



GEMEINDE FRÄSCHELS

---

## REVISION DER ORTSPLANUNG

# GEMEINDEBAUREGLEMENT

OKTOBER 2014

(AUFLAGE)

## INHALTSVERZEICHNIS

Art.:		Seite:
	<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	
1	Zweck	5
2	Gesetzliche 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	7
8	Strassenabstände	8
9	Abstände zu Wald und zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals	8
10	Raumbedarf für Fliessgewässer	9
11	Gefahrenhinweiszonen	10
12	Belastete Standorte	10
13	Geschützte Biotop	10
14	Landschaftspflege, Entschädigung	111
15	Landschaftsschutzzonen	11
16	Landschaftsschonzone	11
17	Naturschutzzone und Pufferzone Fräschelsweiher	12
18	Grundwasserschutzzonen	12
19	Archäologische Perimeter	12
20	Historische Verkehrswege nach IVS	13
	<b>2.2 SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN</b>	
21	Detailbebauungspläne	14
22	Dorfzone, DZ	14
23	Wohnzone, WZ	15
24	Gewerbezone I, GZ I	15
25	Gewerbezone II, GZ II	16
26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ZBA	16
27	Perimeter diversifizierte Landwirtschaft, PDL	17
28	Landwirtschaftszone, LZ	17
29	Eisenbahngebiete	18
30	Waldareal, W	18
	<b>3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN</b>	
31	Grundsatz	19
32	Gestaltung von Bauten	19
33	Dachgestaltung	19
34	Solarenergieanlagen	20
35	Umgebungsgestaltung	20
36	Zonenfremde Anlagen und Lagerplätze	20
37	Parkierung	21
38	Regenwasser	21
39	Energiekonzept	21
40	Mobilfunkantennen	22
41	Erdgashochdruckleitung	22

---

Art.:		Seite:
	<b>4. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN</b>	
42	Baugespanne / Profile	23
43	Form des Baugesuchs	23
44	Kontrollen der Gemeinde	23
45	Expertisen	23
46	Gebühren	23
	<b>5. STRAFBESTIMMUNGEN</b>	
47	Übertretungen	24
	<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
48	Aufhebung	24
49	Inkrafttreten	24
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	25
	<b>ANHANG:</b>	
Anhang 1	Zusammenfassung der Zonenvorschriften (Art. 22 – 28)	26
Anhang 2	Geschützte Bauten und Objekte (Art. 6)	27
Anhang 3	Bauabstände zu Gehölzen (Art. 9)	29
Anhang 4	Beurteilungssystem Gestaltung von Bauten, Gebrauchsanleitung (Art. 32)	30
Anhang 5	Liste einheimische Büsche und Bäume (Art. 35)	33

## ABKÜRZUNGEN

### **Bund:**

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LSV	Lärmschutzverordnung
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten

### **Kanton:**

RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
StrG	Strassengesetz
ARSG	Ausführungsreglement zum Strassengesetz
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter Kanton Freiburg
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz

### **Gemeinde:**

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

### **Allgemein:**

DBP	Detailbebauungsplan
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

#### Artikel 2

Die gesetzlichen 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

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

Schutzkategorie 2

4 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

5 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.).

Zusätzlicher Schutz

6 Handelt es sich bei der Aussenraumgestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder Ortes, so dehnt sich der Schutzumfang – unabhängig von der Schutzkategorie – gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Merkmale der Aussenraumgestaltung (Bodenbeläge, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus.

Verfahren

7 Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR sowie ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter erforderlich.

Weitere Schutzobjekte

8 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten weiteren Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen usw.) sind von den Eigentümern zu erhalten. Sie sind ebenfalls in der Liste des Anhanges aufgeführt.

## **Ortsbildschutzperimeter Artikel 7**

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.

