



Ortsplanung

Gemeindebaureglement

Anpassung an die Genehmigungsaufgaben

Dossier zur Schlussprüfung

INHALT

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	3
Artikel 1	Zweck	3
Artikel 2	Rechtliche Grundlagen	3
Artikel 3	Verbindlichkeit	3
Artikel 4	Anwendungsbereich	3
Artikel 5	Abweichungen	3
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	4
A.	ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN	4
Artikel 6	Ortsbildschutzperimeter	4
Artikel 7	Geschützte Kulturgüter und Kulturobjekte	5
Artikel 8	Archäologische Perimeter	5
Artikel 9	Fliessgewässer	6
Artikel 10	Naturobjekte	6
Artikel 11	Naturgefahren	7
Artikel 12	Abstände	9
Artikel 13	Belastete Standorte	9
B.	SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN	10
Artikel 14	Dorfzone (DZ)	10
Artikel 15	Wohnzone schwacher Dichte (WSD)	11
Artikel 16	Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	12
Artikel 17	Landwirtschaftszone (LZ)	12
Artikel 18	Waldareal	12
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	13
Artikel 19	Parkierung	13
Artikel 20	Dachaufbauten, Kollektoren, u.ä.	14
Artikel 21	Expertisen und Gebühren	14
Artikel 22	Konsultationsperimeter	14
Artikel 23	Übertretungen	14
IV.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
Artikel 24	Aufgehobene Dokumente	15
Artikel 25	Inkrafttreten	15
V.	GENEHMIGUNG	16

ANHANG

ANHANG 1: BESTIMMUNGEN FÜR DEN ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

ANHANG 2: VERZEICHNIS DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

ANHANG 3: VORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE KULTURGÜTER

ANHANG 4: GEHÖLZE AUSSERHALB DES WALDAREALS

Bearbeitet von: Christian Stettler / Rafael Bon
urbaplan

18073-GBR-210615.docx

fribourg
boulevard de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01
www.urbaplan.ch
ISO 9001:2015 zertifiziert

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zweck

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

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

1. Übergeordnete Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

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

2. Lokale Grundlagen

Die Ortsplanung setzt sich zusammen aus:

- > dem Gemeinderichtplan;
- > dem Zonennutzungsplan und dem Gemeindebaureglement;
- > der Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > dem Planungsbericht und den Anhängen.

Artikel 3 Verbindlichkeit

1. Nutzungsplanung

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

2. Richtplanung

Der Gemeinderichtplan ist für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

Artikel 4 Anwendungsbereich

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

Artikel 5 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörenden Vorschriften können durch die jeweils zuständigen Baubewilligungsbehörden unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahren gemäss RPBG und RPBR zugelassen werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 6 Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

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

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

2. Neubauten

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

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

3. Umbau bestehender Bauten und Anlagen

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

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

4. Bauten, die den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen

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

5. Aussenräume

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

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

6. Abweichungen

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

7. Kontaktaufnahme

Für alle Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) Kontakt auf.

Artikel 7 Geschützte Kulturgüter und Kulturobjekte

1. Definition

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Bauten und Anlagen und Kulturobjekte anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen, befinden sich in den Anhängen 2 und 3 des Gemeindebaureglements.

2. Kategorie 3

Der Schutz umfasst:

- > die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
- > die Tragstruktur und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

3. Kategorie 2

Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3:

- > die Dekorelemente der Fassade, insbesondere Natursteine, alte Fenster und Türen, Schilder sowie künstlerische Schreiner-, Maler- und Schmiedearbeiten;
- > die allgemeine Raumanordnung und die repräsentativsten Elemente der Innenausstattung (Täferungen, Decken und Fussböden).

4. Kategorie 1

Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:

- > Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die kunsth Handwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind.

5. Aussengestaltung

Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

6. Kontaktaufnahme

Für alle Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) Kontakt auf.

