



Ortsplanung
Gemeindebaureglement

Genehmigungsdossier

Dezember 2015

Bearbeitet von: Massimiliano Di Leone

12076-GBR_Oeff_Auflage-1.51209.docx-MDL

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue de berne 32
cp 2265 - 1211 Genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
	Artikel 1 Zweck	5
	Artikel 2 Rechtliche Grundlagen	5
	Artikel 3 Verbindlichkeit	5
	Artikel 4 Anwendungsbereich	5
	Artikel 5 Abweichungen	5
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	6
	A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN	6
	Artikel 6 Detailbebauungspläne (DBP)	6
	Artikel 7 Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)	6
	Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter	6
	Artikel 9 Harmonisierungspereimeter	7
	Artikel 10 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	8
	Artikel 11 Archäologische Perimeter	9
	Artikel 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)	9
	Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschützte Naturobjekte)	10
	Artikel 14 Gewässer	10
	Artikel 15 Naturgefahren	11
	Artikel 16 Abstände	12
	Artikel 17 Belastete Standorte	12
	B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN	13
	Artikel 18 Zoneneinteilung	13
	Artikel 19 Kernzone (KZ)	14
	Artikel 20 Wohnzone schwacher Dichte (WS) 1 und 2	15
	Artikel 21 Wohnzone Mittlerer Dichte (WM) 1 und 2	16
	Artikel 22 Mischzone (MZ)	17
	Artikel 23 Arbeitszone (AZ)	18
	Artikel 24 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	19
	Artikel 25 Materialabbauzone (MAZ)	20
	Artikel 26 Kiesaufbereitungszone (KAZ)	21
	Artikel 27 Kleinsiedlungsperimeter Hereschür (KSH)	22
	Artikel 28 Landwirtschaftszone (LZ)	24
	Artikel 29 Forstwirtschaftszone (FWZ)	24
	Artikel 30 Naturschutzzone (NSZ)	25
	Artikel 31 Landschaftsschutzzone (LSZ)	25
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	26
	Artikel 32 Parkierung	26
	Artikel 33 Erschliessungsbeiträge, Gebühren	27
	Artikel 34 Dachaufbauten, Parabolantennen, u.ä.	27
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	28
	Artikel 35 Übertretungen	28
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29
	Artikel 36 Aufhebung	29
	Artikel 37 Inkrafttreten	29
VI.	GENEHMIGUNG	30

VII. ANHÄNGE

Anhang 1 Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter

Anhang 2 Verzeichnis der geschützten Gebäude

Anhang 3 Vorschriften für geschützte Gebäude

Anhang 4 Abstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

Anhang 5 Gruppierungsplan Weizacker

Anhang 6 Reglemente betreffend der Schutzzonen Schwandmoos und Rotmoos

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

**Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018**

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

1. Übergeordnete Grundlagen

**Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018**

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und seine Verordnung (RPV),
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg (RPBG) und das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR),
- > das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967, das Ausführungsreglement zum Strassengesetz (ARStrG) vom 7. Dezember 1992,
- > das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSK), das Ausführungsreglement vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG),
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze, Beschlüsse und Richtlinien, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

2. Lokale Grundlagen (Ortsplanung)

- > Gemeinderichtplan,
- > Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement,
- > Detailbebauungspläne,
- > Übersicht über den Stand der Erschliessung,
- > Erläuternder Bericht und Anhänge.

Artikel 3 Verbindlichkeit

1. Richtplanung

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

2. Nutzungsplanung

Die Nutzungspläne und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich.

Artikel 4 Anwendungsbereich

Die vorliegenden Vorschriften haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Anlagen sowie für Nutzungen und Nutzungsänderungen im Sinne des RPBG anwendbar.

Artikel 5 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Vorschriften können durch die jeweils zuständige Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahren gemäss RPBG und RPBR zugelassen werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 6 Detailbebauungspläne (DBP)

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden und zu erstellenden Detailbebauungspläne bezeichnet, für welche spezifische Vorschriften gelten oder zu erstellen sind.

~~Artikel 7 Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)~~

~~Im Zonennutzungsplan sind die Sektoren bezeichnet, die einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht unterstellt sind. Baubewilligungen werden in diesen Sektoren nur auf der Grundlage einer bewilligten Detailerschliessung erteilt.~~

Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

Der Schutzperimeter für überbaute Gebiete hat zum Ziel die Struktur und den Charakter des betreffenden Ortsbildes zu erhalten. Ausschlaggebende, und deshalb zu erhaltenden Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

In Schutzperimetern gelten die entsprechenden Zonenvorschriften nur nach ~~strenger~~ Berücksichtigung der unten angegebenen Vorschriften.

2. Neubauten

Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft die Stellung und Ausrichtung, den Baukörper, die Höhe, den architektonischen Ausdruck sowie die Wahl des Baumaterials und der Farben.

Es gelten die Vorschriften des Anhangs 1 des Gemeindebaureglements.

3. Umbau bestehender Gebäude

Umbaumaassnahmen bestehender Gebäude müssen den Charakter der ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen. Dies betrifft besonders die Gestaltung der Fassade, des Daches sowie die Material- und Farbwahl.

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

4. Bauten, die den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen

Alle Umbau- oder Umnutzungsmassnahmen von Gebäuden, die in Teilen den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn sie, den obigen Vorschriften entsprechend, verändert werden.

5. Aussenräume

Lediglich kleine Veränderungen der natürlichen Topographie des Terrains sind zugelassen. Die gegebenen Topographie und die Aussenräume müssen berücksichtigt werden und harmonisch auf die der Nachbarparzellen abgestimmt sein.

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

6. Abweichungen

Abweichungen von den oben angegebenen Bestimmungen können nur zugelassen werden, wenn die Anwendung der betreffenden Vorschriften den Zielen der Bewahrung und zur Geltungbringung der Besonderheiten des Ortsbildes widersprechen würde.

7. Vorprüfungsgesuch beschluss der RUBD vom 1 2. SEP. 2010

Jedem Baugesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 des RPBG vorangehen.

Artikel 9 Harmonisierungsperimeter

1. Anwendungsbereich

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen um den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren.

2. Platzierung eines Neubaus

Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Gebäude gewährleistet ist.

Anbauten bestehender Gebäude dürfen die Ansicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Gebäude nicht beeinträchtigen.

3. Material und Farben

Material und Farben der Neubauten und Anbauten bestehender Gebäude müssen auf das geschützte Gebäude abgestimmt sein.

Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Gebäudes.

4. Aussenräume

Nur geringste Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.

Es gelten die Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter (Anhang 1 Ziffer 3 Aussenräume).

5. Landschaftsgestalterische Massnahmen

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2010

Sollte es ^{er}Notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Gebäude abzuschwächen, sollten landschaftsgestalterische Massnahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.

6. ~~Parzelle Teil einer Bauzone~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2010

~~Sollte die betreffende Parzelle Teil einer Bauzone sein, gelten zusätzlich folgende Vorschriften:~~

- ~~> Die Firsthöhe eines Neu- oder Anbaus darf nicht höher sein als die Traufhöhe des geschützten Gebäudes;~~
- ~~> Die Platzierung eines Neubaus ist nicht auf der Parzelle des geschützten Gebäudes gestattet und auf benachbarten Parzellen nur in geringstmöglicher Distanz zu den Parzellengrenzen, die nicht an die, des geschützten Gebäudes grenzen.~~
- ~~> Anbauten, in Richtung geschützter Gebäude, sind nicht gestattet.~~

Artikel 10 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

- 1. Definition** Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Gebäude und Kulturobjekte anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen, befinden sich in den Anhängen 2 und 3 des Gemeindebaureglements.
- 2. Kategorie 3** Der Schutz umfasst :
- > die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
 - > die Tragstruktur und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.
- 3. Kategorie 2** Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3:
- > die Dekorelemente der Fassade, insbesondere Natursteine, alte Fenster und Türen, Schilder sowie künstlerische Schreiner-, Maler- und Schmiedearbeiten;
 - > die allgemeine Raumanordnung und die repräsentativsten Elemente der Innenausstattung (Täferungen, Decken und Fussböden).
- 4. Kategorie 1** Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:
- > Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die kunsthandwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind.
- 5. Aussengestaltung** Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.
- 6. Solaranlagen** Solaranlagen sind wo möglich in die Dächer von An- oder Nebenbauten einzufügen; ist dies nicht möglich, sind generell folgende Regeln zu beachten:
- > die Kollektoren sind als zusammenhängende Fläche in die Dachhaut einzufügen und werden vorzugsweise am unteren Dachrand oder als Band, das in einem harmonischen Verhältnis zur Dachfläche steht, angebracht;
 - > die Kollektorenränder verlaufen parallel zu jenen des Daches, die Neigung ihrer Oberfläche ist identisch mit jener des Daches und soll möglichst nicht aus der Dachoberfläche herausragen;
 - > die Farbe der Kollektorumrahmungen ist jener der Kollektoren ähnlich.
- Auf für den Denkmalschutz besonders wichtigen geschützten Gebäuden oder auf jenen die einen exponierten Platz im Ortsbildschutz- und Harmonisierungssperimeter einnehmen, können Solaranlagen verboten werden.
- 7. Vorprüfung** Für alle Bau- und Renovationsarbeiten ist die Vorprüfung gemäss RPBG ist obligatorisch.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Artikel 11 Archäologische Perimeter

Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jeden Neu- und Umbau sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände eine Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch.