Besondere Vorschriften zur Erhaltung des Ortsbildes

3 Innerhalb des im Zonennutzungsplan definierten Ortsbildschutzperimeters müssen für Neu- und Umbauten von Gebäuden die nachfolgenden besonderen Vorschriften eingehalten werden. Die zonengültigen Vorschriften können nur angewendet werden, wenn auch die Spezialvorschriften eingehalten werden:

### **a 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.

### **b 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.

### **c Höhen**

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

### **d Dachlukarnen**

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 1/10 der im Vertikalaufriiss gemessenen Dachflächen nicht übersteigen. Der First muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

### **e 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.

### **f 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.

### **g Störende Bauten**

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

## **h Umgebungsgestaltung**

Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, Mauern, Pflästerung usw. müssen beibehalten werden.

4 Für alle Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter gemäss Zonennutzungsplan Siedlung ist ein Vorprüfungsgesuch nach Art. 137 RPBG einzureichen. 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 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: Grundsätzlich erteilt die Gemeinde für Neubauten keine Ausnahmegewilligungen 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 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 bestimmt.

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

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

(Vgl. nächste Seite)



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.

Hochbauten müssen einen Minimalabstand von 9.00 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 Rücklafrisiko 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.

3 Nicht untersuchungsbedürftige Standorte:

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

**Geschützte Biotope Artikel 13**

1 Alle im Zonennutzungsplan eingetragenen Biotope 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 Ersatzelemente sind 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.

**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**

- 1 Die Landschaftsschutzzonen 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. 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 geringfügig 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.

**Landschaftsschonzone Artikel 16**

- 1 In Landschaftsschonzone sind standortgebundene Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung) für die Landwirtschaft und den bodenabhängigen Gartenbau sowie für Versorgungsanlagen möglich, soweit sie das Gesamtbild oder charakteristische Einzelemente der Landschaft nicht beeinträchtigen und sich gut in das Landschaftsbild einpassen.
- 2 Grossbauten sowie nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, 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 und  
Pufferzone Fräschels-  
weiher**

**Artikel 17**

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

2 In der Naturschutzzone und in der Pufferzone ist jede bauliche Tätigkeit untersagt.

3 Die Pflege und der Unterhalt der Naturschutzzone richten 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.

3 In der Pufferzone sind Einfriedungen nur mit einer Ausnahmegewilligung des Gemeinderates zulässig. Zäune müssen so ausgelegt sein, dass sie die Wanderung der Wildtiere in die Umgebung des Naturschutzgebietes nicht behindern. Je nach Konstruktionstyp bleibt eine Baubewilligungspflicht vorbehalten.

**Grundwasserschutz-  
zonen**

**Artikel 18**

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**

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.

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 KSG und von Art. 59, Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

3 Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

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

## **Historische Verkehrs- wege nach IVS**

### **Artikel 20**

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

2 Der Unterhalt der historischen Verkehrswege 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.

## 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 Bebauungs- 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: Durchgrünte Gestaltung als Übergang zur geschützten Hecke mit Bezug zum Grubenweg, klare Trennung der Nutzungsbereiche.

### Dorfzone, DZ

#### Artikel 22

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

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 23 Parzelle Nr. 177 innerhalb der Dorfzone: 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**

- 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.
- 3 Die offene Bauweise ist obligatorisch.
- 4 Überbauungsziffer ÜZ: Max. 0.40
- 5 Geschossflächenziffer GFZ: Max. 0.80
- 6 Grenzabstand A: Min. 4.50 m
- 7 Gesamthöhe h: Max. 9.00 m
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe ES: II

## **Gewerbezone I, GZ I**

### **Artikel 24**

- 1 Die Gewerbezone 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 GBR sind zu beachten.

**Gewerbezone II, GZ II**

**Artikel 25**

- 1 Die Gewerbezone 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> anrechenbarer Parzellenfläche (ohne Anrechnung der Untergeschosse)
- 4 Grenzabstand A: Min. 4.00 m jedoch min. ½ Gesamthöhe h
- 5 Gesamthöhe h: Max. 11.00 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 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**

**Artikel 26**

- 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.
- 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



**Perimeter diversifizierte  
Landwirtschaft, PDL**      **Artikel 27**

- 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 m jedoch min.  $\frac{1}{2}$  Gesamthöhe h
- 3 Gesamthöhe h: Max. 8.00 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.
- 6 Die Vorschriften hinsichtlich der nahegelegenen Erdgashochdruckleitung gemäss Art. 41 GBR sind zu beachten.