Artikel 8 Archäologische Perimeter

1. Kontaktaufnahme

Innerhalb der archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Bauten und Anlagen sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie (AAFR) Kontakt auf.

Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

2. Sondierungs- und Grabarbeiten

Das Amt für Archäologie (AAFR) ist gemäss den Artikeln 37 bis 40 KGSG berechtigt, notwendige Untersuchungen und Grabungen durchzuführen. Im Weiteren bleiben

bestimmte Vorschriften vorbehalten, insbesondere jene der Art. 35 KGSG und Art. 72 – 76 RPBG.

3. Meldepflicht

Wird ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden (Art. 34 KGSG).

Artikel 9 Fliessgewässer

1. Raumbedarf der Gewässer

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

2. Nicht festgelegter Raumbedarf und eingedolte Fliessgewässer

Ist der Raumbedarf der Gewässer im Zonennutzungsplans nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Fliessgewässern wird diese Distanz von 20 Metern ab der Achse des Bauwerks gemessen.

3. Nutzung und Bewirtschaftung

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

4. Mindestabstand für Bauten und Anlagen

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

5. Nicht konforme Bauten und Anlagen innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer

Innerhalb In der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befinden, unterliegen der Besitzstandgarantie, welche in den Artikeln 69ff RPBG geregelt wird. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Ebenso sind die Vorschriften von Artikel 41 c GSchV anwendbar.

Artikel 10 Naturobjekte

1. Schutzzumfang

Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Dickichte und Feldgehölze) von ökologischem und landschaftlichem Interesse gemäss NatG geschützt.

Innerhalb der Bauzone sind die im Zonennutzungsplan aufgeführten Gehölze geschützt.

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

2. Pflegepflicht

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

Im Siedlungsgebiet sind die Hecken mindestens alle 3 Jahre, spätestens aber beim Erreichen von einer Höhe von 3 Metern zurückzuschneiden. Pro Jahr darf höchstens ein Drittel der Gesamtlänge der Hecke, wenn nichts anderes vorgeschrieben wird, auf den Stock zurückgeschnitten werden.

3. Beseitigungsverbot

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

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

4. Ersatzpflanzung

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

5. Gehölze ausserhalb des Waldareals

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

Artikel 11 Naturgefahren

1. Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Sektoren, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

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

Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:

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

2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- > muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) eine Voranfrage eingereicht werden;
- > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Zone mit Restgefährdung

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

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

4. Zone mit geringer Gefährdung

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

Sensible Objekte benötigen:

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

5. Zone mit mittlerer Gefährdung

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

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

6. Zone mit erheblicher Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
- > Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

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

- > Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- > Gewisse Bauten und Anlagen von geringer Bedeutung gemäss dem Art. 85 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBPR), sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

7. Gefahrenhinweiszone

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

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Artikel 12 Abstände

- | | |
|---|---|
| 1. Strassen | Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Strassengesetz StrG. |
| 2. Wald | Der minimale Abstand von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt 20 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht. |
| 3. Gehölze ausserhalb des Waldareals | Die im Anhang 4 definierten Abstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar. |
| 4. Gewässer | Siehe Artikel 9. |

Artikel 13 Belastete Standorte

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

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

B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 14 Dorfzone (DZ)

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Nutzung | Diese Zone ist für das Wohnen, das mässig störende Kleingewerbe und Dienstleistungs- sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. |
| 2. Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III |
| 3. Bauweise | offen |
| 4. Geschossflächenziffer | maximal 1.00.

Für unterirdische Parkieranlagen wird ein Bonus von maximal 0.25 gewährt, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist. |
| 5. Überbauungsziffer | maximal 0.60. |
| 6. Höhen | Gesamthöhe h: maximal 10 m.

