

Ortsplandossier

Gemeindebaureglement

Dossier zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 47 vom 22. November 2019

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen.....	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Rechtliche Grundlagen	3
Art. 3	Rechtsnatur	4
Art. 4	Verhältnis zum Privatrecht.....	4
Art. 5	Abweichungen	4
II	Bau- und Gestaltungsvorschriften	4
	<u>Allgemeine Zonenvorschriften</u>	<u>4</u>
Art. 6	Gestaltung	4
Art. 7	Parkierung	5
Art. 8	Abstände	5
Art. 9	Mauern, Einfriedungen	5
Art. 10	Bepflanzung.....	5
Art. 11	Energie	5
Art. 12	Solaranlagen	5
III	Bauzonen	6
Art. 13	Zoneneinteilung	6
Art. 14	Dorfzone (DZ)	6
Art. 15	Wohnzone (WZ)	6
Art. 16	Mischzone (MIX).....	7
	<u>Nicht Bauzonen</u>	<u>8</u>
Art. 17	Landwirtschaftszone (LWZ)	8
Art. 18	Waldareal (WA)	8
IV	Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen	8
Art. 19	Landschaftsschutzperimeter (LSP).....	8
Art. 20	Raumbedarf für Gewässer	8
Art. 21	Geschützte Naturobjekte	9
Art. 22	Naturschutzperimeter NSP	9
Art. 23	Ortsbildschutzperimeter	9
Art. 24	Geschützte Kulturgüter	11
Art. 25	Harmonisierungssperimeter (Nahbereich geschützter Kulturgüter).....	11
Art. 26	Archäologische Perimeter	11
Art. 27	Geschützte historische Verkehrswege	12
Art. 28	Belastete Standorte	12
Art. 29	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	12
V	Strafbestimmungen	13
Art. 30	Übertretungen.....	13
VI	Schlussbestimmungen	13
Art. 31	Aufhebung	13
Art. 32	Inkrafttreten	14
VII	Genehmigungsvermerke.....	14
VIII	Anhänge.....	15
Anhang 1	Zonenbestimmungen.....	15
Anhang 2	Kulturgüterinventar	16
Anhang 3	Abstände zu Gehölzen	17
Anhang 4	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter.....	18
Anhang 5	Abkürzungen	20

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1. Das vorliegende Gemeindebaureglement (GBR) (hier: Reglement) legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und die Baupolizei in der Gemeinde Kleinbödingen fest.
2. Sie stellen materialrechtliche Grundsätze dar, welche als Grundlage für die Verwirklichung der Planung sowie der Überprüfung von Baugesuchen dienen soll.
3. Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet von Kleinbödingen Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 135 RPBG und für alle Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen anwendbar.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

Den rechtlichen Rahmen dieses Reglements bilden:

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 die Gemeinden	25. Sept. 1980	GG	SGF 140.1
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
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

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

Art. 3 Rechtsnatur

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

Art. 4 Verhältnis zum Privatrecht

1. Im Verhältnis unter Nachbarn sind Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Freiburgischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) zu beachten.
2. Die Vorschriften des Gemeindebaureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147 ff RPBG von der Baubewilligungsbehörde bewilligt werden. Das in den Artikeln 101 ff RPBR dargelegte Verfahren ist vorbehalten.

II Bau- und Gestaltungsvorschriften**Allgemeine Zonenvorschriften****Art. 6 Gestaltung****Grundsatz**

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).

4. 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.
5. Bauten und Anlagen, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2. Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds.
- b) Standort, Stellung, die 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 Raums 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 Mfz und Fahrräder sowie Hauszugänge.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RMO vom

17. DEZ. 2025
S. 12

Art. 7 Parkierung**Erforderliche Abstellplätze**

1. Der Bedarf der Parkfelder für Mfz inkl. Garage für Wohnnutzungen wird gemäss den VSS-Norm SN 640 281 (2013) für Personenwagen und SN 640 065 (2011) für Velos festgelegt:
 - g) Für EFH: 1 Parkfeld pro 100m² BGF, aber mindestens jedoch 1 Abstellplatz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit.
 - h) Für MFH: 1 Parkfeld pro 100m² BGF aber mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung + 10% für Besucher. Für Velos: 1 Parkfeld gemäss VSS-Norm SN 640 065 von 2011.

