

KANTON FREIBURG

GEMEINDE SALVENACH



Planungs- und Baureglement

Plan - Nummer	Massstab	Format	Datum	Gez	Kont
02 -24		A4	03.06.2002		

Öffentliche Auflage
Vom 7. Juni 2002 bis und mit 8. Juli 2002
1. Oberamt des Seebezirks Murten
2. Auflagelokal der Gemeinde Salvenach

Beschlossen durch den Gemeinderat Salvenach:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Datum: 04.06.02



Genehmigt durch die Baudirektion

Freiburg, den 12. Nov. 2002



Der Staatsrat, Direktor

INHALT

Seite

Erster Teil: GELTUNGSBEREICH

3

Zweiter Teil: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

4

Dritter Teil: ZONENVORSCHRIFTEN

8

1. Abschnitt: Bauzonen

8

2. Abschnitt: Landwirtschaftszone

10

3. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte

11

Vierter Teil: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

12

ANHANG

Anhang 1 Liste der geschützten Gebäude der Gemeinde Salvenach

14

Anhang 2 Empfehlung Kulturgüterdienst

15

Anhang 3 Liste der häufig vorkommenden einheimischen Pflanzen

16

ABKÜRZUNGEN

ARRPBG 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 (Fassung vom 28. Februar 1986)

Erster Teil: GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für 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 für die 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 (ARRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SG, mit Anpassungen vom 28. 2. 1986), 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)
 - Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
- 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 Salvenach 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 Gemeindenvorschriften 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. ARRPBG dargelegte Verfahren ist vorbehalten.

Zweiter Teil: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 6 Etappierung der Bauzonen

¹ Als Bauzonen erster Etappe sind im Zonennutzungsplan Gebiete bezeichnet, welche gemäss Art. 20 ARR PBG 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 ARR PBG. 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

Im Zonennutzungsplan werden innerhalb der Bau- und Landwirtschaftszone sowie des Waldes Schutzzonen bezeichnet. Diese Schutzzonen enthalten ergänzende Bestimmungen zu den übrigen baupolizeilichen Vorschriften.

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

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

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20 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 höheren Abstände von Fall zu Fall festlegen, wenn dies die Schutzwürdigkeit, die Gefährdung, der ökologische Wert usw. rechtfertigen. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der minimale Abstand 10.00 m.

⁴ Der Abstand einer Baute oder Anlage zur Grenze der öffentlichen Sache, der Seen und Wasserläufe beträgt in der Regel 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 Brückende-

*
siehe
Entscheid
RUBD
15.2.06

partementes.

⁵ Der Abstand gegenüber Rohrleitungen ist in Artikel 66 der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung festgelegt.

⁶ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach der Eidgenössischen Starkstromverordnung.

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) bis f):

a) Wohnen

Einzelwohnhäuser:

Anwohner:	1	Parkfeld pro 80 m ² BGF, wobei mindestens
	2	Parkfelder pro Wohnung

Mehrfamilienhäuser:

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

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 Nutzungsänderung oder Nichtgenügen der vorhandenen Parkplätze eines Gebäudes bzw. einer Anlage kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze verlangen.

⁴ Der Gemeinderat empfiehlt wasserdurchlässige Beläge für neue Parkplätze.

⁵ Der Gemeinderat hat die Möglichkeit auf öffentlichen Parkplätzen eine Parkgebühr gemäss speziellem Reglement zu erheben.

Art. 11

Bepflanzung

¹ Bei jedem Neubau sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. Anhang 3), 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 in Baugesuchen oder zur Verbesserung der bestehenden Situation verlangen.

⁴ Beim Pflanzen von Sträuchern ist darauf zu achten, dass nicht Sträucher gepflanzt werden, die Krankheiten auf landwirtschaftliche Kulturpflanzen übertragen.

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. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es die besonderen Verhältnisse rechtfertigen, namentlich für Gelände mit starker Neigung und Gebiete mit hohem Grundwasserspiegel (vgl. auch Art. 20 Dorfzone).

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. 265 ff EGZGB) genügen.

³ Der Gemeinderat kann zur besseren Gestaltung des Quartiers und des Strassenraumes Vorschriften erlassen betreffend Material- und Bepflanzungsart der Einfriedung.