Fassadenhöhe (Fh Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion): max. 8 m. |
| 7. Grenzabstand | $\frac{1}{2} h$, mindestens 4 m; |
| 8. Besondere Bestimmungen | Von den baupolizeilichen Vorschriften (Art. 14, Abs. 4 – 7) ausgenommen sind bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen mit Wohnteil, welche in ihrem bestehenden Volumen ausgebaut werden können.

Pro Baute und Anlage sind maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

Die Hauptbauten sind mit einem Satteldach und rot oder rotbrauner Ziegelabdeckungen zu versehen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind andere Dachmaterialien sowie Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

Für geschützte Kulturgüter und Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzperimeter sind die Bestimmungen der Artikel 6 und 7 einzuhalten. Die Zonenvorschriften gelten nur nach strenger Berücksichtigung der Schutzvorschriften. |

Artikel 15 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

1. **Nutzung** Diese Zone ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser, sowie zugeordnete Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe bestimmt (z.B. Ateliers, Büros, Praxen, Salons usw.), die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.
2. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
3. **Bauweise** offen
4. **Geschossflächenziffer** maximal 0.60
5. **Überbauungsziffer** maximal 0.35
6. **Höhen** Gesamthöhe h: maximal 8 m,
Fassadenhöhe (Fh Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion): max. 6 m.
7. **Grenzabstand** $\frac{1}{2}$ h, mindestens jedoch 4 m;

Ausnahmen für nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienende Bauten und Anlagen können gemäss Art. 82 RPBR bewilligt werden.
8. **Dachgestaltung** Die Hauptbauten sind mit einem Satteldach zu versehen, deren Dachneigung beträgt mindestens 22° und maximal 45°.

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

Artikel 16 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Nutzung | Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für öffentliche Anlagen und den damit verbundenen notwendigen Bauten (Friedhof) bestimmt. |
| 2. Lärmempfindlichkeitsstufe | ES II |
| 3. Bauweise | offen |
| 4. Überbauungsziffer | maximal 0.20 |
| 5. Höhen | Gesamthöhe h: maximal 4 m |
| 6. Grenzabstand | gemäss RPBR für Nebengebäude die nicht dem Wohnen, Arbeiten oder dem Sport dienen. Mindestens 4 m für Hauptgebäude. |

Artikel 17 Landwirtschaftszone (LZ)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Nutzung | Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. |
| 2. Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III |
| 3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen | Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt. |
| 4. Verfahren | Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD). |

Das Einreichen eines Vorprüfungsgesuches wird empfohlen.

Artikel 18 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 19 Parkierung

1. Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäss den gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS auszuführen; rechtwinklig zur Strasse angeordnete Parkfelder und Garagen haben generell einen Abstand von 5 m zum Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs einzuhalten und das Gefälle darf in diesem Bereich 5 % nicht übersteigen.

2. Parkplätze

Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sowie bei Nutzungsänderungen ist auf privatem Grund die folgende Anzahl Parkplätze für Personautos und Fahrräder zu erstellen:

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

3. Bemessungsregeln

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

4. Parkfelder für Besucher mit Behinderungen

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

5. Motorisierte Zweiräder

Für motorisierte Zweiräder kann ein zusätzliches Parkierungsangebot vorgesehen werden, das jedoch nicht mehr als 5 % des gesamten Parkierungsangebots für Personwagen ausmachen darf.

Artikel 20 Dachaufbauten, Kollektoren, u.ä.

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar. Weitere Dachaufbauten, Kollektoren, u.ä. sind so anzuordnen, dass sie sich in die Baute oder Anlage und/oder die Umgebung integrieren und den Dachfirst nicht überragen. Vorbehalten sind die Bestimmungen der Artikel 6 und 7 des Gemeindebaureglements.

Artikel 21 Expertisen und Gebühren

Der Gemeinderat ist berechtigt Spezialisten beizuziehen zur Überprüfung und Begleitung von Baugesuchen, Detailbebauungsplänen, Ortsplanungsänderungen oder anderen planerischen Fragen.

