



GEMEINDE RIED BEI KERZERS

REVISION DER ORTSPLANUNG

GEMEINDEBAUREGLEMENT

JUNI 2017

(Genehmigungsexemplar)

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Artikel 1. Zweck	1
Artikel 2. Rechtliche Grundlagen.....	1
Artikel 3. Rechtsnatur	1
Artikel 4. Anwendungsbereich.....	1
Artikel 5. Abweichungen	1
ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN	2
Artikel 6. Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Hochspannungsleitungen und zu Rohrleitungen	2
Artikel 7. Raumbedarf der Gewässer	3
Artikel 8. Belastete Standorte.....	3
Artikel 9. Naturgefahren	4
Artikel 10. Dachlukarnen.....	5
Artikel 11. Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen und Ähnliches	6
Artikel 12. Parkierung	6
Artikel 13. Zoneneinteilung	6
Artikel 14. Kernzone KZ	7
Artikel 15. Wohnzone mit schwacher Dichte WS	8
Artikel 16. Arbeitszone AZ	9
Artikel 17. Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte SZLP	10
Artikel 18. Zone von allgemeinem Interesse ZAI	10
Artikel 19. Landwirtschaftszone LZ	11
Artikel 20. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG).....	12
Artikel 21. Waldareal.....	12
DRITTER TEIL: SCHUTZZONEN, SCHUTZOBJEKTE UND SCHUTZPERIMETER	13
Artikel 22. Landschaftsschutzperimeter	13
Artikel 23. Naturschutz	13
Artikel 24. Realisierungsprogramm Natur und Landschaft	13
Artikel 25. Ortsbildschutzperimeter	14
Artikel 26. Geschützte Kulturgüter	14
Artikel 27. Archäologische Perimeter	15
VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
Artikel 28. Übertretungen	16
Artikel 29. Aufhebung	16
Artikel 30. Inkrafttreten.....	16
GENEHMIGUNGSVERMERK.....	16
ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN (Schema)	17
ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER	18
ANHANG 3: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR ORTSBILDSCHUTZPERIMETER.....	19
ANHANG 4: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR GESCHÜTZTE GEBÄUDE	21

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1. Zweck

¹ Das vorliegende Gemeindebaureglement der Gemeinde Ried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest.

² Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Artikel 2. Rechtliche Grundlagen

¹ Das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967, das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) vom 12. September 2012 und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die Grundlagen dieses Reglements.

² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- dem Richtplandossier mit dem Gemeinderichtplan und dem Erschliessungsprogramm
- dem Zonennutzungsplan
- dem Gemeindebaureglement
- dem erläuternden Bericht
- der Übersicht über den Stand der Erschliessung
- dem kommunalen Energieplan.

Artikel 3. Rechtsnatur

¹ Das Gemeindebaureglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich.

² Der Gemeinderichtplan wird mit seiner Genehmigung für die Behörden verbindlich.

Artikel 4. Anwendungsbereich

¹ Die Vorschriften des Gemeindebaureglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie sind für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG verbindlich.

Artikel 5. Abweichungen

¹ Abweichungen können nach den Voraussetzungen der Art. 147 ff. RPBG bewilligt werden. Das in den Art. 101 ff. RPBR geregelte Verfahren bleibt vorbehalten.

ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Allgemeine Vorschriften

15. JAN. 2025

S. 12

Artikel 6. Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Hochspannungsleitungen und zu Rohrleitungen

¹ Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten.

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand zulässt.

³ Der Waldabstand in der Arbeitszone „Brüggfeld“ beträgt 15.0 m, gestützt auf den Bericht des Kreisforstamtes 5 vom 31.10.1988.

⁴ Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

Bauwerk	Zone	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung	BZ	2.5 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten und Treibhäuser	BZ	4 m	7 m	hKB + 5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten mit Fundament	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten ohne Fundament	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	4 m	5 m	5 m
Versiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Unversiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Strassen	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Kanalisationen und Leitungen	BZ	4 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius Krone + 2 m

BZ = Bauzone, LWZ = Landwirtschaftszone

Abweichungen der Mindestabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals benötigen entsprechend Art. 22 NatG vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

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

⁶ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer Rohrleitung (Transitgasleitung) richtet sich nach der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung.

