



Ortsplanung

Gemeindebaureglement

Genehmigungsdossier

Dezember 2015

Bearbeitet von: Massimiliano Di Leone
urbaplan fribourg

15014-GBR-151211

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	4
Artikel 1	Zweck	4
Artikel 2	Gesetzliche Grundlagen	4
Artikel 3	Geltungsbereich	4
Artikel 4	Bestandteile	4
Artikel 5	Verbindlichkeit	4
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	5
	GENERELLE VORSCHRIFTEN	5
Artikel 6	Detailbauungspläne	5
Artikel 7	Detailerschliessungsbewilligungen	5
Artikel 8	Ortsbildschutzperimeter (Kategorie 3)	5
Artikel 9	Harmonisierungsperimeter	6
Artikel 10	Geschützte Kulturgüter	6
Artikel 11	Archäologische Perimeter	7
Artikel 12	Historische Verkehrswege	7
Artikel 13	Naturobjekte	8
Artikel 14	Fliessgewässer	8
Artikel 15	Naturgefahren	9
Artikel 16	Belastete Standorte	10
Artikel 17	Abstände	11
	SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN	12
Artikel 18	Kernzone (KZ)	12
Artikel 19	Wohnzone schwacher Dichte (WSD)	13
Artikel 20	Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)	13
Artikel 21	Mischzone (MZ)	15
Artikel 22	Arbeitszone (AZ)	16
Artikel 23	Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	17
Artikel 24	Materialabbauzone (MAZ)	17
Artikel 25	Landwirtschaftszone (LZ)	18
Artikel 26	Naturschutzzonen NSZ	18
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	19
Artikel 27	Waldareal	19
Artikel 28	Hangzuschlag	19
Artikel 29	Parkierung	19
IV.	STRAFBESTIMMUNGEN	20
Artikel 30	Widerhandlungen	20
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
Artikel 31	Aufhebung	21
Artikel 32	Inkrafttreten	21
VI.	GENEHMIGUNG	22

ANHANG:

- Kulturgüter (Verzeichnis, Vorschriften)
- Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 **Zweck**

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

Artikel 2 **Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und seine Verordnung (RPV),
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und sein Ausführungsreglement (RPBR),
- > das kantonale Strassengesetz (StrG) und sein Ausführungsreglement (ARStrG),
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

Artikel 3 **Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten, Anlagen, Arbeiten und Nutzungsänderungen im Sinne der kantonalen Gesetzgebung anwendbar.

Artikel 4 **Bestandteile**

Der verbindliche Teil der Ortsplanung setzt sich zusammen aus

- > dem Richtplandossier Bodennutzung, Verkehr, Landschaft sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > dem Zonennutzungsplan, den Detailbebauungsplänen und dem Planungs- und Baureglement.

Artikel 5 **Verbindlichkeit**

Die Richtplanung ist behördenverbindlich.

Die Nutzungsplanung ist behörden- und grundeigentümerverbindlich.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

GENERELLE VORSCHRIFTEN

Artikel 6 **Detailbauungspläne**

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden Detailbebauungspläne bezeichnet, für welche spezifische Vorschriften gelten.

Artikel 7 **Detailerschliessungsbewilligungen**

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 (Kategorie 3)**

1. Perimeter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, für welche nachstehende Schutzvorschriften gelten. Diese wirken überlagernd zu den spezifischen Zonenvorschriften und sind auf Neu- und Umbauten innerhalb des Perimeters anwendbar.

2. Spezialvorschriften

Die Bauvorhaben haben Rücksicht zu nehmen auf die geschützten und für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten, insbesondere betreffend

- **Volumen und Höhen:** die Gesamt- und Fassadenhöhen dürfen jene der ortsbildtypischen oder geschützten Nachbarsbauten nicht überragen;
- **Fassadengestaltung:** die Anordnung der Öffnungen soll sich jenen der geschützten Bauten oder ortstypischen Nachbarsbauten anpassen, namentlich in Bezug auf die Dimensionen, Proportionen und ihr Verhältnis zur Mauerfläche;
- **Dachformen:** für Bedachungen sind traditionelle Dachformen zu verwenden; die Firstrichtung sowie die Dachaufbauten und -öffnungen haben sich an die der bestehenden Bauten anzupassen.
- **Materialien und Farbwahl:** sie sollen im Einklang mit den geschützten oder ortstypischen Nachbarbauten stehen.