Die Kosten werden auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde berechnet und gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Dieser ist durch den Gemeinderat vorgängig zu orientieren.

Artikel 22 Konsultationsperimeter

Innerhalb des Konsultationsperimeters muss für jedes Bauvorhaben ein Vorgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR eingereicht werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Artikel 23 Übertretungen

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 24 Aufgehobene Dokumente

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle Bestimmungen des Zonennutzungsplanes und seinem Reglement vom 24. Januar 1996 aufgehoben.

Artikel 25 Inkrafttreten

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

V. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17 vom: 30. April 2021

2. Angenommen vom Gemeinderat von Gempnach

am: 2. Juni 2021



Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

3. Genehmigt von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

am: 22. DEZ. 2023

Der Staatsrat / Direktor:



Anhang 1: Bestimmungen für den Ortsbildschutzperimeter

Anhang 2: Verzeichnis der geschützten Kulturgüter

Anhang 3: Vorschriften für geschützte Kulturgüter

Anhang 4: Gehölze ausserhalb des Waldareals

ANHANG 1: BESTIMMUNGEN FÜR DEN ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

I. Umbau bestehender Bauten und Anlagen

- a) Fassaden Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Dies gilt in Hinblick auf die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für ihren Anteil im Verhältnis zur Gesamtfläche.
- a) Alte Öffnungen sind als solche zu erhalten, auch die, die verschlossen wurden.
 - b) Form, Grösse und Proportionen neuer Öffnungen müssen den traditionellen Bautechniken entsprechend gestaltet sein und sich dem Material der bestehenden Fassade anpassen.
 - c) Die Anordnung der neuen Öffnungen muss sich der bestehenden Fassadengliederung unterordnen. Die neuen Öffnungen sollen sich harmonisch in das Ensemble einfügen, sich aber dennoch soweit von den originalen Öffnungen unterscheiden, dass sie als zeitgenössischer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
 - d) Die Verschlüssungen der neuen Öffnungen – Türen, Fenster, Läden – sollen in Material und Form der Entstehungszeit der Baute oder Anlage entsprechend ausgeführt werden.
- b) Dächer Form und Erscheinungsbild der traditionellen Dächer sind zu bewahren.
- > Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht verändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
 - > Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
 - > Der Einbau von Gauben oder Lukarnen ist lediglich zum Zweck der Belichtung erlaubt, nicht um die Nutzfläche des Dachgeschosses zu erweitern. Die Belichtungsfläche darf 80% der Fläche der Fenster der betreffenden Fassade nicht überschreiten.
 - > Die Grösse der Dachfenster darf 70x120cm nicht überschreiten.
 - > Die Summe der Flächen der Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Fenster u.a.) darf im Aufriss gemessen 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade, nicht überschreiten.
 - > Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches in einer Reihe angeordnet werden. Sollte es ein zweites Dachgeschoss geben, darf es nur mit Dachfenstern belichtet werden. Dachaufbauten und Fenster müssen regelmässig und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden.

20. DEZ. 2023

S. 3 (Buchstabe
c fehlt)

- > Die Dachaufbauten sollen so gestaltet sein, dass sie die Ansicht zur Geltung bringen. Die Wahl des Materials und der Farbe soll dem entsprechend eine zurückgenommene Wirkung erzielen.
- > Die Dachfenster sollen mit der Dachbedeckung eine Ebene bilden.
- > In das Dach eingelassene Balkone sind untersagt.

