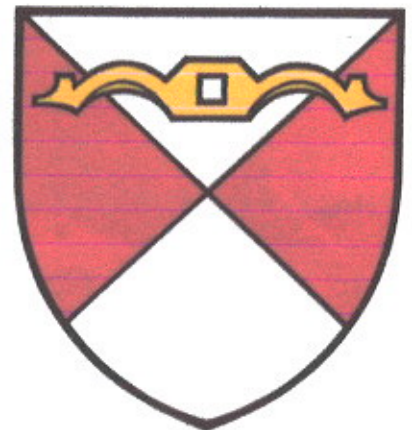


TENTLINGEN

Genehmigung



ORTSPLANUNG / TEILREVISION 1998

PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT

erstellt
1992

ab revidiert
1998

ls
bzt / pbr-gen.doc

▲▼▲▼ pab ag

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

I. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- | | |
|------------|---|
| Artikel 1: | Zweck |
| Artikel 2: | Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung |
| Artikel 3: | Rechtsnatur |
| Artikel 4: | Anwendungsbereich |
| Artikel 5: | Abweichungen |

II. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

ERSTER TITEL GENERELLE VORSCHRIFTEN

- | | |
|------------|--|
| Artikel 6: | Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen sowie zu Wasserläufen |
| Artikel 7: | Aussenantennen |
| Artikel 8: | Wohnwagen, Mobilhome |
| Artikel 9: | Detailerschliessungspläne |

ZWEITER TITEL SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| Artikel 10: | Zoneneinteilung |
| Artikel 11: | Kernzone |
| Artikel 12: | Wohnzone mit schwacher Dichte |
| Artikel 13: | Wohnzone mit mittlerer Dichte |
| Artikel 14: | Mischzone Wohnen-Gewerbe |
| Artikel 15: | Industrie- und Gewerbezone |
| Artikel 16: | Zone für Kiesaufbereitung |
| Artikel 17: | Zone von allgemeinem Interesse |
| Artikel 18: | Schutzzone Schloss |
| Artikel 19: | Freihaltezone |
| Artikel 20: | Landwirtschaftszone |
| Artikel 21: | Landschaftsschutzzonen |
| Artikel 22: | Naturschutzzone |
| Artikel 23: | Archäologische Perimeter |
| Artikel 24: | Naturobjekte |
| Artikel 25: | Baukulturgüter |

III. TEIL BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| Artikel 26: | Parkierung |
| Artikel 27: | Erschliessungsbeiträge, Gebühren |
| Artikel 28: | Kontrolle der Arbeiten |
| Artikel 29: | Bewilligungsverfahren |

IV. TEIL STRAFBESTIMMUNGEN

- | | |
|-------------|---------------|
| Artikel 30: | Übertretungen |
|-------------|---------------|

V. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|-------------|---------------|
| Artikel 31: | Aufhebung |
| Artikel 32: | Inkrafttreten |

ANHANG

- | | |
|----------|---|
| Anhang 1 | Zonenvorschriften |
| Anhang 2 | Kulturgüterverzeichnis |
| Anhang 3 | Liste der einheimischen Pflanzenarten |
| Anhang 4 | Messweise der Abstände zu Bäumen und Hecken |

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Bau- & Zonenreglement der Gemeinde Tentlingen umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes bilden:

- das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG,
- die Verordnung dazu RPV,
- das Raumplanungs- & Baugesetz RPBG des Kantons Freiburg vom 9.5.1983,
- das Ausführungsreglement dazu ARzRPBG vom 18.12.1984,
- das Strassengesetz SG vom 15.12.1967, abgeändert am 28.2.1986,
- das Ausführungsreglement dazu ARzSG vom 7.12.1992,
- das Kulturgüterschutzgesetz KGSG vom 7.11.1991,
- das Ausführungsreglement dazu ARzKGSG vom 17.8.1993,
- alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- der Analyse der Grundlagen und der Formulierung von Planungszielen
- den Richtplänen: - Landschaftsrichtplan
 - Strassen- und Verkehrsrichtplan
 - Erschliessungsrichtplan
- dem Zonennutzungsplan
- dem Planungs- und Baureglement
- den erläuternden Planungsberichten

Artikel 3 Rechtsnatur

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind verbindlich für Behörden und Private.

Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Artikel 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglementes haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Artikel 5 Abweichungen

Der Gemeinderat kann von Plänen und von den dazugehörigen Gemeindevorschriften Abweichungen bewilligen; dies mit dem vorgängigen Einverständnis der Baudirektion und unter Einhaltung der Voraussetzungen gemäss Art. 55 RPBG und Art. 90 ff ARzRPBG.

ERSTER TITEL GENERELLE VORSCHRIFTEN

Artikel 6 Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen sowie zu Wasserläufen

1. Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz SG) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden. Sie betragen in der Regel für Erschliessungsstrassen 8.00 m ab Achse und für Sammelstrassen 10.00 m ab Achse.
2. Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.
3. Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen hat innerhalb der Bauzone dem in der entsprechenden Zonenart festgelegten Grenzabstand zu entsprechen. Der Gemeinderat kann höhere Abstände von Fall zu Fall festlegen, wenn dies die Schutzwürdigkeit, die Gefährdung, den ökologischen Wert usw. rechtfertigt. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der minimale Abstand 10.00 m. Die Messweise wird entsprechend Anhang 4 dieses Reglementes festgelegt.
4. Der Abstand einer Baute oder Anlage zur Grenze der öffentlichen Sache der Seen und Wasserläufe beträgt mindestens 20.00 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes. Ausnahmen erfordern ein Gutachten der Abteilung Wasserbau des Strassen- und Brückendepartementes.

Artikel 7 Aussenantennen

Für das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist vom Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen.
Es findet das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 170 RPBG und Art. 73 ARzRPBG Anwendung.

Artikel 8 Wohnwagen, Mobilhome

Das Aufstellen und Benutzen von Wohnwagen oder anderen ähnlichen Anlagen ausserhalb bewilligter Camping-Caravanning-Plätze ist verboten. Das Aufstellen eines Wohnwagens oder anderer ähnlicher Anlagen für die Dauer von weniger als einen Monat untersteht der Bewilligung des Gemeinderates (vgl. Art. 71 RPBG und Art. 170 RPBG).

Artikel 9 Detailerschliessungspläne

1. Im Rahmen des Zonennutzungsplanes bezeichnet die Gemeinde jene Gebiete, für die ein Detailerschliessungsplan zu erstellen ist. Der Perimeter wird unter Vorbehalt geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen im Zonennutzungsplan festgelegt.
2. Der Detailerschliessungsplan regelt die Erschliessung eines Quartiers. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren.

ZWEITER TITEL SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 10 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet Tentlingen ist eingeteilt in:

Bauzonen	Kernzone	KZ
	Wohnzone mit schwacher Dichte	WS
	Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM
	Mischzone Wohnen - Gewerbe	MZ
	Industrie- und Gewerbezone	IGZ
	Zone für Kiesaufbereitung	ZKA
	Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
weitere Zonenarten	Freihaltezone	FZ
	Landwirtschaftszone	LZ
	Forstwirtschaftszone	-
Schutzzonen	Schutzzone Schloss	SZS
	Landschaftsschutzzonen I und II	LSZ
	Naturschutzzone	NSZ
	Archäologische Perimeter	-

1. Charakter

Die Kernzone ist für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie für Gewerbe mit geringen Emissionen bestimmt. Einzelwohnhäuser sind nicht zugelassen.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.85.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b. Flachdächer für Hauptgebäude sind untersagt.
- c. Für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist ein Gutachten des kantonalen Kulturgüterdienstes erforderlich.
- d. Die Kernzone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt für freistehende Einzelwohnhäuser maximal 0.45 und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 0.50.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt für freistehende Einzelwohnhäuser maximal 25% und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.50 m. Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 9.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen, kleine Bauten und für geringfügige Bauten gemäss Art. 64 und Art. 73 ARzRPBG zulässig.
- c. Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Artikel 13 Wohnzone mit mittlerer Dichte - WM

1. Charakter

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist ausschliesslich für zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Salons, Praxen usw.).

