September 1989 im Anhang.

2.2 Spezielle Zonenvorschriften

Dorfzone DZ

Artikel 14

a) Charakter

Die Dorfzone umfasst bedeutsame Teile des alten Dorfes. Die Zone ist für Landwirtschaft, Handel, Handwerk, Büros, ruhige Gewerbe, private und öffentliche Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Ausnützungsziffer

Für Ausbauten bestehender Bauvolumen gilt Art. 57 ARzRPBG Abs. 5, für andere Ausbauten und Anbauten beträgt die Ausnützungsziffer max. 0.80.

d) Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt 35 %.

e) Abstände

Grundabstand	min. 6.00 m
Erhöhter Abstand	1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)

f) Höhen

Höhe h	max. 8.50 m
Gebäudehöhe GH	max. 12.00 m

g) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Dorfzone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

h) Besondere Bestimmungen

1 Mit Ausnahme von Ersatzbauten (für geschützte und erhaltenswerte Gebäude) gelten für komplette Neubauten jeglicher Art die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte gemäss Artikel 15 PBR.

2 Bei Neubauten bedarf deren Gestaltung einer feingliedrigen Struktur. Der Detailreichtum ist mit den heutigen Konstruktionsmitteln und ohne die Kopie historischer Elemente zu erreichen.

3 Für alle Bauten und Anlagen wird die Voranfrage an den Gemeinderat empfohlen.

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte WS

Artikel 15

a) Charakter

Die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte ist für Einzelwohnhäuser gemäss Art. 53 A und B ARzRPBG bestimmt.

Stilles Gewerbe wie Büros, Quartierläden und dergleichen sind zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen und keinen störenden Verkehr verursachen.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.40.

d) Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt:

Für freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 53 A ARzRPBG max. 25 %,
für zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 53 B ARzRPSG max. 35 %

e) Abstände

Grundabstand min. 4.50 m

Erhöhter Abstand 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 13.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)

f) Höhen

Höhe h max. 6.00 m

Gebäudehöhe GH max. 9.00 m

g) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe II.

Wohn- und Gewerbezone WGZ

Artikel 16

a) Charakter

Die Wohn- und Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe mit betriebszugehörigen Wohnungen sowie für zusammengebaute Wohn- und Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 53 B und C ARzRPBG vorgesehen.

Gewerbe, die das Wohnen beeinträchtigen und reine Lagerplätze sind nicht erlaubt.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.60.

d) Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt 35 %.

e) Abstände

Grundabstand min. 6.00 m

Erhöhter Abstand 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)

f) Höhen

Höhe h max. 8.50 m

Gebäudehöhe GH max. 12.00 m

g) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Wohn- und Gewerbezone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

h) Besondere Bestimmungen

Das Lagern von Waren, Materialien, Fahrzeugen usw. entlang der öffentlichen Strassen und der Zonengrenzen ist nur erlaubt, wenn diese durch eine mindestens 1.80 m hohe Bepflanzungseinfriedung als Sichtschutz von der Strasse oder der Zonengrenze getrennt wird (vgl. Art. 265 ZGB/EG).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZBA

Artikel 17

a) Charakter

Diese Zone ist für Gebäude und Anlagen der öffentlichen Dienste wie z.B. Schule, Turnhalle, Sportanlage, Gemeindeverwaltung, Werkhof, Friedhof, Pumpwerk und die dazugehörigen Wohnungen bestimmt.

Erlaubt sind nur Bauten und Anlagen, die mit dem Charakter der Zone in Beziehung stehen.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.85.

d) Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt 35 %.

e) Abstände

Grundabstand min. 6.00 m

Erhöhter Abstand 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)

f) Höhen

Gebäudehöhe GH max. 12.00 m

g) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

Spezialzone Gemüsebau SG

Artikel 18

a) Charakter

Die Spezialzone Gemüsebau ist für den bodenabhängigen und den bodenunabhängigen Gemüsebau bestimmt. Erlaubt sind Treibhausbauten sowie betriebsnotwendige Lager- und Wohnbauten für den Eigenbedarf.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Bauvolumenziffer

Max. 4 m³ / m² Nettobaufläche (ohne Anrechnung der Untergeschosse)

d) Ueberbauungsziffer

Eine Ueberbauungsziffer kann unter der Beachtung der speziellen Situation nicht festgelegt werden.

e) Abstände

Grundabstand min. 4.00 m

Erhöhter Abstand 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 12.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)
Für Treibhausbauten ist kein erhöhter Abstand notwendig.

f) Höhen

Gebäudehöhe GH max. 8.00 m

g) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Spezialzone Gemüsebau befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

