



Reglementsänderung

Planungs- und Baureglement vom 24. November 1992

Artikel 14 Abs. 2

Dachgestaltung

Die Dachneigung in der Dorfzone darf 30° nicht unterschreiten.

Die Dachneigung darf bei gleich geneigten Dächern 20° nicht unterschreiten und 50° nicht übersteigen. Ungleich geneigte Dächer sind nur in der Wohnzone, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Gewerbezone zugelassen.

Andere Dachformen können bewilligt werden, wenn sie ortsüblich historischen Formen entsprechen und sich gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

1. Abschnitt: Bauzonen

Artikel 18 Abs. 5 + 6

Dorfzone (DZ)

⁵ Bei Dachausbauten bestehender Gebäude darf die Lage und Grundform des Daches nicht verändert werden. Ansprüche in der Dachhaut sollen von kleiner Dimension sein und sollen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

⁶ Die Summe der Frontflächen der *Dachlukarnen* und *Dachaufbauten* darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Für die Berechnung der Gesamtbreite der *Dachlukarnen* und *Dachaufbauten* sollen die Aufbauten ¼ der Fassadenbreite nicht übersteigen.

Artikel 22 Abs. 2

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Die Bauten und Anlagen haben sich in Bauart, Volumen, Dachform und Gliederung, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung dem bestehenden Dorfbild anzupassen.

Reglementsänderung

Planungs- und Baureglement der Gemeinde Ulmiz vom 24. November 1992

Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 35 vom 29. August 2008

Vom Gemeinderat Ulmiz genehmigt, am 6. Oktober 2008

Der Ammann:



Beat Aeberhard



Die Gemeindeschreiberin:



Priska Aerni

Durch die Raumplanungs- Umwelt- und Baudirektion genehmigt

Freiburg, 19. NOV. 2008

Der Staatsrat, Direktor



Gemeinde Ulmiz

Kanton Freiburg

Planungs- und Baureglement

Genehmigungsexemplar

September 1991

Σ **sigmaplan**

INHALT

Erster Teil: GELTUNGSBEREICH

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

Zweiter Teil: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 6	Etappierung der Bauzonen	2
Art. 7	Bauweise	2
Art. 8	Gebiete mit besonderen Bestimmungen (Schutzzonen)	2
Art. 9	Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken und zu Baumreihen, zu Wasserläufen sowie zu Hochspannungs- und zu Rohrleitungen	2
Art. 10	Zufahrt, Parkierung (Garagen, Parkplätze, Einstellhallen)	3
Art. 11	Bepflanzung	4
Art. 12	Geländeänderung	4
Art. 13	Mauern, Einfriedungen	4
Art. 14	Dachgestaltung	4
Art. 15	Gebäudestellung	5
Art. 16	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	5

Dritter Teil: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 17	Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)	6
	1. Abschnitt: Bauzonen	6
Art. 18	Dorfzone (DZ)	6
Art. 19	Wohnzone (WZ)	7
Art. 20	Wohn- und Gewerbezone (WGZ)	7
Art. 21	Gewerbezone (GZ)	7
Art. 22	Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	7
Art. 23	Sonderzone für Papageienzucht	8
	2. Abschnitt: Nicht-Bauzonen	8
Art. 24	Landwirtschaftszone (LZ)	8
	3. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte	9
Art. 25	Landschaftsschutzzone (LSZ)	9
Art. 26	Archäologische Gebiete	9
Art. 27	Schützenswerte Gebäude	9
Art. 28	Schützenswerte Naturobjekte	9

4. Abschnitt: Weitere Zone

10

Art. 29

Materialabbauzone (MZ)