3. Umgebungsgestaltung

Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden, vor allem müssen bestehende Mauern und Pflästerungen, sowie markante Baumgruppen, die eine wesentliche Komponente der Siedlungsstruktur bilden, erhalten bleiben.

Der Anteil der Grünfläche (Wiesen, Gärten) ist ebenfalls zu erhalten, bei Neugestaltungen sind lokale Pflanzenarten zu verwenden.

4. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 9 Harmonisierungsperimeter

- 1. Ziel** Der im Zonennutzungsplan eingezeichnete Perimeter dient dem Umgebungsschutz des geschützten Kulturobjekts Kirche, respektive der Erhaltung der charakteristischen Ansichten sowie der wesentlichen Bestandteile der Umgebung (Bepflanzung, Mauern und Bodenbeläge).
- 2. Neu- und Umbauten** Folgende Vorschriften sind für Neu- und Umbauten anwendbar.
- Neubauten sind in einer grösstmöglichen Distanz zum geschützten Objekt zu realisieren; die Gesamthöhe darf bei Neu und Umbauten die Höhe des Dachgesimses des geschützten Objekt nicht überragen; die Materialien und Farben der Fassaden und Dächer sollen diskret und auf jene des geschützten Objektes abgestimmt sein.
- 3. Umgebungsgestaltung** Es sind lediglich geringfügige Änderungen am bestehenden Terrain zugelassen, die Stellung und die Ausmasse von Neu- und Anbauten ist entsprechend anzupassen.
- Gegebenenfalls ist die Wirkung von Neu- und Umbauten durch gestalterische Massnahmen, wie Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, zu mindern.
- 4. Verfahren** Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 10 Geschützte Kulturgüter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Gebäude und Kulturgüter anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Güter, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen, befinden sich im Anhang.

1. Schutzkategorien

- Kategorie 3** Der Schutz umfasst :
- > die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
 - > die innere Tragstruktur und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.
- 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).
- 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.

- 2. Umgebungsgestaltung** Handelt es sich bei der Umgebungsgestaltung 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.

3. Solaranlagen

Solaranlagen zur thermischen Wärmeengewinnung sind in die Dächer von An- oder Nebengebäuden 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 bündig in die Dachoberfläche eingebaut werden;
- > die Farbe der Kollektorenumrahmungen ist jener der Kollektoren ähnlich;
- > wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Kollektoren ausgeglichen;

Photovoltaikanlagen sind auf geschützten Gebäuden grundsätzlich zu vermeiden.

4 Meldepflicht

Entdeckungen von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stukkaturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) müssen vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich dem Amt für Kulturgüter gemeldet werden.

5. Verfahren

Für alle Bau- und Renovationsarbeiten ist die Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch. Das Amt für Kulturgüter ist berechtigt Sondierungen am Baukörper zu veranlassen, die Kosten gehen zu seinen Lasten.

Artikel 11 Archäologische Perimeter

1. Verfahren

Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jede neue Baute oder Änderungen an bestehenden Gebäuden und am natürlichen Gelände eine Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

2. Sondierungs- und Grabarbeiten

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesen Perimetern Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen.

3. Meldepflicht

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

Artikel 12 Historische Verkehrswege

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die geschützten historischen Verkehrswege.

1. Schutzkategorien

Der Schutz umfasst je nach Kategorie:

Kategorie 2 Objekte mit Substanz

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

Kategorie 1 Objekte mit viel Substanz

- zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2 :
- > den Wegbelag

2. Ausbauarbeiten

Ausbauarbeiten welche die Erschliessungsfunktion eines Weges sicherstellen (Verbreiterung, Trottoir, Stabilisierung) sind zugelassen, sollten sie nach fachmännischer Art ausgeübt werden und die Substanzerhaltung gewährleisten.

3. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 13 Naturobjekte

1. Schutzzumfang

Naturobjekte wie Hecken, Gebüsch, Feld- und Ufergehölz sowie Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrer reichhaltigen Artenzusammensetzung als belebende Landschaftselemente sowie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf dem ganzen Gemeindegebiet zu erhalten.