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.

Art. 8 Abstände

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025
S. 9, 12

1. Die minimalen Bauabstände zu den Strassen werden nach StrG im Zonennutzungsplan bzw. in den Baulinienplänen festgelegt. Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Baulinien zur besseren Gestaltung verändert werden.
2. Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand bestimmt.
3. Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu einem geschützten GaWa ist im Schema im Anhang 3 des vorliegenden Reglements definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.
4. Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach dem Bundesrecht.
5. Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer Rohrleitung (Transitgasleitung) richtet sich nach dem Bundesrecht.

Art. 9 Mauern, Einfriedungen

1. Längs Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken den Vorschriften des Strassengesetzes (Art. 93 – 96 StrG) entsprechen.
2. Für Mauern, Einfriedungen, Bäumen und Hecken zwischen Grundstücken gilt das Privatrecht (siehe dazu Art. 4 des vorliegenden Reglements).

Art. 10 Bepflanzung

Die bestehende Bepflanzung ist in ihrem Fortbestand zu erhalten. Bäume, welche nachweisbar krank sind, dürfen mit der Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.

Art. 11 Energie

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025
S. 11

1. Auf dem ganzen Gemeindegebiet ist kein Erdgasnetz erlaubt, welches zu mehr als 50% mit nichterneuerbarer Energiequellen gespeist wird.
2. Bei Neubauten und wesentlichen Um- und/oder Anbauten und Umnutzungen sind pro m² EBF mindestens 20 Wp Photovoltaikanlagen oder Thermikkollektoren zu installieren. Thermikkollektoren können zu 250 Wp pro m² in die Berechnung eingerechnet werden.
3. Die Installationspflicht gilt soweit sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 12 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.

III Bauzonen

Art. 13 Zoneneinteilung

1. Die Gemeinde Kleinbödingen ist eingeteilt in:
 - a) Bauzonen

Dorfzone	DZ
Wohnzone	WZ
Mischzone	MIX
Freihaltezone	FZ
 - b) Nicht Bauzone

Landwirtschaftszone	LWZ
Waldareal	WA
2. Die baupolizeilichen Masse der Bauzonen figurieren im Anhang 1 des vorliegenden Reglements.

Art. 14 Dorfzone (DZ)

1. Die Dorfzone ist für das Wohnen, für landwirtschaftliche Bauten sowie für Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
2. Für Bauten im Ortsbildschutzperimeter gemäss ZNP gelten die Bestimmungen des Art. 23 des vorliegenden Reglements.
3. Innerhalb der Dorfzone sind nur Neu-, Um- und Ausbauten erlaubt, welche das Dorfbild weder in gestalterischer noch in volumetrischer Hinsicht beeinträchtigen. Neu-, Um- und Ausbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Bebauung einzufügen. ~~Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.~~
4. Es sind nur symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung erlaubt, die sich an der Umgebung orientiert. Hauptfirstrichtung, Dachvorsprünge, Dachabschlüsse und Bedachungsmaterial haben sich an der herkömmlichen Bauweise zu orientieren. Dachterrassen sind nicht zugelassen.
5. Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.
6. Die Zonenbestimmungen sind in Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.
- ~~7. Besondere Bestimmungen GS Art. 1308 und 1341 GB.~~
 - ~~Die Überbauung der Parzellen Art. 1308 und 1341 GB muss auf einem Überbauungskonzept beruhen, welches folgende Bedingungen erfüllt:~~
 - ~~a) Verdichtete Überbauung mit hoher Wohnqualität;~~
 - ~~b) Die Überbauung muss eine Geschossflächenziffer von 1.0 oder höher erreichen, wobei Garagen und Einstellhallen bis maximal zu 0.2 angerechnet werden dürfen;~~
 - ~~c) Sicherstellung einer optimalen Eingliederung in die Umgebung mit Wahrung des Ortsbildes;~~
 - ~~d) Das Überbauungskonzept wird in einem qualifizierten Verfahren (Überbauungsstudie, Wettbewerb oder freiwilliger Detailbebauungsplan) erarbeitet.~~

Art. 15 Wohnzone (WZ)

1. Die Wohnzonen sind vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. Andere Nutzungen wie Handel, Handwerk, Dienstleistungen oder bestehende landwirtschaftliche Nutzung sind zugelassen, sofern sie keinen das Quartier störenden Verkehr verursachen, sich dem Quartiercharakter unterordnen und die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe II der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Es dürfen sowohl freistehende als auch zusammengebaute Einzelwohnhäuser gebaut werden.
2. In den Quartieren Seeblick, Jungfrauweg und Eigerweg sind Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 56 RPBR erlaubt. Diese dürfen maximal 6 Wohnungen und eine maximale Gebäudelänge von 30.00 m aufweisen.
3. Die Zonenbestimmungen sind in Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.