10

Vierter Teil: VORSCHRIFTEN ÜBER DETAILBEBAUUNGSPLÄNE

Art. 30

Gebiete mit Detailbebauungsplanpflicht

10

Fünfter Teil: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31

Übertretungen

11

Art. 32

Aufhebung

11

Art. 33

Inkrafttreten

11

ANHANG

Anhang 1

Inventar der schützenswerten Gebäude der Gemeinde Ulmiz

Anhang 2

Baurechtliche Grundlagen

Anhang 3

Grundformen von Dächern und Dachaufbauten

Anhang 4

Verzeichnis der kantonalen Gesetzesvorschriften

Anhang 5

Liste der häufig vorkommenden einheimischen Pflanzen

ABKÜRZUNGEN

ARzRPBG

Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum RPBG

BGF

Bruttogeschossfläche

LSV

Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986

RPBG

Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983

RPG

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979

SG

Strassengesetz vom 15. Dezember 1967

Erster Teil: GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt dieses ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Sie stellen materielrechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie der Überprüfung von Baugesuchen dienen soll.

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

¹ Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SG), alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen gesetzlichen Bestimmungen sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes.

² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) den Richtplänen:
 - Bodennutzungs- und Landschaftsrichtplan (Nutzungsrichtplan)
 - dem Erschliessungsrichtplan
 - dem Verkehrsrichtplan
- b) dem Zonennutzungsplan
- c) dem Planungs- und Baureglement mit den Vorschriften über den Zonennutzungsplan und die Baupolizei
- d) den Detailbebauungsplänen
- e) dem erläuternden Planungsbericht mit einer Analyse der Grundlagen und den Planungszielen.

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich.

² Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

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

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen von den Plänen und den dazugehörigen Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit dem vorherigen Einverständnis der Baudirektion und nach den Bedingungen des Art. 55 RPBG bewilligt werden. Das in den Artikeln 90 ff. ARzRPBG dargelegte Verfahren ist vorbehalten.

Zweiter Teil: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 6 Etapplierung der Bauzonen

¹ Als Bauzonen erster Etappe sind im Zonennutzungsplan Gebiete bezeichnet, welche gemäss Art. 20 ARzRPBG genügend erschlossen sind oder in welchen die Groberschliessung zu vervollständigen ist.

² Als Bauzonen zweiter Etappe werden Gebiete bezeichnet, in welchen die Erstellung der Groberschliessung in den kommenden 15 Jahren erfolgen soll. Der Entscheid der Klassierung dieser Gebiete in Bauzonen erster Etappe liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

³ In Bauzonen zweiter Etappe darf gebaut werden, wenn die Bauinteressenten neben ihren eigenen Beiträgen der Gemeinde vorschussweise auch die restlichen Kosten der Erschliessungsanlagen bezahlen. Ohne andere Vereinbarung ist der Vorschuss nach der Umklassierung des Landes in die Bauzone erster Etappe, frühestens aber nach 15 Jahren, ohne Zins zurückzuerstatten.

Art. 7 Bauweise

Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise gemäss Art. 51 ARzRPBG. Die Bauten haben die in den einzelnen Zonen vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Andere Bauformen sind im Rahmen eines Detailbebauungsplanes (Art. 67ff. RPBG) möglich.

Art. 8 Gebiete mit besonderen Bestimmungen (Schutzzonen)

Im Zonennutzungsplan werden innerhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen sowie des Waldes (unter Vorbehalt der Forstgesetzgebung) Schutzzonen bezeichnet. Diese Schutzzonen überlagern die genannten Zonen und enthalten ergänzende Bestimmungen zu den übrigen baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 9 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen, zu Wasserläufen sowie zu Hochspannungsleitungen

¹ Die minimalen Bauabstände zu den Strassen werden in den Baulinienplänen, resp. in Art. 116 SG festgelegt (vgl. Anhang 2/9). Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Baulinien zur besseren Gestaltung verändert werden.

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt und der Waldeigentümer dazu sein schriftliches Einverständnis erteilt hat.

³ Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer durch den Zonennutzungsplan geschützten Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt 20 m, sofern im Zonennutzungsplan oder Detailbebauungsplan nichts anderes festgelegt ist.

⁴ Ohne vorherige Bewilligung der Baudirektion beträgt der Abstand einer Baute oder einer Anlage zur Grenze der öffentlichen Sachen der Wasserläufe mindestens 20 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Aenderung des natürlichen Geländes.