Art. 14

Dachgestaltung

¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind – falls nicht ausdrücklich andere Vorschriften gelten – alle Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude mit Schrägdächern zu versehen. Diese haben die Fassaden in der Dorfzone mindestens 1 m, in den übrigen Zonen um mindestens 0,60 m zu überragen. Bei Nebengebäuden können diese Werte reduziert werden.

² Die Dachneigung darf 20° nicht unterschreiten und 50° nicht übersteigen. Ungleich geneigte Dächer sind nur in der Wohnzone zugelassen. Andere Dachformen können bewilligt werden, wenn sie ortsüblich historischen Formen entsprechen und sich gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

³ Pultdächer und Abweichungen von den in Art. 14.2 vorgeschriebenen Dachneigungen können ausnahmsweise nach Voranfrage beim Gemeinderat bewilligt werden.

⁴ Für eingeschossige Nebenbauten sind Flachdächer zugelassen

Art. 15 Aussenantennen

¹ 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 ARRPBG Anwendung.

² Der Gemeinderat kann veranlassen, dass bestehende, störende Anlagen entfernt werden.

Art. 16 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. 17 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

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

Art. 18 Detailbebauungspläne und Detailerschliessungspläne

¹ Es können vom Gemeinderat angeordnete oder freiwillige Detailbebauungspläne (DBP) oder Detailerschliessungspläne (DEP) erstellt werden. Der Perimeter wird vom Gemeinderat festgelegt.

² Der Detailbebauungsplan regelt die Erschliessung, Gestaltung und Bauweise eines Quartiers sowie dessen bessere Einordnung in seine Umgebung. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren.

³ Der Detailerschliessungsplan regelt die Erschliessung eines Quartiers. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem Baubewilligungsverfahren gemäss RPBG. Im Perimeter eines Detailerschliessungsplanes kann eine Baubewilligung für ein Gebäude erst ausgestellt werden wenn die Erschliessung sichergestellt ist.

Dritter Teil: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 19 Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)

Zonen				
Baupolizeiliche Masse		DZ	WZ	ZAI
Ausnutzungsziffer (Art. 54 ff. ArzRPBG)	AZ	0,6	0,35	0,6
Überbauungsziffer (Art. 59 ff. ArzRPBG)	ÜZ	40%	25%	40%
Grenzabstand (in m) (Art. 62 ff. ArzRPBG)	A	½ H; min. 4,0	4,5	½ H; min. 4,0
Fassadenhöhe (in m) (Art. 69 ArzRPBG)	h	7	7	7
Gesamthöhe (in m) (Art. 62 / 68 ff. ArzRPBG)	H	13	9	13
Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	LE	III	II/III	III

1. Abschnitt: **Bauzonen**

Art. 20 Dorfzone (DZ)

¹ Die Dorfzone ist für eine gemischte Nutzung von landwirtschaftlichen Bauten, diesen zugeordneten Gewerbebetrieben (Käserei, Schmiede, usw.), Dienstleistungsbetrieben (Ladengeschäfte, Büros, Wirtschaft) und Wohnungen vorgesehen.
Es sind nur Bauten mit geringen Immissionen zugelassen.

² Die Bauten und Anlagen haben sich in Bauart, Volumen, Dachform und Gliederung, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung dem bestehenden Dorfbild anzupassen. Dem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung ist dabei Rechnung zu tragen.

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 Ausnutzungsziffer maximal 0,6. Für den Ausbau bestehender Gebäude innerhalb des bestehenden Volumens ist die Ausnutzungsziffer nicht anzuwenden.

⁵ Spezialvorschriften:

a) *Gebäudestellung und Firstrichtung*
Gebäudestellung und Firstrichtung von neuen Bauten haben sich dem Landschafts-

Orts- und Strassenbild anzupassen. Sie sollen mit denjenigen der Nachbarbauten und den für das Ortsbild charakteristischen Bauten harmonisieren, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft.

b) *Höhen*

Die Gesamthöhe (H) und Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung (h) der neuen Bauten sollen diejenigen der geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarbauten nicht übersteigen.

c) *Architektonischer Charakter*

Der architektonische Charakter der neuen Bauten soll in Einklang mit den Nachbarbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten sein, insbesondere was die Dimensionen, die Proportionen, die Anordnung der Öffnungen und das Verhältnis zwischen den Bauten und ihren Aussenräumen betrifft. Diese Vorschrift gilt auch im Fall eines Umbaus von bestehenden Gebäuden.