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt in diesen Perimetern Sondierungen und Grabungsarbeiten durchzuführen.

Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen kantonalen Dienststelle melden.

Artikel 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)

1. Schutzzumfang

Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke.

2. Kategorie 2 Historischer Verlauf mit Substanz

Schutzzumfang der Kategorie 2:

- > den historischen Verlauf;
- > die wegsäumenden Baumreihen und Hecken;
- > die Böschungen und Gräben;
- > das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen, usw.).

3. Kategorie 1 Historischer Verlauf mit viel Substanz

Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:

- > den Wegbelag.

4. Ausbaurbeiten

Ausbaurbeiten welche die Erschliessungsfunktion eines Weges sicherstellen (Verbreiterung, Trottoir, Stabilisierung) sind zugelassen.

5. Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschützte Naturobjekte)

1. **Schutzumfang**
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Innerhalb des Gemeindegebiets sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Dickichte und Feldgehölze) von ökologischem und landschaftlichem Interesse gemäss NatG geschützt.

Die Bestimmungen gemäss den Artikeln 72 bis 76 RPBG sind anwendbar.

2. **Pflegepflicht**

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche und Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurückzuschneiden oder zu durchforsten.

3. **Beseitigungsverbot**

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden. Ihre Beseitigung durch Abbrennen, Gifanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Das Beseitigen eines geschützten Naturobjektes im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken oder übergeordneten Interessen, untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmegewilligung ~~und der Genehmigung~~ der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz).

4. **Ersatzpflanzung**

Der Ersatz wird am gleichen Standort oder an einer anderen geeigneten Stelle festgelegt. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Artikel 14 Gewässer

1. **Raumbedarf der Gewässer**

Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 a und b GSchV) gesetzlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.

2. **Nicht festgelegter Raumbedarf und eingedolte Fliessgewässer**

Ist der Raumbedarf der Gewässer im Zonennutzungsplans nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Fliessgewässern wird diese Distanz von 20 Metern ab der Achse des Bauwerks gemessen. Die zuständige Behörde kann diesen erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereiches notwendig erscheint oder fallweise für die ihr unterbreiteten Projekte Ausnahmen bewilligen.

3. **Nutzung und Bewirtschaftung**

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

4. **Mindestabstand für Bauten**

Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer.

Artikel 15 Naturgefahren

1. Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

- > In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
- > Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
- > Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

2. Allgemeine Massnahmen

**Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2019**

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- > muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 ^{RPBR} ~~RPBR~~ ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
- > ~~ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich.~~
- > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

**Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2019**

~~Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Massnahmen sind vom
Gesuchsteller zu tragen.~~

3. Zone mit Restgefährdung

Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

4. Zone mit geringer Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.

Sensible Objekte benötigen:

- > die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- > besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

5. Zone mit mittlerer Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

- > Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- > Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

6. Zone mit erheblicher Gefährdung
- Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:
- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten,
 - > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
 - > Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- > Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- > Kleinbauten und Anbauten, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

7. Gefahrenhinweiszone

Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch die Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

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

Artikel 16 Abstände

1. Strassen

Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Strassengesetz.

2. Wald

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20 Metern, sofern der Zonennutzungsplan keinen anderen Abstand vorsieht.

3. Gehölze ausserhalb des Waldareals

Die im Anhang 4 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.

4. Gewässer

Siehe Artikel 14.

Artikel 17 Belastete Standorte

Für die im Zonennutzungsplan erfassten belasteten Standorte kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltIV verlangen.

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art.5 AltlastenG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art.3 AltIV kann angefordert werden.

B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 18 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von St. Ursen ist eingeteilt in:

Bauzonen	Kernzone	KZ
	Wohnzone schwacher Dichte 1 und 2	WS 1 und 2
	Wohnzone mit mittlerer Dichte 1 und 2	WM 1 und 2
	Mischzone	MZ
	Arbeitszone	AZ
	Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
Landwirtschaftszone		LZ
Schutzzonen	Naturschutzzone	NSZ
	Landschaftsschutzzone	LSZ
Spezialzonen	Materialabbauzone	MAZ
	Kiesaufbereitungszone	KAZ
Forstwirtschaftszone		FWZ

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Artikel 19 Kernzone (KZ)

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Nutzung | Diese Zone ist für das Wohnen, das Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie für bestehende Landwirtschaftsgebäude bestimmt. |
| 2. Lärmempfindlichkeitsstufe | III |
| 3. Überbauungsziffer | maximal 0.40 |
| 4. Geschossflächenziffer | maximal 0.90, ausser für Landwirtschaftsgebäude mit Wohnanteil, die im Rahmen des bestehenden Volumens ausgebaut werden können. |

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Für unterirdische Parkieranlagen wird ein Bonus von maximal 0.20 gewährt, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist.

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 5. Grenzabstand | $h/2$, mindestens 5.00 m |
| 6. Höhen | <p>Gesamthöhe h: maximal 12.00 m. Ausgenommen sind bestehende landwirtschaftliche Gebäude, welche in ihrem bestehenden Volumen ausgebaut werden können.</p> <p>Fassadenhöhe F_h (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 9.00 m</p> |
| 7. Architektonische Eingliederung | <p>Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen.</p> |

Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt mindestens 12°.

Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

Für Gebäude im Ortsbildschutzperimeter und geschützte Gebäude sind die Bestimmungen respektive der Artikel 8 und 10 einzuhalten.

- | | |
|---|---|
| 8. Detailbebauungsplan „Alter Dorfkern“ | <p>Der zu erstellende Detailbebauungsplan berücksichtigt folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">> Harmonische Anordnung der Bauten und Sicherstellung einer einheitlichen architektonische Gestaltung ;> Mit landschaftsgestalterischen Massnahmen durch einheimischen Baumarten und Sträuchern, ist die Wirkung der Neubauten auf die geschützten Gebäuden zu mindern;> Die für das angrenzende Richtplangebiet vorgesehenen Erschliessungsmöglichkeiten müssen berücksichtigt werden. |
|---|---|

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Artikel 20 Wohnzone schwacher Dichte (WS) 1 und 2

1. **Nutzung**
Diese Zone ist für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt. In Wohnhäuser integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).
2. **Lärmempfindlichkeitsstufe**
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018
II, ausgenommen die im Zonennutzungsplan definierteⁿ Gebiete entlang der Kantonsstrasse, wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt.
3. **Überbauungsziffer**
maximal 0.30
4. **Geschossflächenziffer**
> WS1 maximal 0.70
> WS2 maximal 0.80
5. **Grenzabstand**
h/2, mindestens 4.00 m
6. **Höhen**
Gesamthöhe h:
> WS 1 maximal 8.50 m
> WS 2 maximal 10.00 m

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion):
> WS 1 maximal 6.50 m
> WS 2 maximal 8.00 m
7. **Architektonische
Eingliederung**
Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Für bei oder mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements ganz oder teilweise einzonierte Grundstücke, Flächen und Gebiete gilt zusätzlich folgendes:

- > Flachdächer für Hauptgebäude sind untersagt. Die Dachneigung beträgt mind. 12°.
- > Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

1 2. SEP. 2018

Artikel 21 Wohnzone Mittlerer Dichte (WM) 1 und 2

1. **Nutzung**
Diese Zone ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. In Wohnhäuser integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. **Lärmempfindlichkeitsstufe**
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018
II, ausgenommen die im Zonennutzungsplan definierteⁿ Gebiete entlang der Kantonsstrasse, wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt.

3. **Überbauungsziffer**
maximal 0.35

4. **Geschossflächenziffer**
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018
maximal 0.90. Für unterirdische Parkierungsanlagen wird ein Bonus von maximal 0.20 gewährt, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist.

5. **Grenzabstand**
h/2, mindestens 5.00 m

6. **Höhen**
Gesamthöhe h:
> WM 1 maximal 10.00 m
> WM 2 maximal 12.50 m

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion):
> WM 1 maximal 8.00 m
> WM 2 maximal 10.00 m

7. **Architektonische
Eingliederung**
Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen.

Für bei oder mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements ganz oder teilweise einzonierte Grundstücke, Flächen und Gebiete gilt zusätzlich folgendes:
> Flachdächer für Hauptgebäude sind untersagt. Die Dachneigung beträgt mind. 12°.
> Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

8. **Spezielle Vorschriften
Weizacker**
Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters gelten folgende spezielle Vorschriften:
> Die Lage der Häuser ist gemäss Gruppierungsplan im Anhang 5 bestimmt.
> Innerhalb der Siedlung gibt es nur Fussgängerwege, ausser den Zufahrten zu den Parkplätzen. Die Fussgängerwege, der Spielplatz und die zwei Besucherparkplätze sind für die Besitzer der Häuser 1-12 bestimmt und werden auch von diesen unterhalten.
> Mindestens ein Parkplatz pro Wohneinheit ist in der Tiefgarage vorzusehen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

1 2. SEP. 2018

S. ~~Genehmigungs-~~
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Artikel 22 Mischzone (MZ)

1. Nutzung
Diese Zone ist für das Arbeiten sowie für das Wohnen bestimmt. Der Anteil der Arbeitsflächen beträgt mindestens 15 % der gesamten Geschossflächen jedes Gebäudes.
2. Lärmempfindlichkeitsstufe III
3. Überbauungsziffer max. 0.40
4. Geschossflächenziffer
Slehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018
maximal 0.80. Für unterirdische Parkieranlagen wird ein Bonus von maximal 0.20 gewährt, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist.
5. Grenzabstand h/2, mindestens 4.00 m
6. Höhen
Gesamthöhe h: maximal 10.00 m

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante des Daches):
maximal 7.50 m
7. Architektonische
Eingliederung
Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen.

Slehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Für bei oder mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements ganz oder teilweise einzonierte Grundstücke, Flächen und Gebiete gilt zusätzlich folgendes:

- > Flachdächer für Hauptgebäude sind untersagt. Die Dachneigung beträgt mind. 12°.
- > Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

Artikel 23 Arbeitszone (AZ)

1. **Nutzung** Diese Zone ist für Gewerbe und zugehörige Lagerflächen sowie für Dienstleistungsbetriebe und Ausstellungsräume bestimmt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2010

Zwei Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe innerhalb der Gebäudevolumen sind zugelassen.

2. **Lärmempfindlichkeitsstufe** III

3. **Baumassenziffer** maximal 3.5 m³/m²

4. **Überbauungsziffer** maximal 0.60

5. **Grenzabstand** h/2, mindestens 5.00 m

6. **Höhen** Gesamthöhe h: maximal 13.00 m

Fassadenhöhe F_h (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 9.00 m

7. **Integrationsmassnahme** An den Grenzen zur Landwirtschaftszone sind Integrationsmassnahmen vorzusehen, die genügend Sichtschutz gewähren, wie Erdwälle oder Strauch- und Baumhecken.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2010

~~Die vorgesehenen Integrationsmassnahmen sind mittels eines Umgebungs-~~
~~gestaltungsplans beim Baugesuch nachzuweisen.~~

Artikel 24 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1. ~~Nutzung~~

Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen und solche, die im öffentlichen Interessen betrieben werden, bestimmt.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

II

3. Überbauungsziffer

maximal 0.40

4. Geschossflächenziffer

maximal 1.15

5. Grenzabstand

$h/2$, mindestens 5.00 m

6. Höhen

Gesamthöhe h: maximal 13.00 m

Fassadenhöhe F_h (Schnittpunkt der Fassade und Oberkante der Dachkonstruktion):
maximal 10.00 m

7. Architektonische
Eingliederung

Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen.

Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt mindestens 12° .

Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

Für Gebäude im Ortsbildschutzperimeter und geschützte Gebäude sind die Bestimmungen respektive der Artikel 8 und 10 einzuhalten.

Artikel 25 Materialabbauzone (MAZ)

1. Nutzung

Diese Zone ist für den Materialabbau, respektive die nachfolgende Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (im Sinne von Anhang 3 der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990) bestimmt. Bauten und Anlagen, welche für den Abbau, den Umschlag, den Transport oder die Lagerung von Material notwendig sind, können bewilligt werden.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

IV

3. Besondere Bestimmungen

Die Vorschriften der Abbaubewilligungen sind vorbehalten.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
2. SEP. 2018

~~Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.~~

Artikel 26 KAZ (KAZ)

1. **Nutzung** Diese Zone ist für Bauten und Anlagen zur Lagerung und Aufbereitung von Kies und Sand bestimmt.
2. **Lärmempfindlichkeitsstufe** III
3. **Baumassenziffer** maximal $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
4. **Überbauungsziffer** maximal 0.60
5. **Grenzabstand** $h/2$, mindestens 5.00 m
6. **Höhen** Gesamthöhe h: maximal 13.00 m
Fassadenhöhe F_h (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 9.00 m
7. **Integrationsmassnahmen** An den Grenzen zur Landwirtschafts- und Wohnzone sind Integrationsmassnahmen vorzusehen, die genügend Sichtschutz gewähren, wie Erdwälle oder Strauch- und Baumhecken.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

~~Die vorgesehenen Integrationsmassnahmen sind mittels eines Umgebungsgestaltungsplans beim Baugesuch nachzuweisen.~~

8. **Besondere Bestimmungen**

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

~~Für sämtliche Bauvorhaben und Terrainveränderungen ist die Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch.~~

~~Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

Bei Einstellung des Betriebes muss der/die Betreiber/in oder, wenn diese Person nicht belangt werden kann, die Eigentümerschaft sämtliche Anlagen und Bauten innert Jahresfrist räumen, die Wiederinstandstellung des ursprünglichen Terrains mit unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (im Sinne von Anhang 3 der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990) beginnen, in einer Frist von max. 5 Jahren zu beenden ~~und die neue Nutzung im Planungsverfahren gemäss RPBG zu legalisieren.~~ Das Auffüllmaterial ist entsprechend der von der Gemeinde bestimmten Nutzung zu verdichten.

Artikel 27 Kleinsiedlungsperimeter Hereschür (KSH)

1. **Charakter und Zielsetzungen** Die Kleinsiedlung „Hereschür“, die mit der Gemeinde Rechthalten geteilt wird, ist durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Ein Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen sowie die erhaltenswerten Gebäude zu schützen.
2. **Geltungsbereich** Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlung unterstehen den Gebäude und Anlagen, die mit einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind, den Vorschriften der des Bundesrechts für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie der Erteilung einer Sonderbewilligung durch die Raumplanungs-, Umwelt,- und Baudirektion (RUBD) (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2 RPB und Art. 34 RPV).
Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** III
4. **Spezialvorschriften nach Artikel 33 RPV**
Siehe Genehmigungsbeschluss der RUBD vom **1 2. SEP. 2018**
Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24a ff, RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.
5. **~~Nutzungsänderung und~~ Umbau-**
Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungszwecken wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, werden bewilligt, sofern:
 - sie inklusive den dazugehörigen Nebenräumen (Garage, Heizung, Waschküche, usw.) im ursprünglichen Volumen erfolgen;
 - sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
 - die Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lagern, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
6. **Neubauten** Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, Art. 22 Abs 2, Art. 24 RPG, Art. 34 RPV).
7. **Abbruch und Wiederaufbau** Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter „Nutzungsänderung und Umbau“ wieder aufgebaut werden.
8. **Besondere Vorschriften** Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:
 - > Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
 - > Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
 - > Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonisieren.

9. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

Lagerplätze jeglicher Art, die mit Wohnbauten sowie mit Handels-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehen, sind verboten.

10. Weitere Bestimmungen

Flachdächer sind nur für an ein Hauptgebäude angebaute Garagen, bewegliche Bauten und andere kleine Bauten gemäss Art. 85 RPBR zulässig. Für freistehende, kleine oder bewegliche Bauten bzw. Garagen, die zu mindestens 50% unter dem Boden liegen bzw. überdeckt und begrünt sind, sind Flachdächer ebenfalls erlaubt.

11. Vorprüfungsgesuch

Für jeden Bauvorhaben im Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen ist ein Vorprüfung im Sinne von Artikel 137 RPBG einzureichen.

Artikel 28 Landwirtschaftszone (LZ)

1. **Nutzung**

Die Landwirtschaftszone umfaßt die Grundstücke, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Garten- oder Weinbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
2. **Lärmempfindlichkeitsstufe** III
3. **Zonenkonforme Bauten und Anlagen**

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
4. **Verfahren**

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-Umwelt- und Baudirektion (RUBD), mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018
5. **Architektonische**

~~Die Bauten und Umbauten müssen in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden. Die Architektur muss den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft oder Siedlung Rechnung tragen.~~

Eingliederung
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Artikel 29 Forstwirtschaftszone (FWZ)

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

1. Nutzung

Artikel 30 Naturschutzzone (NSZ)

Diese Zone dient dem vollumfänglichen Schutz der Gebiete « Schwandmoos » und « Rotmoos », die im « Bundesinventar der Hochmoore von nationaler Bedeutung » aufgeführt sind, sowie der Amphibienlaichgebiete FR 178 und FR 180, die im « Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung » aufgeführt sind.

Die Seltenheit der Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus.

2. Vorschriften

Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt, sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

Davon ausgenommen sind ^{jene}:

- > zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops;
- > für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets;
- > zur wissenschaftlichen Erforschung;
- > zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.

3. Besondere Bestimmungen

Für die Naturschutzzonen « Schwandmoos » und « Rotmoos » gelten die bestehenden Schutzreglemente im Anhang 6, welche vom Staatsrat am 1. März 1994 verabschiedet wurden.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2010

1. Nutzung

Artikel 31 Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die Landschaftsschutzzone umfasst naturräumlich wertvolle und zu erhaltende Landschaften, die das Gemeindegebiet charakteristisch strukturieren (Bachläufe, Hügel- und Tallandschaften). Aufgrund ihrer Exponiertheit und Unverbautheit sind diese weiterhin von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die nachstehenden Vorschriften wirken überlagernd zu jenen der Landwirtschaftszone.

2. Bestimmungen

Innerhalb dieser Zone sind Tätigkeiten, Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

Folgende Ausnahmen sind zugelassen:

An- und Nebenbauten im Sinne des RPBR, wenn sie sich gut in die Landschaft integrieren; unterirdische Infrastrukturanlagen, die keine Veränderung der Topographie erfordern; Wander- und Flurwege sowie deren Ausstattung (Bänke o.ä.).

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 32 Parkierung

1. Berechnung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

Bei Neubauten, Vergrößerungen und Umnutzungen muss die Grundeigentümerschaft auf ihrem Grundstück eine gemäss der nachfolgend aufgeführten Tabelle bestimmte Zahl Parkfelder einrichten. Der berechnete Wert wird auf die nächsthöhere Einheit aufgerundet.