2. Pflegepflicht

Die Naturobjekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen und 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, wie Abbrennen, Giftanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

4. Ersatz der Schutzobjekte

Das Beseitigen geschützter Naturobjekte im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken, übergeordneten Interessen untersteht der Genehmigung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz). In dieser wird sein Ersatz an einer geeigneten Stelle, möglichst in einem Renaturierungsperimeter (siehe Richtplan), festgelegt.

Die Kosten gehen zu Lasten des Besitzers oder des Verursachers.

Artikel 14 Fliessgewässer

1. Raumbedarf für Fliessgewässer

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

2. Sektoren mit Bezeichnung des Raumbedarfs

Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer dürfen keine Bauten und Anlagen (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen, Materialdeponien usw.) erstellt werden. Erlaubt sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers.

Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

3. Nicht oder ohne Bezeichnung des Raumbedarfs erfasste Fliessgewässer

Für im Zonennutzungsplan nicht oder ohne Raumbedarf erfasste Fliessgewässer ist für Bauten und Anlagen ein Grenzabstand von mindestens 20 m ab der Uferlinie des mittleren Hochwasserstandes einzuhalten. Bei eingedolten Gewässern ist dieser Abstand ab der Rohrachse zu messen. Die zuständige Behörde kann diesen erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereiches notwendig erscheint.

4. Eingedolte, ~~nicht oder ohne Bezeichnung des Raumbedarfs erfasste~~ Fliessgewässer

Auf eingedolten, nicht oder ohne Raumbedarf im Zonen- oder Detailbebauungsplan erfassten Fliessgewässern darf nicht gebaut werden. Bei der Bau- und Anlageplanung ist genügend Raum für ihre spätere Freilegung zu gewährleisten.

Die zuständige Behörde kann ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangen, namentlich betreffend Abflusskapazitäten, Belastung usw.

5. Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

28. JUNI 2017

Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Für die Detailbauungspläne sind die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festzulegen.

Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufrisiko zu prüfen, gegebenenfalls sind besondere Sicherheitsmassnahmen vorzusehen (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

6. Bestehende Bauten

Bei einem Wiederaufbau bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Bauversetzung ausserhalb dem Raumbedarf geprüft werden.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

Artikel 15

Naturgefahren

28. JUNI 2017

1. Vorschriften

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

28. JUNI 2017

Je nach Fall kann die Gemeinde, das BRPA, die Naturgefahrenkommission oder die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:

- > Erstellung geologischer / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die Bebaubarkeit des Grundstücks nachweisen (für Gebiete ausserhalb der Bauzone);
- > Erstellung geologischer / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die zu treffenden unerlässlichen Bau- und Schutzmassnahmen definieren;
- > Bau- und/oder Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

Je nach Umständen (Bebauungsstand, Art der Gefahr), und um eine Vervielfachung einzelner Studien zu verhindern, können die für die betroffenen Bauten umzusetzenden Massnahmen im Rahmen einer Gesamtstudie festgelegt werden. Die Erstellung dieser Gesamtstudie wird durch die Gemeinde koordiniert.

2. Allgemeine Massnahmen

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

28. JUNI 2017

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
28. JUNI 2017

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

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

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

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser

Gefährdung

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 Vorprüfungsge- suchs 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 Ver- grösserung 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.

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, Isola- tion, 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
2 8. JUNI 2017

7. Gefahrenhinweiszone

Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (In- tensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Baugesuch 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
2 8. JUNI 2017

Artikel 16 Belastete Standorte

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

Artikel 17 Abstände

- | | |
|---|--|
| 1. Strasse | Bestehen keine speziellen Strassenbaulinien, so gelten die Abstände laut Strassengesetz. |
| 2. Wald | Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20 m sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht. |
| 3. Gehölze ausserhalb des Waldareals | Die im Anhang 2 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar. |
| 4. Fliessgewässer | siehe Artikel 14 |

SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 18 **Kernzone (KZ)**

1. Nutzung	Folgende Nutzungen sind zugelassen: > Wohnen > Verkaufslokale, Dienstleistungen (private und öffentliche), Gewerbe.
2. Bauweise	Offen
3. Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
4. Geschossflächenziffer	maximal 1.9
5. Überbauungsziffer	maximal 0.6
6. Gesamthöhe h	maximal 13 m (= First- / Attikahöhe) Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss) maximal 10 m
7. Grenzabstand	h/2, mindestens jedoch 4 m
8. Spezialvorschriften Dorfkern Süd (Nr. 18.1)	Für die Bebauung des Sektors Dorfkern-Süd sind folgende Elemente zu berücksichtigen: > Die Hauptbauten (Wohnen, Gewerbe) sowie überdeckte Parkplätze sind zwischen der Kantonsstrasse und der im Zonennutzungsplan festgelegten Baulinie zugelassen. > Die Hauptfassaden entlang der Kantonsstrasse sind auf eine einheitlich festzulegende, für alle Gebäude obligatorische Baulinie zu setzen. > Die Südfassade der Gebäude ist terrassenförmig zu gestalten (Versetzung der Fassade pro Etage), dabei kommt nur die Gesamthöhe G_H zur Anwendung (siehe Punkt 6). > Der Sektor südlich der Baulinie ist den Erschliessungsanlagen (Strassen, offene Parkplätze u.ä.) sowie der Umgebungsgestaltung vorbehalten. Der Zugang zu den Landwirtschaftsflächen ist weiterhin sicherzustellen. > der Siedlungsrand entlang der Landwirtschaftszone ist zu gestalten (z.B. mittels Baumreihen oder anderen Bepflanzungsmassnahmen). Allfällige Stützmauern sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Integration zu gestalten
9. Detailbebauungsplan	Die gültigen Detailbebauungspläne „Dorfzentrum“, „Hofmatte“ und „Riedmatte“ sind anwendbar.

Artikel 19 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
> Wohnen (freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser)
> Büros, Dienstleistungen und Gewerbe, innerhalb von Wohngebäuden, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.
- 2. Bauweise** Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
- 4. Geschossflächenziffer** maximal 1.2
- 5. Überbauungsziffer** maximal 0.4
- 6. Gesamthöhe h** maximal 10 m (= First- / Attikahöhe)
Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 7 m
- 7. Grenzabstand** h/2, mindestens jedoch 4 m
- 8. Detailbebauungsplan** Der gültige Detailbebauungsplan „Hofmatte“ ist anwendbar.

Artikel 20 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
> freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser
> Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sie dem Wohnen untergeordnet sind. In Mehrfamilienhäusern sind diese Nutzungen auf 25% der gesamten Geschossfläche begrenzt.
- 2. Bauweise** Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
- 4. Geschossflächenziffer** maximal 1.6
- 5. Überbauungsziffer** 0.4
- 6. Gesamthöhe h** maximal 13 m (= First- / Attikahöhe)
Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 10 m
- 7. Grenzabstand** h/2, mindestens jedoch 4 m
- 8. Detailbebauungsplan** Der gültige Detailbebauungsplan „Hofmatte“ ist anwendbar.
- 9. Obligatorischer Detailbebauungsplan** Folgende Planungsziele sind zu berücksichtigen:
„Bergsicht II“
>- Siedlungs- und Landschaftskonzept
> Verdichtete Bauweise
> Gesamthöhe h max. 8 m

- > Wärmeverbund ermöglichen
- > Geotechnisches Gutachten betreffend Hangwasser

Artikel 21 Mischzone (MZ)

1. Nutzung

Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- > Wohnen
- > Gewerbe, Dienstleistungen

Der Anteil der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beträgt mindestens 25 % der gesamten Geschossfläche.

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

4. Geschossflächenziffer

maximal 1.3 (Ausnahme siehe 8. Spezialvorschriften)

5. Überbauungsziffer

maximal 0.6

6. Gesamthöhe h

maximal 10 m (= First- / Attikahöhe)

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 7 m

7. Grenzabstand

h/2, mindestens jedoch 4 m

8. Spezialvorschriften

In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebieten sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:

21.1 Sektor Geriwil Die bestehenden Gebäude können innerhalb ihrer Volumen voll ausgebaut und gemäss den Zonenvorschriften genutzt werden. Die Vorschriften für die Gebäudedimensionen (Absätze 4 bis 7) sind nur bei Neu- oder Wiederaufbauten einzuhalten.