d) *Materialien und Farbwahl*

Die Materialien und die Farbwahl für Fassaden (Verkleidung, Fenster, Türen, Balkone usw.) und Dächer der neuen Bauten sollen in Einklang mit den Nachbarbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten sein. Diese Vorschrift ist auch im Fall eines Umbaus von bestehenden Gebäuden anwendbar. Im Falle eines Umbaus sind primär Materialien zu verwenden, die beim Erstellen des Gebäudes verwendet wurden. Zeitgenössische Materialien dürfen nur dann angewendet werden, wenn diese keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudecharakter und die Umgebung haben.

e) *Dächer*

Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster, Dachlukarnen und Dachaufbauten müssen die Bestimmungen des Artikel 30 ARPBGR einhalten. Dort wo Dachlukarnen und Dachaufbauten bewilligt werden, wird die Breite mit dem Faktor 1.5 multipliziert. Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Flachkollektoren und Solarzellen zur Sonnenenergienutzung sind innerhalb der Dorfzone nicht möglich. Dachterrassen und störende Dachaufbauten wie Sendeantennen, Paraboantennen, Sonnenkollektoren ähnliches sind nicht zugelassen.

f) *Störende Bauten und Elemente*

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

g) *Umgebungsgestaltung*

Neue Elemente sollen den Ortsbildcharakter nicht stören. Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1 m nicht übersteigen. Die Böschungsneigung soll 1 : 4 betragen.

⁶ Perimeter mit Spezialvorschriften (vgl. Zonennutzungsplan)

In diesem Perimeter sind keine Hochbauten zugelassen. Für die Errichtung einer Ausenanlage eines Pferdearbeitsplatzes können in bescheidenem Masse Veränderungen auf dem Gelände vorgenommen werden. Diese müssen sich in Bezug auf Material und Form in das Ortsbild von nationaler Bedeutung integrieren. Eine mögliche Einfriedung soll aus einheimischen Pflanzen erstellt und der Pferdezaun aus Holz gebaut werden.

Art. 21

Wohnzone (WZ)

¹ Gestattet sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art.

53 ARRPBG sowie Reihenhäuser und Teppichsiedlungen. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.)

² Mehrfamilienhäuser können nur über das Detailbebauungsplanverfahren bewilligt werden, sofern sich eine gute Einpassung in den Ortscharakter und ins Landschaftsbild ergeben.

Art. 22

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, wie Schulen, Gemeindeverwaltung, Kirche, Friedhof, Sportplätze, usw.
Erlaubt sind nur Bauten, die der Zone entsprechen. Grösse, Volumen und Gliederung haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen.

*22 bis
siehe Erscheid
RUBD 15.2.06*

2. Abschnitt: Landwirtschaftszone

Art. 23

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.

3. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 24 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 insbesondere die Freilandeichen, landwirtschaftliche Nutzung).

² Bauliche Veränderungen sowie Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Ausnahme bilden nur Bauten und Umbauten für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 ff RPG).

³ Gesuche über bauliche Veränderungen sind im Rahmen des kantonalen Bewilligungsverfahrens dem Büro für Natur- und Landschaftsschutz (BNLS) zur Prüfung zu unterbreiten.

Art. 25 Gewässerschutzzone

Für die Gewässerschutzzone gelten die Bestimmungen nach Art. 30 des Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 sowie Art. 9 und 19 der Verordnung zum Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung durch wassergefährdende Substanzen.

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 Ei-

gentümer oder vom Entdecker sofort den Gemeindebehörden mitgeteilt werden; Art. 65 RPBG ist anwendbar.

Art. 27 Geschützte Gebäude (Anhang 1)

¹ Die geschützten Gebäude, die im Zonennutzungsplan eingetragen und auf der Liste im Anhang zu diesem Reglement aufgeführt sind, müssen in ihrer Substanz und in ihren Hauptkomponenten erhalten werden. Veränderungen an einem solchen Gebäude oder an seiner Umgebung müssen der Kulturgüterkommission zur Begutachtung unterbreitet werden. Dem Baubewilligungsverfahren muss ein Vorgesuch gemäss Art. 184 RPBG vorausgehen.