⁵ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach Artikel 110 der Eidgenössischen Starkstromverordnung.

⁶ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer Rohrleitung richtet sich nach Art. 66 der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung.

Art. 10

Zufahrt, Parkierung (Garagen, Parkplätze, Einstellhallen)

¹ Die Zufahrt zur öffentlichen oder privaten Strasse darf für den Verkehr keine Behinderung darstellen. Die Zufahrtsrampen dürfen auf einer Entfernung von 5 m ab Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs ein Gefälle von höchstens 7% aufweisen.

² Bedarf an Parkfeldern:

Bei Nutzungsänderungen, Neubauten oder Umbauten gelten die Bestimmungen gemäss den nachstehenden Absätzen a), b), c), d), e) und f):

a) Wohnen

Einzelwohnhäuser:

Anwohner:	1	Parkfeld pro 80 m ² BGF, wobei mindestens
	2	Parkfelder pro Haus; der Garagevorplatz kann als Parkfeld angerechnet werden.

Mehrfamilienhäuser:

Anwohner:	1	Parkfeld pro 90 m ² BGF, wobei mindestens
	1,5	Parkfelder pro Wohnung.
Besucher:	0,25	Parkfeld pro Wohnung

b) Gewerbe

Personal:	0,8	Parkfeld pro Arbeitsplatz.
Besucher:	0,13	Parkfeld pro Arbeitsplatz.

c) Dienstleistung

Personal:	0,8	Parkfeld pro Arbeitsplatz
Besucher:	0,4	Parkfeld pro Arbeitsplatz

d) Restaurant

Gäste:	1	Parkfeld pro 3 Sitzplätze.
--------	---	----------------------------

e) Verkaufsgeschäfte

Kunden:	1	Parkfeld pro 25 m ² Verkaufsfläche
---------	---	---

- f) In allen übrigen Fällen, welche von den Absätzen a), b), c), d) und e) nicht betroffen sind, entscheidet der Gemeinderat. Als Richtlinien gilt die VSS-Norm Nr. 640'601 a der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

Bruchteile von Parkplatzeinheiten sind aufzurunden.

³ Bei Nutzungsänderungen oder Nichtgenügen der vorhandenen Parkplätze eines Gebäudes bzw. einer Anlage kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze an die Anforderungen von Absatz 2 verlangen.

⁴ Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse - von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes gemessen - wenigstens 6,00 m betragen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

Art. 11 Bepflanzung

¹ Bei jedem Neubau sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. Anhang), welche das Gebäude gut in seine landschaftliche Umgebung eingliedern. Bei Gesamtüberbauungen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

² Für Sichtschutzbepflanzungen sind einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden.

³ Der Gemeinderat kann Standortvorschriften aufgrund des Nutzungsrichtplanes erlassen und zusätzliche Bepflanzungen entweder bei Baugesuchen oder zur Verbesserung der bestehenden Situation, zum besseren Schutz der Bevölkerung und aus ästhetischen Gründen fordern (vgl. Art. 27 ARzRPBG).

Art. 12 Geländeänderung

Das natürliche Gelände ist wenn möglich beizubehalten. Grundsätzlich darf die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Terrains und dem natürlichen Gelände 1,50 m nicht übersteigen (Art. 22 ARzRPBG). Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es die besonderen Verhältnisse rechtfertigen, namentlich für Gelände mit starker Neigung.

Art. 13 Mauern, Einfriedungen

¹ Längs Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken den Artikeln 93 bis 97 des SG entsprechen.

² Hecken und Zäune zwischen Grundstücken müssen den Anforderungen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Art. 265ff.) genügen. Der Gemeinderat kann über die Gestaltung von Einfriedungen (Art, Material, Bepflanzung) von Fall zu Fall Vorschriften erlassen (vgl. Art. 24 ARzRPBG).

Art. 14 Dachgestaltung

¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind alle Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude mit *Schrägdächern* zu versehen. Diese haben die Fassaden in den Dorfzonen um mindestens 1 m, in den übrigen Zonen um mindestens 0,60 m zu überragen. Bei Nebengebäuden können diese Werte reduziert werden.