Nutzungen	Personenwagen	Velos
Einzelwohnhäuser (nach Art. 55 und 56 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m ² BGF (Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281 von 2013), mindestens jedoch 1 Parkfeld pro Wohneinheit.	--
Mehrfamilienhäuser (nach Art. 57 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m ² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung plus 10% für Besucher	1 Abstellfeld pro Zimmer
Übrige Nutzungen	Anzahl Parkfelder nach VSS- Norm SN 640 281 von 2013	Nach VSS-Norm SN 640 065 von 2011

2. Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr

Die Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr werden in Übereinstimmung mit der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 errichtet; sie müssen in Bezug auf Sicherheit sowie Schutz vor Diebstahl und vor Witterung den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 066 von 2011 entsprechen.

3. Bemessungsregeln

Die Anzahl Parkfelder und/oder die Bemessungsregeln gemäss Detailbebauungsplan haben Vorrang vor der im vorliegenden Reglement vorgesehenen Anzahl Parkfelder (Art. 65 Abs. 2 Bst. c RPBG).

4. Bewirtschaftung der Parkfelder und Nutzung Siehe Genehmigungs- beschluss der RUBD vom **12. SEP. 2018**

~~Die Bewirtschaftung der Parkfelder bzw. die Bedingungen für deren Nutzung (Berechtigte, erlaubte Parkierdauer, Gebühren usw.) müssen begründet und entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgelegt werden; es muss aufgezeigt werden, dass die Bedingungen mit dem Parkplatzkonzept der Gemeinde vereinbar sind.~~

~~Alle öffentlich zugänglichen Parkfelder – auch diejenigen auf privatem Grund – können Massnahmen für die Parkraumbewirtschaftung (oder Parkierungsregime nach VSS-Norm SN 640 282 von 2013) unterworfen werden.~~

5. Parkfelder für Besucher mit Behinderungen

Die Bestimmungen der SIA-Norm SN 521 500 von 2009 über hindernisfreie Bauten ist anwendbar. Die Parkfelder, die für Besucher mit Behinderungen reserviert sind, werden zusätzlich zu den Parkfeldern für Besucher nach VSS-Norm gezählt.

6. Motorisierte Zweiräder

Für motorisierte Zweiräder kann ein zusätzliches Parkierungsangebot vorgesehen

werden, das jedoch nicht mehr als 5 % des gesamten Parkierungsangebots für Personenwagen ausmachen darf.

7. ~~Mobilitätsplan~~
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

~~Unternehmen mit mehr als 30 Angestellten müssen einen Mobilitätsplan erstellen.~~

Artikel 33 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Erschliessungsbeiträge

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage von nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglementen.

2. Prüfung von Baugesuchen

Für die Prüfung von Baugesuchen werden die Gebühren auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben.

Artikel 34 Dachaufbauten, Parabolantennen, u.ä.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 2. SEP. 2018

~~Ausser bei Solaranlagen gemäss RPG und RPV, sind alle Dachaufbauten, Parabolantennen mit einem Durchmesser von über 60 cm und ähnliche Anlagen bewilligungspflichtig. Sie sind so anzuordnen, dass sie sich ins Gebäude und/oder die Umgebung integrieren und den Dachfirst nicht überragen.~~

Vorbehalten sind zudem die Bestimmungen der Artikel 8, 9 und 10 des Gemeindebaureglements.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 35 Übertretungen

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 36 Aufhebung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

12. SEP. 2018

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle Bestimmungen des bestehenden Zonennutzungsplans und seines Reglements vom 30. September 1998, sowie jene der Detailbebauungspläne Engertswil (genehmigt am 7. April 1987) und Weizacker (genehmigt am 27. November 1989) aufgehoben.

Artikel 37 Inkrafttreten

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

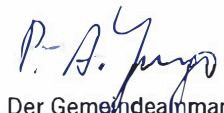
VI. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 43

vom: 23. Oktober 2015

2. Angenommen vom Gemeinderat von Sankt Ursen

am: 15.12.2015


Der Gemeindevorstand

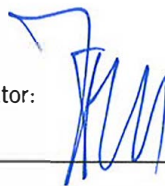



Der Gemeindevorstand

3. Genehmigt von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

am: 12. Sep. 2018

Der Staatsrat, Direktor:





Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter**1. Umbau bestehender Gebäude**

- a) Fassaden** Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Dies gilt in Hinblick auf die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für ihren Anteil im Verhältnis zur Gesamtfläche.
- > Alte Öffnungen sind als solche zu erhalten, auch die, die verschlossen wurden.
 - > Form, Grösse und Proportionen neuer Öffnungen müssen den traditionellen Bautechniken entsprechend gestaltet sein und sich dem Material der bestehenden Fassade anpassen.
 - > Die Anordnung der neuen Öffnungen muss sich der bestehenden Fassadengliederung unterordnen. Die neuen Öffnungen soll sich harmonisch in das Ensemble einfügen, sich aber dennoch soweit von den originalen Öffnungen unterscheiden, dass sie als zeitgenössischer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
 - > Die Verschlüssungen der neuen Öffnungen – Türen, Fenster, Läden – sollen in Material und Form der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechend ausgeführt werden.
- b) Dächer** Form und Erscheinungsbild der traditionellen Dächer sind zu bewahren.
- > Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht verändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
 - > Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
 - > Der Einbau von Gauben oder Lukarnen ist lediglich zum Zweck der Belichtung erlaubt, nicht um die Nutzfläche des Dachgeschosses zu erweitern. Die Belichtungsfläche darf 80% der Fläche der Fenster der betreffenden Fassade nicht überschreiten.
 - > Die Grösse der Dachfenster darf 70x120cm nicht überschreiten.
 - > Die Summe der Flächen der Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Fenster u.a.) darf im Aufriss gemessen 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge, der entsprechenden Fassade, nicht überschreiten.
 - > Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches in einer Reihe angeordnet werden. Sollte es ein zweites Dachgeschoss geben, darf es nur mit Dachfenstern belichtet werden. Dachaufbauten und Fenster müssen regelmässig und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden.
 - > Die Dachaufbauten sollen so gestaltet sein, dass sie die Ansicht zur Geltung bringen. Die Wahl des Materials und der Farbe soll dem entsprechend eine zurückgenommene Wirkung erzielen.
 - > Die Dachfenster sollen mit der Dachbedeckung eine Ebene bilden.
 - > In das Dach eingelassene Balkone sind untersagt.
- c) Baumaterial und Farben**
- > Die Materialien für Fassaden und Dächer sind unter der Voraussetzung beizubehalten, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen. Falls, wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

- > Die Farben des Fassadenanstrichs und der Bedachungen sind beizubehalten sofern sie dem Gebäude und dem Ortsbild entsprechen. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.
- d) **Störende Zufügungen** > Umbauten, hinzugefügte Bauteile oder Anbauten können beseitigt werden, wenn sie kein wesentlicher Teil der Entwicklungsgeschichte des Gebäude oder des Ortsbilds darstellen.

2. Neubauten

- a) **Stellung und Ausrichtung der Neubauten** Stellung und Ausrichtung der Neubauten müssen sich den benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anpassen und auch dem Strassenverlauf und den Charakteristiken des Terrains Rechnung tragen.
- b) **Baukörper** Form und Proportionen des Baukörpers sollen harmonisch auf die benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein, besonders im Hinblick auf die Dachform und das Verhältnis zwischen Trauf- und Firsthöhe.
- c) **Höhe** Gebäude- und Fassadenhöhe dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse benachbarter geschützter oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.
- d) **Fassaden** Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen. Dies gilt vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.
- e) **Baumaterial und Farben** Material und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- f) **Dächer** Die Dachneigung ist an die, einer der benachbarten Häuser anzugleichen.

3. Aussenräume

- a) Bei einem mittleren Gefälle von bis einschliesslich 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.5m.
- b) Bei einem mittleren Gefälle von über 6° und bis einschliesslich 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.8m.
- c) Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1m.
- d) Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1:3 (1=Vertikalmasse, 3=Horizontalmasse).

