



Gemeinde Greng

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Inhaltsübersicht

ERSTER TEIL : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Zweck und Ziele	Art. 1
Gesetzliche und andere Grundlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung	Art. 2
Rechtsnatur	Art. 3
Anwendungsbereich	Art. 4
Abweichungen	Art. 5

ZWEITER TEIL : ZONENVORSCHRIFTEN

1.Kapitel : Generelle Vorschriften

Bedeutung und Geltung	Art. 6
Detailbebauungsplan	Art. 7
Geschützte Bauten	Art. 8
Ortsbildschutzperimeter „Blessoney“ und „Obergreng“	Art. 9
Schutz der archäologischen Fundgebiete	Art. 10
Geschützte Landschaftselemente	Art. 11

2.Kapitel: Spezielle Zonenvorschriften

Zoneneinteilung	Art. 12
Areal „Schloss Greng“	Art. 13
Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte I	Art. 14
Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte II	Art. 15
Zonen von allgemeinem Interesse	Art. 16
Landwirtschaftszonen	Art. 17
Natur- und Landschaftsschutzzone „Grengspitz“	Art. 18
Seeuferschutzzone	Art. 19
Bestandeszonen Ost/West	Art. 20

DRITTER TEIL : BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Parkieren	Art. 21
Abstandsvorschriften	Art. 22
Besondere Vorschriften betreffend die Fliessgewässer	Art. 23
Gestaltungsvorschriften	Art. 24
Energie	Art. 25
Bewilligungs- und Kontrollverfahren	Art. 26

VIERTER TEIL: STRAFBESTIMMUNGEN

Übertretungen

Art. 27

FÜNFTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGENAufhebung
Inkrafttreten

Art. 28

Art. 29

VERWENDETE ABKÜRZUNGEN

ARRPBG	Kantonales Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
RUBD	Bauplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
BRPA	Kantonales Bau- und Raumplanungsamt
BZ OW	Bestandeszone Ost/West
GH	Gebäudehöhe
h	Höhe bis zum Schnittpunkt Fassade mit Bedachung
AAFR	Amt für Archäologie
ES	Empfindlichkeitsstufe (LSV)
KSKG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LSV	Lärmschutzverordnung
LZ	Landwirtschaftszone
NLZ	Natur- und Landschaftsschutzzone „Grenspitz“
RPBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SG	Areal „Schloss Greng“
StrG	Kantonales Strassengesetz
SUZ	Seeuferschutzzone
WS	Wohnzone mit schwacher Dichte
WSG	Kantonales Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse

ANHANG

Anhang 1	Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter vom 18.08.2003 mit Übersichtsplan vom 22.12.2003
Anhang 2	Bericht zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV
Anhang 3	Geologisch-hydrologisches Gutachten zur Bauzone Untergreng

ERSTER TEIL : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele

Um eine harmonische und ressourcenschonende Entwicklung der Gemeinde Greng sicherzustellen, legt das vorliegende Reglement die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und die Baupolizei fest.

Art. 2 Gesetzliche und andere Grundlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung

Dieses Reglement stützt sich auf:

¹ die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere:

- das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG),
- das kantonale Ausführungsreglement vom 18. Dez. 1984 zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG),
- das kantonale Strassengesetz vom 15. Dez. 1967 (StrG) und das dazugehörige Ausführungsreglement vom 7. Dez. 1992,
- das kantonale Kulturgüterschutzgesetz vom 7. Nov. 1991 (KSKG) und das dazugehörige Ausführungsreglement vom 17. Aug. 1993,
- die kantonale Verordnung über den Wasserbau vom 2. Nov. 1994 und die kantonale Gewässerschutzverordnung vom 28. Okt. 1998,
- das kantonale Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (WSG) vom 2. März 1999,
- den kantonalen Richtplan vom 1. Juli 2002 und den regionalen Richtplan vom 6. Okt. 1992,
- die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986.

² die ortsplanerischen Grundlagen, insbesondere:

- Szenarien von Entwicklungsvarianten (Juni 1994 bis Jan. 1996),
- Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung (Aug. 1995),
- Formulierung von Planungszielen (Juni 1994 bis Sept. 2002),
- Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde Greng in Verbindung stehen.

³Die Ortsplanung Greng setzt sich aus den folgenden Dokumenten zusammen:

- a) dem Richtplan Landschaft, Verkehr,
- b) dem Zonennutzungsplan,
- c) dem Bau- und Zonenreglement,
- d) dem Quartierplan Schloss und dem dazugehörenden Reglement,
- e) der Teilplanung Grengspitz und den dazugehörenden Reglementen,
- f) dem erläuternden Bericht zur Revision der Ortsplanung mit dem

Anhang:

- 1 Bericht zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV,
- 2 geologisches - hydrologisches Gutachten Bauzone „Untergreng“,
- 3 Erkennungsdokumente zu „Obergreng“,
- 4 Objektblätter zu den Landschaftsräumen 1- 4 des Richtplans.

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Das vorliegende Reglement, die Zonennutzungspläne, der Detailbebauungsplan Schloss und die Teilplanung „Grenspitz“ sind für Behörden und Private verbindlich.

² Der Gemeinderichtplan ist für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich. Er ist für die Grundeigentümer* nicht verbindlich (Art.76 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

¹ Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit.

² Sie sind für alle Bauten im Sinne von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen von Gebäuden anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

¹ Abweichungen von Plänen und dazugehörenden Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit Einverständnis der RUBD bewilligt werden (Art. 55 RPBG).