Siehe Genehmigung
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025

S. 12

Art. 16

Mischzone (MIX)

1. Die Mischzone ist 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 mindestens 10% der Geschossfläche pro Hauptgebäude betragen.
3. Die Zonenbestimmungen sind in Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025

s. 12 13

Nicht Bauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone (LWZ)

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.
2. Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.
3. Für jedes nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 84 RPBR bewilligungspflichtige Bauvorhaben in der LWZ ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.
4. Die Zonenbestimmungen sind in Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.

Art. 18 Waldareal (WA)

Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

IV Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Art. 19 Landschaftsschutzperimeter (LSP)

1. Die im ZNP eingetragenen Landschaftsschutzperimeter umfassen Flächen mit hohen kulturlandschaftlichen, ökologischen oder geomorphologischen Werten, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.
2. Der Wert dieses Gebietes darf nicht durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen vermindert werden.
3. Die traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen und morphologischen Kleinformen (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Hochstamm-Obstgärten, Hohlwege, etc.) müssen erhalten werden.
4. Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

Art. 20 Raumbedarf für Gewässer

Raubedarf für Gewässer

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltungszwecken, 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 erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Ferner sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt. 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 dieser 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.
2. Beträgt der minimale Raumbedarf eines Gewässers 20 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes 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

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 Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Art. 21 Geschützte Naturobjekte

1. Als geschützte Naturobjekte gelten:

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

- a) Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) gemäss Abs. 2
- b) sämtliche Trockenstandorte sowie erratische Blöcke (Findlinge)
- c) die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich und -vegetation.

2. 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 (insbesondere Eichen, Linden, Ahorne und Buchen),
 - traditionelle hochstämmige Obstgärten.

3. Die Erhaltung oder der Ersatz von geschützten GaWa am gleichen Standort ist vorgeschrieben.

4. Die zuständige Behörde kann bezüglich des Standortes des Ersatzes Ausnahmen bewilligen.

Art. 22 Naturschutzperimeter NSP

Kerngebiet: 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:

- c) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops und
- d) für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes.

3. Umgebungsbereich: Im Fall von Störungen des Kerngebiets wie, Eutrophierung, ungenügende Wasserqualität, Pestizidvergiftung, etc., können Anpassungen in der Bewirtschaftung der betroffenen Flächen verlangt werden. Diese Anpassungen werden über Bewirtschaftungsverträge, unter Berücksichtigung der Interessen des Naturschutzes und der Landwirtschaft, geregelt.

Art. 23 Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

1. Der Ortsbildschutzperimeter hat zum Ziel, die Struktur und den Charakter des Orts- und Strassenbildes im Bereich des traditionell gewachsenen Dorfkerns zu erhalten. Ausschlaggebende, und deshalb zu erhaltende Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.
2. Er dient dem Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.
3. Im Ortsbildschutzperimeter 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:

- a) Der Grundriss des Gebäudes darf erweitert werden, nicht aber die Höhe des Gebäudes.
- b) Die Erweiterung eines Gebäudes muss im Zusammenhang mit seiner Funktion stehen.
- c) Die Erweiterung ist auf ein Geschoss beschränkt. Liegt das Gebäude an einem Hang, können talseitig in besonderen Fällen maximal zwei Geschosse genehmigt werden.
- d) Die anrechenbare Gebäudefläche (aGF) der Erweiterung darf 30% der aGF des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten.
- e) Die Erweiterung darf die wesentlichen Elemente, den Charakter und den baulichen Kontext des bestehenden Gebäudes nicht beeinträchtigen.

