



GEMEINDE FRÄSCHELS

REVISION DER ORTSPLANUNG

GEMEINDEBAUREGLEMENT

DEZEMBER 2018 (2. AUFLAGE)

INHALTSVERZEICHNIS

Art.:

Seite:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1	Zweck	5
2	Rechtliche Grundlagen	5
3	Rechtsnatur	5
4	Anwendungsbereich	5
5	Abweichungen	5

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

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	13
12	Belastete Standorte	13
13	Geschützte Biotope	13
14	Landschaftsschutzperimeter	14
15	Landschaftsschonperimeter	14
16	Naturschutzperimeter und Pufferzone Fräschelsweiher	14
17	Grundwasserschutz zonen	15
18	Archäologische Perimeter	15
19	Historische Verkehrswege nach IVS	15

2.2 SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

20	Kernzone, KZ	16
21	Wohnzone, WZ	16
22	Arbeitszone I, A I	17
23	Arbeitszone II, A II	17
24	Zone von allgemeinem Interesse, ZAI	17
25	Perimeter diversifizierte Landwirtschaft, PDL	18
26	Landwirtschaftszone, LZ	18
27	Eisenbahngebiete	19
28	Waldareal, W	19

3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN

29	Grundsatz	20
30	Gestaltung von Bauten	20
31	Dachgestaltung	20
32	Solarenergieanlagen	21
33	Umgebungsgestaltung	21
34	Zonenfremde Anlagen und Lagerplätze	21
35	Parkierung	21
36	Regenwasser	22
37	Energiekonzept	22

Art.:		Seite:
	4. VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN	
38	Gebühren	23
39	Übertretungen	23
	5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
40	Aufhebung	23
41	Inkrafttreten	23
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	24
	ANHANG:	
Anhang 1	Zusammenfassung der Zonenvorschriften (Art. 20 – 26)	25
Anhang 2	Geschützte Bauten und Objekte (Art. 6)	26
Anhang 3	Bauabstände zu Gehölzen (Art. 9)	28
Anhang 4	Beurteilungssystem Gestaltung von Bauten, Gebrauchsanleitung (Art. 30)	29
Anhang 5	Liste einheimische Büsche und Bäume (Art. 33)	32
Anhang 6	Bauten im Bereich von Rohrleitungen (Art. 25)	33

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 26/27

_____ neuer Artikel Hochdruckleitung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 36

_____ Artikel zur alten Wohn- und
Gewerbezone einfügen

ABKÜRZUNGEN

Bund:

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

Kanton:

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

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.

Rechtliche Grundlagen

Artikel 2

Die 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

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 36

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.

übergeordnete

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
Schutzzumfang

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 Schutzzumfang enthält

die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),

die innere Tragkonstruktion,

die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

Schutzkategorie 2

b) Der Schutzzumfang 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 Schutzzumfang 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 Geschosshöhe 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 36

- 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 ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhl 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, Schmiedeeisen, 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

5 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1

- a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3
- b) Verkleidungen und Innendekorationen:

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränken, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthändlerischer und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

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

Aussengestaltung

6 Handelt es sich bei der Aussenraumgestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang – 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 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 an ihrem Aufstellungsort zu erhalten. Sie sind ebenfalls in der Liste des Anhangs aufgeführt.

Ortsbildschutzperimeter

Artikel 7

Die speziellen Bauvorschriften gelten.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 36

1 Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die für die Entwicklung von Fräschels charakteristischen und besonders schützenswerten Ortsteile.

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.

Allgemeine Vorschriften
zur Erhaltung des Orts-
bildes

3 Innerhalb des im Zonennutzungsplan definierten Ortsbildschutzperimeters müssen für Neu- und Umbauten von Gebäuden die nachfolgenden Vorschriften eingehalten werden. 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 36

a) Bebauungsmöglichkeiten:

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.

b) Gebäudestellung und Firstrichtung:

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. Bauten müssen sich dem vorhandenen Terrain anpassen und auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 36

Besondere Vorschriften
für Umbauten

c) Volumen:

Die Form und die Proportionen der Volumen der Bauten sollen mit denjenigen der geschützten Nachbarbauten und der für das Ortsbild typischen Bauten harmonisieren, 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 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 1/12 der im Vertikalaufriiss gemessenen Dachflächen und die Summe ihrer Breiten $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht übersteigen.

darf

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:

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, Pflasterung 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.