2. Neubauten

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

3. Aussenräume

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

ANHANG 2: VERZEICHNIS DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

Strasse	Geb. Nr	Objekt	Fol.	Art GB	Verzeichnis- wert	Schutzka- tegorie
Hauptstrasse	0 Bn	Brunnen	3	169	C	3
Hauptstrasse	0 PG	Terrasse	3	169	C	3
Hauptstrasse	10	Ehem. Schule	3	179	C	3
Hauptstrasse	21	Bauernhaus	3	203	C	3
Hauptstrasse	23	Bauernhaus	1	126	C	3
Hauptstrasse	24	Wirthausschild	3	169	B	3
Hauptstrasse	24	Wirtshaus zum Kantonsschild	3	169	B	2
Hauptstrasse	24A	Bauernhaus	3	169	B	2
Hauptstrasse	24B	Scheune	3	169	C	3
Hauptstrasse	31	Bauernhaus	1	122	C	3
Hinterdorf	29	Bauernhaus	3	173	B	2
Hinterdorf	32	Ehem. Bauernhaus	3	185	B	2
Hinterdorf	33	Bauernhaus	3	174	C	3
Hinterdorf	6	Bauernhaus	3	436	C	3
Mühle	35	Ehem. Mühle	3	220	B	2
Schoren	10	Schulhaus	1	56	B	2
Schoren	11	Wohnhaus	1	51	C	3
Schoren	23	Wohnhaus	1	441	C	3
Schoren	25	Ehem. Bauernhaus	1	440	C	3

ANHANG 3: VORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE KULTURGÜTER

1. Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

- a) Baukörper
- > An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter der Baute oder Anlage wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
 - > Bestehende Bauten und Anlagen können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
 - > Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - > Die Erweiterung ist funktionell mit der erweiterten Baute oder Anlage verbunden.
 - > Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf die Hauptbaute und ihre Beziehung zum Kontext.
 - > Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen ausgeführt sein, die der Epoche der Hauptbaute entsprechen. Auch Material und Farbe der Erweiterung sollen harmonisch auf es abgestimmt sein.
- b) Fassaden
- > Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.
 - > Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - > Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - > Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - > Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollen sich in das Ensemble einfügen aber dennoch von den Originalen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.

- > Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie in traditionellem Material und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit der Baute oder Anlage passen.
- > Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - > Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
 - > Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen.

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

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

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
 - a) Die Breite überschreitet nicht 110cm.
 - b) Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform.
 - c) Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein.
 - d) Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit der Baute oder Anlage entsprechen.
- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

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

e) Grundriss In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur der Baute oder Anlage zu berücksichtigen.

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

2. Besondere Vorschriften für

die Kategorie 2

a) Vorschriften der Kategorie 3 Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

b) Elemente des Aussenschmucks Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

c) Innenausbau Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

3. Besondere Vorschriften für

die Kategorie 1

a) Vorschriften der Kategorien 2 und 3 Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandswerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

ANHANG 4: GEHÖLZE AUSSERHALB DES WALDAREALS



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Bauabstände von Bauten und Anlagen zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

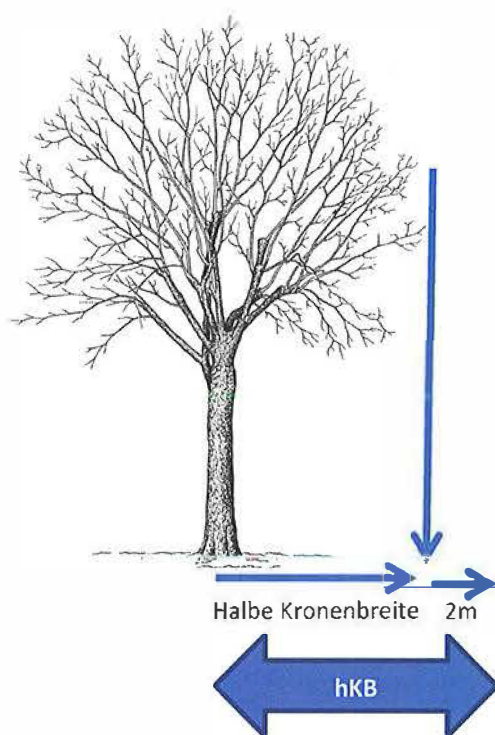
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB + 5 m	20 m
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament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

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

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

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

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



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

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