² Das in Art. 90 ff ARRPBG vorgegebene Verfahren ist dabei zu beachten

** Zur Vereinfachung der Lesbarkeit wird auf die explizite Erwähnung der weiblichen Form im gesamten Text verzichtet.*

ZWEITER TEIL : ZONENVORSCHRIFTEN

1. KAPITEL: GENERELLE VORSCHRIFTEN

Art. 6 Bedeutung und Geltung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der möglichen Nutzung innerhalb der Zonen.

² Bei den neu festgelegten Bauzonen wird unterschieden zwischen:

- dem bereits weitgehend überbauten Schlossareal, geregelt im bestehenden Quartierplan und Reglement vom 10.3.87,
- den bereits weitgehend überbauten Parzellen im Untergreng (bisher in der Zone ohne Nutzung),
- den voraussichtlich in den kommenden Jahren erforderlichen Wohnzonen und Zonen von allgemeinem Interesse.

³ Das Bauen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Vorschriften (Art. 24 ff. RPG).

Art. 7 Detailbebauungsplan

¹ Im Zonennutzungsplan sind die Gebiete festgelegt, für welche obligatorisch ein Detailbebauungsplan zu erstellen ist.

² In diesen bezeichneten Gebieten kann, gemäss Art. 67 ff. RPBG, nur nach entsprechenden Detailbebauungsplänen gebaut werden.

³ Dieser Detailbebauungsplan hat zusätzlich zu den Bestimmungen des vorliegenden Reglements im Bereich der Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte (WS II) folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Die Architektur muss sich in die bestehende Landschaft einfügen und dem Ortsbild angepasst sein.
- Die Fassaden müssen bezüglich Materialien und Farben für das ganze Detailbebauungsgebiet einen einheitlichen Charakter aufweisen.
- Für die Dachgestaltung sind nur Satteldächer gestattet.
- Im Rahmen des Detailbebauungsplanes sind die entsprechenden Besucherparkplätze gemäss Baureglement umzusetzen.
- Sämtliche Massnahmen gemäss Gemeinderichtplan Landschaft/Verkehr, Objektblatt Untergreng LR 2 (auch diejenigen ausserhalb der Bauzonen), sind im Rahmen der Detailbebauungsplanung fristgerecht umzusetzen.

Art. 8 Geschützte Gebäude

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet die geschützten Gebäude, welche im Anhang zu diesem Reglement aufgeführt sind.

² Gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KSKG) erstreckt sich der Schutz des Gebäudes auf die Strukturen, die äusseren und inneren Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und das Ortsbild.

Die zu erhaltenden inneren und äusseren Elemente sind durch den Schutzzumfang des Kulturguts (1, 2, 3) bestimmt.

Schutzzumfang 3: Der Schutz umfasst

- die Aussenhülle (Fassade, Dach) des Gebäudes,
- alle tragenden Elemente der Baute.

Schutzzumfang 2: Der Schutz umfasst zusätzlich

- die dekorierten Fassadenteile,
- die Typologie des Grundrisses und die Hauptelemente des Grundrisses (Treppen und gewisse Zwischenwände).

Schutzzumfang 1: Der Schutz umfasst zusätzlich

- die Inneneinrichtung wegen ihrer künstlerischen Qualität (Bodenbeläge, Decken, Täfelung, Ofentüren, Dekorationen etc.).

³ In Anwendung von Art. 22 KSKG erstreckt sich der Schutz des Gebäudes unabhängig von seinem Schutzzumfang auch auf die hauptsächlichsten Elemente der Umgebungsgestaltung (Bodenbeläge, Bepflanzung, Mauern etc.), falls diese Bestandteil des Gebäude- und Ortsbildcharakters sind.

⁴ Bei Umbauten gelten die Bestimmungen von Art. 64² und Art. 64³ RPBG.

⁵ Veränderungen an einem geschützten Gebäude oder an seiner Nahumgebung müssen der kantonalen Kulturgüterkommission zur Begutachtung unterbreitet werden. Dem Baubewilligungsverfahren muss ein Vorgesuch vorausgehen.

Art. 9

Ortsbildschutzperimeter „Blessoney“ und „Obergreng“

¹ Um-, An- und Ausbauten, sowie Neubauten innerhalb dieses Ortsbildschutz-Perimeters und in dessen Nahumgebung haben durch ihr Ausmass, ihre Massstäblichkeit, ihre Gestaltung, durch Material- und Farbwahl den herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Siedlungseinheit einzufügen. Die charakteristischen Freiräume und Ausblicke sollen gewahrt bleiben.

² Jedes Baugesuch ist Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches (Art. 184 RPBG). Die Prüfung durch die Kulturgüterkommission ist in Anwendung von Art. 7 RPBG erforderlich.

³ Die Dachgestaltung im Perimeter „Obergreng“ muss mit den anderen Dächern des Weilers harmonieren. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/3 der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen nicht übersteigen. Im Falle dass eine zusätzliche Öffnung im Dachgiebel nicht möglich ist, soll Art. 30 ARzPBGR angewendet werden. Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen.

⁴ Gebäudestellung und Firstrichtung von Umbauten und Neubauten haben sich dem Landschafts- Orts- und Strassenbild anzupassen. Sie sollen mit denjenigen Nachbarsbauten und den für das Ortsbild charakteristischen Bauten harmonieren, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft.

⁵ Bei Umbauten kann verlangt werden, dass die Veränderungen am ursprünglichen Gebäude oder zusätzliche architektonische Elemente, welche keine wesentliche architekturhistorische Bedeutung haben, entfernt werden.