2 neu siehe Entscheidung vom 19.11.08

² Die *Dachneigung* darf bei gleichgeneigten Dächern 30° nicht unterschreiten und 50° nicht übersteigen. Bei ungleich geneigten Dächern muss der Firstwinkel 90° betragen, wobei die Dachneigung 60° nicht überschritten und 30° nicht unterschritten werden darf. Ungleich geneigte Dächer sind nur in der Wohnzone, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Gewerbezone zugelassen.

Andere Dachformen können bewilligt werden, wenn sie ortsüblich historischen Formen entsprechen und sich gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

³ Für Anbauten und freistehende Nebengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 2,50 m und mit einer Grundrissfläche bis zu $\frac{1}{3}$ der Grundfläche des Hauptgebäudes sind Flachdächer wie folgt zugelassen:

- für Garagebauten an ein- oder mehrgeschossigen Hauptgebäuden;
- für andere mehrgeschossige Hauptgebäude im Baugebiet.

An ein Hauptgebäude, das nicht zu einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb gehört, darf jedoch nicht mehr als ein Anbau mit Flachdach gebaut werden.

⁴ Das Bedachungsmaterial hat in Farbe und optischer Wirkung derjenigen eines traditionellen Ziegeldaches zu entsprechen.

⁵ Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist, sind keine neuen Dachantennen mehr erlaubt. Der Gemeinderat kann veranlassen, bestehende Dachantennen zu entfernen.

⁶ Flachkollektoren und Solarzellen zur Sonnenenergienutzung sind auf allen Gebäuden möglich und sind in der Dachschräge anzuordnen. In den *Dorfzonen* ist der unauffälligen Einpassung in die Dachfläche besondere Beachtung beizumessen, eine Bewilligung wird nur aufgrund eines Fachgutachtens erteilt.

⁷ Störende Dachaufbauten wie Sendeantennen, Parabolantennen, konzentrierende Sonnenkollektoren und ähnliches sind nicht zugelassen.

Art. 15

Gebäudestellung

Gebäudestellung und Firstrichtung haben sich dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild anzupassen. Falls nötig, kann der Gemeinderat für ein Bauvorhaben Gebäudestellung und Firstrichtung vorschreiben, indem er den Hang, die Strasse oder die Gebäudefront bezeichnet, zu welcher parallel bzw. rechtwinklig gebaut werden muss.

Art. 16

Lärm-Empfindlichkeitsstufen

In den baupolizeilichen Vorschriften der einzelnen Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen bezüglich Lärmimmissionen gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) festgelegt.

%

Planungs- und Baureglement (Ergänzung)

Art. 16 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

¹ In den baupolizeilichen Vorschriften der einzelnen Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen bezüglich Lärmimmissionen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

neu: ² Zur Sicherstellung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte bei Nutzungen mit schwer abschätzbaren Emissionen bzw. Immissionen kann der Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung vorsorgliche Massnahmen schriftlich vereinbaren und ein Lärmgutachten verlangen.

Genehmigungsvermerke

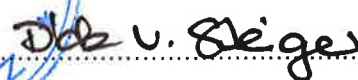
Vorprüfung vom: 26. Juni 2000
 Publikationen vom: 22. Dezember 2000
 Öffentliche Auflage vom: 22. Dez. 2000 - 20. Jan. 2001
 Erledigte Einsprachen: 1
 Unerledigte Einsprachen: 0
 Beschlossen durch den Gemeinderat am: 23. August 2001

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ulmiz, den 22. Oktober 2001

Der Gemeindeammann

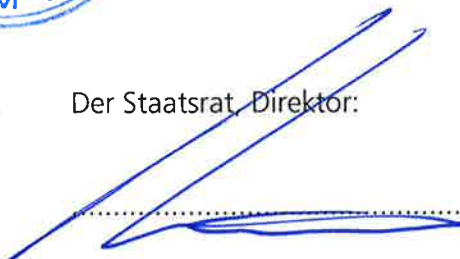
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch die Baudirektion:

Freiburg, den **06. März 2002**

Der Staatsrat, Direktor:





Dritter Teil: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 17

Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)

Zonen Baupolizeiliche Masse		Dorfzone	Wohnzone	Wohn- und Gewerbezone	Gewerbezone	Zone von allg. Interesse	Papageien- zuchtzone	Landwirt- schaftszone
		DZ	WZ	WGZ	GZ	ZAI	PZ	LZ
Ausnützungsziffer (Art. 54 ff. ARzRPBG)	AZ	0,5 ¹⁾	0,35 ⁴⁾ 0,45 ⁵⁾	0,5	0,5	0,5	40%	
Überbauungsziffer (Art. 59 ff. ARzRPBG)	ÜZ	40%	25% ⁴⁾ 35% ⁵⁾	35%	65%	40%	-	
Grenzabstand (in m) (Art. 62 ff. ARzRPBG)	A	4,5 ²⁾ 6,5 ³⁾	4,5	4,5	4,5	4,5	4,0	4,5 ²⁾ 6,5 ³⁾
Gebäudelänge (in m) (Art. 51/63 ARzRPBG)	L	25	25	25 ²⁾ 40 ⁶⁾	40	40	40	40
Fassadenhöhe (in m) (Art. 69 ARzRPBG)	h	7	7	7	7	7	2,5	7
Gesamthöhe (in m) (Art. 62/68 ff. ARzRPBG)	H	9 ²⁾ 13 ³⁾	9	9	9	9	3,5	9 ²⁾ 13 ³⁾
Lärm-Empfindlichkeits- stufe (Art. 43 LSV)	LE	III	II	III	IV	III	III	III

vgl. SRB vom
24. 11. 1992

- 1) nur für Neubauten
2) für Wohnbauten
3) für landwirtschaftliche Bauten

- 4) für freistehende Einzelwohnhäuser
5) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
6) für Gewerbebauten

1. Abschnitt: Bauzonen

Art. 18

Dorfzone (DZ)

¹ Die Dorfzone ist für eine gemischte Nutzung von landwirtschaftlichen Bauten, diesen zugeordneten Gewerbebetrieben (Käserei, Schmiede, landwirtschaftliche Maschinen usw.), Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen vorgesehen.
Es sind nur Bauten mit geringen Immissionen zugelassen.
Nicht zulässig sind Geschäfte, Betriebe oder Lagergebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 300 m².

² Die Bauten und Anlagen haben sich in Bauart, Volumen, Dachform und Gliederung, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung dem bestehenden Dorfbild einzupassen.

³ Nutzungsänderungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden können bewilligt werden, auch wenn die baupolizeilichen Masse, wie sie für Neubauten in dieser Zone gelten, nicht erfüllt sind.

⁴ Für Neubauten beträgt die Ausnützungsziffer maximal 0,5. Für den Ausbau bestehender Bauten ist die Ausnützungsziffer nicht anzuwenden.

⁵ Das Dachgeschoss darf nur auf einer Etage ausgebaut werden. Bei Dachausbauten bestehender Gebäude darf die Lage und Grundform des Daches nicht verändert werden. Ausbrüche in der Dachhaut sollen von kleiner Dimension sein und sollen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

neu 5 siehe Entscheid vom 19.11.08
6

Art. 19 Wohnzone (WZ)

Gestattet sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 53 ARzRPBG sowie Reihenhäuser. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe können als Ausnahmen gestattet werden, sofern sie die Nachbarschaft nicht mit Immissionen belästigen und sich die Bauten und deren Umgebung dem Quartiercharakter unterordnen.

Art. 20 Wohn- und Gewerbezone (WGZ)

Die Wohn- und Gewerbezone ist reserviert für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit geringen Immissionen, die in der Wohnzone nicht zugelassen sind. Wo Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe an Wohnzonen grenzen, sind diese vor übermässigen und nachteiligen Immissionen zu schützen.