Verzeichnis der geschützten Gebäude

Strasse	Gebäude- nr.	Bezeichnung	Plan Folio	Art. GB	Verzeichnis -wert	Schutz- kategorie
Aeschlenberg	0 Kr	Wegkreuz	41	732	B	3
Baletswil	2	Landhaus	29	520	A	1
Baletswil	2 B	Speicher mit Wohnung	29	518	C	3
Baletswil	11 A	Kornspeicher	30	537	B	2
Balterswil	1	Pächterhaus des Gutes Alphonse von der Weid	21	360	B	3
Balterswil	1 A	Stallscheune	21	360	C	3
Balterswil	1 B	Gorgoniuskapelle	21	360	A	1
Brändli	1	Landsitz	13	247	B	2
Brändli	2	Bauernhaus	13	247	B	3
Brünisberg	1 B	Wohnhaus	10	216	B	2
Brünisberg	1 C	Blockspeicher	10	216	A	2
Brünisberg	4	Marthakapelle	10	215	C	3
Brünisberg	4 A	Wohnhaus der Vicomtesse de Rothanière	10	216	B	2
Brünisberg	4 A(+)	Heiliger Joseph	10	215	B	3
Brünisberg	4 P&G	Park mit terrasiertem Garten	10	215	C	3
Christlisberg	2 C	Speicher	13	248	B	3
Christlisberg	3	Herrenhaus Thumbé	14	251	B	2
Christlisberg	3 G	Ofenhaus	14	255	B	2
Christlisberg	10 A	Heiligkreuzkapelle	13	252	A	1
Engertswil	3	Geschäft zum Wohnhaus	3	107	B	2
Engertswil	31 B	Speicher	4	145	B	3
Engertswil	36 F	Speicher	3	138	A	1
Etiwil	7 C	Kornspeicher	28	489	A	2
Geretach	2 B	Ofenhaus	42	752	A	1
Hattenberg	0 Kr1	Wegkreuz	22	375	C	3
Hattenberg	0 Kr2	Wegkreuz	22	375	B	3
Hattenberg	0 P&G	Schlossgarten	22	375	B	3
Hattenberg	1	Schloss des P. von Lanthen-Heid	22	375	A	1
Hattenberg	1 A	Annenkapelle	22	375	A	1
Hattenberg	2	Ofenhaus und Kornspeicher	22	375	B	2
Hayosmüli	0 Br	Brücke über den Galternbach	4	155	B	3
Hayosmüli	1	Hayos-Mühle	4	143	B	2
Hereschür	0 Kr	Wegkreuz	38	669	B	3
Kirchstrasse	0 Fr	Friedhof	1	18	C	3
Kirchstrasse	6	Pfarrkirche St. Urs und St. Viktor	1	18	B	1
Kirchstrasse	9	Kapelle St. Urs	1	17	A	1
Kirchstrasse	10	Wohnteil	2	69	C	3
Kirchstrasse	12	Bauernhaus	2	70	B	2
Kirchstrasse	12 C	Ofenhaus	2	931	B	3

Mediwil	OKe	keller	35	594	B	3
Mediwil	6	Bauernhaus	34	539	B	2
Neumatt	0 Br	Galternbrücke	4	156	A	3
Neumatt	0 Kr	Wegkreuz	21	368	C	3
Ober Tasberg	2 C	Ulrichskapelle	6	920	B	3
Ober Tasberg	4 A	Speicher und Taubenschlag	12	236	A	2
Römerswil	0 Ke	Keller	7,8	206	C	3
Römerswil	2	Landhaus des Unteren Gutes	7	202	C	3
Römerswil	5	Bauernhaus von Joseph von der Weid	7	206	A	1
Römerswil	5 A	Kornspeicher	7	206	A	2
Römerswil	7	Herrenhaus der Marguerite von der Weid	7	381	A	1
Römerswil	7 A	Philippuskapelle	7	381	A	1
Römerswil	7 P&G	Garten des Landhauses	7	381	A	3
Römerswil	14	Stöckli des Franz Weber	7	199	B	2
Röschiwil	1 C	Kornspeicher	20	352	B	2
Tasberg	0 Kr	Wegkreuz	5	168	C	3
Tasberg	31	Mühle am Tasbergbach	6	188	A	2
Tiletz	2	Bauernhaus	18	318	B	2
Tiletz	3 C	Speicher	13	321	A	2
Wolperwil	0 Kr	Wegkreuz	32	801	B	3

Vorschriften für geschützte Gebäude

1. Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

12. SEP. 2018

- a) Baukörper
- a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. ~~Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden.~~
- b) Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
- > Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - > Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - > Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.
 - > Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen ausgeführt sein, die der Epoche des Hauptgebäudes entsprechen. Auch Material und Farbe der Erweiterung sollen harmonisch auf es abgestimmt sein.
- b) Fassaden
- Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie die Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.
- a) Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
- > Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - > Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - > Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollen sich in das Ensemble einfügen aber dennoch von den Originalen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
- b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie in traditionellem Material und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- c) Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
- > Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
 - > Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen.
 - > ~~Es ist nicht erlaubt ohne vorgängige Bewilligung des Gemeinderates den~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

12. SEP. 2018

~~Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.~~

- c) **Dächer** Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt. Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

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

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
 - > Die Breite überschreitet nicht 110cm.
 - > Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform.
 - > Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein.
 - > Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.
- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

- d) **Konstruktive Elemente** Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen der Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in gleichen Formen zu erfolgen.

- e) **Grundriss** In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

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

- g) **Störende Zufügungen** ~~Bei einem Umbau kann die Beseitigung von Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen in Fassaden- oder Dachbereich, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des Gebäudes darstellen, verlangt werden. Das Amt für Kulturgüter nimmt die Bewertung dieser Elemente vor.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
12. SEP. 2018

**2. Besondere Vorschriften für
die Kategorie 2**

- a) **Vorschriften der
Kategorie 3** Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.
- b) **Elemente des
Aussenschmucks** Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
- Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
- c) **Innenausbau** Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
- Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

**3. Besondere Vorschriften für
die Kategorie 1**

- a) **Vorschriften der
Kategorien 2 und 3** Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.
- b) **Verkleidung und
Innendekoration** Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.
- Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.



Gehölze ausserhalb des Waldareals

Abstände von Neubauten zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

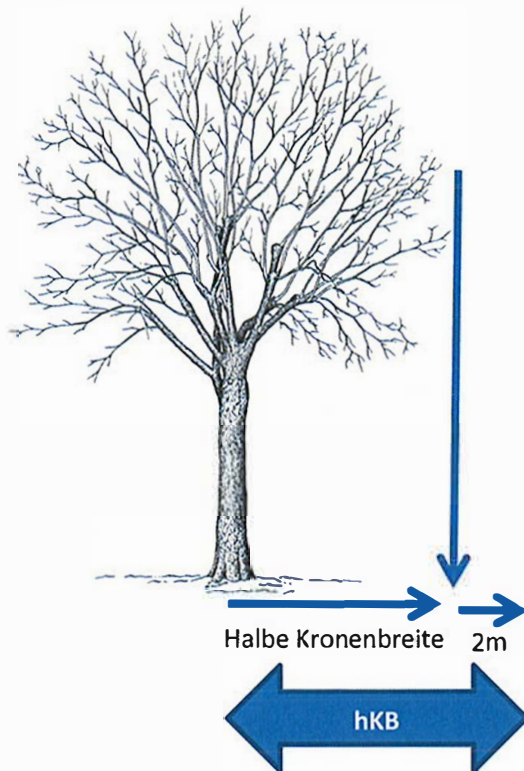
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ	
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m	
			Hochhecke	5 m	5 m	
			Baum	hKB	hKB	
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5 m	20 m	
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament		Niederhecke	6 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
		Ohne Fundament		Niederhecke	4 m	4 m
				Hochhecke	5 m	5 m
				Baum	5 m	5 m
Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	
		Unversiegelt	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	5 m	15 m	
			Baum	5 m	20 m	
	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	
Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m		
		Hochhecke	5 m	5 m		
		Baum	hKB	hKB		

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = Bauzone; LWZ = Landwirtschaftszone

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.



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
- › 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 5
Gruppierungsplan Weizacker

arthur lotti sa
 arch. diplômé s.a.
 petit schœenberg 135
 1700 freiburg
 tél 031 291254