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.65. Vorbehalten bleibt Art. 57, Abs. 2 ARzRPBG.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 25%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen, kleine Bauten und für geringfügige Bauten gemäss Art. 64 und Art. 73 ARzRPBG zulässig. In der WM "Sonnhalde" sind Terrassenhäuser mit Flachdächern erlaubt.
- b. Die Wohnzone mit mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

Die Mischzone Wohnen-Gewerbe ist bestimmt für Gewerbe-, Landwirtschafts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ohne gesundheits- und umweltgefährdende Emissionen sowie für das Wohnen.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.60.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 35%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 12) anzuwenden.
- b. Mehrfamilienhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung (mind. 20% der BGF des Erdgeschosses) sind nicht zulässig.
- c. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen, kleine Bauten und für geringfügige Bauten gemäss Art. 64 und Art. 73 ARzRPBG zulässig.
- d. Die Mischzone Wohnen-Gewerbe wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

Die Industrie- und Gewerbezone ist für Fabrikations-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.

2. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 65%.

3. Volumenziffer

Die Volumenziffer (das Verhältnis zwischen dem Bauvolumen ausserhalb des Bodens und der überbaubaren Fläche; gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG) beträgt maximal:

- Für die IGZ 1 (Oberlandstrasse): $7.50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
- Für die IGZ 2 (Stersmühle): $6.50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt min. 6.00 m. Die Erhöhung des Abstandes (Art.63 ARzRPBG) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 10.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf demselbigen erstellt werden.
- b. Das Erdgeschoss darf nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden. Der Gemeinderat kann befristete Ausnahmen gestatten, wenn die Gebäudestruktur im Erdgeschoss (Säulen, Raumhöhe min. 2.80 m) einer späteren Umwandlung in Geschäfts- oder Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die besonderen Voraussetzungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung usw.) für das Wohnen erfüllt sind.
- c. Wird über dem Betriebsgebäude eine Wohnung erstellt, kann der Gemeinderat die Nutzung des Betriebsgebäudedaches als Terasse teilweise oder ganz gestatten. Er kann jedoch Auflagen bezüglich der Gestaltung machen.
- d. Die Industrie- und Gewerbezone wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

Die Zone für Kiesaufbereitung ist für Bauten und Anlagen für die Aufbereitung und Lagerung von Sand und Kies bestimmt.

2. Neubauten

Bauten und Anlagen, welche für den Betrieb der Kiesaufbereitungsanlage notwendig sind, können bewilligt werden.

3. Besondere Bestimmungen

- a. Wohnungen sind nicht gestattet.
- b. Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Zone für Kiesaufbereitung dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.
- c. Eine Vorprüfung (Art.184 RPBG) ist für sämtliche Bauvorhaben und Terrainveränderungen obligatorisch.
- d. Die natürlichen Ufer und die Uferbestockung sind zu erhalten. Die für den Hochwasserschutz und für die Entnahme von Wasser notwendigen Bauten und Anlagen sind naturnah zu gestalten.
- e. Die Konzession für die Benützung der öffentlichen Sache zwecks Aufbereitung von Kies ist auf fünfzehn Jahre zu beschränken. Die Erneuerung dieser Konzession ist möglich. Wird die Konzession nicht mehr erneuert, sind Bauten und Anlagen innert 5 Jahren vom Konzessionär abzurechen und das Gelände dem natürlichen Zustand zuzuführen.
- f. Die Zone für Kiesaufbereitung wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Artikel 17 Zone von allgemeinem Interesse - ZAI

1. Charakter

Die Zone von allgemeinem Interesse ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.50.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 35%

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.00 m. Art. 63 ARzRPBG ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 10.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.50 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

Die Zone von allgemeinem Interesse wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Artikel 18 Schutzzone Schloss - SZS

1. Charakter

Die Schutzzone Schloss ist bestimmt für die wertvollen, das Dorfbild und seine Umgebung prägenden Bauten und Anlagen. Nutzungen, die den Charakter der Gebäude oder Anlagen wesentlich verändern, sind nicht gestattet.

