



GEMEINDE FRÄSCHELS

---

## REVISION DER ORTSPLANUNG

# GEMEINDEBAUREGLEMENT

OKTOBER 2014 (1. AUFLAGE)

DEZEMBER 2018 (2. AUFLAGE)

## INHALTSVERZEICHNIS

Art.:		Seite:
	<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	
1	Zweck	5
2	<del>Gesetzliche</del> <del>Rechtliche</del> Grundlagen	5
3	Rechtsnatur	5
4	Anwendungsbereich	5
5	Abweichungen	5
	<b>2. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	
	<b>2.1 ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN</b>	
6	Geschützte Bauten	6
7	Ortsbildschutzperimeter	9
8	Strassenabstände	12
9	Abstände zu Wald und zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals	12
10	Raumbedarf für Fliessgewässer	13
11	Gefahrenhinweiszonen	14
12	Belastete Standorte	14
13	Geschützte Biotope	14
<del>14</del>	<del>Landschaftspflege, Entschädigung</del>	<del>11</del>
<del>14</del>	<del>Landschaftsschutzzonen</del> Landschaftsschutzperimeter	<del>15</del>
<del>15</del>	<del>Landschaftsschonzone</del> Landschaftsschonperimeter	<del>15</del>
<del>16</del>	<del>Naturschutzzone</del> Naturschutzperimeter und Pufferzone Fräschelsweiher	<del>16</del>
17	Grundwasserschutzzonen	16
18	Archäologische Perimeter	16
19	Historische Verkehrswege nach IVS	17
	<b>2.2 SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN</b>	
<del>21</del>	<del>Detailbebauungspläne</del>	<del>14</del>
<del>20</del>	<del>Dorfzone, DZ</del> Kernzone, KZ	<del>18</del>
21	Wohnzone, WZ	19
22	Gewerbezone I, GZ I Arbeitszone I, A I	19
23	Gewerbezone II, GZ II Arbeitszone II, A II	20
24	<del>Zone für öff. Bauten und Anlagen, ZBA</del> Zone von allgemeinem Interesse, ZAI	20
25	Perimeter diversifizierte Landwirtschaft, PDL	21
26	Landwirtschaftszone, LZ	21
27	Eisenbahngebiete	22
28	Waldareal, W	22
	<b>3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN</b>	
29	Grundsatz	23
30	Gestaltung von Bauten	23
31	Dachgestaltung	23
32	Solarenergieanlagen	24
33	Umgebungsgestaltung	24
34	Zonenfremde Anlagen und Lagerplätze	24
35	Parkierung	24
36	Regenwasser	25
37	Energiekonzept	25
<del>40</del>	<del>Mobilfunkantennen</del>	<del>22</del>
<del>41</del>	<del>Erdgashochdruckleitung</del>	<del>22</del>

Art.:

Seite:

#### **4. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

##### **4. VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN**

<del>42</del>	<del>Baugespanne / Profile</del>	<del>23</del>
<del>43</del>	<del>Form des Baugesuchs</del>	<del>23</del>
<del>44</del>	<del>Kontrollen der Gemeinde</del>	<del>23</del>
<del>45</del>	<del>Expertisen</del>	<del>23</del>
38	Gebühren	28

##### **5. STRAFBESTIMMUNGEN**

39	Übertretungen	28
----	---------------	----

##### **6. 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

40	Aufhebung	28
41	Inkrafttreten	28

	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>29</b>
--	-----------------------------	-----------

#### **ANHANG:**

Anhang 1	Zusammenfassung der Zonenvorschriften (Art. <del>22—28</del> 20 – 26)	30
Anhang 2	Geschützte Bauten und Objekte (Art. 6)	31
Anhang 3	Bauabstände zu Gehölzen (Art. 9)	33
Anhang 4	Beurteilungssystem Gestaltung von Bauten, Gebrauchsanleitung (Art. <del>32</del> 30)	34
Anhang 5	Liste einheimische Büsche und Bäume (Art. <del>35</del> 33)	37
Anhang 6	Bauten im Bereich von Rohrleitungen (Art. 25)	38

## ABKÜRZUNGEN

### **Bund:**

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
NHG	Bundesgesetz über <b>den</b> Natur- und Heimatschutz
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LSV	Lärmschutzverordnung
<b>AltlastG</b>	<b>Gesetz über belastete Standorte</b>
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten
<b>GSchV</b>	<b>Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer</b>

### **Kanton:**

RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
StrG	Strassengesetz
ARSG	Ausführungsreglement zum Strassengesetz
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter <b>Kanton-Freiburg</b>
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz
<b>GewG</b>	<b>Gewässergesetz</b>
<b>GewR</b>	<b>Gewässerreglement</b>

### **Gemeinde:**

GBR	Gemeindebaureglement Fräschels
-----	--------------------------------

### **Allgemein:**

Art.	Artikel
Abs.	Absatz
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Zweck

#### Artikel 1

Das vorliegende Gemeindebaureglement der Gemeinde Fräschels umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden, Anlagen und Landschaften fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit den Nutzungsplänen die bau- und planungsrechtliche Grundordnung.

### Gesetzliche Grundlagen Rechtliche Grundlagen

#### Artikel 2

Die ~~gesetzlichen~~ rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 (RPBG), das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR), das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG), das Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993 (ARKGSG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StrG), das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 (NatG) sowie alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

### Rechtsnatur

#### Artikel 3

Das vorliegende Reglement und die Nutzungspläne sind allgemein verbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

### Anwendungsbereich

#### Artikel 4

1 Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 84 ff. RPBR anwendbar.

2 Soweit das Reglement nichts Spezielles vorschreibt gilt das kantonale Recht.

### Abweichungen

#### Artikel 5

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147 ff. RPBG und Art. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

#### Geschützte Bauten

#### Artikel 6

Definition, allgemeiner  
Schutzumfang

1 Gebäude, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Im Anhang ist die Liste der geschützten Bauten und Objekte mit ihrem Verzeichniswert und der Schutzkategorie aufgeführt.

2 Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen, Elemente, gegebenenfalls die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

Schutzkategorie 3

a) Der Schutzumfang enthält  
die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),  
die innere Tragkonstruktion,  
die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

Schutzkategorie 2

b) Der Schutzumfang enthält zusätzlich  
die Elemente des Fassadenschmucks,  
die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.

Schutzkategorie 1

c) Der Schutzumfang enthält zusätzlich  
einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor usw.).

Vorschriften Kategorie 3

### 3 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper:

An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter eines Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

- Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
- Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
- Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.

- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

#### b) Fassaden:

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamtfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. 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 die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass der Eingriff als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.

Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustandes und anhand von Sondierungen festgelegt.

#### c) Dächer:

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Errichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:

- Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen für Fassaden eingehalten sind.
- Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.

- Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/12 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

d) Konstruktive Elemente:

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und der gleichen Form zu erfolgen.

e) Grundriss:

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.

f) Materialien:

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Daches ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Vorschriften Kategorie 2

**4 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2**

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3

b) Elemente des Aussenschmucks:

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

c) Innenausbau:

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Vorschriften Kategorie 1	<b>5 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1</b> <p>a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3</p> <p>b) Verkleidungen und Innendekorationen:</p> <p>Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränken, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.</p> <p>Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.</p>
Aussengestaltung	6 Handelt es sich bei der Aussenraumgestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder Ortes, so dehnt sich der Schutzbereich – unabhängig von der Schutzkategorie – gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung (Bodenbeläge, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus.
Verfahren	7 Für jedes Bauvorhaben <del>ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR sowie ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter erforderlich</del> nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) Kontakt auf.
Weitere Schutzobjekte	8 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten weiteren Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen usw.) sind von den Eigentümern <b>an ihrem Aufstellungsort</b> zu erhalten. Sie sind ebenfalls in der Liste des Anhanges aufgeführt.
<b>Ortsbildschutzperimeter</b>	<b>Artikel 7</b> <p>1 Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die für die Entwicklung von Fräschels charakteristischen und besonders schützenswerten Ortsteile.</p> <p>2 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen.</p> <p>3 Innerhalb des im Zonennutzungsplan definierten Ortsbildschutzperimeters müssen für Neu- und Umbauten von Gebäuden die nachfolgenden Vorschriften eingehalten werden. <del>Die zonengültigen Vorschriften können nur angewendet werden, wenn auch die Spezialvorschriften eingehalten werden:</del> Diese gelten vorbehältlich der Vorschriften über geschützte Bauten. Abweichungen der Bestimmungen können nur zugelassen werden, wenn ihre Anwendung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung des Ortsbildes widersprechen würde.</p> <p>a) <b>Bebauungsmöglichkeiten:</b></p> <p>Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind Neubauten nur auf Flächen möglich, die im Zonennutzungsplan als bebaubar bezeichnet sind. Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind, sofern sie sich in die Bebauung eingliedern, überall zulässig.</p> <p>b) <b>Gebäudestellung und Firstrichtung:</b></p> <p>Gebäudestellung und Firstrichtung der Bauten sollen jene der geschützten Nachbarbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten respektieren, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft. <b>Bauten müssen sich dem vorhandenen Terrain anpassen und auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.</b></p>
<b>Besondere Allgemeine Vorschriften zur Erhaltung des Ortsbildes</b>	

c) Volumen:

Die Form und die Proportionen der Volumen der Bauten sollen mit denjenigen der geschützten Nachbarbauten und der für das Ortsbild typischen Bauten harmonieren, insbesondere was die Dachform und die Proportionen zwischen der Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung sowie die Gesamthöhe betrifft.

d) Höhen:

Die Gesamthöhe (h) und die ~~Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung (Traufhöhe)~~ traufseitige Fassadenhöhe (Fh) der neuen Bauten sollen diejenigen der geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarbauten nicht übersteigen.

e) Dachlukarnen:

Als Dachlukarnen versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind **regelmässig und** harmonisch in eine Dachfläche zu integrieren. Die Summe der Frontflächen darf ~~4/10~~ **1/12** der im Vertikalaufriß gemessenen Dachflächen **und die Summe ihrer Breiten ¼ der Länge der entsprechenden Fassade** nicht übersteigen. ~~Der First muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.~~

f) Fassaden:

Der architektonische Charakter der Bauten soll sich den geschützten Nachbarbauten oder den für das Ortsbild charakteristischen Bauten anpassen, insbesondere was die Dimensionen, die Proportionen und die Anordnung der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Öffnungen anbelangt.

g) Materialien und Farbwahl:

Die Materialien und die Farbwahl für Fassaden und Dächer der Bauten müssen im Einklang mit den geschützten Nachbarbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten sein.

h) Störende Bauten:

~~Bei Umbauten kann verlangt werden, dass Veränderungen am ursprünglichen Gebäude oder zusätzliche architektonische Elemente, welche keine wesentliche architekturhistorische Bedeutung haben, entfernt werden.~~

Bauliche Massnahmen für Umbauten oder Umnutzungen an Gebäuden, welche das Ortsbild beeinträchtigen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.

i) Umgebungsgestaltung:

Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, Mauern, Pflästerung usw. müssen beibehalten werden. ~~Insbesondere sind Bodenbeläge aus Naturstein zu erhalten. Die Ausführung neuer gegossener Bodenbeläge wie Asphalt und Beton sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.~~

Besondere Vorschriften  
für Umbauten

4 Für bauliche Massnahmen an geschützten Bauten wird auf die spezifischen Vorschriften von Artikel 6 hingewiesen. Der Umbau bestehender, nicht geschützter Gebäude, berücksichtigt den vorherrschenden architektonischen Ausdruck der Bauten, die das Ortsbild prägen. Dabei sind insbesondere der Charakter der Fassaden und Dächer sowie die Materialien und Farben beizubehalten.

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des vorhandenen Bauvolumens umgebaut werden, soweit die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten sind.

a) Fassaden:

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamtfläche.

b) Neue Öffnungen:

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden 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 die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass der Eingriff als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
- Die Verschlüsse der neuen Öffnungen – Türen, Fenster, Läden – sollen mit Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

c) Dächer:

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragungen und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/12 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

d) Baumaterialien und Farben:

- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbildes entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Besondere Vorschriften  
für Erweiterungen

5 Unter Einhaltung der Nutzungsziffern können bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen erweitert werden:

- Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf dessen Charakter und Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.

- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farben muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen und muss sich dem Gebäude unterordnen.

6 Für alle Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter gemäss Zonennutzungsplan ~~ist ein Vorprüfungsgesuch nach Art. 137 RPBG einzureichen. nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) Kontakt auf. Für Bauvorhaben die eine Veränderung des Ortsbildes bewirken, ist ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter erforderlich.~~

## Strassenabstände

### Artikel 8

1 Grundsätzlich gelten für alle Gebäude zu den Strassen die Baugrenzenabstände gemäss Art. 116 StrG. Andere Abstände werden im Baulinienplan definiert, wobei zwischen der „Baulinie mit Anbaupflicht“ und der „Baulinie für Weiterbestand“ unterschieden wird.

2 Baulinie mit Anbaupflicht: Die Baulinie mit Anbaupflicht wird in städtebaulich wichtigen Bereichen von geschützten und **erhaltenswerten ortsbildprägenden** Gebäuden festgelegt. Neubauten sind grundsätzlich entlang der Baulinie 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 Baulinie für Weiterbestand: Diese Baulinie wird in räumlich bedeutenden 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 nach StrG anzupassen.

4 ~~Ausnahmen Abweichungen:~~ Grundsätzlich erteilt die ~~Gemeinde zuständige Bewilligungsbehörde~~ für Neubauten keine ~~Ausnahmebewilligungen Abweichung~~ für das Unterschreiten der im Baulinienplan geregelten Strassenabstände gemäss Abs. 2 „Baulinie mit Anbaupflicht“ und 3 „Baulinie für Weiterbestand“. ~~Für bestehende Gebäude im Baugrenzenbereich der Gemeindestrassen können begründete Ausnahmegesuche für Bautätigkeiten (An- oder Umbauten) sowie Verzichte auf Reserveerklärungen (Mehrwertverzichte) vom Gemeinderat auf Antrag der Baukommission bewilligt werden. Weitere Ausnahmen Abweichungen~~ werden gemäss Art. 119 StrG Abs. 2 geregelt.

## Abstände zu Wald und zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

(Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen)

### Artikel 9

1 Der Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der **Forstgesetzgebung Waldgesetzgebung** bestimmt.

~~2 Für Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes ist die Erteilung eines positiven Gutachtens durch das Amt für Wald, Wild und Fischerei erforderlich.~~

~~3~~ 2 Für die Abstände von Aufschüttungen und Bauwerken zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

(Vgl. nächste Seite **und Anhang 3**)

Bauwerk	Zone	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragungen / Geländeanpassungen	BZ	2.5 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten und Treibhäuser	BZ	4 m	7 m	hKB + 5m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten mit Fundament	BZ	6 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten ohne Fundament	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	4 m	5 m	5 m
Versiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Unversiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Strassen	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Kanalisationen und Leitungen	BZ	4 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius Krone + 2 m (vgl. Anhang)

~~4 Abweichungen der Mindestabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals müssen vom Amt für Natur und Landschaft genehmigt werden.~~

## Raumbedarf für Fliessgewässer

### Artikel 10

~~1 Der im Zonennutzungsplan festgelegte Raumbedarf für Fliessgewässer ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie die Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke notwendig. Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer erlaubt.~~

1 Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und den eidgenössischen (Art. 41c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

Hochbauten müssen einen Minimalabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.

## Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

2 Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

Bei Ableitungen des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

**Gefahrenhinweiszonen Artikel 11**

1 Die Gefahrenhinweiszonen weisen auf das Vorhandensein einer Gefahr (Wasser und Bodeninstabilitäten) hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

2 Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen ~~welche auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird~~. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

**Belastete Standorte Artikel 12**

1 Der Zonennutzungsplan bezeichnet Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind.

~~2 Untersuchungsbedürftige Standorte:~~

~~Vor jeglichen Neu- und Umbauvorhaben ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.~~

~~2 Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt.~~

~~3 Nicht untersuchungsbedürftige Standorte:~~

~~Bei Bauvorhaben kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.~~

~~3 Das Erstellen einer Konformitätserklärung zu Art. 3 AltIV kann angefordert werden.~~

**Geschützte Biotope Artikel 13**

1 Alle im Zonennutzungsplan eingetragenen Biotope (~~Einzelbäume, Kleinstrukturen, Hecken / Baumreihen, Amphibienlaichgebiete~~) sind geschützt.

2 Ausserhalb der Bauzone sind ausserdem alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hecken und Feldgehölze), die nicht zum Waldareal gehören, standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, geschützt (Art. 22 NatG).

3 Die Ufervegetation entlang von Fliess- und Stehgewässern, namentlich Schilfröhricht, Seggen und Gehölze ausserhalb des Waldareals ist auf dem gesamten Gemeindegebiet geschützt.

4 Die geschützten Naturobjekte dürfen weder entfernt noch beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Bei geschützten Bäumen ist das Kappen der Kronen nicht erlaubt. Geschützte Hecken dürfen maximal zur Hälfte im gleichen Winterhalbjahr gepflegt werden.