**Landwirtschaftszone,  
LZ**      **Artikel 28**

- 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, ausser für geringfügige Bauten.
- 5 Für Wohnzwecke werden als Neubauten ausschliesslich freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR zugelassen. Die Gesamthöhe h beträgt max. 9.00 m.
- 6 Die Gebäude der Landwirtschaftszone haben sich unauffällig in die Landschaft einzupassen. Die Vorschriften der Landschaftsschonzone und der Landschaftsschutzzone sind zu beachten.

**Eisenbahngebiete**

**Art. 29**

1 Für Eisenbahngebiete gilt das Eisenbahnrecht.

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

**Waldareal, W**

**Art. 30**

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

### 3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN

#### Grundsatz

#### Artikel 31

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

#### Gestaltung von Bauten

#### Artikel 32

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

1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt, mit Ausnahme von Bauten in der Gewerbezone 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 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 in der Firstrichtung und der Dachneigung der bestehenden Bauweise anzupassen.

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**

- 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.

## **Umgebungsgestaltung**

### **Artikel 35**

- 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**

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**

#### 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 „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.

3 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.

4 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. Abarzellierte Teile von Grundstücken und Miteigentumsanteile dürfen nur mit den zugehörigen Parkplätzen veräussert werden.

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

#### Fahrräder

6 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 „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu bemessen.

## **Regenwasser**

### **Artikel 38**

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 Ausnahmen gestatten.

## **Energiekonzept**

### **Artikel 39**

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 rationalen Energienutzung sowie zur Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energie auf.

**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

##### **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**

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

## **5. STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Übertretungen**

#### **Artikel 47**

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 167 ff RPBG geahndet.

## **6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Aufhebung**

#### **Artikel 48**

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 Bärgli-Rainacher inkl. Revision 1998 (erstmalig genehmigt 12.1.88)

### **Inkrafttreten**

#### **Artikel 49**

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



## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

### **ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr.    vom

### **BESCHLUSS DES GEMEINDERATES**

Durch den Gemeinderat Fräschels angenommen 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)**

Artikel:	Zone:	ÜZ:	GFZ:	BMZ:	A:	h:	ES:	Besonderes:
22	DZ	0.40	1.60	--	6.00 m	12.00 m	III	Einpassung Neubauten Empfehlung Voranfrage
23	WZ	0.40	0.80	--	4.50 m	9.00 m	II	
24	GZ I	0.40	1.60	--	6.00 m	12.00 m	III	Offene Lager nur mit Einfriedung
25	GZ II	0.65	--	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.00 m / min. ½ h	11.00 m	IV	Offene Lager nur mit Einfriedung Einpassung Empfehlung Voranfrage
26	ZBA	0.40	Keine	--	6.00	12.00 m	III	
27	PDL	--	--	--	4.00 / min. ½ h	8.00 m	III	Auffanganlagen Re- genwasser
28	LZ	--	--	--	Vgl. RPBG und RPBR	9.00 m	--	Zonenkonformität nach RPG und RPV Vorprüfung oblig. h nur für Wohnzwecke

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

---

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>

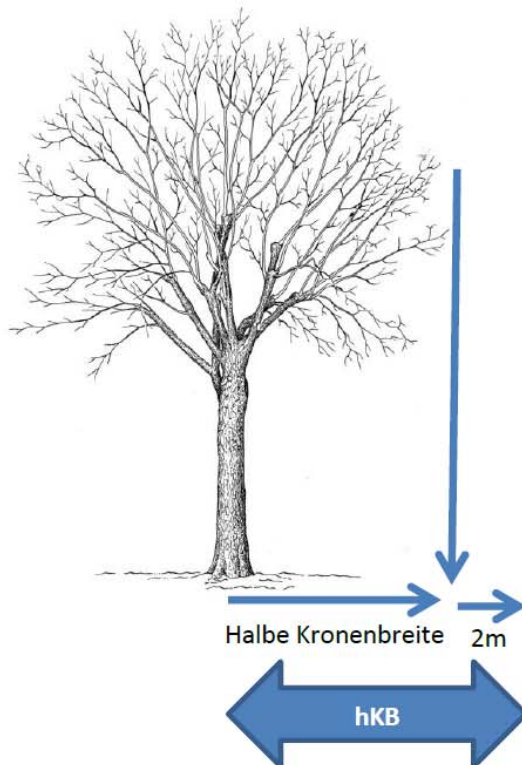
### Anhang 3:

#### 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)**

(Grundlage: Art. 32 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 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:

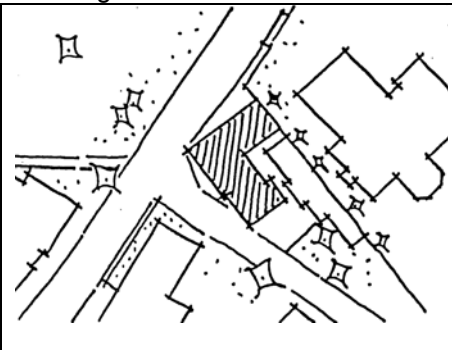
Stellung: - Beitrag zur Raumbildung → Bedeutung für den Strassen- oder Platzraum  
- Einpassung → als Teil des Überbaumungsmusters

Kubus: - Volumen → Einfügung in die Umgebung (gute kubische Gliederung in Einzelkuben)  
- Proportionen → harmonisch (Länge, Breite, Höhe des Kubus)

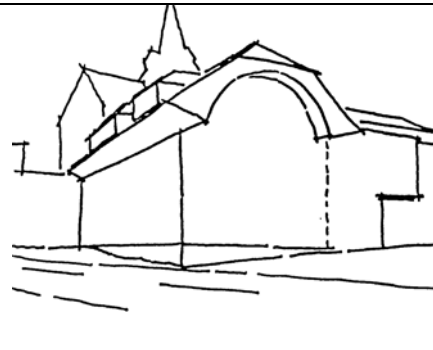
Struktur: - Gliederung, Gestaltung Fassade und Dach → Harmonie in der Gliederung der Fassaden (Charakter, Gliederung der Baumassen, Ablesbarkeit)  
- Materialien, Farben → harmonisch, ausgewogen, ehrlich bezüglich Bautechnik, keine Täuschungen

### 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 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 (welche alle Bauträger verärgern) 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)

            <p><b>Bäume</b></p>                      	<p>Hagebuche Caprinus betulus Schwarzerle Alnus glutinosa Grauerle Alnus incana Traubenkirsche Prunus padus Mehlbeere Sorbus aria Feldahorn Acer campestre <b>Bäume</b> Schwarzpappel Populus nigra Aspe, Zitterpappel Populus tremula Nussbaum Juglans regia Stieleiche Quercus robur Traubeneiche Quercus petraea Bergulme Ulmus scabra Süskirsche Prunus avium Vogelbeerbaum Sorbus aucuparia Bergahorn, Spitzahorn Acer sp. Winterlinde, Sommerlinde Tilia sp. Esche Fraxinus excelsior</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 Darst.)</p>    	                          <p><b>Hohe Büsche</b></p>      	<p>Niedere Büsche Feldrose Rosa arvensis Hundrose Rosa canina Schwarzdorn Prunus spinosa Weissdorn (2 Arten) Crataegus sp. Pfaffenhütchen Evonymus europaeus Kreuzdorn Rhamnus cathartica Roter Hartriegel Cornus sanguinea Liguster Ligustrum vulgare Schwarzer Holunder Sambucus nigra Roter Holunder Sambucus racemosa Wolliger Schneeball Viburnum lantana Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus Rotes Geissblatt Lonicera xylosteum <b>Hohe Büsche</b> Purpurweide Salix purpurea Salweide Salix caprea Hasel Corylus avellana</p>
---	--	---