Kanton Freiburg

Gemeinde Rechthalten

Revision Ortsplandossier

Gemeindebaureglement

(Ersetzt Bau- und Zonenreglement von 2001)

Dokument zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 10 vom 06. März 2015

Beschluss Gemeinderat Rechthalten

Angenommen vom Gemeinderat

am 27. APR. 2015

Der Ammann .....

Der Schreiber .....

GEMEINDERAT * RECHTHALTEN *

Beschluss Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion Kanton Freiburg

Genehmigt durch die RUBD

am 30. Nov. 2016

Der Staatsrat,
Direktor .....

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Inhalt

Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen 5

Artikel 1: Zweck 5
Artikel 2 : Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung 5
Artikel 3: Rechtsnatur 6
Artikel 4: Anwendungsbereich 6
Artikel 5 : Abweichungen 6

Zweiter Teil: Zonenvorschriften 7

Generelle Vorschriften 7

Artikel 6: Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen 7
Artikel 7: Detailbebauungspläne 7
Artikel 8: Gestaltung 7
Artikel 9: Verzicht auf Geschossflächenziffer 8

Bauzonen 9

Artikel 10: Zonenvorschriften 9
Artikel 11: Kernzone KZ 10
Artikel 12: Wohnzone mit schwacher Dichte WS 11
Artikel 13: Wohnzone mit mittlerer Dichte WM 12
Artikel 14: Mischzone Wohnen - Arbeit MZ 13
Artikel 15: Arbeitszone AZ 14
Artikel 16: Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse ZAI 15

Nicht-Bauzonen 16

Artikel 17: Kleinsiedlungsperimeter KSP 16
Artikel 18: Landwirtschaftszone LZ 17
Artikel 19: Wald 17
Artikel 20 Landschaftsschutzperimeter LSP (B, K, G) 17
Artikel 21: Naturschutzzone NSZ 18

Schutzmassnahmen 19

Artikel 22: Ortsbildschutzperimeter 19
Artikel 23: Archäologischer Perimeter 20
Artikel 24: Baukulturgüter 20
Artikel 25: Geschützte historische Verkehrswege 21
Artikel 26: Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte 21
Artikel 27: Raumbedarf für Fliessgewässer 22
Artikel 28: Unter Schutz gestellte Landschaftselemente 23
Artikel 29: Bepflanzung 23
Artikel 30 Grundwasserschutz 23
Artikel 31 Belastete Standorte 23

Dritter Teil: Baupolizei und andere Vorschriften 24

Artikel 32: Parkierung 24
Artikel 33: Erschliessungsbeiträge, Gebühren 24
Artikel 34: Kontrolle der Arbeiten 24
Artikel 35: Übertretungen 24

Vierter Teil: Schlussbestimmungen 24

Artikel 36: Aufhebung 24
Artikel 37: Inkrafttreten 24

Anhang 1	Abkürzungen	27
Anhang 2	Einheimische Gehölzarten	28
Anhang 3	Hecken und Einzelbäume - Abstände	29
Anhang 4	Baukulturgüterinventar	30
Anhang 5	Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz	31
Anhang 6	Bestimmungen zum Ortsbildschutz	34
Anhang 7	Reglement betreffend die Naturschutzzone Entemoos (Löhlimoos)	
Anhang 8	Reglement betreffend die Naturschutzzone Rotmoos	
Anhang 9	Reglement betreffend der ehemaligen Kiesgrube Dürrebüel	

Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1: Zweck

Das Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Rechthalten umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Artikel 2 : Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung

1. Die gesetzlichen Grundlagen des GBR bilden:

Erlass	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Bund			
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz	1. Juli 1966	NHG	SR 451
Bundesgesetz über den Umweltschutz	7. Oktober 1983	USG	SR 814.01
Lärmschutz-Verordnung	15. Dezember 1986	LSV	SR 814.41
Luftreinhalte-Verordnung	16. Dezember 1985	LRV	SR 814.318.142.1
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	24. Januar 1991	GSchG	SR 814.20
Gewässerschutzverordnung	28. Okt. 1998	GSchV	SR 814.201
Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten	26. August 1998	AltlV	SR 814.680
Kanton			
Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	7. November 1991	KGSG	SGF 482.1
Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	17. August 1993	ARKGSG	SGF 482.11
Raumplanungs- und Baugesetz	2. Dezember 2008	RPBG	SGF 710.1
Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz	1. Dezember 2009	RPBR	SGF 710.11
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	22. September 2005	IVHB	SGF 710.7
Strassengesetz	15. Dezember 1967;	StrG	SGF 741.1
Ausführungsreglement zum Strassengesetz	7. Dezember 1992	ARStrG	SGF 741.11
Gesetz über belastete Standorte	7. September 2011	AltlastG	SGF 810.3
Gewässerschutzgesetz	18. Dezember 2009	GewG	SGF 812.1
Gewässerreglement	21. Juni 2011	GewR	SGF 812.11
Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturgefahren	2. März 1999	WSG	SGF 921.1
Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturgefahren	11. Dezember 2001	WSR	SGF 921.11
Gesetz über den Wasserbau	26. November 1975	WBG	SGF 743.0.1

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

2. Der Ortsplan enthält folgende Elemente:
   a. die Analyse der Grundlagen und die Formulierung von Planungszielen
   b. das Richtplandossier:
      - Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung und Landschaft
      - Gemeinderichtplan Teil Mobilität und
      - Erschliessungsprogramm
   c. den Zonennutzungsplan
   d. das (vorliegende) Gemeindebaureglement (Vorschriften über ZNP und Baupolizei)
   e. die Dossiers Kleinsiedlung Hereschür und Wolfeich
   f. das Dossier Inventar der Hecken und Einzelbäume
   g. allfällige Detailbebauungspläne und
   h. den erläuternden Planungsbericht

Artikel 3: Rechtsnatur

1. Das GBR und der ZNP sind allgemein verbindlich (für Behörden und Private).
2. Das Richtplandossier ist verbindlich für die Gemeinde- und Kantonsbehörden (Art. 81 RPBG).

Artikel 4: Anwendungsbereich

1. Die Vorschriften des GBR haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit.
2. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 84 RPBR und Art. 135 und Art. 139 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Artikel 5 : Abweichungen

1. Abweichungen können gemäss den Bedingungen von Art. 147ff RPBG bewilligt werden.
2. Die Bestimmungen gemäss Art. 101 ff RPBR bleiben vorbehalten.

Zweiter Teil: Zonenvorschriften

Generelle Vorschriften

Artikel 6: Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen

1. Die Strassenbaugrenzen werden im Strassengesetz (Art. 115-121) abschliessend geregelt.

   Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.

   Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände kann der Gemeinderat kleinere Baugrenzen bewilligen.

   Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.
2. Der minimale Abstand eines Gebäudes zur **Waldgrenze** beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach Art. 26 WSG bestimmt.
3. Der minimale Bauabstand zu den unter Schutz gestellten **Landschaftselementen** beträgt 10 m. Die Messweise wird entsprechend den Richtlinien, welche im Anhang 4 des GBR aufgeführt sind, festgelegt.
4. Der Abstand zu den **Fliessgewässern** ist im Art. 27 GBR geregelt.

Artikel 7: Detailbebauungspläne

1. Im Rahmen des ZNP bezeichnet die Gemeinde jene Gebiete, für die ein Detailbebauungsplan zu erstellen ist. Der Perimeter wird unter Vorbehalt geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen im ZNP festgelegt.
2. Der Detailbebauungsplan regelt die Erschliessung, Gestaltung und Bauweise eines Quartiers. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach Art. 62 ff RPBG.
3. Ein Detailbebauungsplan dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.
4. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach Art. 62 ff RPBG.

Artikel 8: Gestaltung

8.1 Gestaltung

1. Grundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden.

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:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten, Anlagen, Installationen und Bepflanzung
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des öffentlich erlebbaren Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum
- Die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge.

8.2 Flachdächer

1 Als Flachdächer gelten Dächer, die eine Minimalneigung von weniger als 7 Grad (12.3%) aufweisen.

2 Bei Flachdächern gelten besondere Vorschriften für das oberste Geschoss:

a. Bei freistehenden EWH und zusammengebauten EWH muss das oberste Geschoss bei mindestens zwei benachbarten Fassaden vom darunter liegenden Geschoss um mindestens 1.5 Meter zurückversetzt sein.

b. Bei MFH muss das oberste Geschoss ein Attikageschoss sein. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR), bei den übrigen Fassaden muss das Attikageschoss um mindestens 1.5 m zurückversetzt sein. Das Attikageschoss darf maximal eine Geschossfläche von 65 % des darunter liegenden Normalgeschosses aufweisen.

c. bei Gewerbebetrieben und öffentlichen Bauten sind Flachdächer gestattet

3 Das Attikageschoss darf maximal eine Höhe von 3.50 m betragen.

4 Auf ein Zurückversetzen des obersten Geschosses kann für notwendige konstruktive Aufbauten verzichtet werden.

Artikel 9: Verzicht auf Geschossflächenziffer

1. Im ZNP sind Gebäude in der Bauzone bezeichnet, bei denen beim Umbau die für die betreffende Zone festgelegte Geschossflächenziffer nicht eingehalten werden muss. Die übrigen Voraussetzungen von Art. 80 RPBR bleiben anwendbar.
2. Dies betrifft namentlich folgende Grundstücke:
   - Freiburgstrasse: 93, 95, 123
   - Im Dorf: 53, 87
   - Kapelle: 220
   - Mürli: 110, 113, 114, 115, 116, 784, 785
   - Oberdorf: 2.01, 12, 52
   - Schwarzseestrasse: 57, 153, 174
   - Unterdorf: 136, 141, 142, 152, 159, 160, 161, 162, 163
   - Weissenstein: 201
3. Wenn die Parzelle unterteilt wird, muss die festgelegte Geschossflächenziffer eingehalten werden (Art. 53 RPBR).