Industriezone IZ

Artikel 19

a) Charakter

Die Industriezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsgebäude und Lagerhallen bestimmt. Notwendige betriebszugehörige Wohnungen für z.B. Kontrollpersonal sind erlaubt.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Bauvolumenziffer

Max. 7 m³ / m² Nettobaufläche (ohne Anrechnung der Untergeschosse)

d) Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt 65%.

e) Abstände

Abstände gemäss Art. 62 und 63 ARzRPBG:

Grundabstand	min. 4.00 m oder 1/2 Gebäudehöhe (GH)
Erhöhter Abstand	1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 12.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)

f) Höhen

Höhe h	max. 9.00 m
Gebäudehöhe GH	max. 11.00 m

g) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Industriezone befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

h) Besondere Bestimmungen

1 Das offene Lagern von Waren, Materialien, Fahrzeugen usw. entlang der Zonengrenzen ist nur erlaubt, wenn diese durch einen mindestens 1.80 m hohe Bepflanzungseinfriedung als Sichtschutz getrennt wird (vgl. Art. 265 ff ZGB/EG).

2 Die Gebäude der Industriezone haben sich in die Landschaft einzupassen. Ein Voranfrage an den Gemeinderat wird empfohlen.

Landwirtschaftszone LZ

Artikel 20

a) Charakter

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete im Sinne von Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 56 RPBG.

In der Landwirtschaftszone sind nur Bauvorhaben gemäss eidgenössischer und kantonaler Gesetzgebung gestattet. Bauten und Anlagen dürfen keine störenden Emissionen auf benachbarte Zonen und Bauten ausüben.

b) Bauweise

Die offene Bauweise ist obligatorisch.

c) Abstände

Nach RPBG und ARzRPBG

d) Höhen

Für freistehende Einzelwohnhäuser:

Höhe h	max. 6.00 m
Gebäudehöhe GH	max. 8.00 m

e) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Landwirtschaftszone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

f) Besondere Bestimmungen

- 1 Für alle Bauten und Anlagen ist die Voranfrage an den Gemeinderat obligatorisch.
- 2 Die Gebäude der Landwirtschaftszone haben sich unauffällig in die Landschaft einzupassen.
- 3 Die Vorschriften für Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete sind speziell zu beachten.

3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Grundsatz

Artikel 21

1 Sämtliche Elemente der Zonenvorschriften wie Bauweise, Ausnützungsziffer, Ueberbauungsziffer, Abstände, Höhen usw. sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) bzw. Ausführungsreglement (ARzRPBG) definiert.

2 Die weiteren baupolizeilichen Bestimmungen enthalten die nachfolgenden Artikel.

3.1 Definitionen zu den Zonenvorschriften

Charakter einer Zone

Artikel 22

Der Charakter einer Zone wird bestimmt durch deren überwiegende Nutzung. Andere Nutzungen können im Rahmen der Zonenvorschriften zugelassen werden, sofern sie die Nachbarschaft mit keinen zusätzlichen Immissionen belasten; sie haben sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterzuordnen und nicht innerhalb der Zone die überwiegende Nutzung quantitativ und qualitativ zu verändern.

Gestaltung von Bauten

Artikel 23

1 Jeder Bau (Neubau, Anbau, Umbau, Renovation u.a.m. im Sinn von Art. 146 RPG) samt Umschwung hat sich in seiner Gestaltung bezüglich Stellung, Kubus und Struktur als solchen und im baulichen Kontext einzuordnen, sowie eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen.

2 Die Gemeindebehörde überprüft die Gestaltung gemäss den obenerwähnten Kriterien (vgl. Beurteilungssystem und Gebrauchsanleitung im Anhang 4). (*Anmerkung: nicht auf der Homepage*)

3 Die Gemeindebehörde stellt sich jederzeit, unter allfälligem Beizug von Fachleuten, für die Beratung in Gestaltungsfragen zur Verfügung.

Dachgestaltung

Artikel 24

1 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer erlaubt, mit Ausnahme der Bauten in der Industriezone. Dachaufbauten sind gemäss Art. 30-31 ARzRPBG erlaubt.

2 Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten gestattet.

3 Für alle Dächer, mit Ausnahme der Industriezone, sind Ziegel und andere geeignete Materialien in roten oder braunen Farbtönen gestattet. Wellplatten sind nur in der Industrie- und Landwirtschaftszone gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 155 RPG.

4 Die Dachneigung beim Hauptdach muss zwischen 20° und 45° a.T. betragen.

5 Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Firstrichtung und Dachneigung der bestehenden Bauweise anzupassen.