5 Wo geschützte Biotope wegen Schadhaftheit, aus Sicherheitsgründen oder wegen übergeordneten Interessen entfernt oder durch Naturereignisse zerstört werden, müssen an gleicher Stelle oder an gleichwertigem Standort Ersatzmassnahmen getroffen werden. ~~Die Ersatzpflanzungen müssen aus einheimischen, dem Standort angepassten Arten bestehen~~. Die Ersatzelemente sind dann ebenfalls geschützt.

6 Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, kann ausnahmsweise eine angemessene finanzielle Kompensation verlangt werden. Die Gemeinde setzt das Geld für ein anderes Projekt zugunsten von Natur oder Landschaft ein.

7 Das Erteilen einer Bewilligung zum Entfernen von geschützten Objekten, sowie die Bestimmung der Ersatzmassnahmen liegen in der Kompetenz ~~des Gemeinderates~~ der zuständigen Behörde.

#### **Landschaftspflege, Entschädigung**

#### **Artikel 14**

~~1 Die Gemeinde kann für die Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume sowie für weitere erbrachte Leistungen für den Natur- und Landschaftsschutz über privatrechtliche Verträge Beiträge leisten.~~

~~2 Die Gemeinde sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu diesem Zweck über das jährliche Gemeindebudget einen Beitrag.~~

~~3 Beitragsgesuche mit Begründungen sind an den Gemeinderat zu richten.~~

#### **Landschaftsschutzzonen Artikel 15 14**

#### **Landschaftsschutz- perimeter**

1 Die ~~Landschaftsschutzzonen~~ Landschaftsschutzperimeter sollen landwirtschaftlich sowie für den bodenabhängigen Gartenbau genutzt werden. Sie bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Aussichtslagen, Naherholungsgebiete und Siedlungsränder.

2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist ~~grundsätzlich nicht erlaubt zu vermeiden~~. Für standortgebundene Projekte ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Standorte nicht möglich sind und 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 Abgrabungen, Materialabbau, Auffüllungen, Ablagerungen und andere Veränderungen, sind verboten.

~~3 Für die Wiederherstellung und Bereicherung des Lebensraumes der Tier- und Pflanzenwelt können gestalterische und pflegerische Massnahmen getroffen werden.~~

#### **Landschaftsschonzonen Artikel 16 15**

#### **Landschaftsschon- perimeter**

1 In Landschaftsschonperimetern sind standortgebundene Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung) für die Landwirtschaft und den bodenabhängigen Gartenbau ~~sowie für Versorgungsanlagen~~ möglich, soweit sie das Gesamtbild oder charakteristische Einzelelemente der Landschaft nicht beeinträchtigen und sich **gut harmonisch** in das Landschaftsbild einpassen.

2 Grossbauten sowie nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, **insbesondere** Abbau- und Deponiegebiete, sind nicht zugelassen.

~~3 Für die Wiederherstellung und Bereicherung des Lebensraumes der Tier- und Pflanzenwelt können gestalterische und pflegerische Massnahmen getroffen werden.~~

**Naturschutzzone Natur-  
schutzperimeter und Puf-  
ferzone Fräschelsweiher**

**Artikel 17 16**

- 1 ~~Die Naturschutzzone~~ Der Naturschutzperimeter (Flachmoor von nationaler Bedeutung) und die Pufferzone Fräschelsweiher sind ungeschmälert zu erhalten.
- 2 ~~In der Naturschutzzone~~ Im Naturschutzperimeter und in der Pufferzone ist jede bauliche Tätigkeit untersagt.
- 3 Die Pflege und der Unterhalt ~~der Naturschutzzone des Naturschutzperimeters richten~~ richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.
- 4 Eine extensive Bewirtschaftung der Pufferzone ist erlaubt. Es dürfen jedoch weder Hof- noch Kunstdünger (inkl. Klärschlamm), und auch keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Die Flächen sind als Wiesen oder Weiden zu nutzen und können als Biodiversitätsförderfläche gemäss der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 angemeldet werden.
- 5 In der Pufferzone sind Einfriedungen nur ~~mit einer Ausnahmegewilligung des Gemeinderates ausnahmsweise~~ zulässig. Zäune müssen so ausgelegt sein, dass sie die Wanderung der Wildtiere in die Umgebung des Naturschutzgebietes nicht behindern. ~~Je nach Konstruktionstyp bleibt eine Baugewilligungspflicht vorbehalten.~~
- 6 Die Senke im nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 801, welche sich im Perimeter von nationaler Bedeutung befindet, jedoch im aktuellen Zonennutzungsplan als Pufferzone eingetragen ist, ist für Aufwertungsmassnahmen geeignet und entsprechend vorzusehen. Jegliche Aktivitäten, welche einer Renaturierung zuwiderlaufen oder eine solche verunmöglichen, sind verboten. Ein Renaturierungskonzept ist in Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde bis 31.12.2020 zu erstellen.

**Grundwasserschutz-  
zonen**

**Artikel 18 17**

Die Grundwasserschutzzonen sind im Zonennutzungsplan sowie im speziellen Schutzzonenplan ersichtlich. Bezüglich der Nutzung gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes „S“ der Grundwasserfassung Hänisried vom 7. Juli 2009.

**Archäologische Peri-  
meter**

**Artikel 19 18**

~~1 Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan ist für jeden Neubau oder Änderungen an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR erforderlich.~~

1 Innerhalb der archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf.

2 Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Artikeln 37 bis 40 KSG Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen. ~~Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig.~~ Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 59, Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

~~3 Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.~~

3 Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden. (Art. 34 KGSG).

**Historische Verkehrswege nach IVS**

**Artikel 20 19**

~~1 Im Zonennutzungsplan sind die geschützten historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführt. Der Schutzzumfang unterscheidet drei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffung der Wegstrecken.~~

~~Schutzkategorie 3 (historischer Verlauf ohne Substanz):~~

~~Der Schutzzumfang umfasst~~

- ~~— den historischen Verlauf~~
- ~~— die wegsäumenden Baumreihen und Hecken.~~

~~Schutzkategorie 2 (historischer Verlauf mit Substanz):~~

~~Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3~~

- ~~— die Böschungen und die Gräben~~
- ~~— das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)~~

~~Schutzkategorie 1 (historischer Verlauf mit viel Substanz):~~

~~Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorien 2 und 3~~

- ~~— den Wegbelag~~

~~1 Im Zonennutzungsplan ist der geschützte historische Verkehrsweg FR 1706 verzeichnet. Der Schutzzumfang beinhaltet den historischen Verlauf, die wegsäumenden Baumreihen und Hecken, die Böschungen, die Gräben, das Wegprofil, die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.) und den Wegbelag.~~

~~2 Der Unterhalt ~~der des~~ historischen Verkehrsweges muss nach fachmännischer Art ausgeübt werden, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewähren.~~

~~3 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind dem Amt für Kulturgüter mit einem Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG zu unterbreiten.~~

~~3 Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.~~

## 2.2 SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

### Detailbebauungspläne

#### Artikel 21

~~1 Im Zonennutzungsplan wird ein Perimeter bezeichnet, für welchen die Ausarbeitung eines Detailbebauungsplanes gemäss Art. 63 RPBG obligatorisch ist. In diesem Gebiet wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, die eine nachfolgende Ausarbeitung in keiner Weise präjudizieren.~~

~~2 Vor Beginn der Planungsarbeiten sind für die Erstellung oder die Änderung eines Detailbebauungsplanes die Rahmenbedingungen der Gemeinde einzuholen. Als Grundlage für einen Detailbebauungsplan ist ein qualitativvolles Bauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Für jeden Detailbebauungsplan kann eine für die Entwicklung der Gemeinde sinnvolle Etappierung festgelegt werden.~~

~~3 Die Kosten der Erstellung eines Detailbebauungsplanes gehen zu Lasten der Grundeigentümer.~~

### Detailbebauungsplan Grube

~~4 Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter „Grube“ ist die Ausarbeitung eines Detailbebauungsplanes obligatorisch.~~

~~Begründung: Unbestimmtes Nutzungsausmass zwischen Wohnungsbau sowie öffentlichen Bauten und Anlagen an empfindlichem Landschaftsübergang zu ehemaliger Grubenböschung.~~

~~Erschliessung: Ab-Grubenweg, zentrale Parkieranlage.~~

~~Nutzung: Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR), öffentliche Nutzungen, Naherholungsanlagen.~~

~~Bauliche und aussenräumliche Gestaltung: Durchgrünung als Gestaltung als Übergang zur geschützten Hecke mit Bezug zum Grubenweg, klare Trennung der Nutzungsbereiche.~~

### Dorfzone, DZ

#### Artikel 22 20

### Kernzone, KZ

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

2 Die offene Bauweise ist obligatorisch.

3 Überbauungsziffer ÜZ: Max. 0.40

4 Geschossflächenziffer GFZ: Max. 1.60

5 Grenzabstand A: Min. 6.00 m

6 Gesamthöhe h: Max. 12.00 m

7 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: III

8 Besondere Bestimmungen: Neubauten haben bezüglich ihrer architektonischen Einpassung erhöhten Anforderungen zu genügen. Für alle Bauvorhaben wird eine Voranfrage an den Gemeinderat empfohlen. Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters unterliegen den besonderen Vorschriften von Art. 7 GBR.