Bauzonen

Artikel 10: Zonenvorschriften

Bauzonen	KZ	WS 1	WS 2	WS 3	WS 4	WS 5	WM	MZ I	MZ II	AZ	ZAI
Zonencharakter gemäss RPBG (Art.)	51	53	53	53	53	53	53	52	52	54	55
GBR Rechthalten	11	12	12	12	12	12	13	14	14	15	16

Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR

freistehende Einzelwohnhäuser	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4		
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7		
Mehrfamilienhäuser	1.7						1.7	1.7	1.7		
Gewerbebetriebe	1.7							1.7	1.7		
öffentliche Bauten	2.0										2.0

Baumassenziffer gemäss Art. 80 Abs. 4 RPBR

Gewerbebetriebe m3 / m2										6.50	

Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR

freistehende Einzelwohnhäuser	0.40	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35		
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	0.50	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40		
Mehrfamilienhäuser	0.60						0.40	0.40	0.40		
Gewerbebetriebe	0.60							0.40	0.40	0.80	
öffentliche Bauten	0.60										0.60

Abstände zu Grundstücksgrenzen gemäss Art. 132 Bst a RPBG

m	6.00	4.50	4.50	4.50	4.50	gemäss Art. 12 GBR	5.00	5.50	gemäss Art. 14 GBR	6.00	6.00

Gesamthöhe h gemäss Art. 5.1 IVHB

m	12.0	9.0	8.0	6.0	5.0	gemäss Art. 12 GBR 2	10.0	11.0	gemäss Art. 12 GBR	12.0	12.0

Besondere Bestimmungen

Bauweise	offen											
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	II	II	II	II	III	III	IV	II,III

Legende:

KZ	Kernzone	ZAI	Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse
WS 1-5	Wohnzone schwache Dichte	KSP	Kleinsiedlungsperimeter
WM	Wohnzone mittlere Dichte	LZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone Wohnen-Arbeit	LSP	Landschaftsschutzperimeter
AZ	Arbeitszone	NSZ	Naturschutzzone

Artikel 11: Kernzone KZ

1. Charakter

Die Kernzone ist für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, für Landwirtschaftsbetriebe sowie für Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen bestimmt.

2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 2.0. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.60. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstückgrenze beträgt mindestens 6.00 m. (Art. 132 RPBR) bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 12.00 m.

6. Besondere Bestimmungen

a. Das Erdgeschoss darf in den Gebäuden entlang der Kantonalstrasse nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden. Mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses soll als Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Verwaltungsfläche genutzt werden. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Gebäudestruktur im Erdgeschoss (Säulen, Raumhöhe min. 3.00 m) einer späteren Umwandlung in Geschäfts- oder Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die besonderen Voraussetzungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung usw.) für das Wohnen erfüllt sind.

b. Die Kernzone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 12: Wohnzone mit schwacher Dichte WS

1. Charakter

Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Kleine, nicht störende Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Einzelwohnhäusern sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 1.4. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt max. 0.35 für freistehende Einzelwohnhäuser
und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser max. 0.40.

4. Abstände

WS 1 – 4: Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstückgrenze beträgt mindestens 4.50 m.

WS 5 (Mürli): Baulinien gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Baulinie ab Parzellengrenze			
	Norden	Osten	Süden	Westen
102	5.0	4.0	8.0	4.0
104	4.5	4.0	8.0	5.5
105	4.0	2.5	8.0	5.5
106	4.5	4.0	8.0	4.0
107	5.0	4.0	8.0	4.5
108	5.0	4.0	8.0	4.0
109	4.5	3.5	0.0	-
110	0.0	3.5	0.0	-
111	4.5	3.5	0.0	-
112	0.0	3.5	0.0	-
113	-	2.0	0.0	-
114	0.0	2.0	0.0	-
115	0.0	2.0	0.0	-
116	0.0	2.0	0.0	-
784	5.0	-	8.0	4.0
785	5.0	4.0	8.0	-
801	4.5	4.0	8.0	4.0
802	4.0	4.0	8.0	2.5
803	4.5	4.0	8.0	4.0

Die Sonderbestimmungen der Feuerpolizei, der Strassen- und Waldgesetzgebung sowie jene über die Wasserläufe, die Elektro- und Gasanlagen und die unterirdischen Leitungen sowie Art. 82 RPBR bleiben vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässigen Gesamthöhen h betragen:

WS 1:	max. 9.00 m
WS 2 (Eichenweg):	max. 8.00 m
WS 3 (Eichen-/Buchenweg, Bergli):	max. 6.00 m
WS 4 (Buchenweg):	max. 5.00 m
WS 5 (Mürli):	Höhenkoten gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Kote (müM)
104,801	879.4
802,105	875.7
106	877.8
803	876.2
107, 102, 108, 784, 785	872.7
109	874.5
110	873.5
111	875.2
112	874.2
113, 114	875.9
115,116	874.9

6. Besondere Bestimmungen

Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 13: Wohnzone mit mittlerer Dichte WM

1. Charakter

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Kleine, nicht störende Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Salons, Praxen usw.).

2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 1.7. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt für Mehrfamilienhäuser max. 0.40. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstückgrenze beträgt mindestens 5.00 m. Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 10.00 m.

6. Besondere Bestimmungen

a. Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 12 GBR) anwendbar.

b. Die Wohnzone mit mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 14: Mischzone Wohnen - Arbeit MZ

1. Charakter

Die Mischzonen sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie- und Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden.

2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 1.7. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.40. Differenzierungen bezüglich einzelner Gebäudetypen sind im Art. 10 GBR aufgeführt.

4. Abstände

MZ I: Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstückgrenze beträgt mindestens 5.50 m. Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

MZ II (Mürli): Baulinien gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Baulinie ab Parzellengrenze			
	Norden	Osten	Süden	Westen
101	6.0	4.0	8.0	4.0
103	9.0	4.5	7.0	-
807	6.0	5.5	8.0	5.0
828	6.0	5.0	8.0	4.0

5. Höhe

MZ I: Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 11.00 m.

MZ II (Mürli): gemäss unten stehender Tabelle

Artikel Nr. GB	Kote (müM)
101, 807, 828	875.5
103	879.0

6. Besondere Bestimmungen

a. Gebäude ohne integrierte gewerbliche Nutzung (mind. 25% der Geschossfläche) sind nicht zulässig.

b. Die Mischzone Wohnen-Arbeit wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 15: Arbeitszone AZ

1. Charakter

Die Arbeitszone ist für Fabrikations-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.

2. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.80.

3. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer beträgt maximal 6.50 m^3/m^2 überbaubare Fläche (Art. 80 Abs. 4 RPBR).

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstückgrenze beträgt min. 6.00 m. Die Erhöhung des Abstandes (Art. 82 RPBR) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 12.00 m.

6. Besondere Bestimmungen

a. Es sind nur Fabrikations-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe mit zumutbaren Emissionen zugelassen.

b. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf dem selbigen erstellt werden.

c. Das Erdgeschoss darf nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden. Der Gemeinderat kann befristete Ausnahmen gestatten, wenn die Gebäudestruktur im Erdgeschoss (Säulen, Raumhöhe min. 3.0 m) einer späteren Umwandlung in Geschäfts- oder Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die besonderen Voraussetzungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung usw.) für das Wohnen erfüllt sind.

d. Die Arbeitszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 16: Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse ZAI

1. Charakter

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

2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer beträgt maximal 2.0.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.60.

4. Abstände

Der Grundabstand eines öffentlichen Gebäudes zu einer Grundstückgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 82 RPBR bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 12.00 m.

6. Besondere Bestimmungen

Die Zone von allgemeinem Interesse wird im Allgemeinen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Einzig die ZAI beim Entemoos wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Nicht-Bauzonen

Artikel 17: Kleinsiedlungsperimeter KSP

1. Charakter und Zielsetzungen

Die Weiler ***Hereschür*** und ***Wolfeich*** werden durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen, die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.

2. Geltungsbereich

Im Perimeter des Weilers unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 16a, 22 Abs. 2 RPG und 34 RPV).

Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art.33 RPV untersteht.

3. Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV

3.1 Nutzungsänderung und teilweise Änderung

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24a ff RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.

Darüber hinaus kann die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, eines Ökonomieteils (nicht aber von Schuppen und Garagen), bewilligt werden:

- sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;
- sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
- sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lagern, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

3.2 Neubauten

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, 22 Abs. 2, 24 RPG, 34 RPV).

3.3 Abbruch und Wiederaufbau

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter *„Nutzungsänderung und teilweise Änderung"* wieder aufgebaut werden.

