



Ortsplandossier

Gemeindebaureglement Sektor Oberschrot

Dossier zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 23 vom 08. Juni 2018

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1.	Geltungsbereich.....	4
Art. 2.	Rechtlicher Rahmen	4
Art. 3.	Rechtsnatur	5
Art. 4.	Abweichungen	5
II	Zonenbestimmungen	5
A	Allgemeine Zonenbestimmungen	5
Art. 5.	Abstände.....	5
Art. 6.	Detailbebauungspläne DBP	6
Art. 7.	Verzicht auf Geschossflächenziffer.....	6
B	Bauzonen	6
Art. 8.	Zonenvorschriften	6
Art. 9.	Kernzone KZ.....	6
Art. 10.	Wohnzone niederer Dichte 2 und 3 WZND 2, 3.....	7
Art. 11.	Wohnzone mittlerer Dichte 1 WZMD 1.....	7
Art. 12.	Mischzone 1 und 3 MIX 1, 3	8
Art. 13.	Zone von allgemeinem Interesse 1 und 2 ZAI 1, 2	8
C	Spezialzonen	9
D	Nicht-Bauzonen	9
Art. 14.	Landwirtschaftszone LWZ.....	9
Art. 15.	Waldareal W	9
E	Schutzzone	9
Art. 16.	Gewässerschutzzone GSZ	9
F	Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen	10
Art. 17.	Bedeutung	10
Art. 18.	Raumbedarf für Gewässer.....	10
Art. 19.	Grundwasserschutz	10
Art. 20.	Belastete Standorte	11
Art. 21.	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte.....	11
Art. 22.	Naturschutzperimeter NSP	12
Art. 23.	Landschaftsschutzperimeter LSP	12
Art. 24.	Aussichtsschutz	12
Art. 25.	Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa).....	12
Art. 26.	Ortsbildschutzperimeter	13
Art. 27.	Geschützte Kulturgüter	14
Art. 28.	Harmonisierungssperimeter (Nahbereich für geschützte Kulturgüter)	15
Art. 29.	Archäologische Perimeter.....	15
Art. 30.	Geschützte historische Verkehrswege.....	15
Art. 31.	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz.....	15
III	Baupolizeiliche und andere Bestimmungen.....	16
Art. 32.	Parkieren	16
Art. 33.	Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen	16
Art. 34.	Solaranlagen.....	16
IV	Gestaltungsvorschriften	17
Art. 35.	Geltungsbereich.....	17
Art. 36.	Gestaltung	17
Art. 37.	Dachlukarnen und Dachaufbauten.....	17
Art. 38.	Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten.....	18
Art. 39.	Architektonische Gestaltungsvorschriften.....	18
V	Strafbestimmungen	19
Art. 40.	Übertretungen.....	19
VI	Schlussbestimmungen	19
Art. 41.	Aufhebung	19
Art. 42.	Inkrafttreten.....	19
VII	Genehmigungsvermerke	20

VIII	Anhänge	21
Anhang 1	Zonenvorschriften	21
Anhang 2	Kulturgüterinventar.....	22
Anhang 3	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter	23
Anhang 4	Abstände zu Gehölzen.....	25
Anhang 5	Abkürzungen.....	26

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Geltungsbereich

1. Das vorliegende Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung von schützenswerten Elementen, Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen fest.
2. Diese sind anwendbar für alle Neu-, Um- und Ausbauten sowie Zweck- und Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen. Sie bezwecken eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 55

Art. 2. Rechtlicher Rahmen

1 Den rechtlichen Rahmen dieses Reglements bilden:

insbesondere

Erlass	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Bund			
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	01. Juli 1966	NHG	SR 451
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über den Umweltschutz	07. Oktober 1983	USG	SR 814.01
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	24. Januar 1991	GSchG	SR 814.20
Gewässerschutzverordnung	28. Oktober 1998	GSchV	SR 814.201
Luftreinhalte-Verordnung	16. Dezember 1985	LRV	SR 814.318.142.1
Lärmschutz-Verordnung	15. Dezember 1986	LSV	SR 814.41
Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten	26. August 1998	AltIV	SR 814.680
Bundesgesetz über den Wald	04. Oktober 1991	WaG	SR 921.0
Verordnung über den Wald	30. November 1999	WaV	SR 921.01
Kanton			
Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	07. November 1991	KGSG	SGF 482.1
Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	17. August 1993	ARKGSG	SGF 482.11
Raumplanungs- und Baugesetz	02. Dezember 2008	RPBG	SGF 710.1
Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz	01. Dezember 2009	RPBR	SGF 710.11
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	22. September 2005	IVHB	SGF 710.7
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz	12. September 2012	NatG	SGF 721.0.1
Reglement über den Natur- und Landschaftsschutz	27. Mai 2014	NatR	SGF 721.0.11
Strassengesetz	15. Dezember 1967	StrG	SGF 741.1
Ausführungsreglement zum Strassengesetz	07. Dezember 1992	ARStrG	SGF 741.11
Gesetz über die öffentlichen Sachen	04. Februar 1972	ÖSG	SGF 750.1
Energiegesetz	09. Juni 2000	EnG	SGF 770.1
Energiereglement	04. März 2001	EnR	SGF 770.11
Gesetz über belastete Standorte	07. September 2011	AltlastG	SGF 810.3
Gewässergesetz	18. Dezember 2009	GewG	SGF 812.1
Gewässerreglement	21. Juni 2011	GewR	SGF 812.11
Ausführungsverordnung zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes	17. März 2009	AVLSV	SGF 814.11
Gesetz über das Trinkwasser	06. Oktober 2011	TWG	SGF 821.32.1
Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	02. März 1999	WSG	SGF 921.1