2. Besondere Bestimmungen

- a. Für Renovationen und Umbauten, auch geringfügiger Natur, ist eine Vorprüfung gemäss Art. 184 RPBG obligatorisch. Der kantonale Kulturgüterdienst ist beizuziehen.
- b. An- und Neubauten sowie der Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.
- c. Die Schutzzone Schloss wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Artikel 19 Freihaltezone - FZ

1. Charakter

Die Freihaltezone dient der Schaffung oder Erhaltung von Grünflächen innerhalb der Bauzonen sowie der Aussparung von Freiflächen.

2. Besondere Bestimmungen

Neue Bauten werden in der Freihaltezone nicht bewilligt.

1. Charakter

Die Landwirtschaftszone umfasst:

- a. Die Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Garten- oder Weinbau eignen.
- b. Die Grundstücke, die im allgemeinen Interesse landwirtschaftlich genutzt werden müssen.

2. Neubauten

Neue Bauten und Anlagen, welche für den landwirtschaftlichen Betrieb, den Gartenbau und den Weinbau notwendig sind, wie auch die standortgebundenen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden.

3. Teilweise Nutzungsänderung, Renovierung, Teilumbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen

Die teilweise Nutzungsänderung, der Teilumbau, die Renovierung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen werden nach Art. 58 Abs. 2-4 RPBG bewilligt.

Geringfügige Bauten können vom Gemeinderat bewilligt werden.

4. Besondere Bestimmungen

- a. Die bewilligten Bauten und Umbauten müssen in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden. Die Dachform, das Volumen, die Materialien und die Farben müssen den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft oder Siedlung Rechnung tragen. Der Gemeinderat kann spezielle Vorschriften erlassen.
- b. Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.
- c. Mit Ausnahme der Baugesuche für Jauchegruben, Silos und geringfügige Bauten gemäss Art. 64 ARzRPBG ist eine Vorprüfung obligatorisch (Art. 184 RPBG).
- d. Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Artikel 21 Landschaftsschutzzonen - LSZ

1. Charakter

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen Landschaftsschutzzonen umfassen besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

2. Schutzkategorien

a. Kategorie I

Die Kategorie I umfasst jene Landschaften, die von jeglichem baulichen Eingriff zu schützen sind. Notwendige Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sind zulässig und sind dem besonderen Charakter der betreffenden Landschaft anzupassen.

b. Kategorie II

Die Kategorie II umfasst jene Landschaften, die von baulichen Eingriffen zu schonen sind. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig und sollen dem Charakter der Landschaft Rechnung tragen.

3. Besondere Bestimmungen

Für neue Bauten und Anlagen, für Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 24 RPG sowie Art. 56, 58 und 59 RPBG.

Artikel 22 Naturschutzzone - NSZ

1. Charakter

Die Naturschutzzone dient dem Schutz der Lebensräume und Einflussbereiche von geschützten und schützenswerten Pflanzen und Tieren.

2. Besondere Bestimmungen

- a. Der Gemeinderat erlässt für jede Naturschutzzone ein eigenes Schutzreglement.
- b. Als Naturschutzzone wird namentlich bezeichnet und ausgeschieden:
 - Der Flusslauf der Aergera
- c. In der Naturschutzzone dürfen keine Materiallager und Deponiestellen errichtet werden. Bestehende Materiallager und Deponiestellen (mit Ausnahme der Schlammbecken angrenzend an die Zone für Kiesaufbereitung) müssen spätestens ein Jahr nach Genehmigung des Planungs- und Baureglementes beseitigt sein.
- d. Der Unterhalt der Schlammbecken ist gewährleistet bis zur Aufhebung der Konzession für die Aufbereitung für Kies in der Zone für Kiesaufbereitung.

Artikel 23 Archäologische Perimeter

1. Für jeden Neubau oder Umbau im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten innerhalb der auf dem Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist ein Vorgesuch (gemäss Art. 184 RPBG) obligatorisch.
2. Innerhalb der archäologischen Perimeter ist der Kantonale Archäologische Dienst befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss Art. 37 - 40 des Kulturgüterschutzgesetzes (KGSG) durchzuführen. Baugesuche für Objekte innerhalb eines solchen Perimeters erfordern ein Gutachten des Kantonalen Archäologischen Dienstes. Ausserdem sind die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und Art. 63 Abs. 4 RPBG ausdrücklich vorbehalten.
3. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
4. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Artikel 24 Naturobjekte