Artikel 7. Raumbedarf der Gewässer

15. JAN. 2025

3.8

a) Raumbedarf für Fliessgewässer

¹ Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktion sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig.

² Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (auch Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer, Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft, erlaubt.

³ Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zu äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

b) Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzungen

¹ Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand.

c) Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern

¹ Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazität usw.).

² Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften nach den Absätzen a und b bestimmt.

d) Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

¹ Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

² Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppe usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

³ Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 8. Belastete Standorte

15. JAN. 2025

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind. Jegliche Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt.

² Für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG an untersuchungsbedürftigen Standorten ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

³ Bei Bauvorhaben an nicht untersuchungsbedürftigen Standorten kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.

⁴ Die Daten der belasteten Standorte sind im Geoportal des Kantons ersichtlich (www.geo.fr.ch). Die Standorte können jederzeit ändern.

Artikel 9. Naturgefahren

a) Grundlagen

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

² Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

³ Als sensible Objekte gelten Gebäude 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.

b) Allgemeine Massnahmen

¹ Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- Muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden,
- Ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich,
- Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

² Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Umsetzung der Massnahmen sind vom Gesuchsteller zu tragen.

c) Zone mit Restgefährdung

¹ Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiterbestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.

² 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.

d) Zone mit geringer Gefährdung

¹ 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.

² Sensible Objekte benötigen:

- Die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

e) Zone mit mittlerer Gefährdung

¹ 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.

f) Zone mit erheblicher Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

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

² 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 von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

g) Gefahrenhinweiszone

¹ Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

² Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 10. Dachlukarnen

15. JAN. 2025
s. 12

¹ Als Dachlukarne versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 ~~Abs. 1~~ RPBR.

² Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{2}{5}$ der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.

³ Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{7}$ der im Vertikalaufriiss gemessenen Dachfläche nicht übersteigen.

⁴ Die Oberkante der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

⁵ Im Allgemeinen darf die Brüstung der Fenster zur Belichtung der Wohnräume die Höhe von 1.20 m über Fertigboden nicht übersteigen.

⁶ Diese Vorschriften werden ebenfalls für Lukarnen angewendet, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordaches erstellt werden.

⁷ Abweichungen von diesen Vorschriften können gestattet werden:

- a) bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand dies ausnahmsweise rechtfertigt;
- b) bei Neubauten, bei denen die Form und Grösse der Öffnungen im Dach wesentliche Bestandteile eines harmonischen Architekturkonzeptes von guter Qualität bilden.

Artikel 11. Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen und Ähnliches

¹ Das Verfahren für Solarenergieanlagen und Photovoltaikanlagen ist ausschliesslich durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Zusätzlich ist eine Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 12. Parkierung

15. JAN. 2025

S. 11

a) Erforderliche Parkplätze

¹ Pro Wohnung müssen mindestens 2 Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden, wobei Garage und Vorplatz als ein Parkplatz gilt.

² Für alle ~~anderen~~ Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN640'281 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ von 2013 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute VSS zu berechnen.

³ Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS).

⁴ Der Bedarf und der Standort der Abstellfelder für Velos haben der VSS-Norm SN640'065 von 2011 zu entsprechen.

b) Einstellhallen

¹ Für Bauvorhaben mit Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) für min. 1/2 der erforderlichen Parkplätze wird eine erhöhte Geschossflächenziffer festgelegt, welche im jeweiligen Zonenartikel definiert ist.

Spezielle Zonenvorschriften

Artikel 13. Zoneneinteilung

¹ Die Gemeinde Ried umfasst folgende Zonen

a) Bauzonen

- | | |
|----------------------------------|-----|
| – Kernzone | KZ |
| – Wohnzone mit schwacher Dichte | WS |
| – Arbeitszone | AZ |
| – Zone von allgemeinem Interesse | ZAI |

- Sonderzone für die Verwertung
landwirtschaftlicher Produkte SZLP

b) weitere Zonen

- Landwirtschaftszone LZ
- Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft PDL
- Waldareal WA

Artikel 14. Kernzone KZ

1. Charakter

¹ Die Kernzone ist für das Wohnen, für landwirtschaftliche Bauten sowie für Dienstleistungen und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

Die Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025

S. 3, 12

2. Geschossflächenziffer

¹ Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Geschossflächenziffer 0.93. In Härtefällen (Gefährdung der betrieblichen Existenz) kann ein Ausnahmeverfahren eingeleitet werden.