⁶ Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, Mauern, Pflasterung und Baumbestand müssen beibehalten werden. Neue Elemente sollen den Ortsbildcharakter nicht stören. Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1 m nicht übersteigen.

Art. 10 Schutz der archäologischen Fundgebiete

¹ Geschützte archäologische Fundstellen

Der Zonennutzungsplan gibt die gemäss Art. 63 RPBG geschützten archäologischen Fundstellen an.

- Innerhalb dieser Fundstellen ist eine Bewilligung der Direktion für Erziehung, Kultur und Sport für jegliche Baumassnahme im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen unerlässlich. Eine Bewilligung kann namentlich erteilt werden für Baumassnahmen, welche den Wert der Fundstelle zur Geltung bringen.
- Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

² Archäologischer Perimeter

- Für jeden Neubau oder Umbau im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten innerhalb der auf dem Zonennutzungsplan eingetragenen Perimeter ist ein Vorprüfungs-gesuch obligatorisch. Dieses Gesuch wird dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie (AAFR) und dem Bau- und Raumplanungsamt BRPA zur Begutachtung unterbreitet.
- Innerhalb der archäologischen Perimeter ist das AAFR befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss Art. 37 – 40 KSKG durchzuführen. Baugesuche für Objekte innerhalb eines solchen Perimeters erfordern ein Gutachten des AAFR. Ausserdem sind die Bestimmungen des KSKG Art. 35 und des RPBG Art. 63 Absatz 4 sowie das Baubewilligungsverfahren ausdrücklich vorbehalten.

Art.11 Geschützte Landschaftselemente

¹Es gilt der Staatsratsbeschluss vom 12.5.1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt, welcher die Naturobjekte schützt.

² Als Naturobjekte gelten namentlich Bach-, Ufer- und Parkgehölze, Obstgärten, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume, die im Zonennutzungsplan eingetragen sind.

³ Wenn Naturobjekte aus Krankheits-, Alters- oder anderen Gründen entfernt werden müssen, ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Sie sind an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch Neupflanzungen zu ersetzen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. Der periodische und artengerechte Schnitt der Hecken und die Verjüngung von Obstgärten sind erlaubt.

2. KAPITEL: SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 12 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Greng ist eingeteilt in:

a) Bauzonen		Art.
Areal „Schloss Greng“	SG	13
Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte	WS	
- Untergreng Nordwest (weitgehend überbaut)	WS I	14
- Untergreng Nordost / Süd / West	WS II	15
Zonen von allgemeinem Interesse	ZAI	
- Gemeindebadeplatz	ZAI I	16
- Anlagen und Bauten für öffentliche Dienste	ZAI II	16
b) Landwirtschaftszonen	LZ	
- Landwirtschaftszone I	LZ I	17
- Landwirtschaftszone II (südöstlich Schlossareal)	LZ II	17
c) Natur- und Landschaftsschutzzone „Grenspitz“	NLZ	18
d) Seeuferschutzzone	SUZ	19
e) Bestandeszonen	BZ	
- Nordöstlich ZAI I Bestandeszone Ost	BZO	20
- Südwestlich WS I Bestandeszone West	BZW	20

Art. 13 Areal „Schloss Greng“ (SG)

¹ *Charakter:*

Schloss mit Park und um den De-Castella-Platz gruppierte Gebäulichkeiten (Restaurant, Verwaltung, Büros) als Zentrum einer geschlossenen Wohnsiedlung sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser.

² *Nutzung und Vorschriften:*

Diese sind im Quartierplan und dem dazugehörenden Reglement vom 10.3.1987 festgelegt.

Art. 14 Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)

¹ Charakter:

Gebiet, mit vorwiegend älterer, dichter Bausubstanz, welches weitgehend überbaut ist.

² Nutzung und Vorschriften:

Freistehende Einzelwohnhäuser im Sinn von Art. 53 lit.A ARRPBG.
Dem Wohnen zugeordnete, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe kleineren Ausmasses sind zugelassen.

³ Bauweise: offen

⁴ Überbauungsziffer max. 25%

⁵ Ausnützungsziffer: max. 0.35

⁶ Grundabstand (A): mind. 4.25 m

⁷ Gebäudehöhen: GH max. 8.50 m (zulässige Gesamthöhe)

h max. 6.00 m (Höhe bis zum Schnittpunkt
Fassade und Bedachung)

⁸ Geschossanzahl: frei innerhalb der GH

⁹ Empfindlichkeitsstufe: **ES II** Die Einhaltung der Lärmvorschriften muss
durch die Bauherrschaft bei der Eingabe
des Baugesuches nachgewiesen werden.

¹⁰ Baumassnahmen

Infolge schlechter Bodeneigenschaften (Setzungsmöglichkeiten, hoher Grundwasserstand, usw.) sind alle baulichen Massnahmen zu treffen, um die Stabilität und Sicherheit der Bauten zu gewährleisten.

¹¹ bestehende landwirtschaftliche Bauten

Bestehende landwirtschaftliche Bauten können in ihrem vorhandenen Volumen auch für nicht landwirtschaftliche Zwecke, vor allem das Wohnen, genutzt werden.

Art. 15 Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)

¹ Charakter:

Diese Zone ist für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt.

² Nutzung und Vorschriften:

Freistehende Einzelwohnhäuser im Sinne von Art. 53, lit.A , ARRPBG.
Dem Wohnen zugeordnete, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe kleineren Ausmasses sind zugelassen.