1. Im Zonennutzungsplan und im Landschaftsrichtplan sind die im Inventar der Hecken und Einzelbäume vom 3.11.1987 und in der Fotodokumentation vom Mai 1989 bezeichneten Naturobjekte eingetragen.
2. Als Naturobjekte gelten namentlich:
 - Feldgehölze und Naturhecken im ganzen Gemeindegebiet,
 - bezeichnete Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume,
 - die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich im gesamten Gemeindegebiet.
3. Die Erhaltung oder Ersatz am gleichen Standort ist vorgeschrieben. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.
4. Aus Gründen landschaftlicher Integration sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten gemäss Anhang 3 vorgeschrieben.
5. Für die Erhaltung, den Ersatz, die Pflege und die Nutzung im Bereich von geschützten Naturobjekten kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen.

Artikel 25 Baukulturgüter

1. Der Zonennutzungsplan bezeichnet die aus denkmalpflegerischer Sicht geschützten Bauten. Die Liste der geschützten Objekte ist im Anhang dieses Reglementes aufgeführt und gibt den Wert jedes Objektes an nach der Einstufung A, B und C gemäss Art. 48 des Ausführungsreglementes vom 17.8.1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter.
2. Die geschützten Baukulturgüter müssen nach ihrem Eigenwert in ihrer Substanz und in ihrem charakteristischen Elementen erhalten werden.

Schutzzumfang C:	Erhaltung der Baustruktur und der architektonischen Hauptelemente unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.
Schutzzumfang B:	Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C die Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Struktur und Ausstattung.
Schutzzumfang A:	Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert B und C die Erhaltung der gesamten Bausubstanz.
3. Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffene Gebäude sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung ist ein Gutachten des Kulturgüterdienstes erforderlich. Vor dem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden (gemäss Art. 184 RPBG).
4. Gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter kann der Staat unter gegebenen Umständen bei einem geschützten Objekt für Konservierungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.
5. Im Zonennutzungsplan sind zudem die übrigen Schutzobjekte wie Kirchen, Kapellen, Schlösser (Inventar der Landsitze und Schlösser), Wegkreuze und Bildstöcke eingetragen. Diese Objekte sind geschützt und müssen erhalten und gepflegt werden.

Artikel 26 Parkierung

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder wird grundsätzlich wie folgt festgelegt:

Für freistehende Einzelwohnhäuser (bis 3 Wohnungen):

- Pro nebeneinanderliegender Wohnung: 3.0 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro übereinanderliegender Wohnung: 2.5 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Studio: 1.0 Parkfeld (inkl. Garage)

Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser (ab 4 Wohnungen):

- Pro Wohnung: 2.5 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Studio: 1.0 Parkfeld (inkl. Garage)

Für Mehrfamilienhäuser:

- Bis zu 100 m² BGF pro Wohnung: 1.5 Parkfelder (inkl. Garage)
- Bis zu 150 m² BGF pro Wohnung: 2.0 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Studio: 1.0 Parkfeld (inkl. Garage)

2. Die Garage und der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gelten als ein einziges Parkfeld.
3. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Norm Nr. 640 - 601a festgelegt.
4. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen Nr. 640 - 603a und Nr. 640 - 605a.
5. In Mehrfamilienhäusern müssen mind. 50% der erforderlichen Parkfelder als Garagen oder Einstellhallen erstellt werden.
6. Bei Nutzungsänderungen oder Mängeln an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat jederzeit die Anpassung der Anzahl Parkfelder verlangen.

Artikel 27 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglementes.
2. Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungssachen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

Artikel 28 Kontrolle der Arbeiten

Für die Kontrolle der Arbeiten gemäss Art. 191 & 192 RPBG sowie Art. 104 & 105 ARzRPBG ist die Gemeinde zuständig.

Artikel 29 Bewilligungsverfahren (gemäss Art. 73 ARzRPBG)

Garagen und geringfügige Bauten im Sinne von Artikel 64, wie Schuppen, Überdachungen, Bienenhäuser, Hühnerställe, Kaninchenställe, Zwinger, Gartenhäuser, Pergolen, Veranden, Wintergärten, Windfänge, geringfügige Fassaden- und Dachänderungen, Tore und Einfriedungsmauern, Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau, unterstehen der Bewilligung des Gemeinderates.