Art. 28 Schützenswerte Naturobjekte

¹ Die bestehenden Bachläufe sowie alle im Zonennutzungsplan eingetragenen Naturobjekte (Feldgehölze, Hecken, Freilandeichen und andere Einzelbäume) sollen in ihren charakteristischen Eigenschaften erhalten bleiben und fachgerecht gepflegt werden.

² Als Naturobjekte gelten namentlich:

- Feldgehölze und Naturhecken im ganzen Gemeindegebiet
- bezeichnete Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume
- die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereiche im gesamten Gemeindegebiet

³ Die Erhaltung oder der Ersatz am gleichen Standort ist vorgeschrieben. Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für die Entfernung von Naturobjekten sind an den Gemeinderat zu richten.

Vierter Teil: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 29 Übertretungen

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

Art. 30 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 (Staatsratsbeschluss Nr. 1218 vom 18. Mai 1993).
- der vom Staatsrat am 9. Juli 1985 genehmigte Parzellierungsplan Merzeli.

Art. 31 Inkrafttreten

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

* * * * *

Öffentliche Auflage

Dieses Reglement wurde zusammen mit dem Zonennutzungsplan öffentlich aufgelegt
vom 04.06. bis 08.07.02

Beschluss des Gemeinderates

Angenommen vom Gemeinderat Salvenach am 04.06.02

Der Ammann :



Die Gemeindeschreiberin :

A handwritten signature in blue ink.

Genehmigung durch die Baudirektion

Freiburg, am 12. Nov. 2002

Der Staatsrat, Direktor

A large, stylized handwritten signature in black ink.



ANHANG 1

Liste der geschützten Gebäude der Gemeinde Salvenach

14.06.2000

Strasse, Weiler	Geb. Nr.	Objekt	Folio	Art.	Datierung	Wert VBKG
Gruse	14	Bauernhaus	3	46	1827	B
Güggugässli	3	Bauernhaus	2	31	1700 – 1799	C
Güggugässli	9	Bauernhaus	2	30	1826	C
Hauptstrasse	50	Bauernhaus	5	99	1899	B
Hauptstrasse	70	Bauernhaus	1	2	1905	B
Hauptstrasse	76	Bauernhaus	1	3	1801	B
Hauptstrasse	81	Schulhaus	2	41	1779	A
Hauptstrasse	85	Wohnhaus	2	42	1907	C
Hauptstrasse	86	Schulhaus	1	7	1897 – 1898	B
Hauptstrasse	90	Bauernhaus	1	11	1906	C
Hauptstrasse	91	Bauernhaus	1	15	1896	C
Hauptstrasse	98	Bauernhaus	1	12	1834	B
Hauptstrasse	100	Bauernhaus	1	12	1718	B
Hauptstrasse	103	Bauernhaus	2	20	1907	C
Hintere Dorfstrasse	42	Bauernhaus	2	17	1907	C
Maedergässli	2	Wirtschaft zum Taler	3	53	1800 – 1824	B
Maedergässli	4	Wohnhaus	3	55	1775-1824/1890-1910	B
Merzeli	8	Bauernhaus	4	70	1840	C
Merzeli	15	Bauernhaus	3	63	1775-1799	B
Merzeli	22	Bauernhaus	4	72	1890	B
Merzeli	34	Bauernhaus	4	73	1870	B
Ofenhausgässli	2A	Ofenhaus	2	43	1700-1799/1818/1839	B
Ofenhausgässli	6	Bauernhaus	2	153	1839	B
Ofenhausgässli	35	Bauernhaus	2	15	1798/1990	A
Postgässli	3	Bauernhaus	2	32	1872	C
Postgässli	4	Bauernhaus	2	33	1800-1824	C
Wilerstrasse	23	Bauernhaus	1	4	1840-1849	A

Denkmäler und andere Objekte von kultureller Bedeutung

Objekt	Ort (KGV)	Nr.	Koord.X	Koord.Y	Datierung	Wert VBK
Brunnen		Br	578091	195671	1755	C
Brunnen		Br	578012	195725		C
Grenzstein		Gr	577872	195932	1721	C

ANHANG 2

Kulturgüterdienst - Empfehlungen für geschützte Bauten

Aufnahme und Dokumentation

Vor jedem Umbauprojekt hat eine fotografische Dokumentation und ein Ausmass des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem „Kennenlernen“ des Gebäudes. Der Umfang des Ausmasses und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und demzufolge nach den zu erhaltenen Teilen

Volumen

Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist beizubehalten.