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 1/4 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 nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) Kontakt auf.

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 ortsbildprägenden Gebäuden festgelegt. Neubauten sind grundsätzlich entlang der Baulinie mit Anbaupflicht zu erstellen und müssen räumlich einen Ersatz für den vorgängigen Bau bilden.

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 ausgeführt werden. Im Fall von Ersatzbauten (Neubauten) haben sich die Gebäude jedoch den üblichen Baugrenzen nach StrG anzupassen.

4 Abweichungen: Grundsätzlich erteilt die ~~Gemeinde~~ zuständige Bewilligungsbehörde für Neubauten keine Abweichung für das Unterschreiten der im Baulinienplan geregelten Strassenabstände gemäss Abs. 2 „Baulinie mit Anbaupflicht“ und 3 „Baulinie für Weiterbestand“. Abweichungen werden gemäss Art. 119 StrG Abs. 2 geregelt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 35

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 37

Abstände zu Wald und zu Gehölzen aus- serhalb des Waldareals

(Hecken, Einzelbäume
und Baumgruppen)

Artikel 9

1 Der Abstand ~~eines Gebäudes~~ zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, so-
fern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen ~~niedrige-~~
~~ren Abstand nach der Waldgesetzgebung~~ bestimmt. *von Baulinien und Anlagen* *anderen*

2 Für die Abstände von Aufschüttungen und Bauwerken zu Gehölzen aus-
serhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

(Vgl. auch Anhang 3)

Bauwerk	Zone	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragun- gen / Geländeän- passungen	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)

**Raumbedarf für Fliess-
gewässer**

Artikel 10

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

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 der zuständigen Behörde.

Landschaftsschutz- perimeter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 26

Artikel 14

1 Die 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 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.

Landschaftsschon- perimeter

Artikel 15

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

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

Naturschutzperimeter und Pufferzone Fräschelsweiher

Artikel 16

1 Der Naturschutzperimeter (Flachmoor von nationaler Bedeutung) und die Pufferzone Fräschelsweiher sind ungeschmälert zu erhalten.

2 Im Naturschutzperimeter und in der Pufferzone ist jede bauliche Tätigkeit untersagt.

3 Die Pflege und der Unterhalt des Naturschutzperimeters 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 ausnahmsweise zulässig. Zäune müssen so ausgelegt sein, dass sie die Wanderung der Wildtiere in die Umgebung des Naturschutzgebietes nicht behindern.

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 17

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

Archäologische Peri- meter

Artikel 18

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RMU vom

17. JULI 2024

S. 37

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. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 50, Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

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

Historische Verkehrswege nach IVS

Artikel 19

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

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

2.2 SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

Kernzone, KZ

Artikel 20

- 1 Die 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 Hauptstrasse 23 Parzelle Nr. 177 innerhalb der 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.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 11

Wohnzone, WZ

Artikel 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

Arbeitszone I, A I

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

523

Artikel 22

1 Die 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.

Arbeitszone II, A II

Artikel 23

1 Die 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 m³/m²

4 Grenzabstand A: Min. 4.00 m jedoch min. ½ Gesamthöhe h

5 Gesamthöhe h: Max. 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.

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

**Zone von allgemeinem
Interesse ZAI**

Artikel 24

1 Diese Zone ist für Gebäude und Anlagen der öffentlichen Dienste 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: II

**Perimeter diversifizierte
Landwirtschaft, PDL**

Artikel 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.