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 55

Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	11. Dezember 2001	WSR	SGF 921.11
Gesetz über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	14. November 1996	JaG	SGF 922.1
Reglement über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	20. Juni 2000	JaR	SGF 922.11

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 49

zu ersetzen durch JaR

- alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen,
- der kantonale und die regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Art. 3. Rechtsnatur

- Der Gemeinderichtplan (GemRP) und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 2 RPBG).
- Der Zonennutzungsplan (ZNP) und das vorliegende GBR werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Art. 4. Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147ff. RPBG und Art. 101ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II Zonenbestimmungen

A Allgemeine Zonenbestimmungen

Art. 5. Abstände

- Die **Strassenbaugrenzen** richten sich nach Art. 115ff. StrG.
- Die Abstände ab Strassenachse betragen für Gemeindestrassen:
 - zweispurig, Fahrbahnbreite 3.00 m: 10.00 m
 - zweispurig, Fahrbahnbreite 2.50 m - 2.75 m: 8.00 m
 - einspurig: 7.00 m
- Im Rahmen eines Detailbebauungsplans (DBP) können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.
- Für Erschliessungsstrassen gemäss GemRP gelten für Nebenbauten folgende verkleinerte Baugrenzen ab Strassen- bzw. Trottoirrand:
 - Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände mit der Zufahrt parallel zur Strasse: 2.50 m
 - Für Garagen und Unterstände mit der Zufahrt rechtwinklig (direkt) zur Strasse: 5.00 m
- Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.
- Die Abstandsvorschriften für **Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen** zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 93ff. StrG.
- Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur **Waldgrenze** beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein DBP keinen niedrigeren Abstand gemäss Art. 26 WSG bestimmt.
- Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu **geschützten GaWa** ist im Schema im Anhang des vorliegenden GBR definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für GaWa. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die **Gemeinde** zu richten.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 36/55

Art. 6. Detailbebauungspläne**DBP**

1. Der Gemeinderat bezeichnet im ZNP jene Perimeter, für die ein DBP zu erstellen ist.
2. Ein DBP dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.
3. DBP Bifang:

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 49

Ziele	Zu behandelnde Themen
Einpassen des DBP in die bestehende Bebauungsstruktur	Gebäudeform, -stellung und -ausrichtung
Sicherstellen einer rationellen Erschliessung des gesamten DBP unter Beachtung der guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr	Festlegung der Erschliessung (Strassen, Werkleitungen) für alle künftigen Bauten und mögliche künftige Erweiterungen der Bauzone Langsamverkehr
Kleinstmögliche Auswirkungen durch Parkieren und dem damit verbundenen Verkehr	Anordnung und Gestaltung der Parkfelder
Den natürlichen Geländeverlauf möglichst erhalten	Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände und die gebaute Umgebung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 50

Art. 7. Verzicht auf Geschossflächenziffer

Es gilt Art. 80 Abs. 5 RPBR.

B Bauzonen**Art. 8. Zonenvorschriften**

Die tabellarische Darstellung der Zonenvorschriften befindet sich im Anhang 1.

Art. 9. Kernzone**KZ****1. Zonencharakter**

Die KZ umfasst die Gebiete, welche zentralen Funktionen vorbehalten sind. Sie ist, nebst dem Wohnen, für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für touristische Infrastrukturen, insbesondere auch Hotels, Pensionen und Restaurants bestimmt. Stark störende Betriebe sowie Bauten und Anlagen, die mit dem Charakter dieser Zone unvereinbar sind, sind untersagt.

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer

- oberirdisch	max.	1.40
- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.60
Überbauungsziffer	max.	0.60
Gesamthöhe h	max.	14.00 m
Grenzabstand	min.	7.00 m
Erhöhter Abstand A'	gemäss Art. 83 RPBR	
Bauweise	offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	

3. Besondere Bestimmungen

1. Für Bauten im Ortsbildschutzperimeter gemäss ZNP gelten die Bestimmungen des Art. 26 Ortsbildschutzperimeter.
2. Wird die Geschossflächenziffer (GFZ) für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.

Art. 10. Wohnzone niederer Dichte 2 und 3**WZND 2, 3****1. Zonencharakter**

1. Die WZND ist für das Wohnen bestimmt. In der WZND 2 sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (EWH) gemäss Art. 55 und 56 RPBR und in der WZND 3 zusätzlich Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR erlaubt.

2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden.

2. Zonenbestimmungen**WZND 2 und 3**

Geschossflächenziffer

- oberirdisch max. 1.00

- ~~unterirdisch (UIB, UNB und UG)~~ max. ~~0.40~~

Überbauungsziffer max. 0.40

Gesamthöhe h max. 10.00 m

Grenzabstand min. 5.00 m

Erhöhter Abstand A' gemäss Art. 83 RPBR

Bauweise offen

Lärmempfindlichkeitsstufe II

3. Besondere Bestimmungen

1. Für MFH sind maximal 6 Wohnungen und eine maximale Gebäudelänge von 30.00 m zulässig.
2. Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.

Art. 11. Wohnzone mittlerer Dichte 1**WZMD 1****1. Zonencharakter**

1. Die WZMD ist für das Wohnen (MFH gemäss Art. 57 RPBR) bestimmt.

2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden.

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer

- oberirdisch max. 1.30

- ~~unterirdisch (UIB, UNB und UG)~~ max. ~~0.40~~

Überbauungsziffer max. 0.40

Grünflächenziffer min. 0.20

Gesamthöhe h max. 12.00 m

Grenzabstand min. 6.00 m

Erhöhter Abstand A' gemäss Art. 83 RPBR

Bauweise offen

Lärmempfindlichkeitsstufe II

3. Besondere Bestimmungen

1. Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.