3.4 Besondere Vorschriften

Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:

- Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
- Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
- Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonieren.

3.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

Lagerplätze jeglicher Art, die mit Wohnbauten sowie mit Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehen, sind verboten.

3.6 Verfahren

- Für jedes Bauvorhaben in Perimeter des Weilers ist eine Vorprüfung (Art. 137 RPBG) obligatorisch.
- Für die geschützten Gebäude ist das Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen.
- Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der RUBD einzuholen (Art. 136. RPBG)

4. Weitere Bestimmungen

4.1 Flachdächer

Flachdächer sind nur für an ein Hauptgebäude angebaute Garagen, bewegliche Bauten und andere kleine Bauten gemäss Art. 85 RPBR zulässig. Für freistehende, kleine oder bewegliche Bauten bzw. Garagen, die zu mindestens 50% unter dem Boden liegen bzw. überdeckt und begrünt sind, sind Flachdächer ebenfalls erlaubt.

4.2 Bepflanzung

Die bestehende Bepflanzung ist Teil des schützenswerten Ortsbildes. Deshalb ist sie zu erhalten.

Der Gemeinderat kann jedoch das Fällen von Bäumen gestatten, wenn sie krank sind oder wenn sie eine Gefahr darstellen. In solchen Fällen sind sie zu ersetzen.

4.3 Lärmschutz

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Artikel 18: Landwirtschaftszone LZ

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, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
3. Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD).
4. Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.
5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Artikel 19: Wald

Die Waldfläche untersteht dem Waldgesetz.

Artikel 20 Landschaftsschutzperimeter LSP (B, K, G)

1. Charakter

Die im ZNP und im GemRP Teil Bodennutzung und Landschaft eingetragenen Landschaftsschutzperimeter umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.

Exponierte Gebiete in unmittelbarer Nähe zu Naturschutzgebieten oder wertvolle Landschaftsschutzgebiete sollen nicht überbaut werden. Sie sollen durch spezielle Massnahmen vor einer Siedlungsausdehnung freigehalten werden.

Die entsprechenden Schutzanweisungen sind nach den Kategorien B, G & K unterschieden.

2. **Kategorien**

a. **Kategorie B: Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert**

B1

Die landwirtschaftliche Nutzung - insbesondere die Düngung - und die Bewirtschaftung des Waldes hat sich den Schutzzielen anzupassen. Gebiete in der Kategorie B dürfen nicht durch Entwässerungen, Aufschüttungen usw. einer landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung zugeführt werden.

B2 Entemoos

Dieser Perimeter ist im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes von überragender Bedeutung.

Während für die Landschaftsschutzperimeter der Kategorien B1 neue Bauten und Anlagen trotz den Schutzanweisungen zulässig sind, gilt für das Gebiet B2 ein Bauverbot.

b. **Kategorie K: Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert:**

K1

Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege usw.) müssen erhalten werden.

Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder morphologische Strukturveränderung vermindert werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

K2 Fofenhubel-Bergli

Dieser Perimeter ist im Sinne des Landschaftsschutzes von überragender Bedeutung. Die Aussicht von diesen privilegierten Lagen ist uneingeschränkt zu erhalten.

Während für die Landschaftsschutzperimeter der Kategorien K1 neue Bauten und Anlagen trotz den Schutzanweisungen zulässig sind, gilt für das Gebiet K2 ein Verbot für Neubauten.

Für bestehende Gebäude und Anlagen kommt Art. 24 RPG *Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen* zur Anwendung.

c. **Kategorie G: Gebiete mit lokaltypischen Oberflächenformen:**

Erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte (Moränenwälle, Drumlins, Vernässungsmulden, Toteislöcher usw.) müssen zusammen mit ihrer Umgebung von Überbauungen, Verkehrsträgern und Geländeveränderungen freigehalten werden.

Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, die das Erscheinungsbild der Landschaft stören oder den Naturhaushalt beeinträchtigen können, sind nicht zuzulassen.

Die typischen Landschaftselemente sollen mitsamt ihrer Umgebung vor Überbauung, Strassen- und Erschliessungsanlagen sowie Terrainveränderungen geschützt werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten sind besonders in die Geländeform einzupassen.

3. **Besondere Bestimmungen**

Für neue Bauten und Anlagen, für Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 24 RPG sowie Art. 57 RPBG.

Artikel 21: Naturschutzzone NSZ

1. **Charakter**

Die Naturschutzzone dient dem Schutz der Lebensräume und Einflussbereiche von geschützten und schützenswerten Tieren und Pflanzen.

2. **Besondere Bestimmungen**

a. Als Naturschutzzone werden namentlich bezeichnet:
   - das Rotmoos
   - das Entemoos (Löhlimoos)
   - die ehemalige Kiesgrube Dürrebüel

b. Für die Naturschutzzonen Rotmoos und Entemoos gelten die bestehenden Schutzreglements, welche vom Staatsrat am 1. März 1994 genehmigt wurden und im Anhang 6 und 7 angefügt sind.

c. Für die ehemalige Kiesgrube Dürrebüel gilt das Grobkonzept Schutz und Pflege, welches im Anhang 8 angefügt ist.

Schutzmassnahmen

Artikel 22: Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

Ortsbildschutzperimeter haben zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist zu erhalten.

In der Gemeinde Rechthalten gelten die folgenden Ortsbildschutzperimeter:

a. Dorfkern (Kategorie 3)
b. Landsitz des Jakob Gottrau; *genannt „unteres Schloss"* (Kategorie 2)

Schutzbestimmungen im Ortsbildschutzperimeter Kategorie 3 (Dorfkern)

Die Vorschriften für die entsprechenden Zonen gelten nur, soweit *die Bestimmungen zum Ortsbildschutz* (siehe dazu Anhang 6) eingehalten sind. Diese beziehen sich auf:

- den Umbau bestehender Gebäude
  a) Fassaden
  b) Neue Öffnungen
  c) Dächer
  d) Baumaterialien und Farben
  e) Störende Zufügungen
- Erweiterungen
- Neubauten
  a) Stellung und Ausrichtung der Bauten
  b) Baukörper
  c) Höhe
  d) Fassaden
  e) Baumaterialien und Farben
  f) Dächer
- Aussenräume
- Abweichungen

2. Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen

Ziel: Gebiete in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren. Sie umfassen die Parzelle der geschützten Baute sowie deren angrenzende Parzellen.

Neubauten und Umbauten bestehender Gebäude sind im Rahmen der *Bestimmungen zum Ortsbildschutz* (Anhang 6) zugelassen.

3. Schutzbestimmungen im Ortsbildschutzperimeter Kategorie 2 (Landsitz des Jakob Gottrau; genannt „unteres Schloss")

Im Perimeter der **Kategorie 2** sind keine Neubauten zugelassen.

Die Bestimmungen zur Kategorie 3 sind anwendbar bestreffend:

- Ziel
- Umbau bestehender Gebäude
- Erweiterungen
- Neubauten
- Abweichungen
- Vorprüfungsgesuch
- Inhalt des Baubewilligungsgesuchs

Weitergehende Anforderungen – im Vergleich zur Kategorie 3 - gelten gemäss *den Bestimmungen für den Ortsbildschutz* (Anhang 6) für die Aussenräume und die Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen.

4. Solaranlagen

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Kulturgüter ist stets bewilligungspflichtig. Wenn die Installation das Kulturgut wesentlich beeinträchtigt, darf sie nicht bewilligt werden. Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind nur bewilligbar, wenn ihre Gestaltung und Anpassung

in Einklang mit dem geschützten Ortsbild gebracht werden können. Sie haben folgende Kriterien gemäss *Bestimmungen zum Ortsbildschutz* (Anhang 6) zu erfüllen:

5. Vorprüfungsgesuch

Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen. Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

Artikel 23: Archäologischer Perimeter

1. Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss ZNP ist für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
2. Das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) ist ermächtigt, in diesem Perimetern gemäss den Art 37 und 40 KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsverfahren ist das Gutachten des AAFR notwendig. 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).

Artikel 24: Baukulturgüter

1. Definition

Gebäude, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im ZNP zu bezeichnen. Im Anhang 4 GBR ist die Liste der geschützten Gebäude mit deren Verzeichniswert und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Allgemeiner Schutzumfang

a. 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.

Kategorie 3 Der Schutzumfang enthält:

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

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;

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 ...).

b. 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, ...).

3. Die ***Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz*** (Anhang 5) bilden integralen Bestandteil des GBR. Sie beinhalten Angaben zu:
   - Speziellen Vorschriften für die Kategorie 3, 2 und 1
   - Verfahren
   - Inhalt des Baubewilligungsgesuchs
   - Photovoltaikanlagen
   - Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
   - Finanzielle Unterstützung

Artikel 25: Geschützte historische Verkehrswege

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

   Der Schutzumfang der Kategorie 2 (Historischer Verlauf mit Substanz) umfasst:
   - den historischen Verlauf,
   - die Böschung und Gräben,
   - die wegsäumenden Baumreihen und Hecken.
   - das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)

2. Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um einen angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewähren.
3. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind dem Amt für Kulturgüter zur Begutachtung zu unterbreiten. Die Vorprüfung ist laut Art. 137 RPBG erforderlich.