GRUNDRISSPLAN
 VON **WENZELMEIER**

GEMEINDE ST. URSEN / A. LOTTI S.A. FREIBURG

no 79.88.00
 ech 1:1000
 date 5.2.89
 des N.S.
 dim A 4

UMGEBUNGSPLAN
 26. Juli 1989

1717 St. Ursen



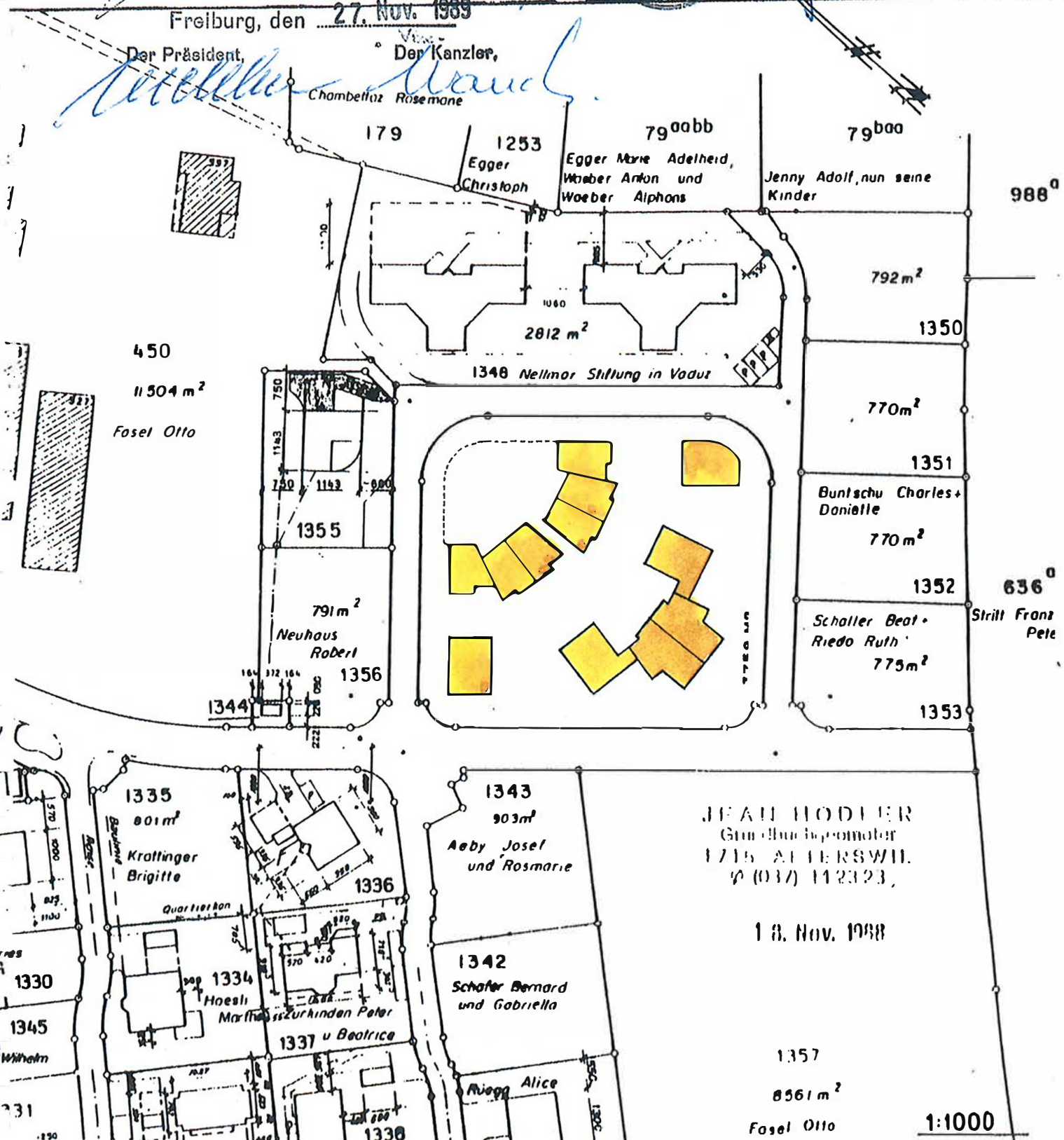
Vom Staatsrat genehmigt

Freiburg, den 27. Nov. 1989

Der Präsident,

Der Kanzler,

Chambellaz Rosemane



JEAN HODLER
 Grundbuchkomputer
 1715 ALLERSWIL
 ☎ (031) 112323

18. Nov. 1988

1357

8561 m²

Fasel Otto

1:1000

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1. 2. SEP. 2018

ANHANG 6
Reglemente betreffend ^{die} ~~der~~ Schutzzonen Schwandmoos und Rotmoos

GEMEINDE ST. URSEN

REGLEMENT

betreffend die

NATURSCHUTZZONE SCHWANDMOOS

genehmigt
märz 1994

 **pab ag**

planungsbüro andy berner ag ärgerastrasse postfach 101 1735 giffers
raumplanung - projektmanagement tel 026 418 24 77 fax 026 418 22 82

GESTÜTZT AUF:

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966.

Die Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991.

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983.

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde St. Ursen, Art. 17 Abs. 2 (vom Staatsrat genehmigt am 18. November 1986).

EINLEITUNG

Das Schwandmoos auf dem Gemeindegebiet St. Ursen bildet im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzes einen Gegenstand von ausgesprochenem öffentlichem Interesse und von nationaler Bedeutung.

Es handelt sich um ein in der Region einzigartiges Torfmoor, welches nie ausgebeutet wurde und demzufolge noch in naturnahem Zustand erhalten ist.

Das Schwandmoos ist im Bundesinventar der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. 65).

REGLEMENT

Artikel 1:

1.

Das Schwandmoos (Gemeinde St. Ursen) wird unter Schutz gestellt.

2.

Das Schutzreglement bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung und Förderung der standortheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Grundlagen, die Erhaltung der geomorphologischen Eigenart sowie die Schaffung einer ökologisch ausreichenden Pufferzone.

Artikel 2

1.

Das Naturschutzgebiet Schwandmoos umfasst das Gebiet, das sich innerhalb der drei Schutzzonen A, B und C auf dem beiliegenden Plan (Anhang II) befindet.

2.

Der Perimeter umfasst die Naturschutzzone Schwandmoos. Er umfasst folgende Artikel des Grundbuches der Gemeinde St. Ursen: Art. 50, 64, 305, 306, 307, 308, 309.

3.

Das Naturschutzgebiet wird gemäss dem beigefügten Plan (Anhang II) in drei Zonen unterteilt:

- Schutzzone A: Hochmoor
- Schutzzone B: Pufferzone im Norden
- Schutzzone C: Wald, bis zur Wasserscheide

Artikel 3

1.

In allen drei Zonen A, B und C sind verboten:

a

Bauten und Anlagen jeglicher Art sowie Freileitungen.

b

Abgrabungen, Erdbewegungen, Aufschüttungen und andere Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens (Torfstechen, Kiesabbau usw.).

c

Eingriffe in den Wasserhaushalt, namentlich Entwässerungen.

d

Das Ablagern von Gegenständen jeglicher Art (Kehricht, Sperrgut, Aushubmaterial, Bauschutt, Abfälle aus Land- und Forstwirtschaft), das Wegwerfen von Abfällen.

e

Das Zelten, das Aufstellen von Wohnwagen und anderen Unterständen.

f

Das Einführen, das Ausreissen oder Fangen von wildwachsenden Pflanzen und Tieren ohne Bewilligung.

g

Das freie Laufenlassen von Hunden.

h

Jegliche Tätigkeit, welche die Tierwelt stört.

2.

Ausgenommen sind Bauten, Anlagen, Bodenveränderungen und Tätigkeiten, die der Aufrechterhaltung des Schutzzieles oder der Forschung dienen.

3.

Die einschlägigen Bestimmungen des Bundes und des Kantons über Natur- und Landschaftsschutz, das Forstwesen und die Jagd bleiben vorbehalten.

Artikel 4

Zusatzbestimmungen für die Zone A (Hochmoor):

1.

Das Betreten des Hochmoores ist untersagt.

2.

Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86 ist verboten.

3.

Nicht unter diese Bestimmung fallen Gestaltungs- und Unterhaltsmassnahmen sowie wissenschaftliche Arbeiten, die von der Möserkommission bewilligt werden.

Artikel 5

Zusatzbestimmungen für die Zone B (Pufferzone):

Die erwünschte extensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Ertragsausfallsentschädigungen in der Pufferzone werden mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern vertraglich geregelt.

Artikel 6

Zusatzbestimmungen für die Zone C (Wald):

1.

Nutzungsziel ist eine naturnahe forstliche Bewirtschaftung.

2.

Das Einbringen standortfremder, nicht einheimischer Baum- und Straucharten ist untersagt.

3.

Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86 ist verboten.

Artikel 7

1.

Die Oberaufsicht über die Naturschutzzone ist Sache der Möserkommission Rechthalten/St. Ursen, welche mit der Gemeinde St. Ursen, der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz, dem Kantons- und dem Kreisforstamt, dem Naturhistorischen Museum, den Privateigentümern und den Bewirtschaftern zusammenarbeitet.

2.

Die Aufgaben und Befugnisse der Möserkommission werden von der betroffenen Gemeinde und der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz im gegenseitigen Einverständnis bestimmt und in einem Reglement festgelegt.