2. Falls das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist, müssen mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder (gemäss Art. 32 GBR) für Motorfahrzeuge (Mfz) unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden angeordnet werden.

Art. 12. Mischzone 1 und 3

MIX 1, 3

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 48/51

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 53

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 49/50

sowie S. 52

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 51

1. Zonencharakter

Die MIX sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie- und Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten sowie für das Wohnen (Wohnhausarten gemäss Art. 55, 56, 57 RPBR) bestimmt.

2. Der minimale Gewerbeanteil muss für die MIX 1 mindestens 10% der Geschossfläche betragen. Für die MIX 3 muss der minimale Gewerbeanteil mindestens 50% der Geschossfläche pro Gebäude betragen.

2. Zonenbestimmungen

		MIX 1	MIX 3	
Geschossflächenziffer				
- oberirdisch	max.	1.30	1.30	
- unterirdisch (UIB, UNB und UG)	max.	0.70	0.70	
Überbauungsziffer	max.	0.60	0.60	
Grünflächenziffer (nur für MFH)	min.	0.20	-	
Gesamthöhe h	max.	12.00	14.00	m
Grenzabstand	min.	6.00	7.00	m
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR		
Bauweise		offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe		III	III	

3. Besondere Bestimmungen

1. Wird die GFZ für die oberirdischen Bauten nicht ausgeschöpft, kann der nicht ausgeschöpfte Anteil der GFZ für die unterirdischen Bauten genutzt werden.

2. Die Detailhandelsverkaufsfläche pro Betrieb und pro Gebäude darf 300 m² nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

3. Für MFH gilt, falls das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist, dass mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder (gemäss Art. 32 GBR) für MFH unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden angeordnet werden müssen.

4. Für die MIX 3 gilt:

- Wohnen im Erdgeschoss ist nicht erlaubt.
- Maximal 3 Wohnungen/Studios pro Gebäude
- Die minimale Raumhöhe des Erdgeschosses hat mind. 3.00 m aufzuweisen.

5. ~~Bestehende Bauten können ohne Gewerbeanteil erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden.~~

Art. 13. Zone von allgemeinem Interesse 1 und 2

ZAI 1, 2

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 32

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 33

1. Zonencharakter

Die ZAI ist für Bauten, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse sowie für private Bauten und Anlagen, die für das Gemeinwesen von bedeutendem Interesse sind, bestimmt (Art. 55 RPBG).

ZAI 1

Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und mit Hochbauten verbundene Anlagen wie Schulen, Sporthallen und -anlagen, Tourismuszentren, Alterswohnungen, Beherbergungseinrichtungen im Interesse des Tourismus (Hotel, Pension, ...), Bauten für öffentliche Dienste, Busbahnhof etc.

- ZAI O1.01: Pflegeheim Bachmatte, Alterswohnungen Bachmatte und tpf-Garage
- ZAI O1.02: Schulhaus Oberschrot

ZAI 2

Für öffentliche Anlagen wie Sport- und Spielplätze, Freizeitanlagen, öffentliche Plätze, etc., Friedhof, sowie Kapellen und Kirchen. Neue Gebäude sind nicht zulässig, mit Ausnahme der für den Betrieb notwendigen Nebenbauten oder Fahrnisbauten, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benutzer, Umkleide- und Toilettenanlagen, Totenkapelle, Gerätemagazin, Unterstände, technische Anlagen etc.

- ZAI O2.01: Parkanlage Dorf

2. Zonenbestimmungen

Nr. gemäss ZNP	Lokalname	Zweck/Nutzung	ZAI	GFZ	ÜZ	Gesamthöhe (h)	Grenzabstand	ES
				(max.)		(m) (max.)	(m) (min.)	
O1.01 <i>bebautes Wohnen im Alter</i>	Bachmatte	Pflegeheim, Alterswohnungen, tpf-Garage	1	2.00	0.60	12.50	6.25	II
O1.02	Rishalta	Schulhaus Oberschrot	1	2.00	0.60	15.50	7.75	II
O2.01	Dorf	Parkanlage	2	-	-	-	-	II

Für alle ZAI gilt der erhöhte Abstand A' gemäss Art. 83 RPBR.

C Spezialzonen

In Oberschrot gibt es keine Spezialzonen. Das Kapitel wird hinsichtlich der Harmonisierung der Baureglements von Oberschrot, Plaffeien und Zumholz trotzdem aufgeführt.

D Nicht-Bauzonen**Art. 14. Landwirtschaftszone****LWZ****1. Zonencharakter (gemäss Art. 57 RPBG)**

- Die LWZ umfasst 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.
- Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.
- Für jedes nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 84 RPBR bewilligungspflichtige Bauvorhaben in der LWZ ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.

Die LWZ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 15. Waldareal**W**

Die Waldfläche untersteht dem WSG. *+ Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.*

E Schutzzone**Art. 16. Gewässerschutzzone****GSZ**

Die Schutzzone für oberirdische Gewässer soll sicherstellen, dass der Raumbedarf für Gewässer gewahrt wird.

F Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Art. 17. Bedeutung

1. Die im ZNP bezeichneten Schutzperimeter und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 72 RPBG. Diese überlagern die Nutzungszonen, insbesondere jene der landwirtschaftlichen Grundnutzung.
2. Das vorliegende GBR und eventuelle, speziell zu erlassende Verordnungen oder Schutzreglements legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 18. Raumbedarf für Gewässer

1. Raumbedarf für Gewässer

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten gestattet, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Ferner sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer gestattet. Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs für Gewässer einhalten.