Artikel 26: Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte

1. Grundlagen

Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

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

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

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

2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet:

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

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

3. Gebiet mit Restgefährdung

Dieses Gebiet bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

4. Gebiet mit geringer Gefährdung

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

Sensible Objekte benötigen:

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

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:

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

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

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

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

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

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

7. Gefahrenhinweisgebiet

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

Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen. Die Kosten gehen ggf. zu Lasten des Gesuchstellers. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Artikel 27: Raumbedarf für Fliessgewässer

1. Raumbedarf für Fliessgewässer:

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden.

Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt. Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.

2. Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzungen:

Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn die Natur des Wasserlaufes und seiner Ufer dies erfordert. Beträgt der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers 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 Fliessgewässern:

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

4. **Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers**

   Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

5. **Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern:**

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

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

Artikel 28: Unter Schutz gestellte Landschaftselemente

1. Als unter Schutz gestellte Landschaftselemente gelten auf dem ganzen Gemeindegebiet namentlich:
   - Feldgehölze und Naturhecken,
   - Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen
   - traditionelle hochstämmige Obstgärten und
   - die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereiche.
2. Im ZNP und im GemRP Teil Bodennutzung und Landschaft sind die unter Schutz gestellten Landschaftselemente eingetragen. Das separate, ausführliche Dossier *Inventar der Hecken und Einzelbäume* (2008) beinhaltet eine vollständige Liste und eine Beschreibung der erhobenen Landschaftselemente.
3. Das Fällen und Entfernen von unter Schutz gestellten Landschaftselementen bedarf einer Genehmigung der Gemeinde. In der Genehmigung wird deren Ersatz geregelt.

Artikel 29: Bepflanzung

Der Gemeinderat empfiehlt, bei der Umgebungsbepflanzung einheimische und standortgerechte Pflanzen (gemäss Liste der einheimischen Gehölzarten im Anhang 3) vorzuziehen. Er steht dabei beratend zur Verfügung.

Artikel 30 Grundwasserschutz

Im ZNP sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglements. Auf private Quellen ist Rücksicht zu nehmen.

Artikel 31 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 AltlV kann angefordert werden.
2. Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Dritter Teil: Baupolizei und andere Vorschriften

Artikel 32: Parkierung

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Wohnnutzungen wird wie folgt festgelegt:
   - EWH: 1 Parkfeld für Motorfahrzeuge pro 100 m2 BGF, mindestens aber 2 Parkfelder für MFZ (inkl. Garage) pro Hauptwohnung und 1 zusätzliches Parkfeld pro Nebenwohnung (Studio usw.)
   - Gruppierte EWH und MFH: 1 Parkfeld pro 100 m2 BGF, mindestens aber 1 Parkfeld für MFZ pro Wohnung +10% für Besucher.
2. In Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 50% der erforderlichen Parkfelder für MFZ als Garagen oder Einstellhallen erstellt werden.
3. Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern für MFZ bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkfelder verlangen.
4. Der Garagenvorplatz ist als Parkfeld für MFZ anrechenbar.
5. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für MFZ für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss den entsprechenden VSS-Normen festgelegt.
6. Geometrie und Anordnung der Parkfelder für MFZ richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.
7. Bei Mehrfamilienhäusern müssen gedeckte Abstellplätze für Velos erstellt werden.

Artikel 33: Erschliessungsbeiträge, Gebühren

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

Artikel 34: Kontrolle der Arbeiten

Für die Kontrolle der Arbeiten gemäss Art. 165ff RPBG sowie Art. 110 ff RPBR ist der Gemeinderat zuständig.

Artikel 35: Übertretungen

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

Vierter Teil: Schlussbestimmungen

Artikel 36: Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten des GBR werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem ZNP und seinem Reglement entgegenstehen;
- das alte Planungs- und Baureglement
- DBP Mürliwiese

Artikel 37: Inkrafttreten

Das GBR tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

Publikation im Amtsblatt Nr. 10 vom 06. März 2015

Ortsplanung durch:
pbplan ag, Plaffeien
T 026 419 24 45 - info@pbplan.ch

Anhang 1 Abkürzungen

BGF	Bruttogeschossfläche	
BMZ	Baumassenziffer	(gemäss IVHB)
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
GemRP	Gemeinderichtplan	
GFZ	Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
MFH	Mehrfamilienhaus	
OPR	Ortsplanrevision	(gemäss RPBG)
GBR	Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
PP	Parkplätze	
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung	
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

Anhang 2 Einheimische Gehölzarten

Heckensträucher und -bäume

Die folgende Liste enthält häufigere Strauch- und Baumarten mit Hinweisen auf Verbreitung und Standort geordnet nach den drei Schichten (schematische Darst.)

Niedere Büsche

- Feldrose, Rosa arvensis
- Hundsrose, Rosa canina
- Schwarzdorn, Prunus spinosa
- Weissdorn (2 Arten), Crataegus sp.
- Pfaffenhütchen, Evonymus europaeus
- Kreuzdorn, Rhamnus cathartica
- Roter Hartriegel, Cornus sanguinea
- Liguster, Ligustrum vulgare
- Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
- Roter Holunder, Sambucus racemosa
- Wolliger Schneeball, Viburnum lantana
- Gewöhnlicher Schneeball, Viburnum opulus
- Rotes Geissblatt, Lonicera xylosteum

Hohe Büsche

- Purpurweide, Salix purpurea
- Salweide, Salix caprea
- Hasel, Corylus avellana
- Hagebuche, Carpinus betulus
- Schwarzerle, Alnus glutinosa
- Grauerle, Alnus incana
- Traubenkirsche, Prunus padus
- Mehlbeere, Sorbus aria
- Feldahorn, Acer campestre

Bäume

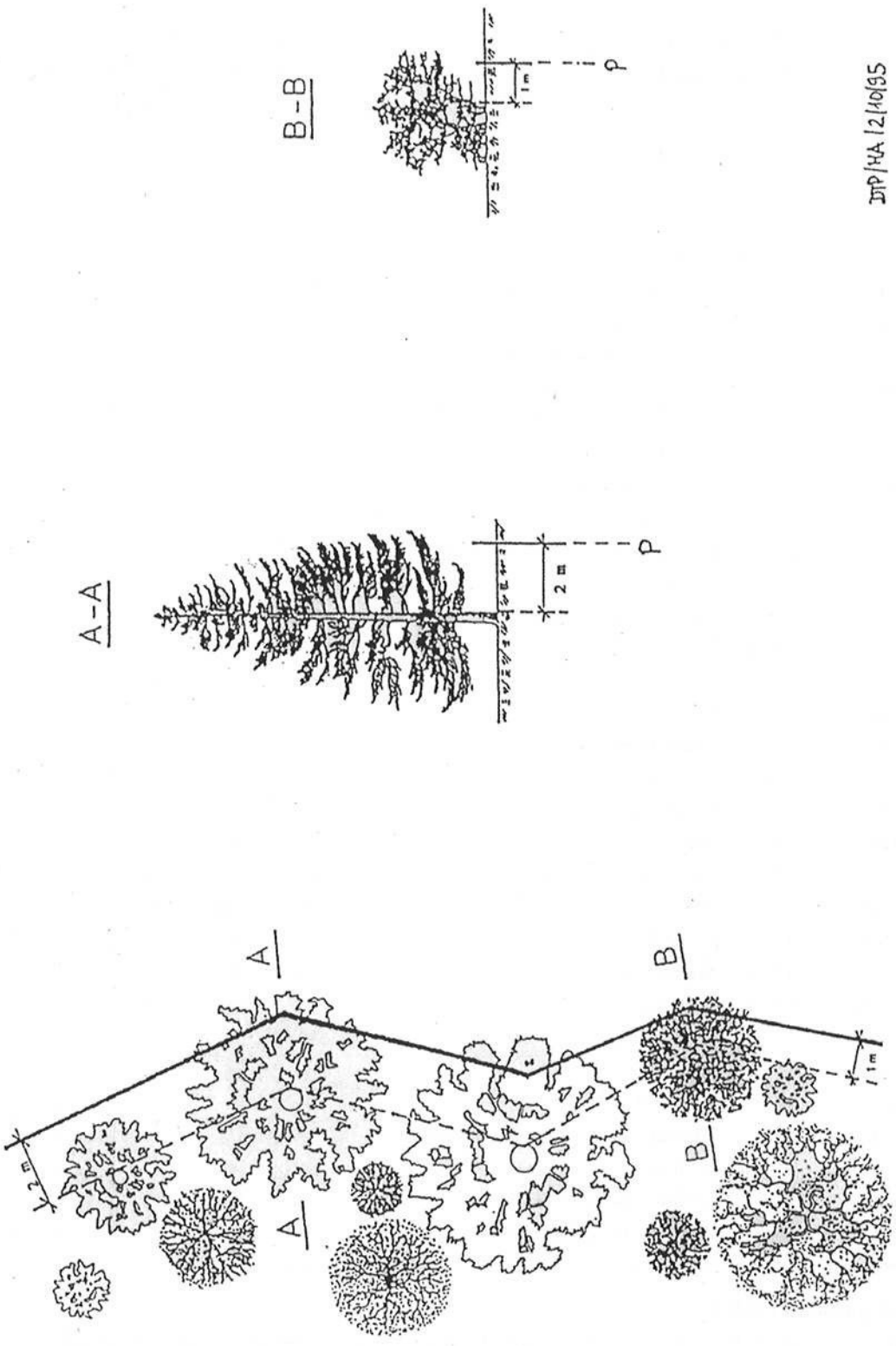
- Schwarzpappel, Populus nigra
- Aspe, Zitterpappel, Populus tremula
- Nussbaum, Juglans regia
- Stieleiche, Quercus robur
- Traubeneiche, Quercus petraea
- Bergulme, Ulmus scabra
- Süsskirsche, Prunus avium
- Vogelbeerbaum, Sorbus aucuparia
- Bergahorn, Spitzahorn, Acer sp.
- Winterlinde, Sommerlinde, Tilia sp.
- Esche, Fraxinus excelsior

Weitere Büsche und Bäume, die in Hecken vorkommen: Berberitze, an sonnigen, trockenen Stellen (Zwischenwirt des Getreiderosts, nicht anpflanzen!); Faulbaum, in Feuchtgebieten; mehrere Rosenarten, an felsigen Orten; Sanddorn auf Kiesbänken von Flüssen; Kornelkirsche in der Süd- und Westschweiz; mehrere Weidenarten an Flüssen; Elsbeere; Waldföhre; Silberpappel; Weisslinde; Rotbuche.

Anhang 3 Hecken und Einzelbäume - Abstände

Hecken und Einzelbäume

Bestimmung des Punktes "P", ab welchem der im Bau- und Planungsreglement vorgesehene "Abstand" gilt.



Anhang 4 Baukulturgüterinventar

Aktuelle Liste der geschützten Baukulturgüter (Grundlage: Vorschlagsliste des Amtes für Kulturgüter)

Objekt Nr	Ortsname	Geb_Nr	Objekt	Folie	Artikel	Verzeichnis	Schutzumfang
1	Bergli	0 Ge 2	Bethäuschen	22	577	B	2
2	Bergli	70A	Reservoir	5	178	B	3
3	Chueweid	96	Bethäuschen der Hl. Anna	24	774	C	3
5	Dorf, Im	0 Bn 4	Sodbrunnen	1	1	C	3
6	Dorf, Im	0 Kr 10	Friedhofkreuz	1	1	C	3
7	Dorf, Im	0 1~0	Wirtshausschild zum brennenden Herz	1	53	C	3
8	Dorf, Im	0 Wa	Öffentliche Waage	1	1	C	3
9	Dorf, Im	2	Schloss der Griset de Forel	1	1	A	2
10	Im Dorf	3	Wohnhaus mit Garage	2	93	C	3
11	Dorf, Im	10	Pfarrkirche St. German	1	1	A	1
12	Dorf, Im	10A	Beinhaus (Totenkapelle)	1	1	A	1
13	Dorf, Im	15	Primarschulhaus	2	86	C	3
14	Dorf, Im	22	Pfarrhaus	1	1	B	2
16	Dorf, Im	24	Gasthof zum brennenden Herzen	1	53	B	2
20	Flue	0 Sb 1	Sandsteinbruch	17	442	C	3
23	Ginggerain	175	Landsitz des François Prosper de Gottrau	30	759	B	2
27	Guglera	0 Kr 3	Wegkreuz	12	376	C	3
28	Guglera	6	Landsitz	13	378	B	2
29	Kapelle	79	Niklauskapelle	7	235	A	1
30	Oberdorf	0 Bn 2	Sodbrunnen	1	52	C	3
31	Oberdorf	0 Kr 7	Wegkreuz	1	17	C	3
33	Oberdorf	26	Bauernhaus	1	52	B	2
36	Ramsera	70B	Speicher	16	397	B	2
37	Rotkreuz	0 Kr 2	Wegkreuz (Betkapelle)	21	557	A	1
38	Rotschette	30B	Ofenhaus	4	174	C	3
39	Rotschette	30	Bauernhaus	4	174	C	3
41	Saga	0 Sb 2	Sandsteinbruch	438	C	3	41
44	Schwarzsees	0 Kr 11	Wegkreuz	5	194	C	3
45	Schwarzsees	0 2~0	Wirtshausschild zum Sternen	4	156	C	3
46	Schwarzsees	11	Wohnhaus	1	56	C	3
47	Schwarzsees	15	Bauernhaus	1	57	C	3
49	Tächmatt	0 Ge 1	Bethäuschen der Gottesmutter Maria	27	670	C	3
52	Unterdorf	81A	Scheune	3	140	C	3
53	Unterdorf	81	Landsitz des Jakob Gottrau	3	140	A	1
54	Unterdorf	83	Ofenhaus des Jakob Gottrau	3	140	B	2
55	Weissenstein	0 Kr 1	Wegkreuz	6	215	C	3

Wert gemäss KGSG:

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)

Schutzumfang: siehe Art. 24 *Baukulturgüter* GBR

Anhang 5 Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz

1. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a. Baukörper

- An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt 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 Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
  - Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner 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. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

b. Fassaden

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

- Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
  - Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
  - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
  - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit der Eingriff nicht das Gebäude als geschichtliches Dokument verfälscht.
- Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
  - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
  - Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sondierungen festgelegt.
  - Es ist nicht erlaubt, ohne vorgängige Einwilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

c. Dächer

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

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

- Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Absatz 3b eingehalten sind.

- Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus' zu orientieren.
- Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

d. Konstruktive Elemente

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

e. Grundriss

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

f. Materialien

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

g. Störende Zufügungen

Bei einem Umbau kann die Beseitigung von Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen im Fassaden- oder Dachbereich, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des Gebäudes darstellen, verlangt werden. Das Amt für Kulturgüter nimmt die Bewertung dieser Elemente vor.

2. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2

a. Es gelten die Vorschriften von Absatz 3.

b. Elemente des Aussenschmucks

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

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

c. Innenausbau

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

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

3. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1

a. Es gelten die Vorschriften von Absatz 3 und 4.

b. Verkleidung und Innendekoration

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.

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

4. Verfahren

a. Vorprüfungsgesuch

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist ein Vorprüfungsgesuch einzureichen.

b. Sondierungen und Dokumentation

Vor den Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter Sondierungen vorzunehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden vom Amt für Kulturgüter getragen. Falls nötig verfasst das Amt für Kulturgüter eine historische Dokumentation.

c. Änderung der Schutzkategorie

Aufgrund der Ergebnisse der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes abgeändert werden. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

5. Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen auf den Dächern und an den Fassaden von schützenswerten Gebäuden der Kategorien A und B können nur bei positivem Gutachten des Amtes für Kulturgüter bewilligt werden.

6. Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung

Für jedes Projekt einer Instandsetzung, eines Umbaus, einer Versetzung, dem Anbringen einer Solaranlage (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) oder eines Abbruchs einer geschützten Baute sowie für jedes Änderungsprojekt der Umgebung muss dem Bewilligungsgesuch ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBR vorausgehen.

7. 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 Amt für Kulturgüter vor Beginn der Arbeiten eingereicht werden.

Anhang 6 Bestimmungen zum Ortsbildschutz

Einleitung

Die folgenden Bestimmungen präzisieren die Schutzmassnahmen zum Ortsbildschutzperimeter (Art. 22 GBR)

Ortsbildschutzperimeter der Kategorie 3 (Dorfkern)

1. Umbau bestehender Gebäude

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

c. Fassaden

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

b. Neue Öffnungen

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

- Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
- Die Verschlüsse der neuen Öffnungen –Türen, Fenster, Läden – sollen mit Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

c. Dächer

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

d. Baumaterialien und Farben

- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen.

2. Erweiterungen

Unter Einhaltung der Geschossflächen- und Überbauungsziffern können bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen erweitert werden.

a. Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.

b. In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen und muss ich dem geschützten Gebäude unterordnen.

3. Neubauten

a. Stellung und Ausrichtung der Bauten

Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.

b. Baukörper

Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.

c. Höhe

Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der beiden nächst benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.

d. Fassaden

Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

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

e. Störende Zufügungen

Die Behörde kann verlangen, dass Änderungen, hinzugefügte Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Ortsbilds darstellen.

4. Aussenräume

Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.

- Bei einem mittleren Gefälle von bis und mit 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,5 m.
- Bei einem mittleren Gefälle zwischen 6° bis und mit 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,8 m.
- Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1 m.
- Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1 : 3 (1=Vertikalmass, 3=Horizontalmass).

5. Abweichungen

Abweichungen von den obigen Bestimmungen können nur zugelassen werden, sofern die Anwendung der betreffenden Bestimmung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung der Eigenart des Ortsbildes widersprechen würde.

6. Vorprüfungsgesuch

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

Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

Nahbereich geschützter Bauten, die ausserhalb einer Schutzzone oder eines Schutzperimeters liegen Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen

1. Ziel

Gebiete in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren. Diese Gebiete sind im ZNP bezeichnet. Sie umfassen die Parzelle der geschützten Baute sowie deren angrenzende Parzellen.

2. Neubauten

Unter der Voraussetzung dass neue Bauten oder

Anlagen dem Zweck der Zone entsprechen, sind diese unter folgenden Bedingen zugelassen:

a. Neubauten sind in grösstmöglicher Entfernung des geschützten Gebäudes zu errichten. Die Stellung der Neubauten muss die charakteristischen Ansichten des geschützten Gebäudes erhalten, aber auch dessen wesentlichen Bestandteile der Umgebung, wie Bepflanzung, Mauern und Bodenbeläge.

b. Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Die Stellung und die Ausmasse der Neubauten sind entsprechend anzupassen.

c. Materialien und Farben der Neubauten sind auf diejenigen des geschützten Gebäudes abzustimmen. Die Farbtöne der Fassaden und Dächer müssen diskreter sein, als diejenigen des geschützten Gebäudes.

d. Mit landschaftsgestalterischen Massnahmen, wie der Bepflanzung mit einheimischen Baumarten und Sträuchern, ist gegebenenfalls die Wirkung des Neubaus auf die Umgebung des geschützten Gebäudes zu mindern.

e. Die Neubauten sind in ihrer Höhe dem geschützten Gebäude klar unterzuordnen. Die Gesamthöhe des Neubaus darf die Höhe des Dachgesimses des geschützten Gebäudes nicht überschreiten.

3. Umbau bestehender Gebäude

Beim Umbau bestehender Gebäude gelten die Vorschriften von Abs. 2 a bis d.

4. Vorprüfungsgesuch

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

Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

Ortschutzperimeter der Kategorie 2 (Landsitz des Jakob Gottrau; genannt „unteres Schloss")

Für den Perimeter der **Kategorie 2** gelten zusätzlich folgende Vorschriften:

- Neubauten sind nicht zugelassen.
- Für Umbauten der nicht geschützten Gebäude sind die Vorschriften der Kategorie 3 anwendbar.

Weitergehende Anforderungen – im Vergleich zur Kategorie 3 gelten für die Aussenräume und die Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen:

1. Umbau bestehender Gebäude idem Kategorie 3

2. Erweiterungen idem Kategorie 3

3. Neubauten idem Kategorie 3

4. Aussenräume

a. Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbilds und sind deshalb zu erhalten.

b. Alte Bodenbeläge aus Naturstein sind zu erhalten.

c. Die Ausführung neuer gegossener Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bei Bedarf sind solche Flächen mit Kies, mit Pflästerungen aus Natur- oder Zementsteinen, mit Gittersteinen oder Rasengittern zu versehen.

d. Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.

e. Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.

- Bei einem mittleren Gefälle von bis und mit 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,5 m.
- Bei einem mittleren Gefälle zwischen 6° bis und mit 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,8 m.
- Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1 m.
- Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1 : 3 (1=Vertikalmass, 3=Horizontalmass).

5. Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen

Jegliche Massnahme an einem Gebäude, das in Teilen den obigen Vorschriften nicht entspricht, kann nur unter nachstehenden Bedingungen bewilligt werden.

a. Gebäude, deren Dachform oder deren Fassaden nicht der Eigenart der das Ortsbild prägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.

b. Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder deren Fassaden bezüglich Materialien oder Farben den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den geltenden Bestimmungen angepasst werden.

6.	**Abweichungen**	idem Kategorie 3
7.	**Vorprüfungsgesuch**	idem Kategorie 3
8.	**Inhalt des Baubewilligungsgesuchs**	idem Kategorie 3

Solaranlagen

Photovoltaikanlagen sind in der Regel nicht bewilligbar. Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind nur bewilligbar, wenn ihre Gestaltung und Anpassung in Einklang mit dem geschützten Ortsbild gebracht werden können.

Sie haben folgende Kriterien zu erfüllen:

- Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
- Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
- Die Paneele werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
- Die seitlichen Ränder der Paneele verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorenfläche fallen auf Ränder der entsprechenden Dachfläche.
- Die Paneele sind in die Dachhaut eingefügt; ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Paneele ausgeglichen.
- Die Rahmen der Paneele sind von ähnlicher Farbe wie die Kollektoren.
- Eine Bewilligung für das Anbringen von Sonnenkollektoren auf geschützten Gebäuden könnte nicht erteilt werden wenn, diese im Sinne des Denkmalschutzes als besonders empfindlich gelten, diese einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen – wie zum Beispiel die Kirche – oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.
- Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage zugestanden werden.

Anhang 7

Gemeinde Rechthalten

Reglement

betreffend die

Naturschutzzone Entemoos

OEFFENTLICHE AUFLAGE

Dieses Reglement ist vom: 19. Nov. 1993 bis: 19. Dez. 1993
öffentlich aufgelegen.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Rechthalten den: 5. Okt. 1993

Der Schreiber: GEMEINDERAT RECHTHALTEN Der Ammann:

GENEHMIGUNG DURCH DEN STAATSRAT

Freiburg, den: 1. März 1994

Staatsratsbeschluss Nr. 751

Der Kanzler: (vize.) STAATSRATSBESCHLUSS FREIBURG Der Staatsratspräsident:

JULI 1993

PAB AG Planungsbüro Andy Berner AG 1735 Giffers

ENTENMOO.SDK

GESTÜTZT AUF:

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966.

Die Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Janurar 1991.

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983.

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Rechthalten, Art. 22 Abs. 2 (vom Staatsrat genehmigt am 16. August 1990).

EINLEITUNG

Das Entenmoos auf dem Gemeindegebiet Rechthalten bildet im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzes einen Gegenstand von ausgesprochenem öffentlichem Interesse und von nationaler Bedeutung.

Es handelt sich um ein für die Region grossflächiges Torfmoor, welches intensiv abgebaut wurde. Nach der Torfgewinnung haben sich spontan Pflanzen angesiedelt, es entstanden ökologisch wertvolle Sukzessionsflächen. Diese Standorte bieten Lebensgemeinschaften mit seltenen Arten einen Lebensraum.

Das Entenmoos ist im Bundesinventar der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. 68).

Reglement

Artikel 1:

1. Das Entenmoos (Gemeinde Rechthalten) wird unter Schutz gestellt.

2. Das Schutzreglement bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung des Hochmoores, die Unterstützung und Förderung der Renaturierungsprozesse sowie die Schaffung einer ökologisch ausreichenden Pufferzone.

Artikel 2

1. Das Naturschutzgebiet Entenmoos umfasst das Gebiet, das sich innerhalb des auf dem beiliegenden Plan (Anhang II) eingezeichneten Schutzperimeters befindet.

2. Der Schutzperimeter umfasst die Naturschutzzone Entenmoos und angrenzende Teile der Landwirtschaftszone sowie der Zone im allgemeinen Interesse. Er umfasst folgende Artikel des Grundbuches der Gemeinde Rechthalten: Art. 1084, 584 (teilweise), 1083 ac, 709 (teilweise), 1083 ab (teilweise), 1095 (teilweise), 703 (teilweise), 763 (teilweise), 218 (teilweise), 835 b (teilweise).

3. Der Schutzperimeter wird gemäss dem beigefügten Plan (Anhang II) in vier Zonen unterteilt:

   - Schutzzone A: Hochmoor
   - Schutzzone B: Wald
   - Schutzzone C: Pufferzone
   - Schutzzone D: Sportplatz

Artikel 3

1. In den drei Zonen A, B und C sind verboten:

   a) Bauten und Anlagen jeglicher Art sowie Freileitungen.

   b) Abgrabungen, Erdbewegungen, Aufschüttungen und andere Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens (Torfstechen, Kiesabbau usw.).

   c) Eingriffe in den Wasserhaushalt, namentlich Entwässerungen.

   d) Das Ablagern von Gegenständen jeglicher Art (Kehricht, Sperrgut, Aushubmaterial, Bauschutt, Abfälle aus Land- und Forstwirtschaft), das Wegwerfen von Abfällen.

   e) Das Zelten, das Aufstellen von Wohnwagen und anderen Unterständen.

   f) Das Einführen, das Ausreissen oder Fangen von wildwachsenden Pflanzen und Tieren ohne Bewilligung.

   g) Das freie Laufenlassen von Hunden.

   h) Jegliche Tätigkeit, welche die Tierwelt stört.

2. Ausgenommen sind Bauten, Anlagen, Bodenveränderungen und Tätigkeiten, die der Aufrechterhaltung des Schutzzieles oder der Forschung dienen.

3. Die einschlägigen Bestimmungen des Bundes und der Kantons über Natur- und Landschaftsschutz, das Forstwesen und die Jagd bleiben vorbehalten.

Artikel 4

Zusatzbestimmungen für die Zone A (Hochmoor):

1. Es ist verboten:

   a) Das Verlassen der markierten Wege

   b) Die Nutzung und das Verändern der bestehenden Gras-, Strauch- und Baumvegetation.

   c) Aufforstungen und Rodungen.

   d) Das Anfachen von Feuer und das Abbrennen von Streue.

   e) Das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen und Pilzen.

   f) Das Befahren der Wasserflächen mit Schwimmkörpern aller Art sowie das Stationieren derselben.

   g) Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86.

2. Nicht unter diese Bestimmung fallen die von der Möserkommission bewilligten Gestaltungs- und Unterhaltsmassnahmen, wissenschaftliche Arbeiten sowie die Anlage und der Unterhalt des Moorlehrpfades.

Artikel 5

Zusatzbestimmungen für die Zone B (Wald):

1. Nutzungsziel ist eine naturnahe forstliche Bewirtschaftung.

2. Das Einbringen standortfremder, nicht einheimischer Baum- und Straucharten ist untersagt.

3. Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86 ist verboten.

Artikel 6

Zusatzbestimmungen für die Zone C (Pufferzone):

Die erwünschte extensive landwirtschaftliche Nutzung sowie allfällige Ertragsausfallsentschädigungen in der Pufferzone werden mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern vertraglich geregelt.

Artikel 7

Bestimmungen für die Zone D (Sportplatz).

1. Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9. Juni 1986 ist verboten.

2. Vorbehalten bleibt eine Nutzung des Spielfeldes für sportliche Anlässe.

Artikel 8

1. Die Oberaufsicht der Naturschutzzone ist Sache der Möserkommission, welche mit der Gemeinde Rechthalten, der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz, dem Kantons- und dem Kreisforstamt, den Privateigentümern und den Bewirtschaftern zusammenarbeitet.

2. Die Aufgaben und Befugnisse der Möserkommission werden von der betroffenen Gemeinde und der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz im gegenseitigen Einverständnis bestimmt und in einem Reglement festgelegt.

Artikel 9

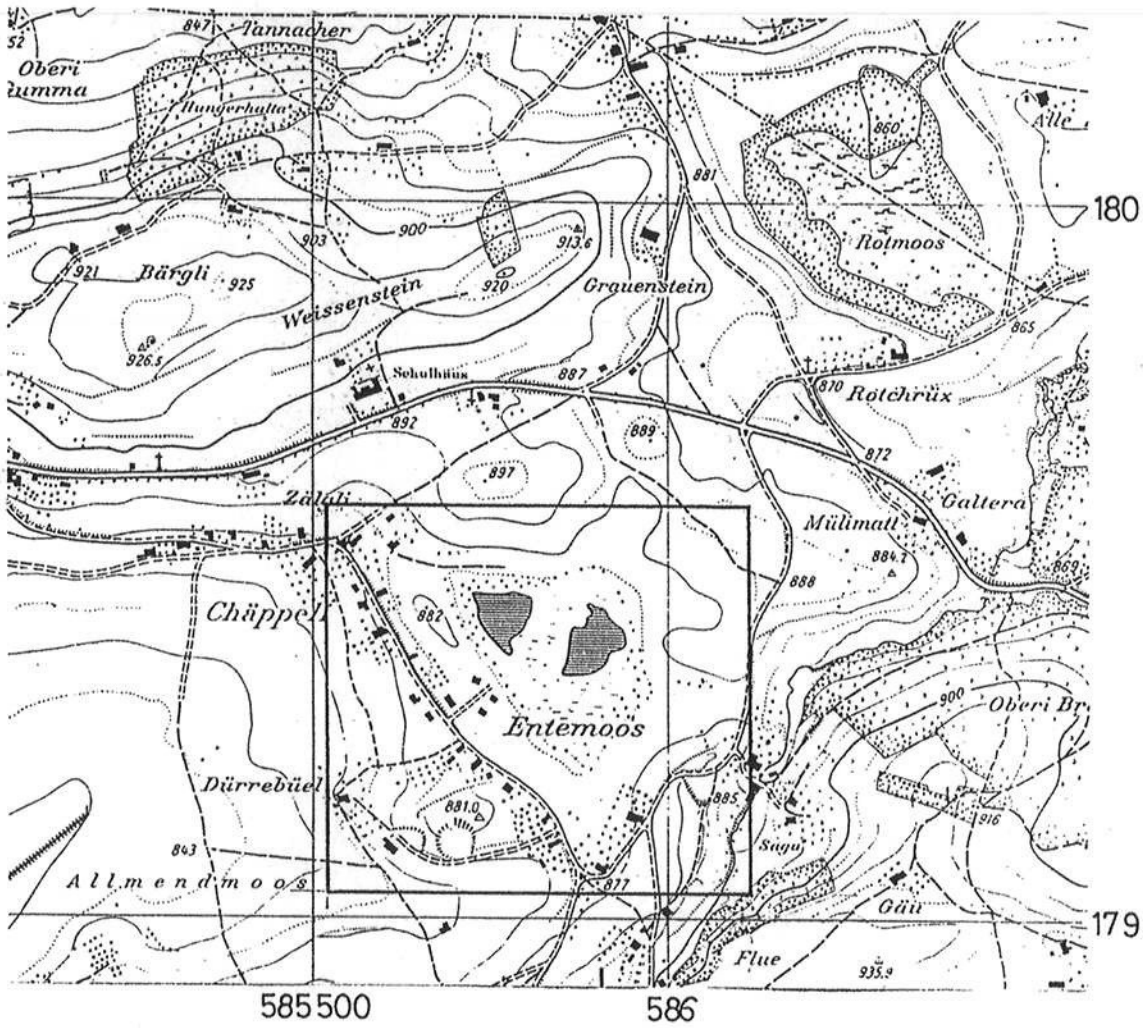
Zuwiderhandlungen gegen das vorliegende Reglement werden nach Art. 24 bis 24e des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 bestraft.

Artikel 10

Das vorliegende Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

ANHANG I UEBERSICHTSPLAN

Massstab 1:10'000



Anhang III Verzeichnis der Grundstücke

ART.NR	EIGENTÜMER	FLÄCHE ca. (M2)
SCHUTZZONE A: HOCHMOOR		
1084	Freiburg. der Staat	20'200
A	total	20'200
SCHUTZZONE B: WALD		
1084	Freiburg, der Staat	22'450
584	Muggli Ludwig, Erben	150
1083ac	Freiburg, der Staat	200
835b	Poffet, Otto	150
218	Bächler, Marius	250
703	Bächler, Leo	100
1083ab	Rechthalten, die Gemeinde	3'500
B	Total	26'800
SCHUTZZONE C PUFFERZONE		
584	Muggli Ludwig, Erben	7'250
709	Mülhauser, Robert	1'450
1083ab	Rechthalten, die Gemeinde	1'750
1095	Bächler, Seraphine	900
703	Bächler, Leo	5'000
1084	Freiburg, der Staat	500
763	Bächler Marius	3'150
218	Bächler, Marius	2'100
835b	Poffet, Otto	1'200
C	total	23'300
SCHUTZZONE D: SPORTPLATZ		
1083ab	Rechthalten, die Gemeinde	6'700
D	total	6'700
TOTAL SCHUTZPERIMETER		7,70 ha

BEMERKUNG: Aufgrund der verfügbaren Grundlagen können die Flächen nur als ungefähre Werte angegeben werden.



ANHANG II.

SCHUTZPERIMETERPLAN

LEGENDE:

- SCHUTZPERIMETER
- SCHUTZZONE A: HOCHMOOR
- SCHUTZZONE B: WALD
- SCHUTZZONE C: PUFFERZONE
- SCHUTZZONE D: SPORTPLATZ

massstab 1:2000 | plan nr.

gez.0592 rev.

planungsbüro andy berner
dorf 1735 alffers

Anhang 8





Gemeinde Rechthalten und St. Ursen

Reglement

betreffend die

Naturschutzzone Rotmoos

OEFFENTLICHE AUFLAGE

Dieses Reglement ist vom: 19. Nov. 1993 bis: 19. Dez. 1993 öffentlich aufgelegen.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Rechthalten den: 5. Okt. 1993

GEMEINDERAT RECHTHALTEN

Der Schreiber: .....

Der Ammann: .....

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

St. Ursen den: 12. Okt. 1993

GEMEINDERAT ST. URSEN/FR

Der Schreiber: .....

Der Ammann: .....

GENEHMIGUNG DURCH DEN STAATSRAT

Freiburg, den: 1. März 1994

Staatsratsbeschluss Nr. 751

Der Kanzler: vize- .....

Der Staatsratspräsident: .....

Juni 1993

Gestützt auf:

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966.

Die Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Janurar 1991.

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983.

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Rechthalten, Art. 22 Abs. 2 (vom Staatsrat genehmigt am 16. August 1990).

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde St. Ursen, Art. 22 Abs. 2 (vom Staatsrat genehmigt am 18. November 1986).

EINLEITUNG

Das Rotmoos auf dem Gemeindegebiet Rechthalten und St. Ursen bildet im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzes einen Gegenstand von ausgesprochenem öffentlichem Interesse und von nationaler Bedeutung.

Es handelt sich um ein für die Region grossflächiges Torfmoor, welches intensiv abgebaut wurde. Der Torf der nackten Abbauflächen wird stark zersetzt, und die vorherrschenden Standortbedingungen erlauben keine spontane Renaturierung.

Das Rotmoos ist im Bundesinventar der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. 66).

Reglement

Artikel 1:

1. Das Rotmoos (Gemeinden Rechthalten und St. Ursen) wird unter Schutz gestellt.

2. Das Schutzreglement bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung des Hochmoores, die Unterstützung und Förderung der Renaturierungsprozesse sowie die Schaffung einer ökologisch ausreichenden Pufferzone.

Artikel 2

1. Das Naturschutzgebiet Rotmoos umfasst das Gebiet, das sich innerhalb des auf dem beiliegenden Plan (Anhang II) eingezeichneten Schutzperimeters befindet.