³ Bauweise: offen

⁴ Überbauungsziffer max. 25%

⁵ Ausnützungsziffer: max. 0.25

⁶ Grundabstand (A): mind. 4.25 m

⁷ Gebäudehöhen: GH max. 8.50 m (zulässige Gesamthöhe)
h max. 6.00 m (Höhe bis zum Schnittpunkt
Fassade und Bedachung)

⁸ Geschossanzahl: frei innerhalb der GH

⁹ Empfindlichkeitsstufe: ES II Die Einhaltung der Lärmvorschriften muss
im Detailbebauungsplan,
und wo dieser nicht obligatorisch ist durch
die Bauherrschaft bei der Eingabe des
Baugesuches nachgewiesen werden.

¹⁰ Bereich Seeufer:

Wo die Bauzone WS II direkt an die Natur- und Landschaftsschutzzone „Grenspitz“ (Zone A) grenzt (Zone Nordwest), gelten für die Nutzung der Fläche zwischen der Baulinie Seeuferabstand und der Zonengrenze folgende Vorschriften:

- Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen.
- Abgrabungen, Erdbewegungen, Aufschüttungen und andere Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind verboten.
- Die Erstellung von direkten Seezugängen und das Betreten der Naturschutzzone A ist verboten.

¹¹ Baumassnahmen

- Infolge schlechter Bodeneigenschaften (Setzungsmöglichkeiten, hoher Grundwasserstand, usw.) sind alle baulichen Massnahmen zu treffen, um die Stabilität und Sicherheit der Bauten zu gewährleisten.
- Für alle Bauvorhaben auf den Parzellen 74 und 75 pp sind bezüglich der baulichen Massnahmen die Hinweise des Berichtes FR 1597 vom 24. Aug. 2001 genau zu beachten. Ein Geotechniker muss die Pläne vor dem Baubewilligungsverfahren überprüfen; die notwendigen Massnahmen sind in einem Bericht aufzulisten, der dem Baubewilligungsgesuch beigelegt werden muss. Das Gutachten der Naturgefahrenkommission ist einzuholen.

Art. 16 Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI)

¹ Charakter:

Die Zonen ZAI I und ZAI II sind im Sinne von Art. 51 RPBG für Gebäude, Anlagen und Flächen bestimmt, die im öffentlichen Interesse liegen.

² ZAI I: Gemeindebadeplatz

- Dieser ist für die Einwohner der Gemeinde Greng vorbehalten und deshalb werden keine dazugehörigen Parkplätze geschaffen. Er enthält die mit dem Badeplatz verbundenen Anlagen und Gebäude, wie Toiletten, Umkleidekabinen, Geräteraum. Die Nutzung und der Betrieb werden in einem separaten Reglement bestimmt.
- Bei Überlagerung der Zone ZAI I mit der Natur- und Landschaftsschutzzone gelten zusätzlich die Bestimmungen der Letzteren.
- Die Nutzung und der Betrieb des Badeplatzes sind mit der Kommission Natur- und Landschaftsschutzzone „Grenspitz“ abzusprechen und im Reglement für den Gemeindebadeplatz entsprechend festzulegen.

³ ZAI II: Anlagen und Bauten für öffentliche Dienste

- Gebäude sind zulässig, soweit sie für den Gemeindebetrieb notwendig sind, wie Werkhof, Entsorgungsanlagen, Spiel- und Sportplätze, zentrale Heizungsanlagen, Geräteschuppen usw. Sie verfügen über die nötigen öffentlichen Parkplätze.
- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV, deren Einhaltung im Detailbebauungsplan nachzuweisen ist.
- Für alle Bauvorhaben auf den Parzellen 74 und 75 *pp* sind bezüglich der baulichen Massnahmen die Hinweise des Berichtes FR 1597 vom 24. Aug. 2001 genau zu beachten. Ein Geotechniker muss die Pläne vor dem Baubewilligungsverfahren überprüfen; die notwendigen Massnahmen sind in einem Bericht aufzulisten, der dem Baubewilligungsgesuch beigelegt werden muss. Das Gutachten der Naturgefahrenkommission ist einzuholen.

Art. 17 Landwirtschaftszonen (LZ)

¹ *Gegenstand*

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,
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² *Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone*

In der Landwirtschaftszone sind gemäss den Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zonenkonform:

- Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen,
- Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen,
- Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen,
- Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

³ *Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone*

In der Landwirtschaftszone können unter den Bedingungen der Art. 24 ff. RPG und 40 ff. RPV als nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden:

- Bauten und Anlagen, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert,
- Umbauarbeiten für die Einrichtung eines betriebsnahen, nicht landwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen,
- die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder der Wiederaufbau von bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen,
- die Änderung von schützenswerten Bauten und Anlagen, nach den durch den kantonalen Richtplan definierten Kriterien.

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind ebenfalls einer Bewilligung unterworfen.

⁴ *Verfahren*

- Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der kantonalen Baudirektion (Art. 59 RPBG).
- Das Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 184 RPBG ist obligatorisch, ausser für geringfügige Bauten.

⁵ *Empfindlichkeitsstufe*

Gemäss Art. 43 LSV gilt die Empfindlichkeitsstufe III, deren Einhaltung durch die Bauherrschaft bei der Eingabe des Baugesuches nachgewiesen werden muss.

⁶ **Landwirtschaftszone I**

Neue Bauten und Anlagen werden im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen bewilligt.