- f) 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:

- a) Die grösste Ausdehnung darf 6.00 m nicht überschreiten.
- b) Die Gesamthöhe darf 3.50 m und die Fassadenhöhe 2.80 m nicht überschreiten. Ein Gebäude mit Flachdach (Dachneigung $\leq 7^\circ$) darf folglich nicht höher als 2.80 m sein.
- c) Das Nebengebäude darf keine Funktion des bestehenden Gebäudes übernehmen.
- d) 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

- 1. Umbaumassnahmen bestehender Gebäude müssen den Charakter der Ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen.
- 2. Die Bestimmungen für geschützte Kulturgüter (siehe Anhang 4) 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:

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

Zyklopenmauern und Steinböschungen sind nicht erlaubt.

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. 24

Geschützte Kulturgüter

1. Im Zonennutzungsplan sind die geschützten unbeweglichen Kulturgüter bezeichnet. Im Anhang 2 des vorliegenden Reglements figuriert eine Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichniswert gemäss VuKG und Schutzkategorie.
2. Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes erstreckt sich auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung.
3. Der Schutzzumfang für Gebäude ist in drei Kategorien gegliedert:
 - a) Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:
 - die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
 - die innere Tragkonstruktion,
 - die allgemeine Anordnung des Grundrisses;
 - b) Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
 - die Elemente des Fassadenschmucks,
 - die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung;
 - 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 ...).
4. Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentlichen 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.
5. Die Bestimmungen für geschützte Kulturgüter (Anhang 4) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden Reglements. Sie beinhalten Angaben zu:
 - a) Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
 - b) Solaranlagen
 - c) Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
 - d) Finanzielle Unterstützung

Art. 25

Harmonisierungsperimeter (Nahbereich geschützter Kulturgüter)

1. Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren. Diese Harmonisierungsperimeter sind im ZNP bezeichnet.
2. Schutzbestimmungen:
 - a) Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist.
 - b) Material- und Farbwahl von bestehenden Bauten und Anlagen, Neu- und Anbauten müssen auf das geschützte Kulturgut abgestimmt sein.
 - c) Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Kulturgutes.
 - d) Nur geringste Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.
 - e) 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.
 - f) Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

Art. 26

Archäologische Perimeter

1. Für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Bauten und Anlagen 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 den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.
3. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025

S. 11

Art. 27 Geschützte historische Verkehrswege

1. Die geschützten, historischen Verkehrswege sind im Zonennutzungsplan eingetragen.
2. Der Schutzzumfang umfasst:
 - den historischen Verlauf
 - die wegsäumenden Baumreihen und Hecken
 - Böschungen und Gräben
 - 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. 28 Belastete Standorte

1. Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.
2. Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Art. 29 Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte**1. Grundlagen**

1. Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
2. Der KantRP enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrenggebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Bestimmungen werden in das vorliegende Reglement 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) Für jedes Bauvorhaben 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 weiterbestehen 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 dieser Zone ist Bauen erlaubt (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 des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025

s. 8

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

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 oder 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.

7. Sonderfall

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).
- c) Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025

s. 8

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.

8. 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.

V Strafbestimmungen**Art. 30 Übertretungen**

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

VI Schlussbestimmungen**Art. 31 Aufhebung**

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

17. DEZ. 2025

s. 12

- alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und dem vorliegenden Reglement entgegenstehen; namentlich
 - das Planungs- und Baureglement vom 7. Juni 2001,
 - der Zonennutzungsplan vom 14. Dezember 1993.
2. Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:
 - Krummenacher
 - Obergrueneburg
 - Seeblick
 - Weiermatte-Bergacker
 3. Folgende Detailerschliessungsperimeter:
 - Grueneburg 4. Etappe
 - Grueneburg 7. Etappe

Art. 32

Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft (Art. 86 Abs. 4 RPBG).

VII Genehmigungsvermerke

1. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 47 vom 22. November 2019.