Abstände

Artikel 25

1 Die Baugrenzen (gemäss SG) sind als minimale Abstände zu betrachten. Andere Regelungen enthalten diesbezügliche Spezialpläne wie Detailbebauungspläne oder der Baugrenzenplan.

2 Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30.00 m.

3 Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen (siehe Art. 11 PBR und Zonennutzungsplan Landschaft) beträgt 15.00 m.

4 Der minimale Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze der Wasserläufe beträgt 20.00 m. Ausnahmen erfordern die Begutachtung der Abteilung Wasserbau des Strassen- und Brückendepartementes.

5 Entlang von wichtigen Leitungen, die unterirdisch verlegt sind, kann der Gemeinderat Baugrenzen festlegen, die nach Bedarf öffentlich aufgelegt werden.

6 Für Gebäude mit brennbaren oder gemischten Fassaden sind die Abstände gemäss Art. 68 VFSE massgebend.

Baugrenzen

Artikel 26

1 Grundsätzlich gelten für alle Gebäude zu den Strassen die Baugrenzenabstände gemäss dem Strassengesetz Art. 116. Andere Abstände werden im Baugrenzenplan definiert, wobei zwischen der "Baugrenze mit Anbaupflicht" und der "Baugrenze für Weiterbestand" unterschieden wird.

2 Baugrenze mit Anbaupflicht:

Die Baugrenze mit Anbaupflicht wird in städtebaulich wichtigen Bereichen von geschützten und erhaltenswerten Gebäuden festgelegt. Neubauten sind grundsätzlich entlang der Baugrenze mit Anbaupflicht zu erstellen und müssen räumlich einen Ersatz für den vorgängigen Bau bilden. Auf eine Reserveerklärung (Mehrwertverzicht) wird für alle Bautätigkeiten an den betroffenen Gebäuden verzichtet.

3 Baugrenze für Weiterbestand:

Diese Baugrenze wird in räumlich nicht unbedeutenden Bereichen festgelegt. Sie garantiert einen uneingeschränkten Weiterbestand eines Gebäudes mit der bestehenden Nutzung.

An-, Um- und Ausbauten können ohne Einschränkungen und ohne Reserveerklärung (Mehrwertverzicht) ausgeführt werden.

Im Fall von Ersatzbauten (Neubauten) haben sich die Gebäude jedoch den üblichen Baugrenzen gemäss dem Strassengesetz anzupassen.

4 Ausnahmen:

Grundsätzlich erteilt die Gemeinde für Neubauten keine Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten der im Baugrenzenplan geregelten Strassenabstände. Für bestehende Gebäude im Baugrenzenbereich der Gemeindestrassen können begründete Ausnahmegesuche für Bautätigkeiten (An- oder Umbauten) sowie Verzicht auf Reserveerklärungen (Mehrwertverzicht) vom Gemeinderat auf Antrag der Baukommission bewilligt werden.

3.2 Bau- und andere Vorschriften

Parkierung, Parkplätze, Garagen

Artikel 27

1 Jeder Grundeigentümer der einen Neu-, An- oder Umbau erstellt, muss auf privatem Grund Autoabstellplätze erstellen. Als solche gelten Garagen- und Parkplätze, wobei Vorplätze im Bereich der Garageneinfahrt nicht mitgerechnet werden. Die Anzahl Autoabstellplätze wird nach folgender Tabelle festgesetzt, wobei der Totalwert aufzurunden ist.

Wohnen:

1.2 Plätze pro Wohnung bis 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF)

1.5 Plätze pro Wohnung von 101 bis 120 m² BGF

1.8 Plätze pro Wohnung von 121 bis 150 m² BGF

2.0 Plätze pro Wohnung über 150 m² BGF

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnung sind mindestens 2 Parkplätze zu erstellen.

Verkaufslokale:

1.0 Platz pro 15 m² Ladenfläche

Büros und Praxisräume:

1.0 Platz pro 30 m² BGF

Gewerbe:

0.6 Platz pro Arbeitsplatz

Restaurants:

1.0 Platz pro vier Sitzplätze

Versammlungslokale:

1.0 Platz pro sechs Sitzplätze

2 Für andere Einrichtungen sowie für die Grösse der Parkplätze gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).

3 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen zusätzliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten verlangen.

4 Entspricht die Anzahl Parkplätze nicht dem effektiven Bedarf, kann der Gemeinderat jederzeit eine Parkplatzerweiterung verlangen.

5 Die Erhebung einer Ersatzabgabe für nicht erstellte oder erstellbare Parkplätze erfolgt auf der Grundlage eines nach Gemeindegesetz erarbeiteten Beitragsreglementes.