⁷ **Landwirtschaftszone II**

Um das offene Gebiet zwischen dem Schlossareal und dem Weiler Obergrenge zu erhalten, werden in dieser Zone keine Neubauten bewilligt.

Art. 18 Natur- und Landschaftsschutzzone „Grenspitz“ (NLZ)

¹Charakter:

Gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966, das kantonale WSG und RPBG werden die Wälder sowie die von ihnen umschlossenen Wiesen und die westlich angrenzenden Schilf- und Ufergebiete des „Grenspitzes“ als grundeigentümerverbindliche Natur- und Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Damit wird die Bewahrung und Pflege dieses naturkundlich interessanten, sowie ökologisch, ästhetisch und sozio-kulturell schützenswerten Landschaftsteiles sichergestellt.

²Nutzung und Vorschriften:

Der Schutzperimeter wird in Teilzonen unterteilt. Die grundsätzlichen Bestimmungen und Massnahmen sowie die Abstimmung der verschiedenen Nutzungsansprüche sind in einem speziellen „Reglement zur Natur- und Landschaftsschutzzone Grenspitz“ festgelegt. Es sind sämtliche Eingriffe zu unterlassen, die dem Zonencharakter, dem Schutzzweck und dem Reglement widersprechen.

³Aufsicht und Vollzug des „Reglements zur NLZ

Die Oberaufsicht über die Natur- und Landschaftsschutzzone Greng ist Sache der „Grenspitzkommission“. Sie untersteht den Gemeinderäten von Greng, Murten und Meyriez. Ihre Zusammensetzung und Aufgaben werden in einem Kommissionsreglement festgelegt.

Art. 19 Seeuferschutzzone (SUZ)

¹ Diese Zone umfasst das Seeufer ausserhalb des Perimeters der „Natur- und Landschaftsschutzzone Grenspitz“ und bezweckt die Vegetation zu erhalten und zu schützen sowie von zusätzlichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

² In der Seeuferschutzzone werden keine privaten Bauten und Anlagen bewilligt. Bestehende Bauten und ihre Nutzung, die dem Charakter der Zone nicht entsprechen, unterstehen den Vorschriften des Art. 54 des RPBG.

Art. 20 Bestandeszonen Ost/West

¹Charakter:

Diese Zone umfasst die Grundstücke im Bereich Seeufer, welche an die Bauzone angrenzen.

²Bestehende Bauten und Anlagen:

Nutzungsänderungen, Umbauten, Renovierungen und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen werden nach 24 ff. RPG behandelt.

³Neue Bauten und Anlagen:

Zweck- und standortgebundene Bauten und Anlagen können gemäss Art. 24 ff RPG sowie Art. 59 RPBG bewilligt werden.

⁴Besondere Bestimmungen:

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorgesuch an den Gemeinderat einzureichen und die Sonderbewilligung der RUBD einzuholen. Die Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in die vorhandenen Gebäudegruppen und das Landschaftsbild einzuordnen. Aus der Erstellung von Bauten und Anlagen dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.

DRITTER TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Art. 21 Parkieren

¹ Wohnhäuser:

Pro Wohnung müssen 3 Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden, wobei Garage und Vorplatz als ein Parkplatz gelten.

² Gewerbebetriebe:

Für Gewerbebetriebe sind entsprechend der Kundschaft und der Belegschaft entsprechende Parkplätze bereitzustellen, wobei für jeden Arbeitsplatz mindestens 1 Parkplatz geschaffen werden muss.

³ Garagen, Einstellhallen:

Der Gemeinderat kann aus ästhetischen und Lärmschutzgründen Garagen und Einstellhallen verlangen.

⁴ Ersatzabgaben:

Ist es dem Eigentümer einer Liegenschaft nicht möglich, auf privatem Grund die erforderlichen Parkplätze zu erstellen, hat er gemäss einem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement Ersatzabgabe zu entrichten, welche keinen Anspruch auf reservierte Parkplätze gibt.

Art. 22 Abstandsvorschriften

¹ Strassenbaulinien:

Wo keine Strassenbaulinien festgelegt sind, gelten die Abstände gemäss Art. 118 des StrG.

² Waldabstand:

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt, unter Vorbehalt einer anderen Regelung im Zonennutzungsplan, 20.0 Meter.

³ Abstand vom Seeufer und von Fliessgewässern:

Unter Vorbehalt einer anderen Regelung im Zonennutzungsplan, beträgt der Abstand einer Baute oder Anlage von der Grenze des Sees mindestens 20.00 Meter. Die Grenze des Sees ist durch die mittlere Höhe des Wasserspiegels bei Kote 429 m ü.M. definiert und im Zonennutzungsplan festgehalten.

Ist der von einem Fliessgewässer benötigte Raum nicht abgegrenzt, beträgt der Abstand für eine Baute oder Anlage zur Grenze des öffentlichen Gewässers ebenfalls mindestens 20.0 Meter. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderung des natürlichen Geländes. Der Mindestabstand kann erhöht werden, wenn dies aufgrund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

⁴ Abstand von geschützten Hecken:

Der minimale Abstand zwischen einer Baute und geschützten Hecken sowie Baumreihen beträgt 10.0 Meter.

Art. 23**Besondere Vorschriften betreffend die Fliessgewässer***¹Raumbedarf für Fliessgewässer*

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, 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.

Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Meter zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.

²Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

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

³Abführung des Regenwassers

Die Abführung des Regenwassers muss dem generellen Entwässerungsplan der Gemeinde entsprechen. Wo dieser fehlt, ist die Abführung durch geeignete Massnahmen vorzusehen, welche die Durchlässigkeit des Bodens sowie die Einflüsse auf das Abflussregime und das physische Gleichgewicht des Vorfluters (Wasserlauf) berücksichtigen.

Art. 24**Gestaltungsvorschriften***¹Dachgestaltung:*

Es sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer erlaubt. Andere Dachformen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens aus wichtigen Gründen, wie Einräumung der Seesicht, aus ästhetischen oder architektonischen Überlegungen vom Gemeinderat bewilligt werden. Für Satteldächer beträgt die Neigung 20 – 30°, für Walm- und Krüppelwalmdächer 30 – 40°. Als Dachmaterialien sind Tonziegel in den Farben dunkelbraun und dunkelrot zugelassen. Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der Nutzung von Sonnenenergie Ausnahmegewilligungen erteilen.

²Dachaufbauten:

Dachaufbauten werden nach Art. 30 ARRPBG gestattet.

³Fassaden, Stellung des Gebäudes:

Die Fassaden müssen bezüglich Baumaterialien und Farbe dem besonderen Charakter der Landschaft, der Ortschaft und der Siedlung sowie dem charakteristischen Eigenwert eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe angepasst sein. Der Gemeinderat kann die Stellung des Gebäudes, Material und Farbe, Umgebungsgestaltung usw. festlegen um eine bessere Integration in das Landschafts-, Ortsbild oder in eine Gebäudegruppe zu gewährleisten.

Art. 25 Energie

¹ Alle neu entstehenden Gebäude in den Wohnzonen mit schwacher Besiedlungsdichte und der Zone von allgemeinem Interesse sollen wenn möglich mit einer zentralen Heizungsanlage erschlossen werden. An diese können auch bestehende Gebäude im Areal Schloss und in Untergreng angeschlossen werden.

² Alternative Energien (wie z.B. Sonnenkollektoren und Wärmepumpen) sind in der ganzen Siedlung erlaubt.

Art. 26 Bewilligungs- und Kontrollverfahren

¹ *Gebühren:*

Für die Prüfung der Baugesuche und die Überwachung des Baus hat der Bauherr, gemäss dem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement, eine Gebühr an die Gemeinde zu entrichten.

² *Expertisen:*

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Baugesuchen Spezialisten beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Dieser wird vom Gemeinderat vorgängig über das Vorgehen orientiert.

VIERTER TEIL: STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 27 Übertretungen

Widerhandlungen gegen die Gemeindebau- und Zonenvorschriften werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

FÜNFTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- Alle Bestimmungen, die dem Zonennutzungsplan, dem Verkehrsrichtplan und dem Bau- und Zonenreglement entgegenstehen,
- der Zonenplan, Verkehrs- und Landschaftsrichtplan sowie das Bau- und Planungsreglement vom 18. Nov. 1986.

Art. 29 Inkrafttreten

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

Genehmigung

Angenommen vom Gemeinderat Greng

Greng, 8. 1. 08

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion

Freiburg, 10. SEP. 2008

Der Staatsrat, Direktor



REVISION DER ORTSPLANUNG GRENG

Anhang zum Bau- und Zonenreglement

Anhang	Dokument	Seiten	verfasst von:
1	Unbewegliche Kulturgüter in der Gemeinde Greng		
	1-1 Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter (Liste) vom 18.08.2003	1 Seite	Direktion für Erziehung, Kultur und Sport
	1-2 Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter (Übersicht 1:5'000) vom 22.12.2003	1 Seite	Amt für Kulturgüter
2	Bericht zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LVS		Büro: „Terraplan“ Planung- Überwachung- Expertisen; Energie, Geo - Engeneering, Raumplanung, Umwelttechnik, Villars-sur-Glâne
	2-1 Zusammenfassung der Lärmstudie (2-2) Gesamtbericht im Anhang zum „Erläuternden Bericht“ zur Planungsrevision	2 Seiten	
3	Geologisches Gutachten zu den Parzellen 74 und 75 pp		Büro: „Terraplan“ Planung- Überwachung- Expertisen; Energie, Geo - Engeneering, Raumplanung, Umwelttechnik, Villars-sur-Glâne
	3-1 Zusammenfassung des geologischen Gutachtens (3-2) Gesamtbericht im Anhang zum „Erläuternden Bericht“ zur Planungsrevision	1 Seite	



Direction de l'instruction publique,
de la culture et du sport
Direktion für Erziehung,
Kultur und Sport

Service des biens culturels
Amt für Kulturgüter

CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES
VERZEICHNIS DER UNBEWEGLICHEN KULTURGÜTER

Chemin des Archives 4
1700 FRIBOURG / FREIBURG, den 18. 8. 2003

G R E N G

Tél. 026 / 305 12 87
Fax 026 / 305 13 00
e-mail lauperA@fr.ch

Versicherte Gebäude **104**
Wert ISOS **REGIONAL**

Strasse/Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol.	Artikel	Inventar	Verzeichnis	Vorschlag
Bureliweg	1	Mühle	3	82	2	B	2
Bureliweg	1A	Speicher	3	82	3	A	3
Bureliweg	2	Scheune	3	83	3	C	3
Bureliweg	2A	Scheune; Unterstand	3	83;85	-	-	-
de Castella Weg	37	Schloss de Garville	1	1	2	C	3
Dorfstrasse	3	Scheune	3	85	-	C	3
Dorfstrasse	4	Herrenhaus Burnat	2	66	2	B	2
Dorfstrasse	6	Ehemalige Käserei	2	66	3	B	2
Dorfstrasse	10	Scheune	2	67	2	B	2
Dorfstrasse	10C	Eiskeller	2	67	-	A	3
Dorfstrasse	12	Bauernhaus	2	67	-	C	3
Lindenweg	2	Bauernhaus	3	76	2	B	2
Seeweg	5	Ehemaliges Badehaus	2	59	-	-	-