Angenommen vom Gemeinderat

Kleinbödingen,

20. 04. 2020

Die Gemeindegeschreiberin:



Der Gemeindepräsident:



Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt, 17. DEZ. 2025

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor:



VIII Anhänge**Anhang 1 Zonenbestimmungen**

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

17. DEZ. 2025

S. 4, 7, 13

Jahr: 2025 t. 13	Bauzonen				Nicht-Bauzone
		DZ	WZ	MIX	LWZ
Charakter gemäss RPBG (Art.)		51	53	52	57
GBR		14	15	16	17

Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR	max.	1.5 ²	1.1 / 1.3 ³	2.0	(nawb)
Zuschlag für Tiefgarage					

Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 130 RPBG & 81 RPBR	max.	0.40	0.40 / 0.45	0.60	(nawb)
---	------	------	-------------	------	--------

Gesamthöhe h gemäss Art. 5.1 IVHB	max.	13 m	10 m	13 m	(nawb)
Gesamthöhe bei Flachdächern ¹	max.		8 m		(nawb)
Grenzabstand ⁴ gemäss Art. 132 Bst a RPBG	max.	h/2, min 4 m	5 m	h/2 min. 5 m	(nawb)

Besondere Bestimmungen

Bauweise		offen			
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV		III	II	III	III

¹ In der WZ ist bei Flachdachbauten (Dachneigung $\leq 7^\circ$) am Hang eine Gesamthöhe von maximal 9 Meter erlaubt. Am Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, sofern die sich in der Falllinie gegenüberliegenden Parzellengrenzen mindestens einen Höhenunterschied von 2 Meter aufweisen.

² Nur für Neubauten oder Bauten, die nicht unter Art. 80 Abs. 4 RPBR fallen.

³ Für zusammen gebaute Einzelwohnhäuser gem. Art. 56 RPBR.

⁴ Die Erhöhung des Abstandes nach Art. 83 Bst. b RPBR bleibt vorbehalten. Die Verringerung der Abstände nach Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

Legende:

DZ Dorfzone
WZ Wohnzone
MIX Mischzone
LWZ Landwirtschaftszone

(nawb) nicht anwendbar

Anhang 2 Kulturgüterinventar

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Baukulturgüter vom 16.12.2015

Nr.	Objekt	Art. GB	Ort	Verzeichniswert	Schutzkategorie
	Bauernhaus	1329	Auriedweg 2	B	3
	Bauernhaus	1359	Breitestrasse 11	B	2
	Ofenhaus	1332	Dorfstrasse 28 A	B	2
	Bauernhaus	1317	Dorfstrasse 46	C	3
	Wohnhaus	1316	Dorfstrasse 52	B	2
	Turbinenhaus	1520	Saanestrasse 35	A	1
	Staumauer Schiffenen	1491	Hauptstrasse	A	1

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. 20 Ziff. 2 Abs. 1 GBR

Anhang 3 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 4**Bestimmungen für geschützte Kulturgüter**

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen für Kulturgüter (Art. 24 GBR)

17. DEZ. 2025

S. 11

1. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3**Baukörper**

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.

An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.

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.

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.
- Materialien und Farbgebung werden im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem KGA festgelegt.

Dächer

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

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung (im Sinn von Art. 65 RPBR) 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 2/5 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 KGA festgelegt.

Materialien

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

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, die Strukturen von Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Innenausbau

1. Die repräsentativsten Elemente des Innenausbaus sind nach Möglichkeit beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

3. Verfahren

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

4. Solaranlagen

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

~~5. 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.~~

Anhang 5 Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
Abs./Art.	Absatz / Artikel	
BGF	Bruttogeschossfläche gemäss VSS-Norm SN 640 281 (2013)	
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt	
Bst.	Buchstabe	
DBP	Detailbebauungsplan	
EBF	Energiebezugsfläche	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWB	Einzelwohnhaus	
f. / ff.	folgender (Artikel) / folgende (Artikel) (Bsp. Art. 147ff -> Art. 147-149)	
GaWa	Gehölze ausserhalb des Waldareals	(gemäss NaG)
GBR	Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
GemRP	Gemeinderichtplan	
GF	Geschossfläche	(gemäss IVHB)
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
KantRP	Kantonaler Richtplan	
KGA	Amt für Kulturgüter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
nawb	nicht anwendbar	
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
VuKG	Verzeichnis unbewegliche Kulturgüter (Kt FR) (<i>Französisch: RBCI</i>)	
Wp	Watt peak (Bezeichnung der Leistungen von Solaranlagen)	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

- Die Abkürzungen der rechtlichen Grundlagen figurieren in Art. 2 GBR
- Die Abkürzungen der Bezeichnungen der Bauzonen figurieren in Art. 13 GBR.

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