21.2 übrige Sektoren Ausser nicht dem Wohnen und Arbeiten dienende Nebenbauten werden keine neuen reinen Wohnbauten bewilligt. Die bestehenden können im Rahmen der Zonenvorschriften erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden, sofern sie die Geschossflächenziffer von maximal 0.8 einhalten.

Artikel 22 Arbeitszone (AZ)

1. Nutzung

Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- > Gewerbe, Industrie und zugehörige Lagerflächen
- > Dienstleistungsbetriebe und Ausstellungsräume

Verkaufsflächen sind nur als Ergänzung zu den oben erwähnten Nutzungen zugelassen (keine Waren für den täglichen Bedarf).

Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III (Ausnahmen siehe 8. Spezialvorschriften)

4. Baumassenziffer

maximal 7.5 m³/m²

6. Gesamthöhe h

maximal 13 m (= First- / Attikahöhe), Ausnahme siehe Punkt 8. Spezialvorschriften
Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 10 m.

7. Grenzabstand

h/2, mindestens jedoch 4 m

Die Erhöhung des Abstandes aufgrund des Mehrlängenzuschlags gemäss RPBR ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

8. Spezialvorschriften

22.1 Zone Schlossacker

Gesamthöhe h: maximal 15 m

Fassadenhöhe Fh: maximal 12 m

22.2 Zone Galtern

Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV

Innerhalb des auf dem Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:

- > Die Zonenerweiterung auf den Parzellen 123 und 787 GB (Teilflächen) ist ausschliesslich für die projektierten Anlagen des bestehenden Recyclingbetriebs reserviert. Es sind lediglich Bauten und Anlagen zugelassen, die für die Lagerung und Bearbeitung der Materialien nötig sind (Plätze, Plattformen, Überdachungen etc.). Verwaltungs- und Wohnräume oder Gebäude die einer anderen als der Recycling- und Lagernutzung dienen, sind nicht zugelassen.
- > ~~Falls dieses Projekt nicht innerhalb von 5 Jahren realisiert wird (mind. Erstellung der Infrastrukturanlagen), wird diese Fläche wieder der Landwirtschaftszone zurückgeführt. Das entsprechende Verfahren gemäss Art. 45 RPBG ist anwendbar.~~
- > Entlang der Zonengrenze welche an den Gübelbach grenzt ist ein 4m breiter Streifen hindernisfrei zu halten (keine Anlagen oder Materiallager).
- > Entlang der Bachböschung dürfen aufgrund der Rutschgefahr grundsätzlich keine Materialien gelagert werden.

Die neue Hecke (Erweiterung der bestehenden Hecke) darf nur mit einheimischen Arten angepflanzt werden.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
28. JUNI 2017

Artikel 23 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
- > öffentliche Bauten und Anlagen
 - > private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Kultur, Gesundheit, Sport, technische Versorgung etc.).
- 2. Bauweise** Offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES III
- 4. Geschossflächenziffer** maximal 1.15
- 5. Überbauungsziffer** maximal 0.35
- 6. Gesamthöhe h** maximal 15 m (= First- / Attikahöhe)
Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion / OK Brüstung Attikageschoss): maximal 12 m
- 7. Grenzabstand** h/2 mindestens jedoch 4 m

Artikel 24 Materialabbauzone (MAZ)

- 1. Nutzung** Folgende Nutzungen sind zugelassen:
- > Materialabbau
 - > und alle weiteren mit der Materialaufbereitung im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten gemäss vorhandenen oder einzuholenden Baubewilligungen.
- 2. Bewilligte Aktivitäten und Anlagen** Es sind nur Anlagen zugelassen, welche für die in der Bewilligung genehmigten Aktivitäten nötig sind. Diese Anlagen sind im Rahmen einer künftigen Wiederinstandsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung des Abbaustandes abzubauen.
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES IV
- 4. Spezialvorschriften**
- > Die Vorschriften der Abbaubewilligungen sind vorbehalten.
 - > Der im Zonennutzungsplan eingetragene Perimeter « Deponie und Aufarbeitung von Inertstoffen » ist für die Deponie und Aufarbeitung von Inertstoffen bestimmt.

Artikel 25 Landwirtschaftszone (LZ)

- 1. Nutzung** Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteressen landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- 2. Lärmempfindlichkeitsstufe** ES 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).
- Das Einreichen eines Vorprüfungsgesuches wird empfohlen.