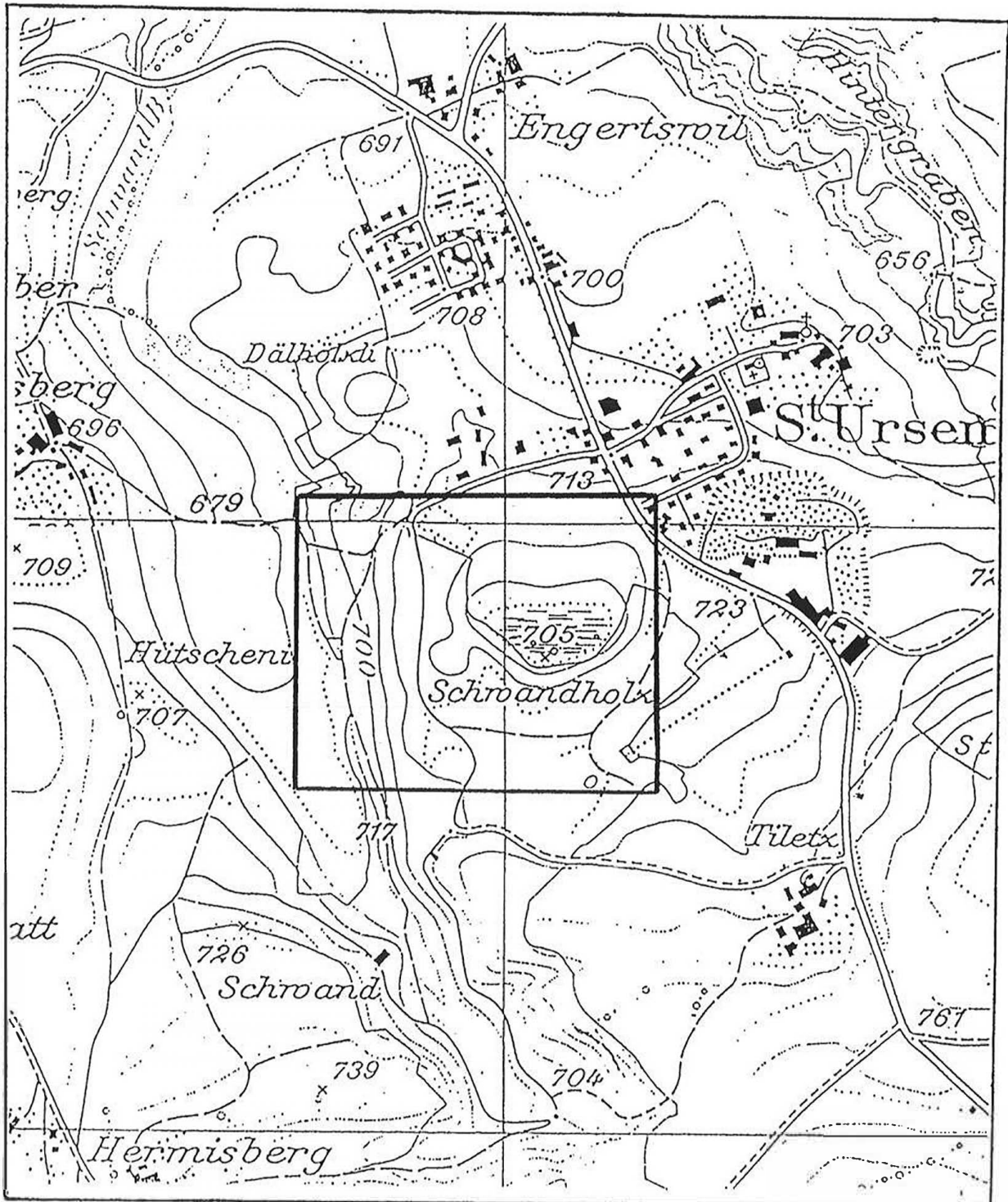
Artikel 8

Zuwiderhandlungen gegen das vorliegende Reglement werden nach Art. 24 bis 24e des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 bestraft.

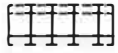

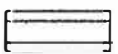
Artikel 9

Das vorliegende Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

Massstab 1:2500

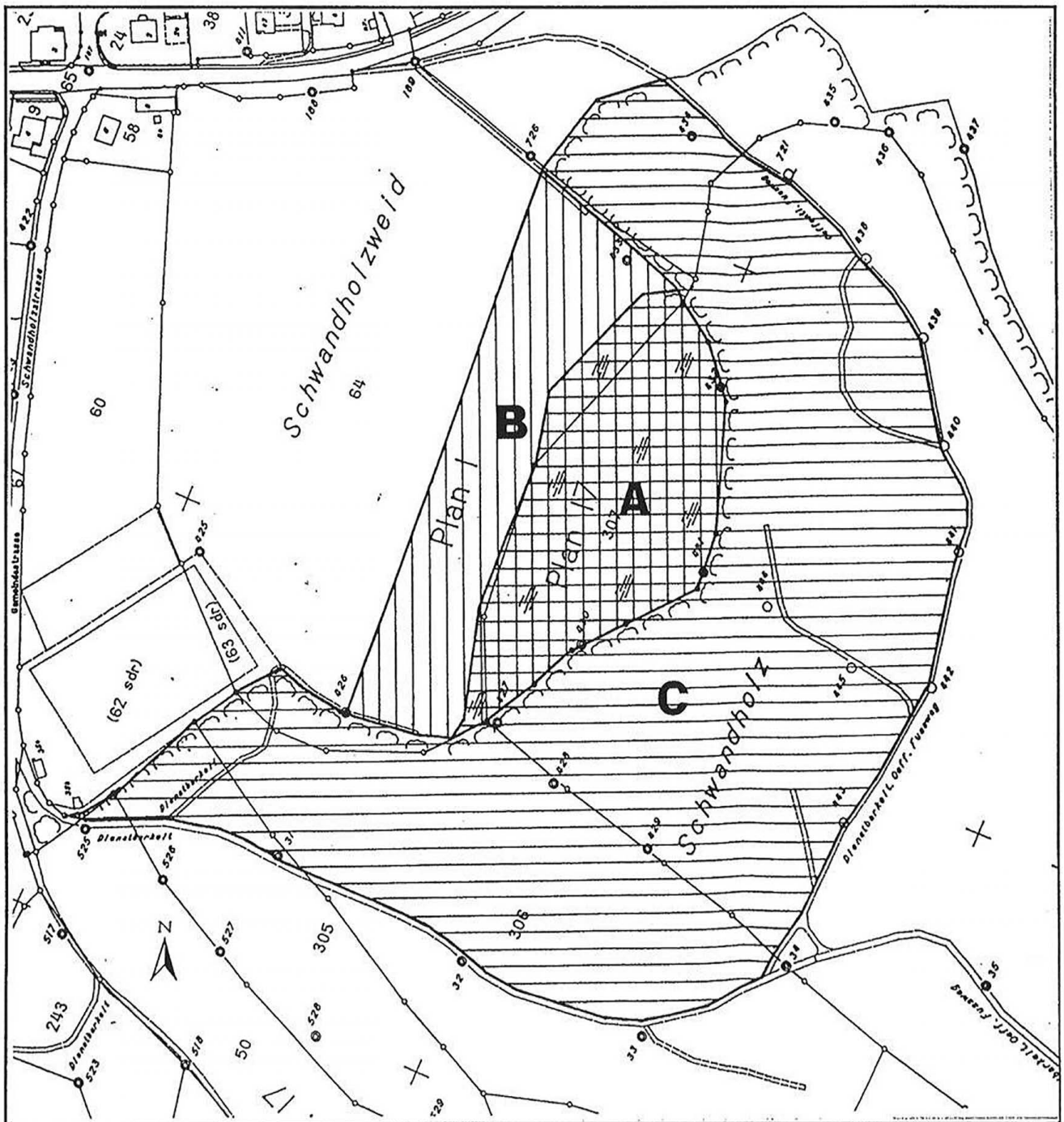


LEGENDE:

-  Schutzzone A: Hochmoor
-  Schutzzone B: Pufferzone
-  Schutzzone C: Wald

Masstab: Orig. 1:2000

Datum: März '97
Zeichnerin: E.M.R



ART. NR.	1. GRUNDEIGENTÜMER	2. GRUNDEIGENTÜMER	NATURS.ZONE
50	Brügger Pierre-Alain Bergmatte 7 1734 <u>Tentlingen</u>	Brügger Jean-Claude Christlisberg 2 1717 <u>St.Ursen</u>	C
64	Schlegel Hans Haslerstrasse 12 3008 <u>Bern</u>		B
305	Freiburg der Staat, Forstverwaltung		C
306	Brügger Pierre-Alain Bergmatte 7 1734 <u>Tentlingen</u>	Brügger Jean-Claude Christlisberg 2 1717 <u>St.Ursen</u>	C
307	Naturhistorisches Museum des Kanton Freiburg		A
308	Freiburg der Staat		C
309	Stritt Franz Kirchstrasse 7 1717 <u>St.Ursen</u>		B

OEFFENTLICHE AUFLAGE

Dieses Reglement ist vom: 19. Nov. 1993 bis: 19. Dez. 1993 öffentlich
aufgelegen.

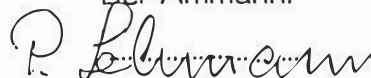
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

St. Ursen den: 12. Okt. 1993

Der Schreiber:



Der Ammann:

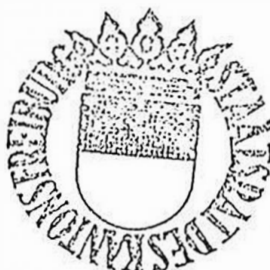
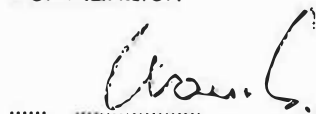


GENEHMIGUNG DURCH DEN STAATSRAT

Freiburg, den: 1. März 1994

Staatsratsbeschluss Nr. 751

Vize-
Der Kanzler:



Der Staatsratspräsident:



Juni 1993

PAB AG Planungsbüro Andy berner AG 1735 Giffers
schwandmoos.cyp

GEMEINDEN RECHTHALTEN UND ST. URSEN

REGLEMENT

betreffend die

NATURSCHUTZZONE ROTMOOS

genehmigt
märz 1994

 pab ag

planungsbüro andy berner ag ärgerastrasse postfach 101 1735 giffers
raumplanung - projektmanagement tel 026 418 24 77 fax 026 418 22 82

GESTÜTZT AUF :

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966.

Die Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991.

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983.

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Rechthalten, Art. 18 Abs. 2 (vom Staatsrat genehmigte Version vom 16. August 1990).

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde St. Ursen, Art. 17 Abs. 2 (vom Staatsrat genehmigte Version vom 18. November 1986).

EINLEITUNG

Das Rotmoos auf dem Gemeindegebiet von Rechthalten und St. Ursen bildet im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzes einen Gegenstand von ausgesprochenem öffentlichem Interesse und von nationaler Bedeutung.

Es handelt sich um ein für die Region grossflächiges Torfmoor, welches intensiv abgebaut wurde. Der Torf der nackten Abbauflächen wird stark zersetzt, und die vorherrschenden Standortbedingungen erlauben keine spontane Renaturierung.

Das Rotmoos ist im Bundesinventar der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. 66).

Artikel 1:

1.

Das Rotmoos (Gemeinden Rechthalten und St. Ursen) wird unter Schutz gestellt.

2.

Das Schutzreglement bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung des Hochmoores, die Unterstützung und Förderung der Renaturierungsprozesse sowie die Schaffung einer ökologisch ausreichenden Pufferzone.

Artikel 2

1.

Das Naturschutzgebiet Rotmoos umfasst das Gebiet, das sich innerhalb des auf dem beiliegenden Plan (Anhang II) eingezeichneten Schutzperimeters befindet.