² Für Umbauten und Renovationen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 80b Abs. 5 RPBR.

³ Zur Förderung von Parkplätzen in unterirdischen Garagen oder Einstellhallen gemäss Art. 12b GBR wird ein Bonus von zusätzlich 0.30 an die anrechenbare Geschossfläche (aGSF) gewährt.

3. Überbauungsziffer

¹ Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Überbauungsziffer 0.60.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m. Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 8.00 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe (h), mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III

7. Besondere Bestimmungen

¹ Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Baumaterialien und die Farben von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsarbeiten müssen sich in das bestehende Dorfbild einordnen.

² Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können dem Wohnen, handwerklichen oder mässig störenden gewerblichen Nutzungen zugeführt

werden. Weder Höhe, Länge, noch Breite dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.

³ Für Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzperimeters von Ried und Agriswil gelten ausserdem die Vorschriften über den Ortsbildschutzperimeter (Art. 25 und Anhang 3).

8. Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind verboten mit Ausnahme bei Gebäuden, die nur Nebennutzflächen aufweisen.

Artikel 15. Wohnzone mit schwacher Dichte WS

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

1. Charakter

15. JAN. 2025
s. 13

¹ Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für das Wohnen für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBR bestimmt.

² Kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind, sind ebenfalls erlaubt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

2. Geschossflächenziffer

15. JAN. 2025
s. 3

¹ Die Geschossflächenziffer beträgt 0.60.

² Zur Förderung von Parkplätzen in unterirdischen Garagen oder Einstellhallen gemäss Art. 12b GBR wird ein Bonus von zusätzlich 0.30 an die anrechenbare Geschossfläche (aGSF) gewährt.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt 0.35.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 9.50 m. Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 7.00 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe (h), mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe II

7. Dachgestaltung

¹ Die minimale Dachneigung beträgt 22°, die maximale 45°.

² Flachdächer sind verboten mit Ausnahme bei Gebäuden, die nur Nebennutzflächen aufweisen.

Artikel 16. Arbeitszone AZ

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

1. Charakter

15. JAN. 2025
S. 2, 13

¹ Die Arbeitszone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Gastgewerbe wie Restaurants, Dancings, usw. sind ebenfalls in der Zone gestattet. Cabarets, Nightclubs und dergleichen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt $6.5 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.65.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m. Flachdächer sind erlaubt.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe IV

7. Besondere Bestimmungen

¹ Deponien oder Zwischendeponien von Recyclingmaterial sind nicht zugelassen, ausgenommen für bestehende Anlagen.

² Die Anzahl der Parkplätze für die zonenkonformen Bauten richtet sich nach der Norm SN640'281 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ von 2013 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute VSS.

³ Die Fläche der notwendigen Wohnungen gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG darf 25% der gesamten Geschossfläche nicht übersteigen.

⁴ Bestehende, nicht zonenkonforme Gebäude, vor allem Wohnbauten, dürfen nur Gegenstand von Unterhaltsarbeiten bilden. Teilweise Neu- und Anbauten können nur zugelassen werden, wenn sie zonenkonform sind.

Artikel 17. Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte SZLP

1. Charakter

¹ Die Sonderzone ist ausschliesslich für landwirtschaftliche Produkteverwertung bestimmt. Alle anderen Nutzungen und Bauten sind unzulässig, insbesondere sind Wohnungen in dieser Zone nicht erlaubt.

2. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt 6.5 m^3 pro m^2 .

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.65.

4. Höhe

¹ Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 10.00 m. Flachdächer sind erlaubt.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe IV

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 18. Zone von allgemeinem Interesse ZAI

15. JAN. 2025

S. 3

1. Charakter

¹ Die Zone von allgemeinem Interesse ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

2. Art der Nutzung

Gebiet / Bezeichnung	Parz.	Art der Nutzung	zugelassene Gebäude
A Schule	132	Schule und Wohnen	Schulhäuser mit Wohnanteil
B Gemeinde- Verwaltung	139	Gemeindeverwaltung Feuerwehrmagazin Werkhof Wohnen Feuerwehr	
C Friedhof	271	Friedhof	Gerätehaus, Unterstand
D Mehrzweckhalle, Turnhalle	274	Mehrzweckhalle, Turnhalle	Mehrzweckhalle, Turnhalle und dazugehörige Neben- gebäude
E Schiessstand	137, Teil	Schiesszwecke und Vereinslokal	Gebäude für Schiesszwecke
F Ehemaliges Schützenhaus	464	Vereinslokal	Umbau des bestehenden Gebäudes