Art. 21 Gewerbezone (GZ)

¹ Gestattet sind ausschliesslich Gewerbebetriebe. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal und den Betriebsinhaber sind zugelassen, sofern durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse (z.B. Schallschutz) gesorgt wird.

Art. 22 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

¹ Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, wie Schulen, Gemeindeverwaltung, Kirche, Heime, Friedhof, Sportplätze, usw.
Erlaubt sind nur Bauten, die der Zonen entsprechen. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

² Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen.

³ Für die zwischen den beiden Landschaftsschutzzonen ausgeschiedene Fläche ist zu gewährleisten, dass sich Bauten, Ausbauten und Anlagen hinsichtlich Bauart, Volumen, Dachform, Farbgebung und Umgebungsgestaltung vollständig in das bestehende Landschaftsbild einordnen.

2 neu siehe Entscheid vom 19.11.08

Art. 23

Sonderzone für Papageienzucht

- ¹ Diese Zone ist bestimmt für einen Papageienzuchtbetrieb und die hierfür notwendigen Bauten und Anlagen.
- ² Neubauten zu Wohnzwecken sind nicht gestattet.
- ³ Der Einpassung von Bauten und Anlagen in ihre Umgebung ist besondere Beachtung zu schenken. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, welcher die Art und die Lage der Bepflanzung verbindlich festhält. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 11 bis 15.
- ⁴ Für Lärmemissionen gilt die Lärmempfindlichkeit III der LSV. Geruchsemissionen und weitere Einwirkungen dürfen das ortsübliche Mass nicht überschreiten und insbesondere nicht zu einer objektiv feststellbaren Belästigung angrenzender Wohnungen führen.
- ⁵ In der im Zonennutzungsplan bezeichneten Zone dürfen Bauten und Anlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,50 m (Fassade 2,50 m) erstellt werden. Diese Werte gelten auch für offene Gehege. Der Grenzaufschlag beträgt 4 m, vorbehalten bleibt Art. 9.
- ⁶ Falls innert einer Frist von ... nach Genehmigung dieses Reglementes kein Konzept vorgelegt wurde, soll die Fläche ... oder ohne jegliche Entschädigung der Landwirtschaftszone zugeführt werden.
Mit dem ersten Baugesuch ist eine Gesamtplanung der Fläche (Bauten, Anlagen, und Bepflanzung) einzureichen.
- ⁷ Die Sonderzone für Papageienzucht ist nach einer allfälligen Aufgabe dieser Tätigkeit wieder entschädigungslos der Landwirtschaftszone zuzuführen.

2. Abschnitt: Nicht - Bauzonen

Art. 24

Landwirtschaftszone (LZ)

- ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst:
 - a) die Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung und den Gartenbau eignen;
 - b) die Grundstücke, die im allgemeinen Interesse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
- ² In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen gestattet, welche für den landwirtschaftlichen Betrieb, den Gartenbau und ... notwendig sind sowie standortgebundene Bauten und Anlagen.
Als zum Betrieb gehörend werden die Wohngebäude des Bewirtschafters und diejenige der Personen erachtet, von denen die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs abhängig ist, soweit die Art und der Umfang dieser Bauten ihren Standort in der Landwirtschaftszone rechtfertigen.
- ³ Das Dachgeschoss darf ... in einer Etage ausgebaut werden. Bei Dachausbauten bestehender Gebäude darf die Lage und Grundform des Daches nicht verändert werden.
- ⁴ Die teilweise Nutzungsänderung, der Teilumbau, die Renovierung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen werden nach Art. 58 Abs. 2 bis 4 RPBG bewilligt.
- ⁵ Der Gemeinde dürfen durch die Erstellung von Bauten und Anlagen mit rein privatem Charakter keine Erschliessungskosten erwachsen.

**LANDWIRTSCHAFTSZONE – MUSTERARTIKEL FÜR DAS PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT
DER GEMEINDE (PBR)**

Art. ²⁴... **Landwirtschaftszone (LZ)**

1. Gegenstand

- Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das:
 - sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird,
 - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

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

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

3. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

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

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

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind ebenfalls einer Bewilligung unterworfen.