- 9 Besondere Bestimmungen für die Liegenschaft ~~Dorfstrasse~~ Hauptstrasse 23 Parzelle Nr. 177 innerhalb der ~~Dorfzone~~ Kernzone: Aufgrund der nachträglichen Einzonung gelten für die Einhaltung der Lärmschutzverordnung spezielle Auflagen. Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen müssen zur östlich gelegenen Hauptstrasse eine Distanz von mindestens 35.00 m ab der Strassenachse aufweisen. Für Um- und Ausbauten des bestehenden Bauernhauses müssen allfällig erforderliche technische Massnahmen gemäss der Lärmschutzverordnung zulasten der Bauträger realisiert werden. Eine frühzeitige Abklärung mit dem Amt für Umwelt (AfU) wird empfohlen.

## Wohnzone, WZ

### Artikel 23 21

- 1 Die Wohnzone ist für freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR bestimmt.
- 2 Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers, Läden und dergleichen sind innerhalb von Wohngebäuden zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen oder Verkehr verursachen.
- 5 Die offene Bauweise ist obligatorisch.
- 6 Überbauungsziffer ÜZ: Max. 0.40
- 7 Geschossflächenziffer GFZ: Max. 0.80
- 8 Grenzabstand A: Min. 4.50 m
- 9 Gesamthöhe h: Max. 9.00 m
- 10 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: II

## Gewerbezone I, GZ I

### Arbeitszone I, A I

### Artikel 24 22

- 1 Die ~~Gewerbezone I~~ Arbeitszone I ist für Fabrikations-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt. Reine Lagerplätze sind nicht zugelassen. Wohnungen sind gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG erlaubt.
- 2 Die offene Bauweise ist obligatorisch.
- 3 Überbauungsziffer ÜZ: Max. 0.40
- 4 Geschossflächenziffer GFZ: Max. 1.60
- 5 Grenzabstand A: Min. 6.00 m
- 6 Gesamthöhe h: Max. 12.00 m
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: III
- 8 Das offene Lagern von Waren, Materialien, Fahrzeugen usw. entlang von Strassen und Zonengrenzen ist nur erlaubt, wenn diese durch eine mindestens 1.80 m hohe Bepflanzungseinfriedung als Sichtschutz getrennt sind (~~vgl. Art. 265 Einführungsgesetz zum ZGB~~).

~~9 Die Vorschriften hinsichtlich der nahegelegenen Erdgashochdruckleitung gemäss Art. 41 sind zu beachten.~~

**Gewerbezone II, GZ II**

**Artikel 25 23**

**Arbeitszone II, A II**

1 Die ~~Gewerbezone II~~ **Arbeitszone II** ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsgebäude, Lagerhallen sowie Freizeiteinrichtungen bestimmt. Wohnungen sind gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG erlaubt.

2 Überbauungsziffer ÜZ: Max. 0.65

3 Baumassenziffer BMZ: Max.  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ~~anrechenbarer Parzellenfläche (ohne Anrechnung der Untergeschosse)~~

4 Grenzabstand A: Min. 4.00 m jedoch min.  $\frac{1}{2}$  Gesamthöhe h

5 Gesamthöhe h: Max. ~~11.00~~ 12.00 m

6 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: IV

7 Das offene Lagern von Waren, Materialien, Fahrzeugen usw. entlang von Strassen und Zonengrenzen ist nur erlaubt, wenn diese durch eine mindestens 1.80 m hohe Bepflanzungseinfriedung als Sichtschutz getrennt sind (~~vgl. Art. 265 Einführungsgesetz zum ZGB~~).

8 Die Gebäude der **Gewerbezone Arbeitszone II** haben sich in die Landschaft einzupassen. Für alle Bauvorhaben wird eine Voranfrage an den Gemeinderat empfohlen.

~~9 Die Vorschriften hinsichtlich der nahegelegenen Erdgashochdruckleitung gemäss Art. 41 GBR sind zu beachten.~~

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ZBA**

**Zone von allgemeinem Interesse ZAI**

**Artikel 26 24**

1 Diese Zone ist für Gebäude und Anlagen der öffentlichen Dienste wie z.B. Schule, Turnhalle, Gemeindeverwaltung, Werkhof, Sportanlage, Spielplatz, Friedhof, Pumpwerk usw. sowie die dazugehörigen Wohnungen bestimmt. Hierzu gehören gemäss dem Zonennutzungsplan folgende Nutzungen:

A Verwaltungs- und Mehrzweckgebäude mit Spiel- und Sportplatz

B Archiv

C Alte Wasserfassung mit Spielplatz

D Pumpstation ARA

E Werkhof

F Friedhof

2 Die offene Bauweise ist obligatorisch.

3 Überbauungsziffer ÜZ: Max. 0.40

4 Geschossflächenziffer GFZ: Keine

5 Grenzabstand A: Min. 6.00 m

6 Gesamthöhe h: Max. 12.00 m

7 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: **III II**

**Perimeter diversifizierte  
Landwirtschaft, PDL**

**Artikel 27 25**

1 Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft gemäss Art 16 a Abs. 3 RPG ist für den Gemüsebau in Gewächshäusern sowie die betriebsnotwendigen Lager- und Betriebsgebäude bestimmt. ~~Betriebszugehöriger Wohnraum für Personal kann nur in die Gebäude integriert werden, wenn beim Hauptbetrieb oder anderen zugehörigen Liegenschaften keine Möglichkeiten bestehen. Freistehende Einzelwohnhäuser sind nicht gestattet.~~

2 Grenzabstand A: Min. ~~4.00~~ 4.50 m jedoch min.  $\frac{1}{2}$  Gesamthöhe h

3 Gesamthöhe h: Max. ~~8.00~~ 9.00 m

4 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: III

~~5 Sämtliche Gewächshäuser erfordern geeignete Auffanganlagen für das Regenwasser, welche für die Bewässerung der Kulturen dienen. Für die Notversorgung während Dürreperioden kann Grundwasser und Wasser aus dem Grand Canal entnommen werden, was aber vorgängig eine Bewilligung vom Tiefbauamt Sektion Gewässer erfordert. Überschüssiges Regenwasser muss versickert werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfordert dies einen entsprechenden Nachweis. Das Sauberwasser wird in diesem Fall über eine Retentionsanlage abgeleitet. Die Dimensionierungen haben von ausgewiesenen Spezialisten nach den gültigen Normen zu erfolgen und müssen einem Baugesuch beiliegen.~~

5 Sämtliche Gewächshäuser müssen mit geeigneten Auffanganlagen für das Regenwasser ausgestattet werden. Für die Bewässerung der Kulturen muss primär Regenwasser verwendet werden. Für die Notversorgung während Dürreperioden kann Grundwasser und Wasser aus dem Grand Canal entnommen werden, was aber vorgängig eine Bewilligung vom Amt für Umwelt Sektion Gewässer erfordert. **Überschüssiges Regenwasser und Regenwasser, welches nicht aufgefangen werden kann, muss versickert werden.** Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfordert dies einen entsprechenden Nachweis. Das Sauberwasser wird in diesem Fall über eine Retentionsanlage abgeleitet. Die Dimensionierungen haben von ausgewiesenen Spezialisten nach den gültigen Normen zu erfolgen und müssen einem Baugesuch beiliegen.

~~6 Die Vorschriften hinsichtlich der nahegelegenen Erdgashochdruckleitung gemäss Art. 41 GBR sind zu beachten.~~

6 Bauten unter einem Abstand von 10.00 m ab der Achse der Erdgashochdruckleitung sind bewilligungspflichtig durch das eidg. Rohrleitungsinspektorat (siehe Anhang 6).

7 Der nördlichste Bereich der Parzelle Nr. 113 des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft wird gemäss dem Teilrichtplan Landschaft von einem Wildtierkorridor tangiert. Anlässlich einer Überbauung ist nachzuweisen, dass die Durchlässigkeit für Wildtiere gewährleistet bleibt. Die entsprechenden Massnahmen sind als verbindliche Bestandteile in den entsprechenden Gesuchen zu integrieren.