15. JAN. 2025
s. 7

3. Nutzungsmass

Gebiet	Nutzungsmass	Lärmempfindlich- keitsstufe
A Schule	wie Kernzone Art. 14 und Art. 25	II
B Gemeinde- Verwaltung	wie Kernzone Art. 14	II
C Friedhof	nur geringfügige Bauten und Anlagen	II
D Mehrzweckhalle	wie Kernzone Art. 14	II
E Schiessstand	Umbau des bestehenden Gebäudes	III
F Ehemaliges Schützenhaus	Umbau des bestehenden Gebäudes	II

4. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 19. Landwirtschaftszone LZ

1. Charakter

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

15. JAN. 2025
s. 13

2. Bauten

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

3. Sonderbewilligungen

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der ~~Planungs-~~ Umwelt- und Baudirektion. Das Vorprüfungsverfahren wird empfohlen. *Raumplanungs-*

Artikel 20. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG) und Art. 38 RPV und Art. 58 RPBG)

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

1. Charakter

¹ Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG) ist für Gewächshäuser, dazugehörige Betriebsgebäude und andere Produktionsarten bestimmt.

15. JAN. 2025
S. 13

² Der den Betrieben zugeordnete Wohnraum muss ins Gebäude integriert werden. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zugelassen.

2. Maximale Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m.

3. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

4. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III

Artikel 21. Waldareal

¹ Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung definiert und geschützt (Art. 43 Abs. 3 RPBG).

DRITTER TEIL: SCHUTZZONEN, SCHUTZOBJEKTE UND SCHUTZPERIMETER

Artikel 22. Landschaftsschutzperimeter

¹ Der Landschaftsschutzperimeter umfasst besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

² ^{Er} Sie dient der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und deren naturnahen Elemente, namentlich von Bachläufen mit ihren Uferbereichen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, intakten Waldrändern, Hochstamm-Obstgärten etc.

³ Bauliche Eingriffe und Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Für standortgebundene der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienende Bauten und Umbauten sind Ausnahmen möglich, sofern sie sich ohne Beeinträchtigung ins Landschaftsbild eingliedern. Der Betrieb des Schiessstandes "Mösli" im bestehenden Umfang ist weiterhin zugelassen inkl. der Unterhalt des Kugelfanges.

Artikel 23. Naturschutz

¹ Die Ufervegetation entlang der offenen Fliessgewässer ist ~~bundesrechtlich~~ geschützt. Über Ausnahmen zum Beseitigungsverbot entscheidet ~~der Kanton~~. ^{durch das übergeordnete Recht} ~~die ausführende kantonale Behörde.~~ ^{wie}

² Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch ~~das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG)~~ geschützt. In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche im Zonennutzungsplan eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten.

³ Das Naturschutzgebiet im „Brugereholz“ und „Tannholz“ bezweckt die Erhaltung des Tümpels als Amphibienlaichplatz. Jegliche baulichen Eingriffe, die diesen Zweck gefährden, sind untersagt. Die schutzzielkonforme Pflege wird durch die Gemeinde sichergestellt.

⁴ Der Betrieb des Schiessstandes "Mösli" im bestehenden Umfang inkl. Unterhalt des Kugelfanges ist weiterhin zugelassen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025

9.3

Artikel 24. Realisierungsprogramm Natur und Landschaft

¹ Die Landwirtschaftskommission stellt die praktische Umsetzung des Realisierungsprogramms Natur und Landschaft sicher. Hierfür zieht sie eine qualifizierte ökologische Fachperson bei. Innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen Budgetrahmens legt sie selbständig die zu realisierenden Massnahmen und Arbeiten fest und schliesst die nötigen Vereinbarungen ab.

Artikel 25. Ortsbildschutzperimeter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

1. Ziel:

15. JAN. 2025

¹ Die Ortsbildschutzperimeter haben zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten.

2. Vorprüfungsgesuch:

¹ Jedem Baubewilligungsgesuch nach dem ordentlichen Verfahren muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

3. Besondere Bestimmungen

¹ Die Detailbestimmungen für den Ortsbildschutzperimeter befinden sich ^h in Anhang 3.