2. Raumbedarf bei Gewässern ohne Abgrenzungen

1. Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies aufgrund des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.
2. Beträgt der minimale Raumbedarf eines Gewässers 20.00 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt die AfU-Gew den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

3. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern

1. Bei eingedolten Gewässern und mangels besonderer Angaben auf dem ZNP oder dem DBP muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.).
2. Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Bestimmungen des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

4. Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern

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 Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklafrisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).
2. Für die DBP (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Art. 19. Grundwasserschutz

1. Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S als Hinweis bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglements.
2. Für die Grundwasserfassung Plötscha gilt das Schutzzonenreglement "S", 2006.

Art. 20. Belastete Standorte

1. Bau-, Renovierungs- 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.
2. Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Art. 21. Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte**1. Grundlagen**

1. Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
2. Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrenggebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Bestimmungen werden in das vorliegende GBR zusammengefasst übernommen.
3. Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:
 - a) In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
 - b) Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
 - c) Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

2. Allgemeine Massnahmen

Für jedes Bauvorhaben in einem Gefahrenggebiet:

- a) nehmen die Gesuchsteller zuvor mit der Naturgefahrenkommission Kontakt auf.
- b) können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Gebiet mit Restgefährdung

Dieses Gebiet 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. Gebiet mit geringer Gefährdung

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

5. Gebiet mit mittlerer Gefährdung

Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In diesem Gebiet ist Bauen gestattet (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

- a) Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- b) 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 eines Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

1. Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Gebiet verboten:
 - a) Neue Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
 - b) Neue Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
 - c) Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 34

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 34

2. Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:
- a) Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.
 - b) Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).
 - c) Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
 - d) Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 35

7. Gefahrenhinweisgebiet

1. Dieses Gebiet weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.
2. Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

die Gefahrenstufe in einer Studie

Art. 22. Naturschutzperimeter

NSP

1. Die NSP gemäss ZNP sind auf Grund ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt. Es werden keine Neubauten oder -anlagen, keine Umbauten sowie keine Veränderungen des Geländes gestattet.
2. Davon ausgenommen sind Arbeiten:
 - a) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops und
 - b) für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 37, beide

Ziff. 1+2

Art. 23. Landschaftsschutzperimeter

LSP

1. **Charakter**
Die im ZNP eingetragenen LSP umfassen Flächen mit hohen kulturlandschaftlichen, biologischen, gesamtökologischen, geologischen oder geomorphologischen Werten, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.
2. **Schutzanweisungen**
 1. Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert (K)
 - a) Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen vermindert werden.
 - b) Die traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege etc.) müssen erhalten werden.
 - c) Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.
 2. Die Begrenzungslinie des LSP gilt als verbindliche Siedlungsgrenze.

wird

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 37/38

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 38

Art. 24. Aussichtsschutz

Die Aussicht von den im ZNP vermerkten Aussichtslagen darf weder durch Bauten oder Anlagen noch durch geschlossene Hecken- und Baumpflanzungen beschränkt werden.

Art. 25. Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

1. Als geschützte GaWa gelten namentlich:
 - a) innerhalb der Bauzonen die im ZNP eingetragenen Objekte.
 - b) ausserhalb der Bauzonen sämtliche Objekte, die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen (gem. Art. 22 NatG):
 - Feldgehölze und Naturhecken
 - Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen (insb. Eichen, Linden, Ahorne und Buchen)

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 36/37

beide Ziff.

- traditionelle hochstämmige Obstgärten
- die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich und -vegetation
- sämtliche Trockenstandorte sowie erratischen Blöcke (Findlinge)

2. Die Erhaltung oder der Ersatz von geschützten GaWa am gleichen Standort ist vorgeschrieben. Die zuständige Behörde kann bezüglich des Standortes des Ersatzes Ausnahmen bewilligen.

Art. 26. Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

1. Der Ortsbildschutz hat zum Ziel, die Struktur und den Charakter des betreffenden Ortsbildes zu erhalten. Ausschlaggebende, und deshalb zu erhaltende Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.

2. In Schutzperimetern gelten die entsprechenden Zonenbestimmungen nur nach **strenger** Berücksichtigung der unten angegebenen Bestimmungen.

2. Erweiterungen bestehender Bauten

Bestehende Gebäude dürfen unter Berücksichtigung folgender Bestimmungen in geringem Masse erweitert werden:

- Der Grundriss des Gebäudes darf erweitert werden, nicht aber die Höhe des Gebäudes.
- Die Erweiterung eines Gebäudes muss im Zusammenhang mit seiner Funktion stehen.
- Die Erweiterung ist auf ein Geschoss beschränkt. Liegt das Gebäude an einem Hang, können talseitig in besonderen Fällen maximal zwei Geschosse genehmigt werden.
- Die anrechenbare Gebäudefläche (aGF) der Erweiterung darf 20% der aGF des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten.
- Die Erweiterung darf die wesentlichen Elemente, den Charakter und den baulichen Kontext des bestehenden Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- Der Baukörper, die Gestaltung, das Material und die Farbwahl der Erweiterung müssen harmonisch auf das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Gebäude abgestimmt sein und auch vorhandene Freiflächen berücksichtigen. Das Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung sowie die Sicht von aussen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3. Gebäude von geringer Bedeutung

Die Errichtung von Nebengebäuden ist unter folgenden Bestimmungen erlaubt:

- Die grösste Ausdehnung darf 6.00 m nicht überschreiten.
- Die Gesamthöhe darf 3.50 m und die Fassadenhöhe 2.80 m nicht überschreiten. Ein Gebäude mit Flachdach darf folglich nicht höher als 2.80 m sein.
- Das Nebengebäude darf keine Funktion des bestehenden Gebäudes übernehmen.
- Grösse, architektonische Gestaltung, Material und Farbwahl der Erweiterung müssen harmonisch auf das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Gebäude abgestimmt sein und auch vorhandene Freiflächen berücksichtigen. Das Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung sowie die Sicht von aussen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4. Umbau bestehender Gebäude

- Umbaumassnahmen bestehender Gebäude müssen den Charakter der ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen.
- Die Bestimmungen für geschützte Kulturgüter (Anhang 3) sind anwendbar betreffend Fassaden, Dächer und Materialien.