4. Verfahren

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Baudirektion (Art. 59 RPBG).

Das Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 184 RPBG ist obligatorisch, ausser für geringfügige Bauten.

5. Empfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁶ Für Baugesuche ist eine Vorprüfung obligatorisch, ausser für solche von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen wie Silos, Jauchegruben usw. (Art. 184 RPBG).

3. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 25 Landschaftsschutzzone (LSZ)

¹ Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung der besonderen Schönheit und Eigenart des ausgeschiedenen Gebietes im gegenwärtigen Zustand (Form des Reliefs, Wasserläufe, Einzigartigkeit der Vegetation, landwirtschaftliche Nutzung).

² Bauliche Veränderungen sowie Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Ausnahmen bilden nur Bauten und Umbauten für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 58 RPBG).

³ Gesuche über bauliche Veränderungen sind im Rahmen des kantonalen Bewilligungsverfahrens der Kantonalen Kommission für Natur- und Heimatschutz (KKNH) zur Prüfung zu unterbreiten.

Art. 26 Archäologische Gebiete

¹ Im Zonennutzungsplan sind archäologisch interessante Gebiete bezeichnet, welche im Verzeichnis des kantonalen archäologischen Dienstes enthalten sind. Für Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, in diesem Gebiet ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 184 RPBG einzureichen.

² Die Entdeckung von archäologischen oder historischen Kulturgütern muss vom Eigentümer oder vom Entdecker sofort den Gemeindebehörden mitgeteilt werden; Art. 65 RPBG ist anwendbar.

Art. 27 Schützenswerte Gebäude

Die schützenswerten Gebäude, die im Zonennutzungsplan eingetragen und auf der Liste im Anhang zu diesem Regelement aufgeführt sind, müssen in ihrer Substanz und in ihren Hauptkomponenten erhalten werden (Art 195 Abs.2 RPBG). Veränderungen an einem solchen Gebäude oder an seiner Umgebung müssen der Kantonalen Kommission für Denkmalpflege (KKD) zur Begutachtung unterbreitet werden. Dem Baubewilligungsverfahren muss ein Vorgesuch vorausgehen.

Art. 28 Schützenswerte Naturobjekte

Die bestehenden Bachläufe sowie alle im Zonennutzungsplan als schützenswert eingetragenen Naturobjekte (Bäume, Feldgehölze und Hecken) sollen in ihren charakteristischen Eigenschaften erhalten bleiben. Für alle Änderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege, ist die schriftliche Einwilligung des Gemeinderates erforderlich. Muss ein als schützenswertzeichnetes Naturobjekt entfernt werden, soll an der gleichen oder an anderer Stelle eine Neupflanzung vorgenommen werden.

4. Abschnitt: Weitere Zone

Art. 29 Materialabbauzone (MZ)

- ¹ Die Materialabbauzone ist für die Gewinnung von Sand und Kies vorgesehen.
- ² Für Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzone anwendbar (Art 24 RPG sowie Art. 58 und 59 RPBG).