**Landwirtschaftszone,  
LZ**

**Artikel 28 26**

1 Die Landwirtschaftszone 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, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

4 Ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist **obligatorisch empfohlen**, ausser für geringfügige Bauten.

~~5 Für Wohnzwecke werden als Neubauten ausschliesslich freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR zugelassen. Die Gesamthöhe beträgt max. 9.00 m.~~

5 Die Gebäude der Landwirtschaftszone haben sich unauffällig in die Landschaft einzupassen. Die Vorschriften der **Landschaftsschonzone**, **Landschaftsschonperimeter** und der **Landschaftsschutzzone**, **Landschaftsschutzperimeter** sind zu beachten.

**6 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: III**

#### **Eisenbahngebiete**

#### **Art. ~~29~~ 27**

1 Für Eisenbahngebiete gilt das Eisenbahnrecht.

2 Die bau- und planungsrechtliche Beurteilung von Bauten, welche nicht dem Eisenbahnrecht unterliegen, erfolgt nach den angrenzenden **Bauzonen**, **Zonen**.

#### **Waldareal, W**

#### **Art. ~~30~~ 28**

Das Waldareal wird durch die **Forstgesetzgebung**, **Waldgesetzgebung** definiert und geschützt.

### 3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN

#### Grundsatz

#### Artikel ~~34~~ 29

Die Grundsätze sämtlicher baupolizeilicher Vorschriften sind im RPBG Art. 119 ff. und im RPBR Art. 52 ff. geregelt.

#### Gestaltung von Bauten

#### Artikel ~~32~~ 30

1 Bauten und Anlagen im Sinn von Art. 84 und 85 RPBR sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 RPBR). Sie haben sich insbesondere bezüglich Stellung, Kubus und Struktur als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten welche diese Anforderungen nicht erfüllen sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Die Gemeindebehörde überprüft die Gestaltung nach den obenerwähnten Kriterien mit einem Beurteilungssystem gemäss Anhang.

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

4 Rechtzeitig vor der Ausführung sind die Fassaden- und Dachmaterialien zu bemustern ~~und genehmigen zu lassen~~. Grelle Farben sind nicht zugelassen, Pastellfarbtöne und Erdfarben werden empfohlen.

#### Dachgestaltung

#### Artikel ~~33~~ 31

1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt, mit Ausnahme von Bauten in der ~~Gewerbezone~~ ~~Arbeitszone~~ II.

2 Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten gestattet.

3 Für alle Dächer sind Ziegel und andere geeignete Materialien in roten oder braunen Farbtönen gestattet. Wellplatten sind nur in der ~~Gewerbezone~~ ~~Arbeitszone~~ II ~~und in der Landwirtschaftszone~~ zugelassen. Vorbehalten bleibt Art. 64 RPBR.

4 Die Dachneigung eines Hauptdaches muss zwischen 20 und 45 Grad betragen (Altgrad, Winkel = 90 Grad).

5 Innerhalb überbauter Gebiete haben sich ~~Neubauten~~ ~~Bauvorhaben~~ in der Firstrichtung ~~und der Dachneigung der bestehenden~~ den umliegenden ~~Bauweise~~ Bauten anzupassen. In der Kernzone hat die Dachneigung eines neuen Gebäudes der durchschnittlichen Neigung der angrenzenden Gebäude mit einer Toleranz von  $\pm 10\%$  zu betragen.

6 Als Dachlukarnen versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind harmonisch in eine Dachfläche zu integrieren. Die Summe der Frontflächen darf 1/7 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachflächen nicht übersteigen. Der First der Dachlukarnen muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

7 Für Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gelten zusätzlich die Grundsätze von Art. 7 GBR.

## Solarenergieanlagen

### Artikel ~~34~~ 32

~~1 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen das äussere Ortsbild des Ortsbildschutzperimeters nicht beeinträchtigen. Sie sind vorzugsweise auf Dächern von An- und Nebenbauten anzubringen.~~

~~2 Auf geschützten Gebäuden der Kategorien 1 und 2 sind Solaranlagen nicht zugelassen.~~

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

## Umgebungsgestaltung

### Artikel ~~35~~ 33

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Siedlung und die Landschaft ergibt.

2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Bei Beseitigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es müssen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

3 Für jedes Einfamilienhaus muss mindestens ein Baum gepflanzt werden, für Mehrfamilienhäuser ein Baum pro Wohnung. Es sind ausschliesslich einheimische Laub- und Nadelhölzer zugelassen.

4 Die grobe Gestaltung der Aussenräume (Rohplanie) und die Zugänge für Fussgänger und Fahrzeuge sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsbewilligung fertigzustellen. Die weiteren Umgebungsarbeiten sind innerhalb der nächsten 12 Monate abzuschliessen.

## Zonenfremde Anlagen und Lagerplätze

### Artikel ~~36~~ 34

Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen und Lagerplätze gestört werden. Die Ablagerung ausgedienter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte im Freien ist nicht gestattet. Nicht überbaute Parzellen innerhalb der Bauzonen sind zu unterhalten.

## Parkierung

### Artikel ~~37~~ 35

### Personenwagen

1 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personenwagen die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen und nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 281 (2013) „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu bemessen.

~~2 Bei Ungenügen der vorhandenen Parkplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze verlangen.~~

2 Gestaltung: Parkplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Massgebend sind die Bestimmungen im StrG, Art. 61 und 62 RPBR und die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Parkplätze dürfen die übrigen baupolizeilichen und planungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften im Interesse des Schutzes der Wohnumgebung sowie des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzen.

3 Sicherstellung der Benutzbarkeit: Parkplätze dürfen nur gemäss ihrer Bestimmung verwendet werden. Eine dauernde Zweckentfremdung der Parkplätze ist untersagt. Parkplätze auf fremden Grundstücken sind in der Regel grundbuchlich sicherzustellen. Abparzellierte Teile von Grundstücken und Miteigentumsanteile dürfen nur mit den zugehörigen Parkplätzen veräussert werden.

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

Fahrräder

5 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen und nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 065 (2011) „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu bemessen.

Regenwasser

#### Artikel 38 36

1 Das unverschmutzte Meteorwasser von Dächern, Plätzen, Drainagen usw. ist bei geeigneter Bodenstruktur versickern zu lassen. Es sind geeignete Massnahmen möglichst mit einer Oberbodenpassage vorzusehen. Eine Ableitung in eine Schmutzwasserleitung ist verboten.

2 Meteorwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, muss zurückgehalten und zeitlich verzögert einer Sauberwasserleitung oder einem Vorfluter zugeführt werden (Retention). ~~Die detaillierten Massnahmen samt Berechnungen sind dem Baugesuch beizulegen.~~

3 Sind die in diesem Artikel geforderten Massnahmen technisch unzumutbar, kann ~~der Gemeinderat~~ die zuständige Bewilligungsbehörde Ausnahmen gestatten.

Energiekonzept

#### Artikel 39 37

~~1 Für Neubauten, grössere Umbauten und Totalrenovationen kann mit Verweis auf Art. 80 Abs. 6 RPBR (Bonus-Geschossflächenziffer) mit dem Baugesuch ein Energiekonzept vorgelegt werden.~~

~~2 Das Energiekonzept zeigt mögliche Massnahmen zur sparsamen und rationellen Energienutzung sowie zur Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energie auf.~~

Unter Beachtung von Art. 80 Abs. 6 RPBR wird für die jeweilige Bauzone ein Bonus von 10 % auf die Geschossflächenziffer gewährt.