Artikel 26 Naturschutzzonen NSZ

Die im Zonennutzungsplan erfassten Naturschutzzonen bezwecken die Schonung, Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter, sowie ökologisch, ästhetisch und soziokulturell schützenswerter Landschaftsteile.

Naturschutzzone Sensegraben NSZ-S

Die Vorschriften des kantonalen Nutzungsplans „Naturschutzgebiet Sensegraben“, genehmigt am 25. Februar 2003, sind anwendbar.

Naturschutzzone Galternbach NSZ-G

Die intakte Bachlandschaft entlang des Galternbaches dient der Naherholung; folgende Vorschriften sind anwendbar:

- > es sind lediglich landwirtschaftliche und dem Schutz und dem Unterhalt des Gewässers dienende Bauten und Anlagen zugelassen. Sie haben sich in die Landschaft zu integrieren;
- > der Naherholung dienende Installationen (Wege, Brücken, Bänke, Rastplätze) sind zugelassen;
- > die bestehenden Naturobjekte (Bäume, Hecken) sind zu erhalten und zu pflegen.

Naturschutzzone Feuchtgebiete NSZ-F

Für die im Zonennutzungsplan aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum für eine schutzwürdige Tier- und Pflanzenwelt aufgeführten Feuchtgebiete Gübel, Schüracher, Vaucher's Mösli, gelten folgende Vorschriften:

- > es sind keine Bauten zugelassen;
- > Auffüllungen und Ablagerungen sind nicht erlaubt;
- > ihre Ausdehnung ist zu erhalten und ihr Unterhalt durch die Eigentümer, in Koordination mit dem Projekt Landwirtschaft und Landschaft, zu gewährleisten;
- > der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden;
- > die landwirtschaftliche Nutzung des Umgebungsbereichs ist unter Beachtung des Schutzzweckes gestattet;
- > für das Gebiet Gübel besteht gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde ein Düngeverbot.

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 27 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt

Artikel 28 Hangzuschlag

Bei Bauten am Hang wird für die Fassadenhöhe F_h talseitig ein Zuschlag von 1 m gewährt. Als Hang gilt ein gewachsenes Terrain mit einer Neigung ab 10%, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses.

Artikel 29 Parkierung

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder P (aufgerundete Werte) wird entsprechend der jeweiligen Nutzungen wie folgt festgelegt:

1. Wohnnutzungen

1 P/100m² BGF (Bruttogeschossfläche), mindestens 1 P/Wohnung

Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich 10% der erforderlichen Parkfelder als Besucherparkplätze zu erstellen.

Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind genügend gedeckte Veloabstellplätze gemäss der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu erstellen.

2. Andere Nutzungen

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Normen festgelegt.

3. Nutzungsänderung

Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat eine Anpassung der Anzahl Parkfelder gemäss den VSS-Normen verlangen.

4. Ersatzabgabe

Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Gemeindereglements über Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 30 **Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des vorliegenden Reglements werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 31 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- > das Planungs- und Baureglement vom 26.01.1993 (inkl. seither genehmigte Änderungen);
- > der Zonennutzungsplan vom 26.01.1993 (inkl. seither genehmigte Änderungen);
- > alle Bestimmungen, die dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen.

Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

- > Schlossacker, genehmigt am 31.05.1995 ;
- > Aeckerli, genehmigt am 10.10.1980 ;
- > Geuer, genehmigt am 18.08.1981 ;
- > Unterer Geuer, genehmigt am 02.10.1978 ;
- > Strukturplan Aeckerli, genehmigt am 26.01.1993 ;
- > Strukturpläne Dorfkern I, II und III, genehmigt am 26.01.1993.