Diese Bestimmungen werden ebenfalls bei Nutzungsänderungen, die keine Arbeiten erfordern, angewendet.

Der Gemeinderat ersucht vorgängig zu seinem Entscheid:

- um eine Sonderbewilligung der Baudirektion im Sinne von Artikel 59 RPBG, wenn die Bauten sich ausserhalb der Bauzone befinden; Artikel 170 Absatz 1^{bis} RPBG bleibt vorbehalten.
- um das Gutachten von anderen betroffenen Verwaltungsorganen, insbesondere bei geschützten oder schützenswerten Objekten und Gebieten oder bei Bauten, die Immissionen hervorrufen.

Im Zweifelsfalle holt der Gemeinderat vorher das Gutachten des BRPA ein.

Diese Bauprojekte sind nach den Artikeln 172 und 173 RPBG öffentlich oder beschränkt auszulegen.

IV. TEIL STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 30 Übertretungen

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

V. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 31 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem Zonenutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen;
- das alte Bau- & Zonenreglement
- der alte Zonennutzungsplan
- der Richtplan der Bodennutzung

Artikel 32 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Dieses Reglement ist vom <u>19. Juni 1998</u> bis <u>18. Juli 1998</u> öffentlich aufgelegt.	
Beschluss Gemeinderat	Beschluss Baudirektion
Angenommen vom Gemeinderat Tentlingen am <u>2. NOV. 1998</u>	Genehmigt von der Baudirektion Freiburg am <u>27. Mai 1999</u>
Der Ammann <u>[Signature]</u>	Staatsrat, Der Direktor <u>[Signature]</u>
Der Schreiber <u>[Signature]</u>	
	

BAUZONEN

	KZ	WS	WM	MZ	IGZ 1	IGZ 2	ZAI	ZKA
Zonencharakter gemäss RPBG (Art.)	48	49	49	49	50	50	51	47
Bau- und Zonenreglement Giffers (Art.)	11	12	13	14	15	15	17	16

AUSNÜTZUNGSZIFFER gemäss Art. 162 RPBG & 54 - 58 ARzRPBG

freistehende Einzelwohnhäuser		0.45		0.60 ¹				
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	0.85	0.50	0.65 ¹	0.60 ¹				
Mehrfamilienhäuser	0.85		0.65	0.60 ¹				
Gewerbebetriebe	0.85			0.60				
öffentliche Bauten							0.50	

ÜBERBAUUNGSZIFFER gemäss Art. 163 RPBG & 59 - 61 ARzRPBG

freistehende Einzelwohnhäuser		25 %		35 % ¹				
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	50 %	35 %	25 %	35 % ¹				
Mehrfamilienhäuser	50 %		25 %	35 % ¹				
Gewerbebetriebe	50 %			35 %	65 %	65 %		
öffentliche Bauten							35 %	

VOLUMENZIFFER gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG

Gewerbebetriebe m ³ / m ²					7.50	6.50		
---	--	--	--	--	------	------	--	--

ABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN gemäss Art. 164 RPBG & Art. 62 - 67 ARzRPBG

m	6.00	4.50	6.00	6.00	6.00	6.00	5.00	
---	------	------	------	------	------	------	------	--

GESAMTHÖHE H gemäss Art. 167 RPBG & Art. 68 ARzRPBG

m	12.00	9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00	
---	-------	------	-------	-------	-------	-------	-------	--

HÖHE h gemäss Art. 167 RPBG & Art. 69 ARzRPBG

m	8.00	7.00	9.00	9.00	10.00	10.00	7.50	
---	------	------	------	------	-------	-------	------	--

BESONDERE BESTIMMUNGEN

Bauweise	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	
andere: Bau- & Zonenreglement (Art.)	11	12	13	14	15	15	17	16
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	IV	IV	II	IV

LEGENDE:

BAUZONEN

Kernzone	KZ
Wohnzone schwache Dichte	WS
Wohnzone mittlere Dichte	WM
Mischzone Wohnen-Gewerbe	MZ
Industrie- und Gewerbezone	IGZ
Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
Zone für Kiesaufbereitung	ZKA