Der Konservator der Kulturgüter

Claude Castella

Der verantwortliche Redaktor des Verzeichnisses

Aloys Lauper

*Die Vorschläge gemäss obigem Verzeichnis werden vom Gemeinderat Grench akzeptiert und die aufgeführten Gebäude gemäss den vorgeschlagenen Kategorien unter Schutz gestellt.
Grench, 13. April 2004

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Verzeichnis	Bedeutung des Kulturgutes gemäss sechs Kriterien : Historische Bedeutung, Formen und dekorative Elemente, Repräsentativität, Seltenheit, ursprünglicher Erhaltungszustand, Situation	A	B	C	D
Inventar	Aktueller Status – geschützt oder nicht geschützt – gemäss Schutzzumfang	1	2	3	-
Schutzkategorie	Vorschlag für eine Unterschutzstellung nach Revision des Verzeichnisses	1	2	3	-



WERT A
 WERT B
 WERT C
 WERT D
 OHNE WERT



22.12.2003

Greng

1/1

SERVICE DES BIENS CULTURELS
Fribourg



TERRAPLAN

Planung - Ueberwachung - Expertisen

CH - 1752 Villars-sur-
Glâne
Rue des Platanes 31
Tel./Fax : +41 26 401 01
00
Mobile : +41 78 602 01
00
villars@terraplan.ch

Energie Geo-Engineering HLS Raumplanung Umwelttechnik

Andréas Keller Philippe Henri Bodmer Ruedi Gubler Philippe Ittis Peter Meier Hans-Ruedi Schwarz Martin
Beratende Ingenieure und Ingenieur-Geologen ETHZ/ETHL/HTL/CHYN/SIA

Gemeinde Greng

FR 1598 REVISION DER ORTSPLANUNG GRENG :

ZUSAMMENFASSUNG DER LAERMSTUDIE

VILLARS-SUR-GLANE

AUGUST 2001 / ERGAENZUNG JULI 2003

Villars-sur-Glâne Ennetbürgen Interlaken Luzern Moosch (F) Münchenbuchsee Oberhofen/Thun

<http://www.terraplan.ch>

MWSt : 531 183

Einführung

Die Ausscheidung neuer Bauzonen und deren Erschliessung ist in den Artikeln 29 und 30 der Lärmschutzverordnung geregelt, wobei die dort definierten Planungswerte eingehalten werden müssen. Diese Zusammenfassung des Gutachtens ist Gegenstand der sogenannten Vorprüfung durch das kantonale Strassen – und Brückenbaudepartement Freiburg. Im Gutachten enthalten sind Berechnungen, die Einhaltung und Überschreitung der Planungswerte der neu auszuscheidenden Zonen belegen. Die neuen Zonen mit ihren Empfindlichkeitsstufen werden im Baureglement definiert. Im Falle von Überschreitungen ist darzulegen, ob und mit welchen Mitteln die Planungswerte eingehalten werden können. Eine Gestaltungs- oder Erschliessungsplanpflicht kann ebenfalls im Baureglement festgehalten werden.

In der Schlussprüfung werden neben anderen Aspekten die Erschliessungs- oder Gestaltungspläne auf deren Wirksamkeit geprüft, die Schallimmissionen innerhalb der Planungswerte zu halten. Erst nach der Schlussprüfung gilt ein Grundstück als baureif. Sind keine Überschreitungen der Planungswerte festgestellt worden, so genügt für die Schlussprüfung das bereits zur Vorprüfung eingereichte Dokument.

Ergebnisse

Bei einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf der Kantonsstrasse ist in einem Abstand von 120m zur Strassenachse (Mittellinie der Strasse) der Planungswert der ES II erfüllt. Bis zu diesem Abstand kann eine Zone dieser Empfindlichkeitsstufe ausgeschieden werden. Mit der Empfindlichkeitsstufe III kann man bis 60m an die Strassenachse gelangen, ohne weitere Abklärungen der Lärmsituation vornehmen zu müssen.

Die Ausscheidung einer ES III entlang einer Kantonsstrasse ist üblich, bedarf aber der Genehmigung der kantonalen Behörde. Im Kanton Freiburg wird ausdrücklich darauf geachtet, dass im Baureglement in einer Zone der Empfindlichkeitsstufe III auch mässig störendes Gewerbe zugelassen ist. Falls dies zutrifft, wird eine solche Zone der ES III entlang einer Strasse mit dieser Charakteristik in der Regel bewilligt.

Es wird empfohlen, so weit zulässig, Zonen der Empfindlichkeitstufe II auszuscheiden. Diese entsprechen am ehesten den im provisorischen Baureglement beschriebenen Nutzungen. Entlang der Strasse kann bis auf den berechneten Abstand eine Zone der Empfindlichkeitsstufe III ausgeschieden werden, wobei das Baureglement insofern angepasst werden muss, als mässig störendes Gewerbe zugelassen wird. Werden auch Zonen ausgeschieden, in denen die Planungswerte noch nicht erfüllt sind, so ist zum Zeitpunkt der Schlussprüfung mit einem Gestaltungsplan darzulegen, dass diese Werte eingehalten werden. Dass die Einhaltung theoretisch möglich ist, wird bereits mit diesem Gutachten gezeigt. Im Sinne einer geordneten Überbauung in der Umgebung des Schlosses Greng ist ein solcher Gestaltungsplan zusätzlich zu begrüssen.

Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte

Wie die Berechnungen zeigen, hat man in 20m Abstand von der Strassenachse eine maximale Pegelüberschreitung von 10.8dB(A), in 40m Abstand eine solche von 7.5dB(A) die man mit geeigneten Massnahmen reduzieren muss. Die in Anhang 4 des Gutachtens gemachte Abschätzung zeigt, dass mit einem durchgehenden Bauwerk entlang der Strasse eine Schalldämmwirkung von 11 dB(A) erreichbar ist. Daraus resultieren die folgenden Möglichkeiten, die Planungswerte einzuhalten:

- a) Lückenloses Bauwerk entlang der Strasse, dass allerdings mindestens auf der Strassenseite keine lärmempfindlichen Räume haben darf.
- b) Bauwerke mit Lücken haben merkbar schlechtere schalldämmende Eigenschaften als solche ohne Lücken. Bei geeigneter Anordnung kann man aber auch so die Immissionen unter den Planungswert bringen, wobei lückenlose Ausführungen aus lärmtechnischer Sicht empfohlen werden.
- c) Lärmschutzwand mit gleichen Dimensionen entlang der Strasse
- d) Erddamm, der sich besser ins Landschaftsbild einpassen würde als eine künstliche Lärmschutzwand.
- e) Temporeduktion auf der Kantonsstrasse in Verbindung mit weniger stark schalldämmenden Bauwerken

TERRAPLAN

A. Keller



TERRAPLAN

Planung - Ueberwachung - Expertisen

CH - 1752 Villars-sur-
Glâne

Rue des Platanes 31

Tel./Fax : +41 26 401 01
00

Mobile : +41 78 602 01
00

terraplan@smile.ch

Energie Geo-Engineering HLS Raumplanung Umwelttechnik

Andréas Keller Philippe Henri Bodmer Ruedi Gubler Philippe Ittis Peter Meier Hans-Ruedi Schwarz Martin
Beratende Ingenieure und Ingenieur-Geologen ETHZ/ETHL/HTL/CHYN/SIA

Gemeinde Greng

**FR 1597 REVISION DER ORTSPLANUNG GRENG :
VORPRUEFUNG**

**ZUSAMMENFASSUNG DES
GEOLOGISCHEN GUTACHTENS**

VILLARS-SUR-GLANE

AUGUST 2001

Villars-sur-Glâne Ennetbürgen Interlaken Luzern Moosch (F) Münchenbuchsee Oberhofen/Thun

<http://www.terraplan.ch>

MWSt : 409 041

Einführung

Diese Zusammenfassung des Gutachtens ist Gegenstand der sogenannten Vorprüfung durch die Naturgefahrenkommission des Kantons Freiburg. Im Gutachten enthalten sind die Resultate von Sondierungen und Ihre Auswertungen im Gebiet einer künstlichen Aufschüttung. Die Untersuchungen wurden dort auf Verlangen des Kantons und der kommunalen Baukommission durchgeführt.

Ergebnisse

Im betroffenen Gebiet (Parzelle 74) wurde in einer Tiefe von ca. 1.00 bis 4.00 m ab OK Terrain die kompakte Molasse erreicht. Darüber fand man künstliche Aufschüttungen von relativ schlechter geotechnischer Qualität vor.

Lokal und temporär muss mit einem oberflächlichen Aquitard gerechnet werden. In einer Sondierung konnte ein Wasserspiegel in 2.10 m Tiefe nachgewiesen werden (Wasserstand während der Sondierungen!). Andere Sondierungen waren nass oder trocken.

Sicherheitsmassnahmen

Es wird empfohlen, die Baufundationen auf die kompakte Molasse abzustellen (unterkellerte Flachfundationen oder Pfählung), um Differenzialsetzungen zu vermeiden (Risse an den Bauwerken). Der Grund liegt darin, dass bei einer Flachfundation auf den qualitativ schlechten künstlichen Aufschüttungen, die Tiefe des Molassedaches für ein und dasselbe Gebäude verschieden ausfallen kann. Ausserdem sind künstliche Aufschüttungen fast immer (so auch in diesem Falle) heterogener Zusammensetzung.

Falls dennoch Fundationen direkt auf den künstlichen Aufschüttungen gewünscht sind, so müssen zur Schadenvorbeugung die lokale Tiefe des Molassedaches und die entsprechend zu erwartenden Differenzialsetzungen bestimmt werden. Somit kann danach je nach Bauwerk die Zulässigkeit der Setzungsbeträge beurteilt werden.

Effiziente Drainagen sind vorzusehen, damit anfallendes Grundwasser (i.a. schwach durchlässig : Aquitard), Oberflächen- und Sickerwasser ohne weiteres evakuiert werden kann.

Für Meteorwasserversickerung ist die Parzelle 74 nicht geeignet

Für alle Bauzonen in Seenähe (und wenig über Seehöhe) sind beim Bau geotechnisch-geologische Gutachten zu empfehlen, denn dort muss mit qualitativ schlechten Seeablagerungen gerechnet werden.

TERRAPLAN

A. Keller

Nachträge