5. Neubauten

Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft:

- die Stellung und Ausrichtung (auch bezüglich Strassenverlauf und Terrain),
- die Form und Proportionen des Baukörpers, vor allem im Hinblick auf die Dachform und das Verhältnis zwischen Trauf- und Firsthöhe,
- die Gesamt- und Fassadenhöhe, die Dachneigung,
- den architektonischen Ausdruck, vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche,
- die Wahl des Materials und der Farben.

6. Bebauungsmöglichkeiten

Neubauten im Ortsbildschutzperimeter sind nur auf den im ZNP bezeichneten Flächen möglich.

7. Bauten, die den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen

Jegliche Massnahme an einem Gebäude, das in Teilen den obigen Bestimmungen nicht entspricht, kann nur unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- a) Gebäude, deren Dachform oder deren Fassaden nicht den ortsbildprägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie, den obigen Bestimmungen entsprechend, verändert werden.
- b) Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder Fassaden in Bezug auf Material oder Farben den obigen Bestimmungen nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den oben angegebenen Bestimmungen entsprechend angepasst werden.

8. Aussenräume

Lediglich kleine Veränderungen der natürlichen Topographie des Terrains sind zugelassen. Die Bauvorhaben sollen sich der gegebenen Topographie anpassen und der Aussenraum soll harmonisch auf den der Nachbarparzellen abgestimmt sein.

9. Abweichungen

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

10. Konsultation KGA

Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

Art. 27. Geschützte Kulturgüter**1. Definition**

Die im ZNP bezeichneten Kulturgüter, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Im Anhang 2 (*Kulturgüterinventar*) ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichniswert gemäss VuKG und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Allgemeiner Schutzzumfang

Gemäss Art. 22 KGSG, erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes über die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

a) Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

- die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
- die innere Tragkonstruktion,

b) Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- die Elemente des Fassadenschmucks,
- die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern;

c) Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor u.a.).

Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, usw.) aus.

3. Die Bestimmungen für geschützte Kulturgüter des KGA (Anhang 3) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:

- a) Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
- b) Solaranlagen
- c) Finanzielle Unterstützung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 39

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 39

Art. 28. Harmonisierungssperimeter (Nahbereich für geschützte Kulturgüter)**1. Ziel**

Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren. Diese Harmonisierungssperimeter sind im ZNP bezeichnet.

2. Schutzbestimmungen

1. Die Platzierung von Neu- und Anbauten muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist.
2. Material- und Farbwahl von bestehenden Bauten und Anlagen, Neu- und Anbauten müssen auf das geschützte Kulturgut abgestimmt sein.
3. Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Kulturgutes.
4. Nur geringste Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.
5. Sollte es notwendig sein, die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Kulturgut abzuschwächen, sollten landschaftsgestalterische Massnahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.
6. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

Art. 29. Archäologische Perimeter

1. Für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem ZNP nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem AAFR Kontakt auf.
2. Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss Art. 37-40 des KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und Art. 72-76 RPBG vorbehalten.
3. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Art. 30. Geschützte historische Verkehrswege

1. Die geschützten historischen Verkehrswege mit Schutzkategorie 2 sind auf dem ZNP verzeichnet.
2. Der Schutzzumfang umfasst:
 - a) den historischen Verlauf,
 - b) die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
 - c) die Böschung und die Gräben,
 - d) das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)
3. Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

Art. 31. Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz

1. Für den im ZNP festgelegten Perimeter gilt eine Anschlusspflicht an das vorhandene Fernwärmenetz gemäss Art. 3 und 9 EnG.
2. Die Anschlusspflicht gilt für Neubauten und beim Ersatz (Systemwechsel oder Sanierung am Ende der Lebensdauer) bestehender Heizanlagen.
3. Die Anschlusspflicht gilt soweit sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Überwiegende öffentliche Interessen sind zu wahren.
4. Wer seinen Heiz- und Warmwasserbedarf zu mindestens 75% aus erneuerbaren Energien deckt, ist gemäss Art. 9 Abs. 3 EnG nicht verpflichtet anzuschliessen.
5. Alle Grundeigentümer sind verpflichtet, entschädigungslos Durchleitungsrechte für die Fernwärmanlage zu gewähren.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 45/48

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 46

III Baupolizeiliche und andere Bestimmungen**Art. 32. Parkieren****1. Erforderliche Abstellplätze**

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Mfz inkl. Garage für Wohnnutzungen wird gemäss den VSS-Normen SN 640 281 (2013) für Personenwagen und SN 640 065 (2011) für Velos festgelegt: *Einzelwohnhäuser*

- a) Für ~~Einfamilienhäuser~~ 1 Parkplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF), aber mindestens 1 Abstellplatz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit.
- b) Für MFH: 1 Parkplatz pro 100 m² BGF, aber mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung + 10 % für Besucher. Für Velos: ~~1 Parkfeld gemäss VSS-Norm SN 640 065 von 2011.~~

2. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Mfz für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird gemäss den entsprechenden VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 065 festgelegt.

3. Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat bei einem Umbau oder Neubau eine Anpassung der Anzahl Parkfelder im Rahmen der VSS-Normen verlangen. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe (gemäss Ziffer 3 Ersatzabgabe) zu leisten.

2. Anordnung der Parkplätze

1. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.
2. Die Garage oder der Unterstand und der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gelten als ein einziges Parkfeld.

3. Ersatzabgabe

1. Ist es dem Besitzer einer Liegenschaft nicht möglich, auf privatem Grund die erforderlichen Parkplätze zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe gemäss separatem Reglement zu entrichten.
2. Die Ersatzabgabe ist ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden und gibt keinen Anspruch auf reservierte Parkplätze.

Art. 33. Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen

1. Die fälligen Gebühren zur Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Arbeiten werden entsprechend dem Gebührenreglement der Gemeinde geltend gemacht.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailbebauungsplänen sowie Baugesuchen Fachleute zuzuziehen.

Art. 34. Solaranlagen

1. Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das eidgenössische und das kantonale Recht geregelt.
2. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD anwendbar.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 46

IV Gestaltungsvorschriften**Art. 35. Geltungsbereich**

- Siehe Gen. beschluss der 19. APR. 2023 S. 30
1. Die architektonischen Gestaltungsvorschriften gelten, wenn nicht anders vermerkt, für sämtliche Bauten und Anlagen ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.
 2. Davon ausgenommen sind die ZAI. (+L2 sowie Waldareal)
 3. Sie sind auch nicht anwendbar auf:
 - a) freistehende Kleinstbauten gemäss Art. 38 GBR.
 - b) Treibhäuser und Tunnels für den bodenabhängigen Gemüse- und Gartenbau sowie Überdachungen von Garten-Schwimmbädern.
 4. In Perimetern mit Detailbebauungsplänen oder Spezialplänen können abweichende Bestimmungen festgelegt werden.
 5. Die allgemeinen Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 36 GBR sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Art. 36. Gestaltung**1. Grundsatz**

1. Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Art. 125 RPBG).
2. Bauten, welche hinsichtlich ihrer Nutzung, ihrer Lage (z.B. freistehend, exponiert) und/oder ihrer Ausmasse einen besonderen Einfluss auf ihre Umgebung haben, müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen entsprechen.
3. Bauten und Anlagen, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Baubestimmungen entsprechen.

2. Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- b) der Standort, die Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- c) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (keine stark hervorstechenden Farben) von Fassaden und Dächern
- d) die Gestaltung des aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Bereichs, dessen Begrünung und Um-/Begrenzung
- e) die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- f) die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge.

3. Nutzung der Bauparzelle

Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind so zu gestalten und in die Umgebung einzuordnen, dass eine möglichst optimale Ausnutzung der Parzelle gewährleistet ist. Insbesondere bei grossflächigen Parzellen sind die zukünftigen Bebauungsoptionen offen zu halten.

Art. 37. Dachlukarnen und Dachaufbauten

1. Als Dachlukarne gelten alle Öffnungen im Dach, welche zur Belichtung oder Belüftung dienen. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone (Art. 65 RPBR).
2. Als Dachlukarne gelten ebenfalls Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.
3. Für Dachlukarnen und Dachaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 39 GBR einzuhalten.

Art. 38. Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten

(Definition für die Anwendung der Gestaltungsvorschriften)

1. Als Kleinbaute oder Anbaute gilt eine Baute oder Anlage wenn sie:
 - a) nur Nebennutzungsflächen aufweist,
 - b) eine Grundfläche $\leq 50 \text{ m}^2$ aufweist,
 - c) das grösste Mass im Grundriss 12.00 m nicht übersteigt und
 - d) die sichtbare Gebäudehöhe 3.50 m nicht übersteigt.
2. Als Kleinstbaute gilt eine Baute oder Anlage, wenn sie:
 - a) nur Nebennutzungsflächen aufweist, wie Fahrradunterstände, Hundezwinger, Windfänge, Gartenhäuser, Unterstände bei Bushaltestellen usw.
 - b) eine Grundfläche $\leq 10 \text{ m}^2$ aufweist,
 - c) das grösste Mass im Grundriss 6.00 m nicht übersteigt und
 - d) die sichtbare Gebäudehöhe 2.80 m nicht übersteigt.
3. Die sichtbare Gebäudehöhe entspricht demjenigen Gebäudeteil, der aus dem fertiggestellten Terrain herausragt.

Art. 39. Architektonische Gestaltungsvorschriften**1. Fassaden**

1. Fassaden sind in unauffälligen Farben zu gestalten.
2. Markante Farben sind einzig für einzelne Konstruktionsteile zulässig.

2. Dachgestaltung (für Bauten gemäss Art. 38 GBR: siehe Ziffer 4)

Gestattet sind:

1. Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- und Zeldächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von 18° (32.5%) aufweisen.
2. Pult- und Tonnendächer. Diese Dächer müssen eine minimale Neigung von 7° (12.3%) aufweisen.
3. Andere Dachformen sind nur für Teile von Gebäuden gestattet. Es gelten folgende Bedingungen:
 - a) der mit der „anderen Dachform“ bedeckte Gebäudeteil ist an das restliche Gebäude angebaut und
 - b) die „andere Dachform“ bedeckt weniger als die Hälfte des Gebäudegrundrisses.
4. Grossflächige Bedachungsmaterialien wie Welleternit, Blechtafeln usw. sind nur für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Zweckbauten ohne Wohnnutzung gestattet.
5. Bei allen Dachformen, mit Ausnahme von Flachdächern, sind Vordächer zu erstellen. Diese sind in ihren Grössen an die Gesamthöhe h und die Fassadenhöhe F_h anzupassen und müssen mindestens die folgenden prozentualen Anteile von h und F_h betragen:
 - a) Giebelseitig: $(14 - (0.5 \times h)) \% \text{ von } h$
 - b) Traufseitig: $(18 - (0.8 \times F_h)) \% \text{ von } F_h$
6. Falls das oberste Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt ist, muss es die Gestaltungskriterien eines Attikageschosses (gemäss Ziffer 5) erfüllen.