WEITERE ZONEN

Zonencharakter gemäss RPBG	Lärmempfindlichkeitsstufe		
Art. 52		Freihaltezone	FZ
Art. 56	III	Landwirtschaftszone	LZ
Art. 61		Landschaftsschutzzone	LSZ
Art. 61		Naturschutzzone	NSZ

¹ Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte anzuwenden (Art. 12) anzuwenden. Mehrfamilienhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung (min. 20% des Erdgeschosses) sind nicht zulässig.

siehe Entscheid
BD vom 27.05.99

Verzeichnis der schützenswerten Baukulturgüter

(ersetzt dasjenige vom 31. Januar 1989)

Eintragungen Inventar-Nummern im Zonennutzungsplan und im Landschaftsrichtplan

Inv. Nr.	Gebäude	Vers. Nr.	Plan Fol. / Art.	Datierung	Ort	Wert
01	Ortsbild					
02a	Wegkreuz				Obertswil	
02b	Wegkreuz				Rossmatte	
02c	Wegkreuz				Käserai	
02d	Wegkreuz				Präderwan	
02e	Wegkreuz				Chäppeli	
03	Schloss	23	5/314	ILS Nr. 160	Äbnet	
04a	Bildstock				Brädelen	
04b	Bildstock				Sterismühle	
04c	Bildstock				Spittel	
1	Mühle	4	5/406	(17. Jh.)	Sterismühle	C
2	Wohnhaus	6	5/409	(19. Jh.)	Sterismühle	C
4	Bauernhaus	14	1/391	(1777)	Dorf	B+
5	Wohnhaus	18	1/118a	E. 18. Jh.)	Dorf	B+
6	Bauernhaus	24	5/321/322	(1. H. 19. Jh.)	Äbnet	BC
7	Bauernhaus	34	11/196	(E. 18. Jh.)	Obertswil	B
8	Käserai	48	1/403a	(E. 19. Jh.)	Dorf	C+
9	Ofenhaus	54	1/380/385	(E. 18. Jh.)	Dorf	B+
10	Bauernhaus	61	2/236	(19. Jh.)	Dorf	C
11	Wohnhaus	65 A	5/143	(17. Jh.)	Sterismühle	BC
12	Bauernhaus	66	3/245	(1. H. 19. Jh.)	Spittel	B
13	Bauernhaus	123	8/311b	(1861)	Brädelen	B
14	Wohnhaus	140	1/264 5a	(19. Jh.)	Dorf	C+
15	Bauernhaus	152	8/433	(1848)	Brädelen	B
16	Ofenhaus	160	5/716	(19. Jh.)	Sterismühle	C
17	Speicher	351	1/391	(18. Jh.)	Dorf	C

Wert:

- A: von nationaler Bedeutung
- B: von regionaler Bedeutung
- C: von lokaler Bedeutung