2.

Der Schutzperimeter umfasst die Naturschutzzone Rotmoos und angrenzende Teile der Landwirtschaftszone (als Pufferzone) der Gemeinde Rechthalten sowie die Naturschutzzone Rotmoos der Gemeinde St. Ursen.

Er umfasst folgende Artikel des Grundbuches (Neuvermessung):

- Gemeinde Rechthalten: Art. 556, 555 (teilweise), 557 (teilweise)
- Gemeinde St. Ursen: Artikel 656

3.

Der Schutzperimeter wird gemäss dem beigefügten Plan in drei Zonen unterteilt:

- Schutzzone A: Hochmoor
- Schutzzone B: Wald
- Schutzzone C: Pufferzone

Artikel 3

1.

In den drei Zonen A, B und C sind verboten:

a

Bauten und Anlagen jeglicher Art sowie Freileitungen.

b

Abgrabungen, Erdbewegungen, Aufschüttungen und andere Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens (Torfstechen usw.).

c

Eingriffe in den Wasserhaushalt, namentlich Entwässerungen.

d

Das Ablagern von Gegenständen jeglicher Art (Kehricht, Sperrgut, Aushubmaterial, Bauschutt, Abfälle aus Land- und Forstwirtschaft), das Wegwerfen von Abfällen.

e

Das Zelten, das Aufstellen von Wohnwagen und anderen Unterständen.

f

Das Einführen, das Ausreissen oder Fangen von wildwachsenden Pflanzen und Tieren ohne Bewilligung.

g

Das freie Laufenlassen von Hunden.

h

Jegliche Tätigkeit, welche die Tierwelt stört.

2.

Ausgenommen sind Bauten, Anlagen, Bodenveränderungen und Tätigkeiten, die der Aufrechterhaltung des Schutzzieles oder der Forschung dienen.

3.

Die einschlägigen Bestimmungen des Bundes und der Kantons über Natur- und Landschaftsschutz, das Forstwesen und die Jagd bleiben vorbehalten.

Artikel 4

Zusatzbestimmungen für die Zone A (Hochmoor):

1.

Es ist verboten:

a

Das Betreten der Renaturierungsflächen.

b

Aufforstungen.

c

Das Anfachen von Feuer und das Abbrennen von Streue.

d

Das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen und Pilzen.

e

Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86.

2.

Nicht unter diese Bestimmung fallen die von der Möserkommission bewilligten Gestaltungs- und Unterhaltmassnahmen und wissenschaftliche Arbeiten.

Artikel 5

Zusatzbestimmungen für die Zone B (Wald):

1.

Nutzungsziel ist eine naturnahe forstliche Bewirtschaftung.

2.

Das Einbringen standortfremder, nicht einheimischer Baum- und Straucharten ist untersagt.

3.

Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86 ist verboten.

Artikel 6

Zusatzbestimmungen für die Zone C (Pufferzone):

Die erwünschte extensive landwirtschaftliche Nutzung sowie allfällige Ertragsausfallsentschädigungen in der Pufferzone werden mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern vertraglich geregelt.

Artikel 7

1.

Die Oberaufsicht der Naturschutzzone ist Sache der Möserkommission, welche mit den Gemeinden Rechthalten und St. Ursen, der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz, dem Kantons- und dem Kreisforstamt, den Privateigentümern und den Bewirtschaftern zusammenarbeitet.

2.

Die Aufgaben und Befugnisse der Möserkommission werden von den betroffenen Gemeinden und der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz im gegenseitigen Einverständnis bestimmt und in einem Reglement festgelegt.

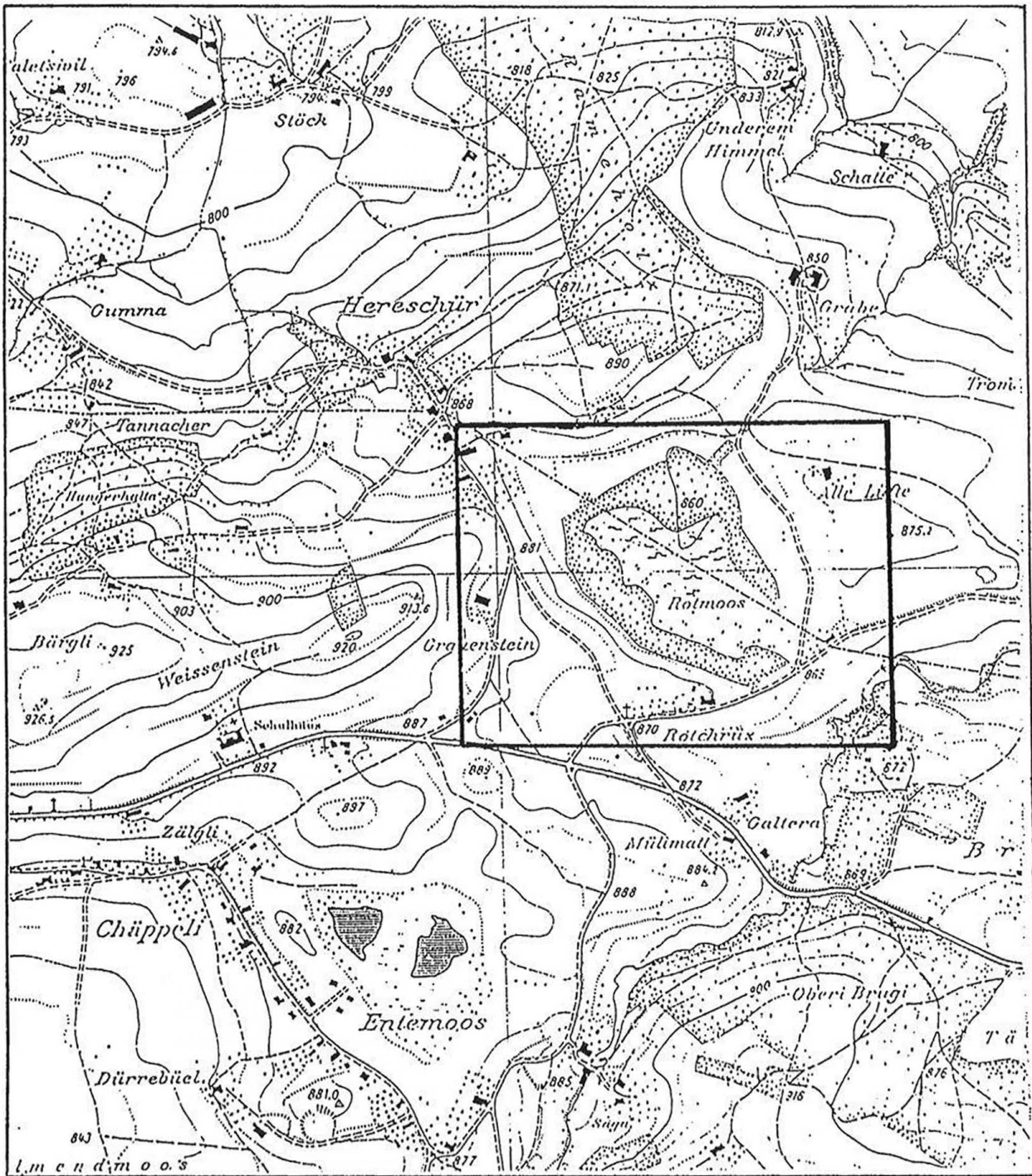
Artikel 8

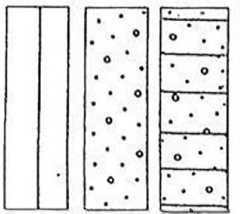
Zuwiderhandlungen gegen das vorliegende Reglement werden nach Art. 24 bis 24e des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 bestraft.

Artikel 9

Das vorliegende Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

Massstab 1:10'000





gez. E.M.R
 Massstab 1:2000
 planungsbüro andy b

ART.NR.	GRUNDEIGENTÜMER	NATURSCHUTZZONE
557 (Altvermessung: 918)	Dietrich Joseph Rotkreuz 1718 <u>Rechthalten</u>	C
555 (Altvermessung: 1079)	Schwaller Paul Hereschür 1718 <u>Rechthalten</u>	C
556 (Altvermessung: 1082)	Freiburg der Staat	A, B, C
656 (Altvermessung: 1203)	Freiburg der Staat (Gemeinde St. Ursen)	A, B, C

OEFFENTLICHE AUFLAGE

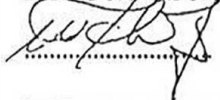
Dieses Reglement ist vom: 19. Nov. 1993 bis: 19. Dez. 1993 öffentlich
aufgelegen.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

- 5. Okt. 1993

Rechthalten den:

Der Schreiber:



Der Ammann:




BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

St. Ursen den: 12. Okt. 1993

.....

Der Schreiber:



Der Ammann:

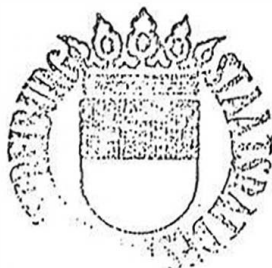
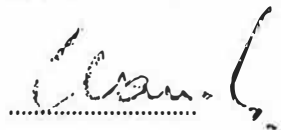


GENEHMIGUNG DURCH DEN STAATSRAT

Freiburg, den: 1. März 1994

Staatsratsbeschluss Nr. 751

Vize-
Der Kanzler:



Der Staatsratspräsident:

