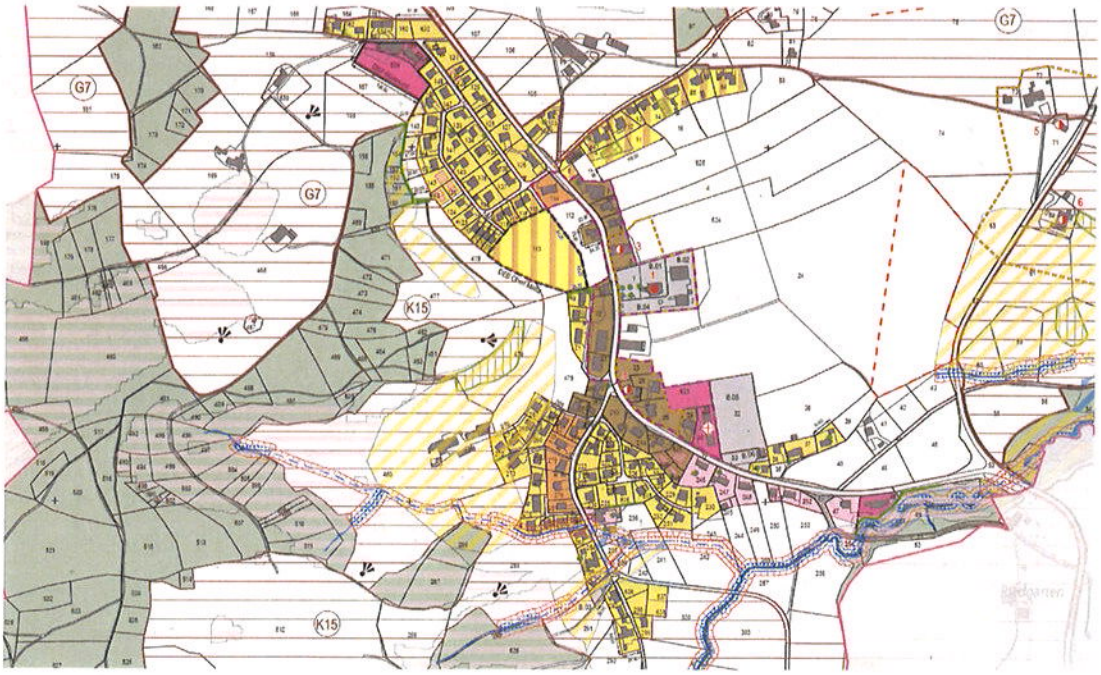
Gemeinde Brünisried

Ortsplandossier

Gemeindebaureglement



Dossier zur öffentlichen Auflage gemäss Genehmigungsentscheid

mit Publikation im Amtsblatt Nr. 51 vom 20.12.2024

Inhalt

I Allgemeine Bestimmungen ... 3
Art. 1 Geltungsbereich ... 3
Art. 2 Rechtlicher Rahmen ... 3
Art. 3 Rechtsnatur ... 4
Art. 4 Abweichungen ... 4
II Zonenbestimmungen ... 4
A Allgemeine Zonenbestimmungen ... 4
Art. 5 Abstände ... 4
Art. 6 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan ... 4
Art. 7 Perimeter mit obligatorischer Detailerschliessungsbewilligung ... 4
Art. 8 Gestaltung ... 5
B Bauzonen ... 6
Art. 9 Kernzone KZ ... 6
Art. 10 Wohnzone niederer Dichte WZND 1, 2 ... 6
Art. 11 Wohnzone mittlerer Dichte WZMD ... 7
Art. 12 Mischzone 1,2 MZ 1,2 ... 7
Art. 13 Zone von allgemeinem Interesse ... 8
C Nicht-Bauzonen ... 8
Art. 14 Landwirtschaftszone LWZ ... 8
Art. 15 Waldareal W ... 8
D Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen ... 9
Art. 16 Bedeutung ... 9
Art. 17 Landschaftsschutzperimeter LSP K15, G7, B6 ... 9
Art. 18 Geschützte Naturobjekte ... 9
Art. 19 Aussichtsschutz ... 10
Art. 20 Naturschutzperimeter NSP ... 10
Art. 21 Geschützte Kulturgüter ... 10
Art. 22 Harmonisierungsperimeter (Nahbereich geschützter Kulturgüter) ... 11
Art. 23 Archäologische Perimeter ... 11
Art. 24 Geschützte historische Verkehrswege ... 11
Art. 25 Gefahrensektoren gemäss Naturgefahrenkarte ... 11
Art. 26 Raumbedarf für Gewässer ... 13
Art. 27 Grundwasserschutz ... 13
Art. 28 Belastete Standorte ... 13
Art. 29 Perimeter mit Anschlusspflicht an Fernwärmenetz ... 13
Art. 30 Solaranlagen ... 14
III Baupolizei und andere Bestimmungen ... 14
Art. 31 Parkieren ... 14
Art. 32 Erschliessungsbeiträge, Gebühren ... 14
Art. 33 Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen ... 14
IV. Strafbestimmungen ... 15
Art. 34 Übertretungen ... 15
VI. Schlussbestimmungen ... 15
Art. 35 Aufhebung ... 15
Art. 36 Inkrafttreten ... 15
VII. Genehmigungsvermerke ... 15
VIII. Anhänge ... 16
Anhang 1 Zonenbestimmungen ... 16
Anhang 2 Abstände zu Gehölzen ... 17
Anhang 3 Kulturgüterinventar ... 18
Anhang 4 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter ... 19
Anhang 5 Abkürzungen ... 21

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

1. Das vorliegende Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Brünisried 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.
3. Sie bezwecken eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Art. 2 Rechtlicher Rahmen

1. 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	AltlV	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
Mobilitätsgesetz	05. November 2021	MobG	SGF 780.1
Mobilitätsreglement	20. Dezember 2022	MobR	SGF 780.11
Gesetz über die öffentlichen Sachen	04. Februar 1972	ÖSG	SGF 750.1
Energiegesetz	09. Juni 2000	EnGe	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

1. Der GemRP und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 2 RPBG).
2. Der 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. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II Zonenbestimmungen

A Allgemeine Zonenbestimmungen

Art. 5 Abstände

1. Die **Strassenbaugrenzen** richten sich nach Art. 137ff. MobG.
2. Die Abstände ab Strassenachse betragen für Gemeindestrassen:
   a) zweispurig, Fahrbahnbreite 3 m oder grösser: 10 m
   b) zweispurig, Fahrbahnbreite kleiner als 3 m: 8 m
   c) einspurig: 7 m
3. Im Rahmen eines DBP können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.
4. Für Erschliessungsstrassen gemäss GemRP gelten für Nebenbauten folgende verkleinerte Baugrenzen ab Strassen- bzw. Trottoirrand:
   a) Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände mit der Zufahrt parallel zur Strasse: 2.5 m
   b) Für Garagen und Unterstände mit der Zufahrt rechtwinklig (direkt) zur Strasse: 4.5 m
5. In Ausnahmefällen kann die zuständige Bewilligungsbehörde auch auf anderen Gemeindestrassen kleinere Abstände bewilligen, soweit es sich um Abweichungen von Gemeindevorschriften handelt, die über die Vorschriften des Kantons hinausgehen.
6. Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.
7. Die Abstandsvorschriften für **Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen** zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 138ff. MobG.
8. Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur **Waldgrenze** beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein DBP keinen anderen Abstand gemäss Art. 26 WSG bestimmt.
9. Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu **geschützten GaWa** ist im Schema im Anhang 2 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

Art. 6 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan

1. Im ZNP sind diejenigen Perimeter, für die ein Detailbebauungsplan (DBP) gemäss Art. 63 RPBG obligatorisch ist, bezeichnet.

Art. 7 Perimeter mit obligatorischer Detailerschliessungsbewilligung

1. Grundsätze

1. Im ZNP sind diejenigen Perimeter, für die eine Detailerschliessungsbewilligung (DEB) obligatorisch ist, bezeichnet.

2. DEB Oberi Matta Süd

1. In diesem DEB soll eine geordnete Wohnüberbauung erreicht werden. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den jeweiligen Zonenbestimmungen.
2. Im DEB müssen folgende Themen behandelt werden:
   a) Die Strassenerschliessung für Motorfahrzeuge ist als Ringstrasse zu gestalten.

b) Die notwendigen Flächen für die erforderlichen Infrastrukturanlagen wie Retentionsanlage, Kehrrichtsammelstelle, Wendeplätze, Schneeablagerungsflächen und Werkleitungen sind auszuscheiden.

c) Eine gute Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr ist zu gewährleisten.

Art. 8 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.
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 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 hervorstechen-den 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 Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge.

3. Nutzung der Bauparzellen

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.

B Bauzonen

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 Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen bestimmt.

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer	max.	1.2	
Überbauungsziffer	max.	0.60	
Gesamthöhe (h)	max.	13.50	m
Grenzabstand (A)	min.	6.75	m
Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR		
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeits-stufe		III	

Art. 10 Wohnzone niederer Dichte WZND 1, 2

1. Zonencharakter

1. Die WZND 1 ist für das Wohnen (freistehende und zusammengebaute EWH gemäss Art. 55 und 56 RPBR) bestimmt.
1. Die WZND 2 ist für das Wohnen (freistehende und zusammengebaute EWH und MFH gemäss Art. 55, 56 und 57 RPBR) bestimmt.
2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden (gemäss Art. 53 des RPBG).

2. Zonenbestimmungen

		WZND 1	WZND 2	
Geschossflächenziffer	max.	0.7	0.7	
Überbauungsziffer	max.	0.40	0.40	
Gesamthöhe (h)	max.	9.00	10.0	m
Grenzabstand (A)	min.	4.50	5.00	m
Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR			
Bauweise		offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe		II		

3. Besondere Bestimmungen

1. In der WZND 2 sind MFH erlaubt. Folgende Einschränkungen gelten für MFH:
   a) Max. 6 Wohnungen pro Gebäude
   b) Max. Gebäudelänge 30 m'
2. Für Art. 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436 und 437 GB gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
   a) Nur Satteldächer sind zugelassen.
   b) Die Hauptfirstrichtung ist an die bestehende Bausubstanz anzupassen (Nordwest-Südost - talwärts)

Art. 11 Wohnzone mittlerer Dichte WZMD

1. Zonencharakter

1. Die WZMD ist für das Wohnen (ausschliesslich zusammengebaute EWH und MFH gemäss Art. 56 und 57 RPBR) bestimmt.
2. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Emissionen verursachen.

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer	max.	0.90	
Überbauungsziffer	max.	0.60	
Gesamthöhe (h)	max.	12.00	m
Grenzabstand (A)	min.	6.00	m
Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR		
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		II	

3. Besondere Bestimmungen

Die Parkplätze sind obligatorisch unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden integriert zu realisieren. Ansonsten ist eine maximale GFZ von 0.7 anwendbar.

Art. 12 Mischzone 1,2 MZ 1, 2

1. Zonencharakter

Die MZ sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie- und Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

2. Zonenbestimmungen

		MZ 1	MZ 2	
Geschossflächenziffer	max.	1.00	1.00	
Überbauungsziffer	max.	0.60	0.60	
Gesamthöhe (h)	max.	12.00	12.00	m
Grenzabstand (A)	min.	6.00	6.00	m
Erhöhter Abstand (A')	gemäss Art. 83 RPBR			
Gewerbeanteil der GFZ pro Baute	min.	10%	40%	
Bauweise		offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe		III		

3. Besondere Bestimmungen

1. Für Neubauten in der Mischzone 2 gilt:
   a) Wohnen im Erdgeschoss ist nicht erlaubt.
   b) Die minimale Geschosshöhe des Erdgeschosses hat mind. 3.0 m aufzuweisen.
2. Für Art. 47 und 48 GB gilt eine maximale GFZ von 1.7.
3. Die Parkplätze sind obligatorisch unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden integriert zu realisieren. Ansonsten ist eine maximale GFZ von 0.7 anwendbar.

4. DBP «Underi Rüdeweid»

1. Der gewerbliche Charakter mit Wohnnutzung ist zu erhalten. In Abweichung zu den Zonenbestimmungen gemäss Ziff. 2 sind reine Wohnbauten zulässig.
2. Die Erschliessung (Strassen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Werkleitungen) für alle Bauten und Anlagen ist festzulegen.
3. Die gewerblichen Nutzungen sind so anzuordnen, dass die Störungen in der benachbarten Wohnzone tolerierbar sind.
4. Die notwendigen Flächen für die erforderlichen Infrastrukturanlagen wie Kehrrichtsammelstelle, Wendeplätze, Schneeablagerungsflächen und Werkleitungen sind auszuscheiden.

5. Die Aspekte im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den Kantonsstrassen und die Überprüfung der Übereinstimmung des Projekts mit Art. 9 LSV muss behandelt werden.
6. Die Wärmeproduktion mittels erneuerbarer Energie ist sicherzustellen.

Art. 13 Zone von allgemeinem Interesse ZAI

1. Zonencharakter

Diese Zonen sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen gemäss Art. 116 RPBG vorbehalten.

2. Zonenbestimmungen

Nr. gemäss ZNP	Parzelle	Lokalname	Zweck/Nutzung	GFZ	ÜZ	Gesamthöhe (h)	Grenzabstand (A)	ES
	(Art.GB)			(max.)		max. (m)	min. (m)	
1	1	Freiburgstr. 18	Kirche, Friedhof	2.0	0.6	15.0	7.5	III
2	2	Freiburgstr. 14 und 16	Schulhaus, Mehrzweckhalle					II
3	291	Halta 46	Werkhof Halta			9.0	4.5	III
4	24 (Teil)	Oberlandstr. 23	Öffentlicher Parkplatz	nawb				III
5	32	Freiburgstr. 12	Fussballplatz	nawb				III
6	33	Oberlandstr. 23, 25	Öffentlicher Parkplatz, Zweckgebäude Fussballclub	2.0	0.6	9.0	4.5	III

C Nicht-Bauzonen

Art. 14 Landwirtschaftszone LWZ

1. Zonencharakter

1. Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder 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 bewilligungspflichtiges Bauvorhaben in der LWZ wird ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.
4. Die LWZ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 15 Waldareal W

Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.

D Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Art. 16 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. 17 Landschaftsschutzperimeter LSP K15, G7, B6

1. Charakter

Die im ZNP eingetragenen Landschaftsschutzperimeter umfassen Flächen mit hohen kulturlandschaftlichen, biologischen, gesamtökologischen, geologischen oder geomorphologischen Werten, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.

2. Schutzanweisungen

1. Gebiet mit hohem biologisch-ökologischem Wert (B)
   a) Die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere die Düngung) und die Bewirtschaftung des Waldes und der Alpen dürfen die naturnahen Landschaftselemente (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, etc.) nicht beeinträchtigen.
   b) Beim Erstellen neuer Bauten und Anlagen ist auf die Erhaltung der naturnahen Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen.
2. Gebiet mit hohem kulturlandschaftlichen Wert (K)
   a) Der Wert dieses Gebietes darf nicht durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen vermindert werden.
   b) 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.
   c) Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.
3. Gebiet mit hohem geologisch/geomorphologischen Wert (G)
   a) erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte (Drumlins, Endmoränenwälle, etc.) sollen bei Überbauungen, Verkehrsträgern und Geländeveränderungen geschont werden.
   b) Beim Erstellen neuer Bauten und Anlagen sind die Geländeformen und Einzelobjekte möglichst zu erhalten.

Art. 18 Geschützte Naturobjekte

1. Als geschützte Naturobjekte gelten:
   a) Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) gemäss Abs. 2
   b) 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. Die zuständige Behörde kann bezüglich des Standortes des Ersatzes Ausnahmen bewilligen.
4. Jede Entfernung eines geschützten GaWa braucht eine Bewilligung der Gemeinde.

Art. 19 Aussichtsschutz

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

Art. 20 Naturschutzperimeter NSP

1. Diese Perimeter dienen dem vollumfänglichen Schutz der folgenden Gebiete:
   a) Trockenwiesen Winteracher (TWW 13 – TWW 17)
   b) Trockenwiese Bornera (TWW 10)
   c) Trockenwiese Ägerte (TWW 7)
   d) Trockenwiese Tana (TWW 1)
   e) Stillgewässer Taneweier (SG 2)
   f) Flachmoor Brand (MO 9)
2. Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus.
3. Es werden keine Neubauten oder Anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.
4. Davon ausgenommen sind Arbeiten:
   g) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops,
   h) für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes,
   i) zur wissenschaftlichen Forschung,
   j) zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.

Art. 21 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 3 (Kulturgüterinventar) ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichniswert gemäss VuKG und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Allgemeiner Schutzumfang

1. Gemäss Art. 22 KGSG, erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und inneren Elemente sind in drei Kategorien definiert.
   a) Kategorie 3 Der Schutzumfang enthält:
      - die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
      - die innere Tragkonstruktion,
      - die allgemeine Anordnung des Grundrisses;
   b) Kategorie 2 Der Schutzumfang 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 Schutzumfang 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.)
2. Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentlichen Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzumfang, 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 (Anhang 4) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:
   a) Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
   b) Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
   c) Finanzielle Unterstützung

Art. 22 Harmonisierungsperimeter (Nahbereich geschützter Kulturgüter)

1. Ziel

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 Neu- oder Anbaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist. Die Höhe und das Volumen eines Neu- oder Anbaus dürfen die benachbarten geschützten Gebäude nicht beeinträchtigen.

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 Mass-nahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.

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

Art. 23 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 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).

Art. 24 Geschützte historische Verkehrswege

1. Im ZNP sind die geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke.

   Kategorie 2 (Historischer Verlauf mit Substanz): Der Schutzumfang erfasst

   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 Einfriedung usw.).

   Kategorie 1 (Historischer Verlauf mit viel Substanz):
   Zusätzlich zum Schutzumfang der Kategorie 2:

   a. den Wegbelag,

2. Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

Art. 25 Gefahrensektoren gemäss Naturgefahrenkarte

1. Grundlagen

1. Der ZNP bezeichnet Sektoren, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
2. Der KantRP enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrensektoren 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.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

29. OKT. 2025

4. Sensible Objekte benötigen:
   d) Die Durchführung einer ergänzenden Studie;
   e) Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

2. Allgemeine Massnahmen

Für jedes Bauvorhaben in einem Gefahrensektor:

a) Muss im Sinne von Art.137 RPBG ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
b) Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Sektor mit Restgefährdung

Dieser Sektor 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. Sektor mit geringer Gefährdung

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

5. Sektor mit mittlerer Gefährdung

Dieser Sektor 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.

6. Sektor mit erheblicher Gefährdung

1. Dieser Sektor ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Sektor 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.
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).
   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.

7. Gefahrenhinweissektor

1. Dieser Sektor weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.
2. Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe mit einer Studie zu bestimmen. Anschließend sind die Maßnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Art. 26 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 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~~ AMTES FÜR UMWELT den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

Siehe Genehmigungsbeschluss der [illegible] 29. OKT. 20[illegible]

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

Art. 27 Grundwasserschutz

Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S als Hinweis bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglemente.

Art. 28 Belastete Standorte

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

Art. 29 Perimeter mit Anschlusspflicht an Fernwärmenetz

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

Art. 30 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 RIMU anwendbar.

III Baupolizei und andere Bestimmungen

Art. 31 Parkieren

Erforderliche Abstellplätze

1. Der Bedarf der Parkfelder für Motorfahrzeuge inkl. Garage für Wohnnutzungen wird gemäss den VSS-Norm SN 640 281 (2013) für Personenwagen und SN 640 065 (2011)für Velos festgelegt:
   a) Für EFH: 1 Parkfeld pro 100m² BGF, aber mindestens jedoch 1 Abstellplatz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit.
   b) 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.
2. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Motorfahrzeuge für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird gemäss den entsprechenden VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 065 festgelegt. 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.

Anordnung der Parkplätze

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

Ersatzabgabe

5. 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.
6. Die Ersatzabgabe ist ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden und gibt keinen Anspruch auf reservierte Parkplätze.

Art. 32 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem GG erstellten Beitragsreglements.
2. Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungssachen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Bestimmungen des GG erlassenen Tarif.

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.

IV. Strafbestimmungen

Art. 34 Übertretungen

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

VI. Schlussbestimmungen

Art. 35 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden GBR werden aufgehoben:

a) alle kommunalen Bestimmungen, welche dem ZNP und dem vorliegenden GBR entgegenstehen; namentlich
b) das bisherige Bau- & Zonenreglement (02.03.2005)
c) der bisherige ZNP (15.06.2003 / 12.06.2003 / 02.03.2005)
d) der Richtplan Landschaft (15.06.2003)
e) der Richtplan Verkehr (15.06.1993)
f) der Richtplan Erschliessung (15.06.1993)
g) Schutzplan der Naturobjekte (15.06.1993)
h) Detailbebauungspläne Höhena (Genehmigung 23.05.1972) und Berg (Genehmigung 23.12.1991)

Art. 36 Inkrafttreten

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

VII. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt Nr. 51 vom 20.12.2024

Angenommen durch den Gemeinderat Brünisried

Brünisried, den 24.2.25

Die Gemeindeschreiberin Der Ammann

GEMEINDE BRÜNISRIED

Carmen Weber Walter Marti

Genehmigt durch die Direktion für Raumplanung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt.

Freiburg, den 29. OKT. 2025

Der Staatsrat, Direktor

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

VIII. Anhänge

Anhang 1 Zonenbestimmungen

		Bauzonen					Nicht-Bauzone
		KZ	WZND 1	WZND 2	WZMD	MZ 1, 2	LWZ
Charakter gemäss RPBG (Art.)		51	53	53	53	52	57
GBR (Art.)		9	10	10	11	12	14
Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR	max.	1.2	0.7	0.7	0.9*	1.0*	(nawb)
Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 130 RPBG & 81 RPBR	max.	0.60	0.40	0.40	0.60	0.60	(nawb)
Gesamthöhe (h) gemäss Art. 5.1 IVHB	max.	13.50	9.0	10.0	12.0	12.0	(nawb)
Grenzabstand (A) gemäss Art. 132 Bst a RPBG	min.	6.75	4.5	5.0	6.0	6.0	(nawb)

Besondere Bestimmungen

Bauweise	offen						
Lärmempfindlichkeitsstufe		III	II	II	II	III	III

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

Legende:

KZ	Kernzone
LWZ	Landwirtschaftszone
MZ 1, 2	Mischzone 1, 2
WZND 1,2	Wohnzone niederer Dichte 1, 2
WZMD	Wohnzone mittlerer Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
*	Die Parkplätze sind obligatorisch unterirdisch (UIB, UNB oder UG) oder in den Hauptgebäuden integriert zu realisieren. Ansonsten ist eine maximale GFZ von 0.7 anwendbar.
(nawb)	nicht anwendbar

Anhang 2 Abstände zu Gehölzen

Abstände von Neubauten zu geschützen 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
Tiefbauten	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
	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 3 Kulturgüterinventar

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Baukulturgüter *vom 26.06.2018*

Nr.	Vers Nr	Objekt	Art. GB	Ort	Verzeich-niswert	Schutz -kate-gorie
1	18	Herz-Jesu-Kapelle	1	Freiburgstrasse	A	**1**
2	100	Kapelle St. Antonius Eremita	535	Schöni Buecha	A	**1**
3	24	Bauernhaus	3	Freiburgstrasse	B	**2**
4	3	Wohnhaus	27	Oberlandstrasse	B	**2**
5	65	Stock sog. Schlössli	71	Ägerte	B	**2**
6	60	Bauernhaus	64	Ägerte	B	**2**
7	63	Bauernhaus	605	Menzisberg	B	**2**
8	62A	Speicher	288	Menzisberg	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. 20 Ziff. 2 Abs. 1 GBR

Anhang 4 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen für geschützte Kulturgüter (Art. 20 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

1. Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
2. Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur gestattet, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht 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 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 ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
   f) Das Anbringen von Dachfenster, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

Materialien

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

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3 sowie folgende zusätzlichen 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 nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

3. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 2 und 3.

Verkleidung und Innendekoration

1. Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.
2. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals 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.

Anhang 5 Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
Abs./Art.	Absatz / Artikel	
BGF	Bruttogeschossfläche gemäss VSS-Norm SN 640 281 (2013)	
BMZ	Baumassenziffer	(gemäss IVHB)
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt	
DBP	Detailbebauungsplan	
DEB	Detailerschliessungsbewilligung	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	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	
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	
nawb	nicht anwendbar	
RIMU	Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt	
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 unbewegliche Kulturgüter (Kt FR) (Französisch: RBCI)	
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