**Mobilfunkantennen**

**Artikel 40**

~~Die Netzbetreiber haben mit dem Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eine Standortevaluation mit mehreren Varianten vorzulegen. Wo möglich ist die gemeinsame Nutzung einer bestehenden Anlage vorzusehen. Bei der Wahl sind insbesondere die Aspekte des Landschafts- und Ortsbildschutzes zu berücksichtigen.~~

**Erdgashochdruckleitung**

**Artikel 41**

~~1 Wohnnutzungen inkl. allfälligen Erweiterungen oder andere Nutzungen, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben und sich innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse der Erdgashochdruckleitung befinden, sind grundsätzlich untersagt. Allfällige Ausnahmen sind vor einer Bewilligung mit einem entsprechenden Risikobericht zu überprüfen.~~

~~2 Bauvorhaben und neue Nutzungen im Bereich zwischen 50 bis 250 m ab der Achse der Erdgashochdruckgasleitung, welche die Personendichte einer Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte überschreiten, sind nach Absprache mit dem Amt für Umwelt und der Gemeinde vor einer Bewilligung mit einem Risikobericht zu überprüfen.~~

## ~~4. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN~~

### ~~4. VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN~~

#### **Baugespanne / Profile**

#### **Artikel 42**

~~1—Mit der Eingabe eines Baugesuches sind Baugespanne zu erstellen, welche die Form des projektierten Gebäudes erkennen lassen. OK Erdgeschoss-, First- und Traufkoten (Schnittpunkt der Fassade mit OK Bedachung) sind sichtbar zu bezeichnen.~~

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

#### **Form des Baugesuchs**

#### **Artikel 43**

~~1—Die Gesuche sind 5-fach mit amtlichen Formularen an den Gemeinderat einzureichen.~~

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

~~3—Während der Bauphase, rechtzeitig vor der Bauausführung, sind der Baukommission die Fassaden- und Dachmaterialien zu bemustern und vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.~~

#### **Kontrollen der Gemeinde**

#### **Artikel 44**

~~Der Gemeinde sind gemäss Art. 110 RPBR folgende Kontrollen frühzeitig anzumelden:~~

~~Schnurgerüst mit Abnahme des Geometers~~

~~Äussere Kanalisation und Trinkwasserleitung~~

~~Rohbau~~

~~Beendigung der Bauarbeiten und Abgabe des Übereinstimmungsnachweises nach Art. 166 RPBG und Art. 112 RPBR (Bezugsbewilligung)~~

~~Umgebungsarbeiten~~

~~Weiter sind gemäss Art. 111 RPBR die Marchsteine wieder herzustellen.~~

#### **Expertisen**

#### **Artikel 45**

~~Die Gemeinde ist berechtigt zur Überprüfung von Baugesuchen und Detailbebauungsplänen Fachkräfte beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller. Diese werden vorgängig über das Vorgehen orientiert.~~

**Gebühren**

**Artikel 46 38**

Für das Prüfen der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und die Überwachung der Bauten ~~hat die Bauherrschaft~~ haben die Eigentümer an die Gemeinde eine Gebühr gemäss Gebührenreglement zu entrichten.

**~~5.~~ STRAFBESTIMMUNGEN**

**Übertretungen**

**Artikel 47 39**

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. ~~167~~ # 173 RPBG geahndet.

**6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Aufhebung**

**Artikel 48 40**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- der bisherige Zonennutzungsplan Baugebiet (genehmigt 3.9.97)
- der bisherige Zonennutzungsplan Landschaft (genehmigt 3.9.97)
- der bisherige Baugrenzenplan (genehmigt 3.9.97)
- das Bau- und Planungsreglement (genehmigt 3.9.97)
- der bisherigen Richtpläne Landschaft, Verkehr und Erschliessung (genehmigt 3.9.97)
- der QP Bärkli-Rainacher inkl. Revision 1998 (erstmalig genehmigt 12.1.88)

**Inkrafttreten**

**Artikel 49 41**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

### **ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die 1. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 46 vom 14. November 2014.

Die 2. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 2 vom 11. Januar 2019.

### **BESCHLUSS DES GEMEINDERATES**

Durch den Gemeinderat Fräschels angenommen am 11. März 2015 und am .

Der Ammann:

Die Gemeindeschreiberin:

### **GENEHMIGUNG RAUMPLANUNGS-, UMWELT- UND BAUDIREKTION FREIBURG**

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am:

Der Staatsrat, Direktor:

Anhang 1:

ZUSAMMENFASSUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN (Art. ~~22~~–~~28~~ 20 - 26)

Artikel:	Zone:	ÜZ:	GFZ:	BMZ:	A:	h:	ES:	Besonderes:
<del>22</del> 20	<del>DZ</del> KZ	0.40	1.60	--	6.00 m	12.00 m	III	Einpassung Neubauten Empfehlung Voranfrage
<del>23</del> 21	WZ	0.40	0.80	--	4.50 m	9.00 m	II	
<del>24</del> 22	<del>GZ-I</del> A I	0.40	1.60	--	6.00 m	12.00 m	III	Offene Lager nur mit Einfriedung
<del>25</del> 23	<del>GZ-II</del> A II	0.65	--	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.00 m / min. ½ h	<del>12.00</del> m	IV	Offene Lager nur mit Einfriedung Einpassung Empfehlung Voranfrage
<del>26</del> 24	<del>ZBA</del> ZAI	0.40	Keine	--	6.00	12.00 m	<del>III</del> II	
<del>27</del> 25	PDL	--	--	--	4.50 / min. ½ h	9.00 m	III	Auffanganlagen Re- genwasser
<del>28</del> -26	LZ	--	--	--	Vgl. RPBG und RPBR ---	<del>9.00-m</del> ---	III	Zonenkonformität nach RPG und RPV Vorprüfung empfohlen <del>oblig.</del> <del>h-nur für Wohnzwecke</del>

Legende vgl. auch GBR, nach SIA 416

~~Baupolizeiliche Vorschriften-Detailbebauungspläne-siehe spezielle Reglemente~~

**Anhang 2:**

**GESCHÜTZTE BAUTEN UND OBJEKTE (Art. 6)**

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	Wert / Verzeichnis	Schutzkategorie
Berg	1	Bauernhaus	68	C	3
Berg	5	Bauernhaus	69	C	3
Brünnenrain	4	Bauernhaus	49	C	3
Brünnenrain	8A	Gemeindearchiv	696	B	3
Brünnenrain	15	Schulhaus	16	B	2
Brünnenrain	16	Bauernhaus	44	C	3
Brünnenrain	22	Wohnhaus	715	C	3
Chroneholz	0 Gs	Grenzstein	835	A	3
Gruebeweg	0 Gs	Grenzstein	219	A	3
Gruebeweg	5	Bauernhaus	57	B	2
Gruebeweg	15	Bauernhaus	64	C	3
Hauptstrasse	0 Gs1	Grenzstein	888	A	3
Hauptstrasse	29	Bauernhaus	174	C	3
Hauptstrasse	33	Bauernhaus	18	B	2
Hauptstrasse	35	Bauernhaus	21	C	3
Hauptstrasse	39	Bauernhaus	22	C	3
Hauptstrasse	45	Bauernhaus	28	C	3
Hauptstrasse	47	Bauernhaus	29	C	3
Hauptstrasse	48	Ehemaliges Wirtshaus zum Sternen	35	B	2
Hauptstrasse	48~o	Wirtshaus Schild	35	A	1
Hauptstrasse	51A	Ofen- und Feuerspritzenhaus	50	B	2
Hauptstrasse	53	Ehem. Polizeiposten und Zollhaus	51	C	3
Hauptstrasse	57	Bauernhaus	626	C	3
Hauptstrasse	58	Bauernhaus	56	C	3
Hintere Strasse	7	Bauernhaus	170	C	3

Hintere Strasse	16	Bauernhaus	23	B	<b>2</b>
Hintere Strasse	26A	Speicher	27	A	<b>1</b>
Hintere Strasse	27	Bauernhaus	17	C	<b>3</b>
Riedli	0 Gs	Grenzstein	97	A	<b>3</b>
Schmiedstrasse	59	Bauernhaus	701	B	<b>2</b>
Schulweg	0 Bn	Dorfbrunnen	880	B	<b>3</b>

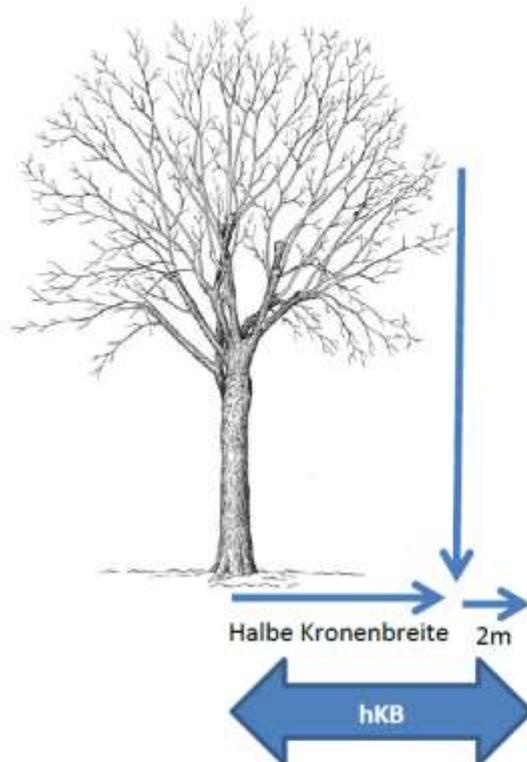
### Anhang 3:

### BAUABSTÄNDE ZU GEHÖLZEN (Art. 9)



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

*Link:*

- › VSS Norm zum Schutz von Bäumen auf Baustellen:  
[http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx\\_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0](http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0)
- › Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: [„Hecken - richtig pflanzen und pflegen“](#)
- › Canton de Genève (nur Französisch):
  - › [Nature](#)
  - › [Création de haies vives](#)
  - › [Haie d'essences indigènes](#)
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: [Merkblatt Hecken](#)
- › Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen [„Baumschutz auf Baustellen“](#)

**Anhang 4:**

**BEURTEILUNGSSYSTEM GESTALTUNG VON BAUTEN, GEBRAUCHSANLEITUNG (Art. 32 30)**

(Grundlage: Art. 30 GBR)

**BEURTEILUNGSSYSTEM GESTALTUNG VON BAUTEN**

Angaben zum Baugesuch:

**Bewertung:**

0 = störend, 1 = schlecht bis mittelmässig, 2 = mittelmässig bis gut, 3 = gut bis sehr gut  
Erfüllungsgrad pro Kriterium min. 2, vgl. Gebrauchsanleitung

Kriterien:	Erfüllungsgrad Punkte:	Gewichtung:		Total Punkte:	Bemerkungen, Begründungen:
		neu:	alt:		
<b>Stellung:</b>					
Beitrag zur Raumbildung,		x 3 =	x 1 =		
Nutzbarkeit Aussenraum					
Einpassung		x 3 =	x 1 =		
<b>Kubus:</b>					
Volumen		x 2 =	x 2 =		
Proportionen		x 2 =	x 2 =		
<b>Struktur:</b>					
Gliederung,		x 1 =	x 3 =		
Gestaltung Fassade und Dach					
Materialien, Farben		x 1 =	x 3 =		
<b>Gesamttotal</b>					<b>Punkte</b>

**Auswertung:**

Fall 1: Weniger als 21 Punkte --> unbefriedigend --> Ablehnung

Fall 2: 22 - 23 Punkte, nur Struktur ungenügend --> teilweise unbefriedigend --> Ablehnung oder wenn Struktur leicht verbesserungsfähig Bewilligung

Fall 3: Mehr als 24 Punkte --> befriedigend bis sehr befriedigend --> Bewilligung (ev. kleine Auflagen)

**Entscheid:**

Ort und Datum:

Die Beurteiler:

## Gebrauchsanleitung zum Beurteilungssystem Gestaltung von Bauten

### Bemerkungen:

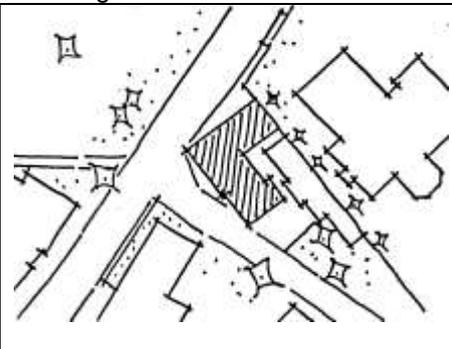
- Grundlagen: Art. 125 RPBG, Art. 64 RPBR, Art. ~~32~~ 30 GBR
- Dieses Beurteilungssystem stellt keine zusätzlichen Auflagen an die Bauherrschaften und Architekten, sondern ist lediglich die Anwendung der vorhandenen Gesetzgebung bezüglich der Gestaltung. Ein seriös arbeitender Architekt erfüllt diese Anforderungen grundsätzlich ohne Schwierigkeiten. Das Beurteilungssystem soll insbesondere als Diskussionsgrundlage dienen.

### Bewertung:

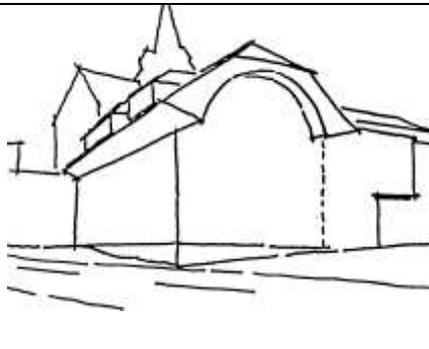
- Bewertung Erfüllungsgrade nach Anleitung Beurteilungsblatt:  
0 -1 Punkt = unbefriedigende Gestaltung  
2 -3 Punkte = befriedigende Gestaltung (= zufriedenstellende Erscheinung)
- Minimaler Erfüllungsgrad Einzelkriterium 2 Punkte!
- Gewichtung: Neu = Neubau, Anbau und ähnliche Bauvorhaben  
Alt = Umbau, Renovation und ähnliche Bauvorhaben
- Bemerkungen und Begründungen: In Stichworten aufzuführen → wichtige Diskussionsgrundlage für Gespräch mit Bauherr, Architekt und Experte!
- Definition der Kriterien:  
Stellung: - Beitrag zur Raumbildung → Bedeutung für den Strassen- oder Platzraum  
- Einpassung → als Teil des Überbaumungsmusters  
Kubus: - Volumen → Einfügung in die Umgebung (gute kubische Gliederung in Einzelkuben)  
- Proportionen → harmonisch (Länge, Breite, Höhe des Kubus)  
Struktur: - Gliederung, Gestaltung Fassade und Dach → Harmonie in der Gliederung der Fassaden (Charakter, Gliederung der Baumassen, Ablesbarkeit)  
- Materialien, Farben → harmonisch, ausgewogen, ehrlich bezüglich Bautechnik, keine Täuschungen

### Illustration der Gestaltungskriterien:

Stellung:



Kubus:



Struktur:



### Auswertung:

- Das Beurteilungssystem muss von einem Experten mit den zukünftigen Beurteilern vor Ort „geeicht“ und erklärt werden!
- Kann das Bauvorhaben nicht direkt bewilligt werden, ist eine Beratung durch einen Experten (versierter Raumplaner oder Architekt) empfehlenswert!

## Allgemeine Überlegungen zur Beurteilung von Projekten

Leider zeigt die Praxis, dass nicht alle Bauherrschaften und Architekten mit ihren Bauvorhaben das Ortsbild schützen, verbessern oder zumindest erhalten. Die nachstehenden Gesetzesformulierungen aus dem RPBG und dem RPBR (als Generalklauseln) unterwerfen jedes Projekt deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens minimalen Gestaltungsanforderungen.

Auszug RPBG:

### Art. 125 Abstimmung und Gestaltung

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.

Auszug RPBR:

### Art. 64 Baumaterialien und Farben

Die Baumaterialien und Farben von Fassaden und Bedachungen müssen so ausgewählt werden, dass für jeden Bau Einheit und Harmonie in architektonischer Sicht und die gute Einordnung in die Umgebung gewährleistet sind.

Die Gemeinden werden damit verpflichtet, die Projekte im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bezüglich der Gestaltung zu überprüfen. Diese Überprüfung findet in der ~~Baukommission~~ **kommunalen Kontrollinstanz** und im Gemeinderat statt. Um diese Aufgabe zu erleichtern und eine analytische Diskussion zu ermöglichen, wurde die vorliegende Systematik entwickelt und hat sich seit 1997 bewährt. Selbstverständlich dient die Systematik auch den Bauherrschaften und Architekten, begründet ihre Ideen, liefert Argumentationen und verhilft zu einem sensiblen Umgang mit dem Ortsbild zugunsten der Allgemeinheit.

Diese Massnahmen erübrigen weitgehend die Material- und Detailgestaltungsvorschriften und definieren trotzdem klare Anforderungen an die Gestaltung. Zudem erhält die Gemeindebehörde als Projekt-Beurteilerin eine klare Struktur von architektonisch und planerisch anerkannten Kriterien, welche sich mit den entsprechenden Argumentationen gegenüber Fachleuten vertreten lassen. Es ist selbstverständlich, dass sich bei einer Gesuchsablehnung oder einer Bewilligung mit Auflagen eine Beratung durch versierte Fachleute empfiehlt.