3. Dachlukarnen und Dachaufbauten gemäss Art. 37 GBR

1. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweist, nicht übersteigen.
2. Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

4. Dachgestaltung von Kleinbauten gemäss Art. 38 GBR

1. Neben den Dachformen, die für die Hauptnutzungen gestattet sind, sind auch Flachdächer gestattet.
2. Für Dachmaterialien gilt:
 - a) Deckmaterialien sind farblich denjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
 - b) Für Flachdächer sind die üblichen Deckmaterialien (z.B. Betonplatten, Kies, Gründach) gestattet.

siehe Genehmigungs-
schluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 54

siehe Genehmigungs-
schluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 54

5. Attikageschoss

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 54/55
unfermliessen
o. streichen

1. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR).
Das Attikageschoss muss minimal eine Geschossfläche von 50 % des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
3. Die Geschosshöhe des Attikageschoss darf maximal 4.00 m betragen.
4. Die Fassadenhöhe F_h des darunter liegenden Geschoss darf maximal die zulässige Gesamthöhe h minus 3.00 m betragen. Für Brüstungen ist ein Zuschlag von 1.00 m gestattet.
5. Technische Anlagen (bsp. Treppen, Liftschächte) müssen nicht zurückversetzt sein.
6. Auf dem Attikageschoss sind die üblichen Dachformen gemäss Art. 39 Ziffer 2 Abs. 1 und 2 GBR gestattet.

V Strafbestimmungen**Art. 40. Übertretungen**

Übertretungen des vorliegenden GBR werden nach den Bestimmungen gemäss Art. 173 RPBG geahndet.

VI Schlussbestimmungen**Art. 41. Aufhebung**

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden GBR werden aufgehoben:

- a) alle Bestimmungen, welche dem ZNP und dem vorliegenden GBR entgegenstehen; namentlich
- b) das alte Bau- und Zonenreglement (genehmigt 17.04.2002)
- c) der alte Zonennutzungsplan (genehmigt 17.04.2002 / 02.04.2003 / 22.08.2007 / 03.11.2009)
- d) der Richtplan der Bodennutzung (genehmigt 17.04.2002)
- e) der Richtplan Verkehr (genehmigt 06.07.1990)
- f) Schutzplan der Naturobjekte (genehmigt 17.04.2002)
- g) der DBP Bachmatte (genehmigt 29.03.1988 / 07.06.2001 / 16.02.2011)

Art. 42. Inkrafttreten

Das vorliegende GBR tritt mit der Genehmigung durch die RUBD in Kraft (Art. 86 Abs. 4 RPBG).

VII Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt Nr. 23 vom 08. Juni 2018

Angenommen durch den Gemeinderat Plaffeien

Plaffeien, *24. Juli 2018*

Die Gemeindeschreiberin

Margrit Mäder
Margrit Mäder

Der Gemeindepräsident

Otto Lötscher
Otto Lötscher

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

Freiburg, *19. APR. 2023**Der Staatsrat, Direktor*
Der Staatsrat, Direktor

VIII Anhänge**Anhang 1 Zonenvorschriften**

Bauzonen			KZ	WZND 2, 3	WZMD 1	MIX 1	MIX 3	LWZ
Zonencharakter gemäss RPBG		Art.	51	53	53	52	52	57
Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG und 80 RPBR	oberirdisch (GFZo)	max.	1.40	1.00	1.30	1.30	1.30	
	unterirdisch (GFZu)	max.	0.60	0.40	0.40	0.70	0.70	
Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 130 RPBG und 80 RPBR		max.	0.60	0.40	0.40	0.60	0.60	
Grünflächenziffer (GZ) gemäss Art. 130 RPBG		min.			0.20	0.20*		
Gesamthöhe h gemäss Art. 5.1 IVHB	m	max.	14.00	10.00	12.00	12.00	14.00	
Grenzabstand gemäss Art. 132 Bst a RPBG	m	min.	7.00	5.00	6.00	6.00	7.00	
Erhöhter Abstand A' (gemäss Art. 83 RPBR)			Erhöhter Abstand A' gemäss Art. 83 RPBR					
Bauweise gemäss Art. 124 RPBG			offen					
Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV			III	II	II	III	III	III
Besondere Bestimmungen gemäss GBR		Art.	9	10	11	12	12	14

Legende (siehe auch Anhang 5 Abkürzungen):Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

J. 80

KZ Kernzone
 WZND Wohnzone niederer Dichte
 WZMD Wohnzone mittlerer Dichte
 MIX Mischzone
 LWZ Landwirtschaftszone