Artikel 32 Inkrafttreten

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

Kulturgüter (Verzeichnis, Vorschriften)
Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

ANHANG 1 : KULTURGÜTER

Verzeichnis der geschützten Kulturgüter
Vorschriften für geschützte Kulturgüter

VERZEICHNIS DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

Strasse/Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol.	Art GB	Verzeichnis	Schutzkatego- rie
Beniwil, Ober	9A	Speicher	13	214	B	2
Beniwil, Ober	16	Landsitz Beniwil	13	763	B	2
Flue	0 Rui	Burgruine Obermaggenberg	40	721	A	1
Galteren	23 D	Speicher	7	123	B	3
Galteren, Under	58D	Speicher	8	141	A	2
Geriwil	3	Bauernhaus	20	390	A	1
Geriwil	6	Bauernhaus	20	412	C	3
Geriwil	11	Bauernhaus	20	410	C	3
Geriwil	20	Schmiede	20	413	C	3
Geuer	26	Wohnhaus Erwin + Anita Gross	19	1019	B	2
Hauptstrasse	124	Bauernhaus	20	408	A	1
Heimberg	11C	Ofenhaus	26	519	B	3
Heimberg	11B	Speicher	26	516	B	3
Hergarten	0 Mo 1	Menhir	31	483	A	3
Hergarten	0 Mo 2	Menhire	31	623	A	3
Hergarten	6B	Speicher	31	483	A	2
Hofmatt	170B	Speicher	27	538	B	3
Holz, Zum	101	Kapelle von Seliholz	15	256	B	1
Hubel	17A	Wasserreservoir	14	807	B	2
Kirchweg	0 Mo	Menhir	1	902	A	3
Kirchweg	0 Bn	Brunnen	1	902	B	3
Kirchweg	0 Kw	Kreuzweg	1	902	B	2
Kirchweg	1	Pfarrkirche St. Niklaus	1	1	A	1
Kirchweg	9	Sägerei	1	8	C	3
Muren	2H	Ofenhaus	12	202	B	3
Muren	2	Bauernhaus	13	226	B	2
Muren	3D	Speicher	12	201	A	2
Muren	3	Bauernhaus	12	201	B	2
Poffetsmüli	32B	Wohnhaus	4	96	B	2
Poffetsmüli	32	Mühle	4	96	B	2
Pulvermüli	1	Wohnhaus	6	107	B	2
Schache	50B	Speicher	23	1095	A	3
Seeli	19C	Speicher	12	192	B	2
Selgisberg	10	Bauernhaus	35	644	B	2
Singerholz	0Gr	Lourdes-Grotte; ehem. Steinbruch	18	862	B	3
Stockera	41B	Speicher-Ofenhaus	10	158	A	1
Umbertsschweni	1	Wohnhaus	33	631	B	2
Umbertsschweni	1C	Ofenhaus	38	693	A	2
Umbertsschweni	1B	Speicher	38	693	B	2
Umbertsschweni	1A	Stall-Scheune	33	631	B	3
Unterdorfstrasse	0 Kr	Friedhofkreuz	1	9	C	3
Unterdorfstrasse	0 Fr	Friedhof	1	9	C	3
Unterdorfstrasse	7	Pfarrhaus	1	36	B	2
Unterdorfstrasse	10	Alte Kaplanei	1	1	B	2
Wilerguet	80A	Speicher	36	663	B	2
Wolgiswil	0 Kr	Wegkreuz	3	76	C	3
Wolgiswil	4F	Ofenhaus	5	97	B	2
Ziegelhus	1	Wohnhaus	3	72	B	2