Im Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Anbauten entfernt werden könnten, die für die Baugeschichte unerheblich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch den Kulturgüterdienst, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes.

Eine Volumenänderung durch Vergrösserung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch) wichtigen Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert wird.

Konstruktive Elemente

Die Tragstruktur im Inneren- und Fassadenbereich ist zu erhalten, ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken).

Falls es notwendig ist, gewisse Tragelemente zu ersetzen, hat das mit demselben Material und im analogen statischen System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).

Grundrisstypologie

Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten, dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltung sind Achsabstände zu berücksichtigen.

Fassadengestaltung

Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten: Insbesondere die Materialien; Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten.

Im Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Tenntor etc.).

Material

Falls, wegen ihres schlechten Zustandes, gewisse tragende Teile, (Fenster- und Türleibungen) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verschindelung etc.) ersetzt werden müssen, soll dies mit den gleichen Materialien erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.

Öffnungen

Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden.

Massgebend für Form, Abmessung und Proportionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe.

Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden (Öffnungen) unterzuordnen und sind so zurückhaltend zu gestalten, so dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt.

Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Scheune) nicht verändern. D.h. die neuen Öffnungen müssen einerseits in Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch soweit unterscheiden, dass die Baumassnahme als späterer Eingriff klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verunklärung der Baugeschichte führt.

ANHANG 3

Liste der häufig vorkommenden einheimischen Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Hecken und Büschen ist darauf zu achten, dass alle drei Schichten der Strauch- und Baumarten berücksichtigt werden. Nachfolgend ist eine Auswahl der häufigsten Pflanzen aufgeführt:

1. Schicht: Niedere Büsche

Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	Strauch (0,5-1,5m)
Rotes Geissblatt, Rote Heckenkirsche (<i>Lonizera xylosteum</i>)	Strauch (1-2m)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Strauch (1-3m)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Strauch (1-3m)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Strauch (1-3m)
Alpenjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Strauch (2 m)
Föhre (<i>Pinus mugo</i>)	Strauch (2-5m)
Kronwicke (<i>Coronilla emerus</i>)	Strauch (1,5m)
Buchsbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)	Strauch (2m)
Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Strauch (2m)
Grünertle (<i>Alnus viridis</i>)	Strauch (2m)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Strauch (1-4m)
Faulbaum, Pulverholz (<i>Rhamnus frangula</i>)	Strauch (1-4m)
Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Strauch (bis 4m)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Strauch (1-5m)
Roter Hartiegel, roter Hornstrauch (<i>Cornus sanguinea</i>)	Strauch (2.5m)
Pfaffenhütchen, Spindelbaum (<i>Euonymus europaeus</i>)	Strauch (bis 5m)

2. Schicht: Hohe Büsche

Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	Strauch (2-6m)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Strauch (2-6m)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauch (2-6m)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Strauch (3-7m)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Strauch (3-9m)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Strauch/Baum (bis 12m)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Baum/Strauch (3-15m)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Baum/Strauch (bis 20m)
Hagebuche, Weissbuche, Hainbuche (<i>Caprinus betulus</i>)	Baum (bis 20m)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Baum (bis 20m)
Grauerle (<i>Alnus incana</i>)	Baum (bis 20m)

3. Schicht: Bäume

Aspe, Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)	Baum (5-20m)
Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Baum (bis 25m)
Weissbirke, Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Baum (bis 25m)
Nussbaum (<i>Juglans regia</i>)	Baum (bis 25m)
Winterlinde, Sommerlinde (<i>Tilia sp.</i>)	Baum (bis 25 resp. 30m)
Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>)	Baum (15-30m)
Bergulme (<i>Ulmus scabra</i>)	Baum (bis 30m)
Bergahorn, Spitzahorn (<i>Acer sp.</i>)	Baum (bis 30m)
Silberpappel (<i>Populus alba</i>)	Baum (15-35m)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Baum (bis 40m)
Waldföhre (<i>Pinus sylvestris</i>)	Baum (bis 40m)
Rotbuche (<i>Fragus sylvatica</i>)	Baum (bis 40m)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Baum (bis 40m)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Baum (bis 40m)
Rottanne (<i>Picea abies</i>)	Baum (bis 20m)
Lärche (<i>Larix decidura</i>)	Baum (bis 20m)