Umgebungsgestaltung

Artikel 28

1 Der Gemeinderat kann Standortvorschriften für Bepflanzungen aufgrund des Landschaftsrichtplanes erlassen und entsprechend den Richtlinien der Ortsplanung zusätzliche Bepflanzungen, entweder bei Baugesuchen oder zur Verbesserung der bestehenden Situation, fordern.

2 Für jedes Einfamilienhaus müssen zwei Bäume gepflanzt werden, für Mehrfamilienhäuser ein Baum pro Wohnung jedoch mindestens vier. Einheimische Laub- und Nadelhölzer sind zu bevorzugen.

3 Die Gestaltung der Aussenräume mit den Zugängen für Fussgänger und den Zufahrten ist mit der Bezugsbewilligung fertigzustellen. Übrige Umgebungsarbeiten sowie Park- und Spielplätze sind 6 Monate später abzuschliessen.

Sonneneinstrahlung und Orientierung

Artikel 29

Zimmer sind hinsichtlich der Sonneneinstrahlung gemäss Art. 45 ARzRPBG zu orientieren.

3.3 Bewilligungs- und Kontrollverfahren

Aufstellen von Baugespannen (Profile)

Artikel 30

1 Mit der Gesuchseingabe eines jeden Baugesuchs sind Baugespanne (Profile) zu erstellen, welche die Form des Baus erkennen lassen. OK Erdgeschoss-, Firstkoten, Traufkoten sowie Schnittpunkt der Fassade OK Bedachung mit Gefälle sind sichtbar zu bezeichnen.

2 Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

Form des Baugesuchs

Artikel 31

1 Die Gesuche sind vierfach auf amtlichen Formularen an den Gemeinderat einzureichen.

2 Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen.

Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch

Artikel 32

Bestehen für vorhandene oder in Planung begriffene Strassen noch keine Höhenpläne, so lässt der Gemeinderat wenn nötig zu Lasten des Bauherrn die Lage der Achse und der Kanalisation bestimmen.

Fristen

Artikel 33

Die Baubewilligung wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von 12 Monaten die Fundamente erstellt sind.

Kontrollen durch den Gemeinderat

Artikel 34

Dem Gemeinderat sind gemäss Art. 104 ARzRPBG folgende Kontrollen anzumelden:

- Schnurgerüst (Standort und Höhen)
- Einbau der äusseren Werkleitungen (vor der Hinterfüllung)
- Tankanlagen (äussere Anlagen vor der Hinterfüllung)
- Armierung Zivilschutzräume (vor dem Betonieren)
- Rohbau
- Bezugsbereitschaft Bau (2 Wochen vor dem Bezug anmelden)
- Umgebungsarbeiten

Art. 192 und 194 RPBG sind vorbehalten.

Gebühren

Artikel 35

Für die Prüfung der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und die Ueberwachung der Bauten (inkl. ev. Schnurgerüstabnahme durch Geometer) hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss "Gebührenreglement für Baugesuche" zu entrichten.

Expertisen

Artikel 36

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailplanungen und Baugesuchen Fachkräfte beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Der Bauherr ist durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren.

4. STRAFBESTIMMUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Übertretungen

Artikel 37

Übertretungen gegen Vorschriften dieses Reglementes werden gemäss Art. 193 und 199 RPBG geahndet.

Aufhebung

Artikel 38

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden der Zonenplan, die Richtpläne sowie das Planungs- und Baureglement aus den Jahren 1982/83 aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird der Detailbebauungsplan "Neuematte" aus dem Jahr 1991.

Inkrafttreten

Artikel 39

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Oeffentliche Auflage

Dieses Reglement wurde mit den dazugehörigen Plänen (vgl. PBR Art. 2) öffentlich aufgelegt vom 14. Juni 1996 bis am 15. Juli 1996.

Beschluss des Gemeinderates

Fräschels, den 08. Oktober 1996

Die Gemeindepräsidentin:

E. Leu

Die Gemeindeschreiberin:

I. Cardon

Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion

Freiburg, den 3. Sep. 1997 - Der Staatsrat, Baudirektor

Anhang:

ABKÜRZUNGEN

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
ZGB/EG	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
ARzRPBG	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
SG	Strassengesetz des Kantons Freiburg
KGSG	Kulturgüterschutzgesetz des Kantons Freiburg
ARzKGSG	Ausführungsreglement zum Kulturgüterschutzgesetz des Kantons Freiburg
VFSE	Verordnung betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden des Kantons Freiburg
PBR	Planungs- und Baureglement der Gemeinde Fräschels