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

3 Gesamthöhe h: Max. 9.00 m

4 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: III

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 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 18

**Landwirtschaftszone,
LZ**

Artikel 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 empfohlen, ausser für geringfügige Bauten.
- 5 Die Gebäude der Landwirtschaftszone haben sich unauffällig in die Landschaft einzupassen. Die Vorschriften der Landschaftsschonperimeter und der Landschaftsschutzperimeter sind zu beachten.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: III

Eisenbahngebiete

Art. 27

- 1 Für Eisenbahngebiete gilt das Eisenbahnrecht.
- 2 Die bau- und planungsrechtliche Beurteilung von Bauten, welche nicht dem Eisenbahnrecht unterliegen, erfolgt nach den angrenzenden Zonen.

Waldareal, W

Art. 28

Das Waldareal wird durch die ~~Waldgesetzgebung~~ definiert und geschützt.

Waldschutzgesetzgebung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 37

3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN

Grundsatz

Artikel 29

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

Gestaltung von Bauten

Artikel 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. Grelle Farben sind nicht zugelassen, Pastellfarbtöne und Erdfarben werden empfohlen.

Dachgestaltung

Artikel 31

- 1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt, mit Ausnahme von Bauten in der 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 Arbeitszone II 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 Bauvorhaben in der Firstrichtung den umliegenden 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 Vertikalaufriiss 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

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 37

Artikel 32

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 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 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

Personenwagen

Artikel 35

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 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 Veloparkieranlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu bemessen.

Regenwasser

Artikel 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. JULI 2024

S. 37

2 Meteorwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, muss zurückgehalten und zeitlich verzögert einer Sauberwasserleitung oder einem Vorfluter zugeführt werden (Retention). *Massnahmen*

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

Energiekonzept

Artikel 37

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

4. VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN

Gebühren

Artikel 38

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

Übertretungen

Artikel 39

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

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Aufhebung

Artikel 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 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 17. Juni 2019.

Der Ammann:



Die Gemeindeschreiberin:

GENEHMIGUNG DIREKTION FÜR RAUMENTWICKLUNG, INFRASTRUKTUR, MOBILITÄT UND UMWELT

Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt genehmigt am: **17. JULI 2024**

Der Staatsrat, Direktor:



Anhang 1:

ZUSAMMENFASSUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN (Art. 20 - 26)

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

Legende vgl. auch GBR, nach SIA 416

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Anhang 2:

17. JULI 2024

GESCHÜTZTE BAUTEN UND OBJEKTE (Art. 6)

5.34

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	Wirtshauschild	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	2
Hintere Strasse	26A	Speicher	27	A	1
Hintere Strasse	27	Bauernhaus	17	C	3
Riedli	0 Gs	Grenzstein	97	A	3
Schmiedstrasse	59	Bauernhaus	701	B	2
Schulweg	0 Bn	Dorfbrunnen	880	B	3

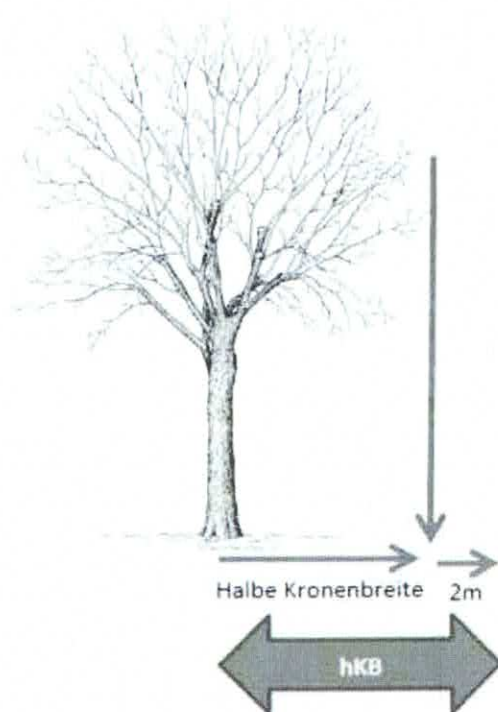
Anhang 3:

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+u&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“