GZ ist nur anwendbar bei MFH → *allgemein gültig*

Zonenvorschriften für die Zonen von allgemeinem Interesse ZAI: siehe Art. 13

Anhang 2 Kulturgüterinventar

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Kulturgüter vom 07.11.2014

Nr.	Ort	Geb. Nr.	Objekt	Art. GB	Verzeichniswert	Schutzkategorie
1	Grabe	22	Bauernhaus	49	A	1
2	Büel	54	Bauernhaus	39	C	3
3	Büel	49A	Speicher	3	B	3
4	Büel	0 Ke	Keller	3	B	3
5	Büel	49	Bauernhaus	3	A	1
6	Büel	0 Kr	Wegkreuz	67	C	3
7	Büel	45	Bauernhaus	90	B	2
8	Büel	41	Bauernhaus	88	C	3
9	Büel	28	Wohnhaus	69	C	3
10	Rishalta	0 Kr	Kreuz	75	C	3
11	Rishalta	33	Wohnhaus	77	C	3
12	Rishalta	23	Kantons Polizei	78	B	2
13	Rishalta	30	Schulhaus	107	B	2
14	Niederried	12	Wohnhaus	112	B	2
15	Niederried	0 Ke	Keller	247	C	3
16	Ried	96	Bauernhaus	311	B	2
17	Ried	98	Bauernhaus	312	C	2
18	Ried	0 Kr1	Wegkreuz	309	C	3
19	Ried	79	Bauernhaus	315	B	2
20	Ried	80	Bauernhaus	294	B	2
21	Ried	84	Stöckli	294	B	2
22	Sahli	45	Gasthaus Sahli	425	B	2
23	Egg, Auf der	27A	Wasserreservoir	458	B	2
24	Tschüplere, Under	62	Bauernhaus	543	B	2
25	Gousmatte	17	Bauernhaus	524	A	1
26	Grundberg	3	Bauernhaus	506	B	2

Verzeichniswert: (gemäss VuKG)

- A: Hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltenes und/oder hervorragend gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist.
(von nationaler Bedeutung)
- B: Gute Qualität: repräsentatives und/oder sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder Hauptelemente erhalten sind.
(von regionaler Bedeutung)
- C: Durchschnittliche Qualität: repräsentatives Objekt aufgrund gewisser wesentlicher Elemente, deren ursprüngliche Substanz erhalten ist.
(von lokaler Bedeutung)

Schutzkategorie: siehe Art. 27 Ziffer 2 Abs. 1 GBR

Anhang 3 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen für Kulturgüter (Art. 27 GBR)

1. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3

Baukörper

1. Die Tragstruktur des Kulturgutes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies mit dem gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.
2. An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Kulturgutes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
3. Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.
 - a) Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - b) 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 das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.

Fassaden

Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung, Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.

- a) 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.
- b) Falls alte Türen und Fenster wegen ihrem Erhaltungszustand ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.
- c) Für die Instandsetzung der Fassaden sind Putz, Anstrich und Farben in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich zu wählen.

Dächer

Siehe Genehmigungs-1.
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 39/41

1. Die Dachform (Dachneigung, Auskrugung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
2. Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur gestattet, wenn die Belichtung und Belüftung (im Sinn von Art. 65 RPBR) den Charakter des Daches nicht übermässig beeinträchtigt.
3. Die Belichtung und Belüftung erfolgt 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 Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) genehmigt werden. Diese müssen regelmässig angeordnet sein.
 - c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen realisiert werden.
 - d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – im Vertikalaufriß gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Materialien

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

Siehe Genehmigungs-1.
beschluss der RIMU vom

19. APR. 2023

S. 39/41

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3 sowie folgende zusätzliche Bestimmungen:

Elemente des Aussenschmucks

1. Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

Innenausbau

1. Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

3. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 2 und 3 sowie folgende zusätzliche Bestimmungen:

Verkleidung und Innendekoration

1. Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandschwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.

4. Verfahren

1. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.
2. Änderung der Schutzkategorie: Die Dokumentation und Sondierungen des KGA können zur Abänderung der Schutzkategorie von Kulturgüter führen. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

5. Solaranlagen

Die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD ist anwendbar.

6. Finanzielle Unterstützung

Sind alle Bedingungen erfüllt, so können die Arbeiten für die Erhaltung und die Restaurierung einer geschützten Baute gemäss den Bestimmungen des KGSG vom Staat finanziell unterstützt werden. Das Gesuch muss beim KGA vor Beginn der Arbeiten eingereicht werden.

Siehe Genehmigung
beschluss der RMD

19. APR. 2023

S. 39/41

Veweis auf
Art. 34 GBR

Anhang 4 Abstände zu Gehölzen

Abstände von Neubauten zu geschützten 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	6 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
	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt	Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
		Unversiegelt	Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	5 m	15 m
			Baum	5 m	20 m
Tiefbauten	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
	Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m
			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.

Anhang 5 Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
Abs.	Absatz	
AfU-Gew	Amt für Umwelt – Sektion Gewässer	
aGF	anrechenbare Gebäudefläche	
Art.	Artikel	
BGF	Bruttogeschosfläche gemäss der VSS-Norm SN 640 28 1 von 2013	
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt	
DBP	Detailbebauungsplan	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
f. / ff.	folgender (Artikel) / folgende (Artikel) (Bsp. Art. 147ff. -> Art. 147-149)	
Fh	Fassadenhöhe	(gemäss IVHB)
GaWa	(Geschützte) Gehölze ausserhalb des Waldareals	
GB	Grundbuch	
GBR	(vorliegendes) Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
Geb.Nr.	Gebäudenummer	
GemRP	Gemeinderichtplan	
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
GSZ	Gewässerschutzzone	
GZ	Grünflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
K	Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert	
KGA	Amt für Kulturgüter	
LSP	Landschaftsschutzperimeter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
NSP	Naturschutzperimeter	
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
UG	Untergeschosse	(gemäss IVHB)
UIB	Unterirdische Bauten	(gemäss IVHB)
UNB	Unterniveaubauten	(gemäss IVHB)
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
VuKG	Verzeichnis der Baukulturgüter des Kantons Freiburg	
W	Wald	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

- Die Abkürzungen der rechtlichen Grundlagen figurieren in Art. 2 GBR
- Die Abkürzungen der Bezeichnungen der Bauzonen figurieren im Anhang 1 GBR.

pbplan ag
Müli 12, 1716 Plaffeien
T 026 419 24 45
info@pbplan.ch