Anhang 5:

LISTE EINHEIMISCHE BÜSCHE UND BÄUME (Art. 35 33)

	<p>Hagebuche <i>Caprinus betulus</i></p> <p>Schwarzerle <i>Alnus glutinosa</i></p> <p>Grauerle <i>Alnus incana</i></p> <p>Traubenkirscire <i>Prunus padus</i></p> <p>Mehlbeere <i>Sorbus aria</i></p> <p>Feldahorn <i>Acer campestre</i></p> <p><b>Bäume</b></p> <p>Schwarzpappel <i>Populus nigra</i></p> <p>Aspe, Zitterpappel <i>Populus tremula</i></p> <p>Nussbaum <i>Juglans regia</i></p> <p>Stieleiche <i>Quercus robur</i></p> <p>Traubeneiche <i>Quercus petraea</i></p> <p>Bergulme <i>Ulmus scabra</i></p> <p>Süskirsche <i>Prunus avium</i></p> <p>Vogelbeerebaum <i>Sorbus aucuparia</i></p> <p>Bergahorn, Spitzahorn <i>Acer sp.</i></p> <p>Winterlinde, Sommerlinde <i>Tilia sp.</i></p> <p>Esche <i>Fraxinus excelsior</i></p>
<p>Weitere Büsche und Bäume, die in Hecken vorkommen; Berberitze, an sonnigen, trockenen Stellen (Zwischenwirt des Getreiderosts, nicht anpflanzen!); Faulbaum, in Feuchtgebieten; mehrere Rosenarten, an felsigen Orten; Sanddorn auf Kiesbänken von Flüssen; Kornelkirsche in der Süd- und Westschweiz; mehrere Weidenarten an Flüssen; Elsbeere; Waldföhre; Silberpappel; Weissbirke; Rotbuche.</p>	

<p><b>Einheimische Büsche und Bäume</b></p> <p>Die folgende Liste enthält häufigere Strauch- und Baumarten mit Hinweisen auf Verbreitung und Standort geordnet nach den drei Schichten (schematische Darstellung):</p> <p>sonnig Ebene</p> <p>Südhang Nordhang</p> <p>schattig Bach</p>	
<p><b>Niedere Büsche</b></p> <p>Feldrose <i>Rosa arvensis</i></p> <p>Hundrose <i>Rosa canina</i></p> <p>Schwarzdorn <i>Prunus spinosa</i></p> <p>Weissdorn (2 Arten) <i>Crataegus sp.</i></p> <p>Pfaffenhütchen <i>Evonymus europaeus</i></p> <p>Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i></p> <p>Roter Hamtiegel <i>Cornus sanguinea</i></p> <p>Liguster</p> <p>Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i></p> <p>Roter Holunder</p> <p>Sambucus racemosa</p> <p>Wolliger Schneeball <i>Viburnum lentana</i></p> <p>Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i></p> <p>Rotes Geissblatt <i>Lonicera xylosteum</i></p> <p><b>Hohe Büsche</b></p> <p>Purpurweide <i>Salix purpurea</i></p> <p>Salweide <i>Salix caprea</i></p> <p>Hasel <i>Corylus avellana</i></p>	

## Anhang 6:

### BAUTEN IM BEREICH VON ROHRLEITUNGEN

#### **Merkblatt betreffend die Bewilligung von Bauvorhaben und anderen Arbeiten im Bereich einer Ölleitung oder einer Gasleitung über 5 bar**

##### **Vorwort**

Das vorliegende Merkblatt fasst die Vorschriften summarisch zusammen. Es soll einen kurzen Überblick über die relevanten Bestimmungen geben, bestimmend sind aber die Vorgaben der konkreten Vorschriften.

##### **Allgemeines**

Pipelines gelten trotz der hohen Drücke als sicheres Transportmittel. Schäden an der Rohrleitung aus Unachtsamkeit bei Grab- und ähnlichen Arbeiten sind aber nicht ausgeschlossen. Sie sind die weitaus häufigste Unfallursache. Der Gesetzgeber hat deshalb die Arbeiten, welche eine Rohrleitung gefährden können, der Bewilligungspflicht unterstellt, damit die zum Schutz der Leitung nötigen Sicherheitsmassnahmen angeordnet werden können. Die Sicherheitsabstände sollen vor allem die Leitung vor Beschädigungen Dritter schützen. Ein Schutz der Umgebung könnte nur mit sehr viel grösseren Abständen wirksam erreicht werden. Nachstehend einige nicht abschliessende Hinweise.

Gesetz und Verordnungen können im Internet unter "[www.admin.ch](http://www.admin.ch)" herunter geladen werden.

##### **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Innerhalb eines Streifens vom 10 m beidseits einer Rohrleitung und innerhalb der Schutzzone einer Station (meistens 30 m), ist jegliche Bautätigkeit bewilligungspflichtig, die eine der folgenden Bedingungen erfüllt:

- sie reicht tiefer als 40 cm in den Boden;
- sie bewirkt eine Änderung der Rohrleitungüberdeckung;
- sie hat eine Änderung des Bodenaufbaus zur Folge oder zum Zweck;
- sie hat eine Änderung der Bodennutzung zur Folge oder zum Zweck;
- es wird ober- oder unterirdisch ein bleibendes Bauwerk erstellt.

Darüber hinaus sind alle Tätigkeiten bewilligungspflichtig, die die Rohrleitungsanlage in irgend einer Form gefährden können. Insbesondere bei Spreng- oder Rammarbeiten ist vorgängig abzuklären, ob eine Bewilligungspflicht vorliegt. Diese allgemeine Bewilligungspflicht gilt auch ausserhalb der 10m-Distanz.

Rein landwirtschaftliche Tätigkeiten sind, mit Ausnahme von Tiefenlockerungen, nicht bewilligungspflichtig.

### Sicherheitsabstände zu Rohrleitungsanlagen

Im Rahmen des rohrleitungsrechtlichen Bewilligungsverfahrens können Drittbauten bewilligt werden, wenn die folgenden Abstände eingehalten werden:

Objekte	Minimalabstände
Bäume ab Stammumfang > 35 cm	2 m
Kreuzung mit allen Leitungsarten exkl. von stromführenden Kabeln mit offenem Graben	0,30 m
Stromführende Kabel mit offenem Graben	0,50 m
Parallelführung von Werkleitungen bei gleichzeitigem Bau bei nachträglichem Bau bei grabenlosen Bauverfahren	2 m 2 - 5 m, je nach Länge und Verlegetiefe 3 - 10 m, je nach Länge und Bauverfahren
Fundamente, Schächte, Masten ohne Erdungen	2 m
Gebäude ohne Personenbelegung	2 m
Gebäude mit Personenbelegung	10 m (5m bei Betriebsdruck ≤ 25bar)
Autobahnen, Autostrassen und Hauptstrassen	5 m
Fahrbahnrand andere Strassen und Wege	2 m
Kreuzungen von Wegen und Strassen ohne Schutzbauwerke  ohne Hartbelag mit Hartbelag	1,5 m 2 m
Baugruben bis 4 m Tiefe	2 m zum Grubenrand und Böschungswinkel 1:1
Weitere zwischen einer Rohrleitungsanlage und elektrischen Anlagen einzuhaltenden Abstände sind im Anhang 1 der Rohrleitungssicherheitsverordnung RLSV (SR 746.12) festgehalten.	

Für alle hier nicht speziell aufgeführten Fälle geben der Rohrleitungsbetreiber oder das Eidg. Rohrleitungsinspektorat gerne Auskunft.

### **Bewilligungsverfahren**

Die Pflicht zur Einhaltung dieser Abstände obliegt jedermann. Auf Gesuch hin können Ausnahmebewilligungen erteilt werden, wenn die örtlichen Verhältnisse es erlauben oder die Umstände es erfordern.

Bei den Abstandsvorschriften handelt es sich um öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche, sofern sie einer Enteignung gleichkommen, nach bundesgerichtlicher Praxis zu entschädigen sind.

Gesuche um Bewilligung von Bauvorhaben im Bereich einer Rohrleitung sind mit den nötigen Plänen (Situationen, Schnitte, Aufrisse, Ansichten, Längen- und Querprofile, etc.) in 2 Exemplaren dem Leitungsbetreiber zur Stellungnahme einzureichen. Dieser leitet 1 Exemplar des Gesuches dem Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat weiter. Für die Bearbeitung werden im Normalfall ca. 2 – 4 Wochen benötigt.

Die absichtliche oder fahrlässige Nichtbeachtung der Bewilligungsvorschriften wird durch die Aufsichtsbehörde strafrechtlich geahndet.

<b>Auskunft zum Bewilligungsverfahren:</b>	<b>Technische Auskunft:</b>
Bundesamt für Energie Sektion Recht und Rohrleitungen 3003 Bern	Eidg. Rohrleitungsinspektorat Richtistrasse 15 8304 Wallisellen
Telefon: 031 322 56 11	Telefon: 044 877 62 79
Fax: 031 323 25 00	Fax: 044 877 62 12
E-mail: <a href="mailto:contact@bfe.admin.ch">contact@bfe.admin.ch</a>	E-mail: <a href="mailto:eri@svti.ch">eri@svti.ch</a>