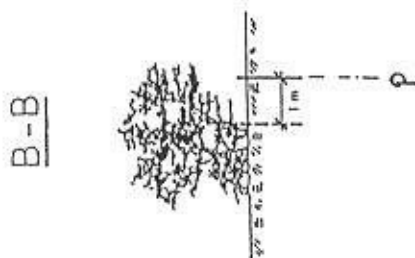
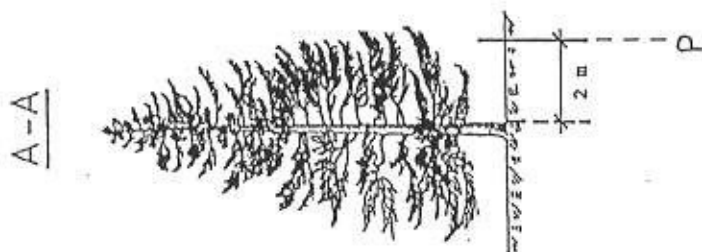
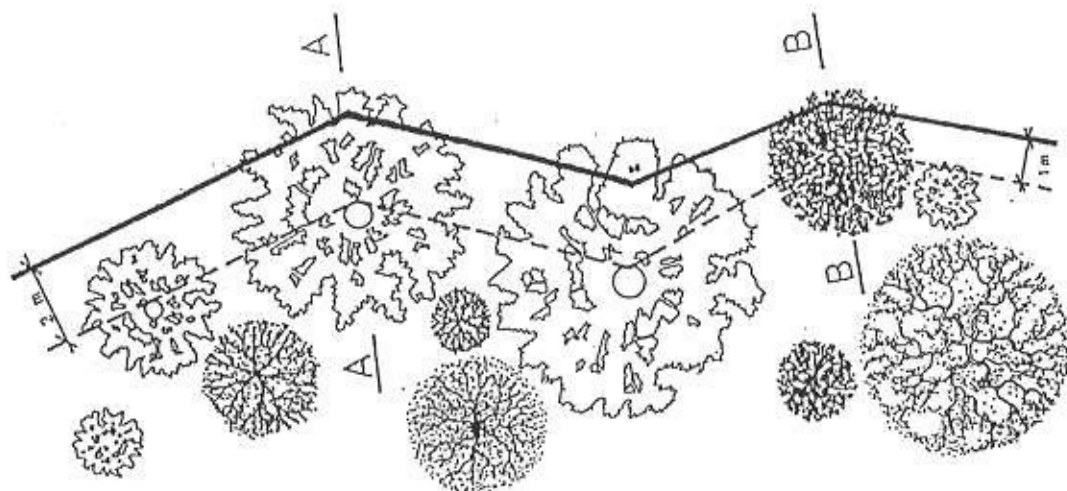
ANHANG 3: LISTE DER EINHEIMISCHEN PFLANZENARTEN

Heckensträucher und -bäume			
Die folgende Liste enthält häufigere Sträucher- und Bäume mit Hinweisen auf Verbreitung und Standort (geordnet nach den über Schichten festgestellten Dürst.)			
Niedere Büsche			
Feldrose			
Rosa arvensis			
Hundsrose			
Rosa canina			
Schwarzdorn			
Prunus spinosa			
Weissdorn (2 Arten)			
Crataegus sp.			
Plattenhölchen			
Evonymus europaeus			
Kreuzdorn			
Rhamnus cathartica			
Roter Hartriegel			
Cornus sanguinea			
Liguster			
Ligustrum vulgare			
Schwarzer Holunder			
Sambucus nigra			
Roter Holunder			
Sambucus racemosa			
Wolliger Schneeball			
Viburnum lantana			
Gewöhnlicher Schneeball			
Viburnum opulus			
Rotes Geissblatt			
Lonicera xylosteum			
Hohe Büsche			
Purpurweide			
Salix purpurea			
Salweide			
Salix caprea			
Ulm			
Ulmus arvensis			

Hegebuche			
Caprinus betulus			
Schwarzerle			
Alnus glutinosa			
Grauerle			
Alnus incana			
Traubeneiche			
Prunus padus			
Mehlbeere			
Sorbus aria			
Feldahorn			
Acer campestre			
Bäume			
Schwarzpappel			
Populus nigra			
Aspe, Zitterpappel			
Populus tremula			
Nussbaum			
Juglans regia			
Stieleiche			
Quercus robur			
Traubeneiche			
Quercus petraea			
Bergulme			
Ulmus scabra			
Süßkirsche			
Prunus avium*			
Vogelbeerbaum			
Sorbus aucuparia			
Bergahorn, Spitzahorn			
Acer sp.			
Winterlinde, Sommerlinde			
Tilia sp.			
Esche			
Fraxinus excelsior			

Weitere Büsche und Bäume, die in Hecken vorkommen: Berberitze, an sonnigen, trockenen Stellen (Zwischenwirt des Getreides, nicht anpflanzen!); Faulbaum, in Feuchtgebieten; mehrere Felsenarten, an felsigen Orten; Sandkorn auf Kusbänken von Flüssen; Kornelkirsche in der Sirtl- und Westschweiz; mehrere Weidenarten an Flüssen; Elsbeere; Waldölle; Siliak; pappel; Weidenkirsche; Hüllweide.

Bestimmung des Punktes "P", ab welchem der im Bau- und Planungsreglement vorgesehene "Abstand" gilt.



DP/HA 12/10/95