2. 8. JUNI 2017

Vorschriften für bauliche Eingriffe an geschützten Kulturgütern

	Schutzkategorie	1	2	3
1 Vorprüfung Die Bauvorhaben sind wie folgt zu dokumentieren: - Planaufnahmen der wichtigsten Grund- und Aufrisse sowie Schnitte in einem dem Bauvorhaben angemessenem Massstab; - Fotografien der vom Eingriff betroffenen Elemente; - Beschreibung des Erhaltungszustandes und der vorgesehenen Massnahmen der vom Eingriff betroffenen Elemente.				
2 Tragkonstruktion, Grundriss Die Tragstruktur des Gebäudes und der bestehende Grundriss sind zu erhalten (Mauern, Holzkonstruktion, Balkenlage und Dachstuhl) und bei Umbauten zu berücksichtigen. Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden, ist sie in gleichen oder in der Entstehungszeit üblichen Materialien und Formen auszuführen.				
3 Volumen Es werden nur massvolle, eingeschossige, talseitig bis zweigeschossige Erweiterungen der geschützten Gebäude bewilligt, die auf seinen Charakter (Architektur, Volumen, Materialien, Farbe, etc.) und das Ortsbild Rücksicht nehmen, seine Verbindung mit der Umgebung nicht beeinträchtigen und funktionell mit ihm verbunden sind. Aufstockungen sind nicht zulässig.				
4 Fassaden Die Hauptelemente und der Charakter der Fassadengestaltung (Materialien; Formen), wo möglich auch alte Türen und Fenster, sind zu erhalten. Müssen sie aus Gründen des Erhaltungszustandes ersetzt werden, sind traditionelle Materialien, Formen und Farben, die denjenigen der Entstehungszeit des Gebäudes ähnlich sind, zu verwenden. Neue Mauerdurchbrüche sind möglichst zu vermeiden. Falls erforderlich, sind für die Belichtung der Räume in erster Linie alte zugemauerte Öffnungen zu verwenden ;..neue sind so zu wählen, dass der Charakter der Fassade bewahrt bleibt. Ihre Anordnung und Proportionen haben sich der bestehenden Fassadengliederung unterzuordnen; zudem sollen sie sich von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass sie das Gebäude als geschichtliches Dokument nicht verfälschen.				
5 Dächer Die Dachform (Gliederung, Neigung, Auskragungen) ist zu bewahren. Der Ausbau des Dachgeschosses kann gestattet werden, sofern die notwendigen Öffnungen für Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht übermässig beeinträchtigen und keine Veränderung des Dachstuhles zur Folge haben. Die Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen. Reichen diese nicht aus, können Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) bewilligt werden; sie sind regelmässig anzuordnen und haben sich an den traditionellen Formen aus der Entstehungszeit zu orientieren. Fehlen solche, können alternativ auch Dachflächenfenster zur Anwendung kommen. Die Dachöffnungen dürfen folgende Dimensionen nicht überschreiten: - Summe der Frontflächen: maximal 1/15 der Dachfläche (Vertikalaufriß); - Gesamtbreite : maximal 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite.				
6 Störende Bauteile Hinzugefügte Bauteile, die störend auf den historischen Charakter des Gebäudes wirken, dürfen nur unterhalten werden, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht erlaubt. Unter Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, kann bei Umbauten das Beseitigen von an der Fassade oder am Dach hinzugefügten Bauteilen verlangt werden, welche keinen entwicklungsgeschichtlichen Bezug zum Gebäude haben. Die Bewertung dieser Elemente erfolgt durch das Kulturgüteramt.				
7 Elemente des Aussenschmucks - repräsentative Elemente des Innenaubaus Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.				
8 Innendekoration, Verkleidungen Müssen aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.				

Die Schutzkategorie und somit der Schutzzumfang kann aufgrund der Resultate der Sondierungen und während der Arbeiten geändert werden.

ANHANG 2: GRENZABSTÄNDE ZU GEHÖLZEN AUSSERHALB DES WALDAREALS



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

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
			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)

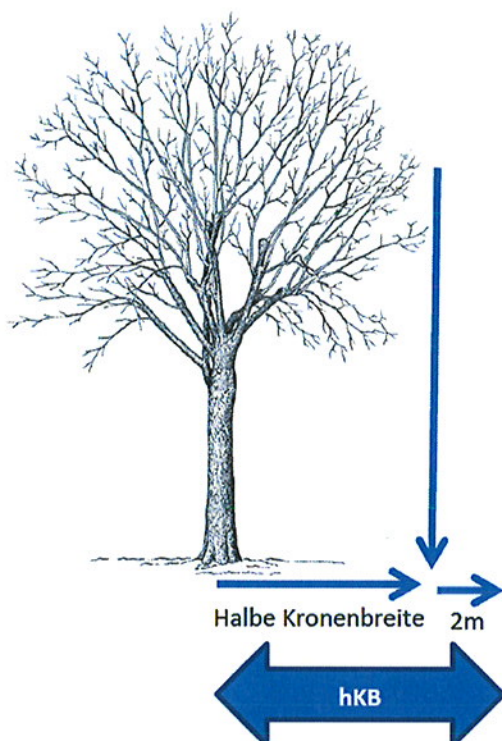
Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



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

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

Link:

- › VSS Norm zum Schutz von Bäumen auf Baustellen:
http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0
- › 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“](#)