Artikel 26. Geschützte Kulturgüter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

1. Definition

15. JAN. 2025

¹ Die geschützten Kulturgüter sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. ^h Im Anhang 2 dieses Reglements ist die Liste dieser Kulturgüter mit deren Standort oder Adresse und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Schutzzumfang

¹ Der Schutz eines Gebäudes erstreckt sich auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente gemäss Art. 22 des Gesetzes vom 7. November 1991 über dem Schutz der Kulturgüter (KGSG).

² Der Schutzzumfang ist in drei Kategorien gegliedert:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

- a. die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
- b. die innere Tragkonstruktion,
- c. die allgemeine Anordnung des Grundrisses;

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- d. die Elemente des Fassadenschmucks,
- e. die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung;

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- f. einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, sie sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen und künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Öfen Dekor ...),

³ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so kann sich der Schutzzumfang auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung ausdehnen.

3. Vorprüfungsgesuch

¹ Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

4. spezielle Vorschriften

¹ Die speziellen Vorschriften betreffend Schutzzumfang geschützter Gebäude werden im Anhang 4 des Reglements nach Kategorien aufgeführt. Diese Vorschriften sind integraler Bestandteil dieses Reglements.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 27. Archäologische Perimeter

15. JAN. 2025

s. lo

¹ Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände ein Vorgesuch an die Gemeinde zu unterbreiten.

VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 28. Übertretungen

¹ Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 29. Aufhebung

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

15. JAN. 2025

s. 13

- a) Das Planungs- und Baureglement der Gewerbezone «Brüggfeld» vom 8. März 1994 sowie der zugehörige Baulinien-, Baufelder- und Perimeterplan,
- b) Das Planungs- und Baureglement der Gewerbezone «Widalmi» aus dem Jahre 1989 sowie der zugehörige Baulinien-, Baufelder- und Perimeterplan,
- c) das Planungs- und Baureglement vom 7. Oktober 2003,
- d) das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Agriswil vom 9. März 1993,
- e) der Zonennutzungsplan von Ried vom 9. Juli 1991, der Zonennutzungsplan von Agriswil vom 9. März 1993.

Artikel 30. Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Bau-
direktion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERK

Die 3. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 8 vom 24. Februar 2017

Die 2. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 45 vom 8. November 2013

Die 1. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2013

Angenommen vom Gemeinderat

Ried, 12. Juni 2017

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt am:

15. JAN. 2025

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor



ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN (Schema)

15. JAN. 2025

S. 13

Bauzone	KZ	WS	AZ	SZLP	PDL
Artikel im GBR	14	15	16	17	20
Geschossflächenziffer					
Neu- und Wiederaufbau	0,93*				
Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser		0,60*			
Baumassenziffer [m³ pro m²]			6.5	6.5	
Überbauungsziffer					
Neu- und Wiederaufbau	0.6		0.65	0.65	
Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser		0.35			
Höhen					
maximale Gesamthöhe (h) [m]	10	9.5	10	10	10
maximale Fassadenhöhe (Fh) [m]	8	7			
Abstände					
Grenzabstände [m]	1/2 Gesamthöhe (h), mindestens 4.00 m				
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	IV	IV	III

* Bonus von zusätzlich 0.30 für unterirdische Einstellhallten gemäss Art. 12b GBR möglich

ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

<u>Adresse</u>	<u>Geb. Nr.</u>	<u>Objekt</u>	<u>Parz.</u>	<u>Plan.Nr.</u>	<u>Schutz- Kat.</u>
<i>Ried</i>					
<u>Gebäude</u>					
Dorfstrasse	3	Schmiede	47	10	3
Dorfstrasse	12	Speicher	62	10	1
Dorfstrasse	26	Wohnhaus	82	10	3
Dorfstrasse	29 c	Speicher	156	11	2
Dorfstrasse	41	Bauernhaus	157	11	2
Dorfstrasse	42	Bauernhaus	137	11	3
Dorfstrasse	47 a	Ofenhaus	155	11	2
Juraweg	4	Bauernhaus	42	9	3
Juraweg	5	Bauernhaus	33	9	3
Kreuzweg	2	Bauernhaus	83	10	2
Kreuzweg	15 e	Transformator	127	11	3
Lindenweg	2	Wirtshaus	153	11	3
Neumühle	5	Wohnhaus	587	20	2
Rue de Marseille	1	Bauernhaus	61	10	3
Rue de Marseille	18	Bauernhaus	31	9	2
Rue de Marseille	35	Bauernhaus	35	9	3
Schulhausgässli	1	Schulhaus	132	11	2
<u>andere Objekte</u>					
Dorfstrasse		Brunnen 1	154	11	3
Dorfstrasse		Brunnen 2	154	11	3
Dorfstrasse		Brunnen 4	89	10	3
Dorfstrasse		Brunnen 5	89	10	3
Kreuzweg		Brunnen 3	119	11	3
Neumühle		Brücke	571	20	3
Friedhofweg		Friedhof	271	14	3
<i>Agriswil</i>					
<u>Gebäude</u>					
Chriegsmatt	26	Bauernhaus	240	3	2
Dorfstrasse	16	Bauernhaus	43	1	3
Dorfstrasse	17	Bauernhaus	9	1	3
Dorfstrasse	20	Bauernhaus	44	1	3
Dorfstrasse	23	Bauernhaus	10	1	1
Dorfstrasse	34	Bauernhaus	48	1	3
Ferenbalmsäge	40	Sägerei	125	2	2
Wiler	1	Schul- und Ofenhaus	17	1	2
Wiler	7	Bauernhaus	16	1	2
Wiler	9	Bauernhaus	295	1	3
<u>andere Objekte</u>					
Brugereholz		Grenzstein	328	2	3
Jerisbergmühle		Grenzstein	290	4	3
Brugereholz		Kanalsystem	328	2	3
Dorfstrasse		Brunnen	45	1	3

ANHANG 3: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025

S. 6

1. Umbau bestehender Gebäude

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind.

a) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.

b) Neue Öffnungen

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

c) Dächer

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

Firststrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.

Das Bedachungsmaterial hat in der Farbe und in der optischen Wirkung einem traditionellen Ziegeldach zu entsprechen.

Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

d) Baumaterialien und Farben

Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbids entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.

Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

e) Störende Zufügungen

Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.

2. Erweiterungen

Unter Einhaltung der Geschossflächen - und Überbauungsziffer können bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen erweitert werden:

- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

3. Neubauten

- a) Stellung und Ausrichtung der Bauten
Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.
- b) Baukörper
Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude einzuordnen.
- c) Fassaden
Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen.
- d) Baumaterialien und Farben
Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- e) Dächer
Das Bedachungsmaterial hat in der Farbe und in der optischen Wirkung einem traditionellen Ziegeldach zu entsprechen.

ANHANG 4: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR GESCHÜTZTE GEBÄUDE

1. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.

- Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
- Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
- Die Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

b) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen, sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamtfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass möglichst auf neue Öffnungen verzichtet werden kann.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet.

Die neuen Öffnungen sollen sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

c) Dächer

Die Form und das Erscheinungsbild des herkömmlichen Daches ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt möglichst mittels bestehender Öffnungen.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- Sie haben sich an den traditionellen Elementen des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf, in der Ansicht gemessen, 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

Die Instandsetzung des Daches muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

- d) **Konstruktive Elemente**
Die Tragstruktur des Gebäudes (Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl) ist zu erhalten. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.
- e) **Störende Zufügungen**
An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.
Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.
- 2. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2
Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.
 - a) **Elemente des Aussenschmucks**
Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, die Strukturen von Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
 - b) **Innenausbau**
Die bedeutendsten Elemente des Innenausbaus sind nach Möglichkeit beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
 - c) **Lukarnen und Dachaufbauten**
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/12 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- 3. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1
Es gelten die Vorschriften der Kategorien 3 und 2.
 - a) **Verkleidung und Innendekoration**
Verkleidungen und Dekorationen die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
 - b) **Dächer**
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten
- 4. Verfahren für Kategorie 1, 2 und 3
Sondierungen und Dokumentation
Vor den Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter Sondierungen vorzunehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden vom Amt für Kulturgüter getragen. Falls nötig verfasst das Amt für Kulturgüter eine historische Dokumentation.
Änderung der Schutzkategorie
Aufgrund der Ergebnisse der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes abgeändert werden.