Vierter Teil: VORSCHRIFTEN ÜBER DETAILBEBAUUNGSPLÄNE

Art. 30 Gebiete mit Detailbebauungsplanpflicht

- ¹ Gebiete mit Detailbebauungsplanpflicht sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Baubewilligungen dürfen erst nach Vorliegen eines vom Staatsrat genehmigten Detailbebauungsplanes erteilt werden.
- ² Umbauten und kleinerer Anbauten, die eine nachfolgende Arbeit am Detailbebauungsplan in keiner Weise präjudizieren, können vorgängig bewilligt werden.
- ³ Der Gemeinderat kann weitere Gebiete der Detailbebauungsplanpflicht unterstellen, wenn dies Schutzmassnahmen, Parzellenform, Erschliessungsschwierigkeiten, öffentliches Interesse usw. erfordern. Die Kosten der Erstellung von Detailbebauungsplänen und ihre Ausführung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- ⁴ Detailbebauungspläne dienen dazu, die Ueberbauung und deren Erschliessung für in sich geschlossene Teile des Gemeindegebietes näher zu ordnen. Sie erlauben von der Grundordnung abweichende baurechtliche Bestimmungen gemäss Art. 68 Abs.2 RPBG.
- ⁵ In den Detailbebauungsplänen sind *mindestens* die *Erschliessung* (in Ergänzung der Erschliessungspläne), die *Bauweise* und die *Aussenraumgestaltung* zu regeln. Als Grundanforderung für alle Detailbebauungspläne gilt die *hauhalterische Nutzung des Bodens*.
- ⁶ Grundsätze für Gebiete mit Detailbebauungsplanpflicht:

Detailbebauungsplanpflicht "Wohnzone Grossacker":

- Es ist eine zweckmässige *Verkehrerschliessung* aufzuzeigen.
- Die *Gestaltung des Siedlungsrandes* hat auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen, wobei dies namentlich durch Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu geschehen hat.
- Als Abgrenzung zur Gewerbezone sind *Sichtschutzpflanzungen* vorzunehmen.
- Die Wohngebiete sind durch geeignete Massnahmen vor *Immissionen* aus der benachbarten Gewerbezone zu schützen.
- Die *Ueberbauungsetappierung* ist aufzuzeigen.

Detailbebauungsplanpflicht "Wohn- und Gewerbezone":

- Für das Gebiet ist eine zweckmässige *Erschliessung* aufzuzeigen.
- Die *Gestaltung des Siedlungsrandes* hat auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen, wobei dies namentlich durch Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu geschehen hat. Insbesondere ist der angrenzenden Landschaftsschutzzone Rechnung zu tragen.
- Wo Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe an die Wohngebiete grenzen, sind diese durch geeignete Massnahmen vor *Immissionen* zu schützen.
- Die *Überbauungsetappierung* ist aufzuzeigen.

Detailbebauungsplanpflicht "Dorfzone Kernzone 1":

- Es ist eine zweckmässige *Erschliessung* aufzuzeigen.
- Die *Gestaltung des Siedlungsrandes* hat auf das Ortsbild, auf das Landschaftsbild und auf die angrenzende Landschaftsschutzzone Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen erfolgen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Beim *Dorfbrunnen* soll ein Teil der Wiese als *Grünzone* für einen Dorfplatz ausgeschieden werden.
- Die *Überbauungsetappierung* ist aufzuzeigen.

Detailbebauungsplanpflicht "Dorfzone Kernzone 2"

- Eine zweckmässige *Erschliessung* ist aufzuzeigen.
- Die *Gestaltung des Siedlungsrandes* hat auf das Ortsbild, auf das Landschaftsbild und auf die Landschaftsschutzzone Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen erfolgen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen.
- Die *Gestaltung der Parzelle vis-à-vis des Dorfbrunnens* hat mit besonderer Sorgfalt zu erfolgen, so dass keine störende Wirkung auf den gegenüberliegenden Dorfplatz entsteht.
- Die *Überbauungsetappierung* ist aufzuzeigen.

Fünfter Teil: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 31 Übertretungen**

Übertretungen dieses Reglementes werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

Art. 32 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und diesem Reglement entgegenstehen;
- das alte Planungs- und Baureglement.

Art. 33 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

* * * * *

Öffentliche Auflage

Dieses Reglement wurde zusammen mit dem Zonennutzungsplan vom 8. März bis 8. April und vom 1. Juli bis 30. Juli 1991 öffentlich aufgelegt.

Beschluss des Gemeinderates

Beschlossen vom Gemeinderat Ulmiz, am 16.9.91

Der Ammann :

W. Betsi



Die Gemeindeschreiberin :

[Signature]

Genehmigung durch den Staatsrat

Freiburg, am 24. Nov. 1992

Nr. des Staatsratsbeschlusses

Der Präsident :

R. Zimmer



Der Kanzler :

N. [Signature]