2. Der Schutzperimeter umfasst die Naturschutzzone Rotmoos und angrenzende Teile der Landwirtschaftszone (als Pufferzone) der Gemeinde Rechthalten sowie die Naturschutzzone Rotmoos der Gemeinde St. Ursen.

   Er umfasst folgende Artikel des Grundbuches:

   - Gemeinde Rechthalten: Art. 1082, 1079 (teilweise), 918 (teilweise)
   - Gemeinde St. Ursen: Artikel 1203

3. Der Schutzperimeter wird gemäss dem beigefügten Plan in drei Zonen unterteilt:

   - Schutzzone A: Hochmoor
   - Schutzzone B: Wald
   - Schutzzone C: Pufferzone

Artikel 3

1. In den drei Zonen A, B und C sind verboten:

   a) Bauten und Anlagen jeglicher Art sowie Freileitungen.

   b) Abgrabungen, Erdbewegungen, Aufschüttungen und andere Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens (Torfstechen usw.).

   c) Eingriffe in den Wasserhaushalt, namentlich Entwässerungen.

   d) Das Ablagern von Gegenständen jeglicher Art (Kehricht, Sperrgut, Aushubmaterial, Bauschutt, Abfälle aus Land- und Forstwirtschaft), das Wegwerfen von Abfällen.

   e) Das Zelten, das Aufstellen von Wohnwagen und anderen Unterständen.

   f) Das Einführen, das Ausreissen oder Fangen von wildwachsenden Pflanzen und Tieren ohne Bewilligung.

   g) Das freie Laufenlassen von Hunden.

   h) Jegliche Tätigkeit, welche die Tierwelt stört.

2. Ausgenommen sind Bauten, Anlagen, Bodenveränderungen und Tätigkeiten, die der Aufrechterhaltung des Schutzzieles oder der Forschung dienen.

3. Die einschlägigen Bestimmungen des Bundes und der Kantons über Natur- und Landschaftsschutz, das Forstwesen und die Jagd bleiben vorbehalten.

Artikel 4

Zusatzbestimmungen für die Zone A (Hochmoor):

1. Es ist verboten:

   a) Das Betreten der Renaturierungsflächen.

   b) Aufforstungen.

   c) Das Anfachen von Feuer und das Abbrennen von Streue.

   d) Das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen und Pilzen.

   e) Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86.

2. Nicht unter diese Bestimmung fallen die von der Möserkommission bewilligten Gestaltungs- und Unterhaltsmassnahmen und wissenschaftliche Arbeiten.

Artikel 5

Zusatzbestimmungen für die Zone B (Wald):

1. Nutzungsziel ist eine naturnahe forstliche Bewirtschaftung.

2. Das Einbringen standortfremder, nicht einheimischer Baum- und Straucharten ist untersagt.

3. Das Einleiten und Ausbringen von Stoffen und Erzeugnissen im Sinne der Stoffverordnung vom 9.6.86 ist verboten.

Artikel 6

Zusatzbestimmungen für die Zone C (Pufferzone):

Die erwünschte extensive landwirtschaftliche Nutzung sowie allfällige Ertragsausfallsentschädigungen in der Pufferzone werden mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern vertraglich geregelt.

Artikel 7

1. Die Oberaufsicht der Naturschutzzone ist Sache der Möserkommission, welche mit den Gemeinden Rechthalten und St. Ursen, der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz, dem Kantons- und dem Kreisforstamt, den Privateigentümern und den Bewirtschaftern zusammenarbeitet.

2. Die Aufgaben und Befugnisse der Möserkommission werden von den betroffenen Gemeinden und der Kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz im gegenseitigen Einverständnis bestimmt und in einem Reglement festgelegt.

Artikel 8

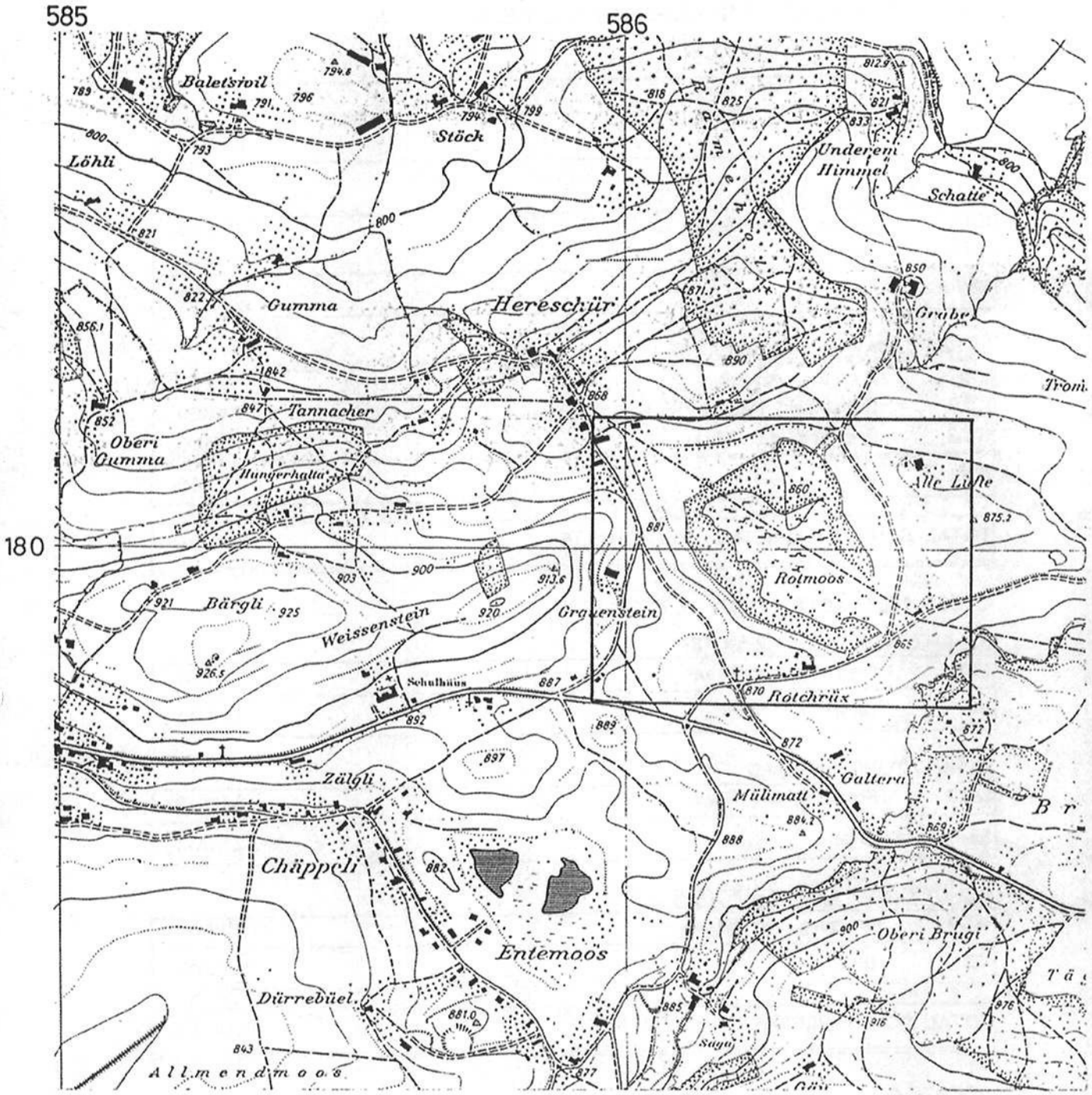
Zuwiderhandlungen gegen das vorliegende Reglement werden nach Art. 24 bis 24e des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 bestraft.

Artikel 9

Das vorliegende Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

ANHANG I UEBERSICHTSPLAN

Massstab 1:10'000



Anhang III Verzeichnis der Grundstücke

ART.NR	EIGENTÜMER	FLÄCHE ca. (M2)

GEMEINDE RECHTHALTEN

SCHUTZZONE A: HOCHMOOR

1082	Freiburg, der Staat	28'200
A	total	28'200

SCHUTZZONE B: WALD

1082	Freiburg, der Staat	30'600
1079	Schwaller, Paul	400
B	total	31'000

SCHUTZZONE C: PUFFERZONE

918	Dietrich, Joseph	6'700
1079	Schwaller, Paul	11'000
1082	Freiburg, der Staat	1'500
C	total	19'200

TOTAL SCHUTZPERIMETER RECHTHALTEN	7,84 ha

GEMEINDE ST.URSEN

SCHUTZZONE A: HOCHMOOR

1203	Freiburg, der Staat	11'200
A	total	11'200

SCHUTZZONE B: WALD

1203	Freiburg, der Staat	37'900
B	total	37'900

SCHUTZZONE C: PUFFERZONE

1203	Freiburg, der Staat	12'500
C	total	12'500

TOTAL SCHUTZPERIMETER ST.URSEN	6,16 ha

TOTAL

TOTAL SCHUTZPERIMETER RECHTHALTEN UND ST.URSEN	14,00 ha



ANHANG II
SCHUTZPERIMETERPLAN

LEGENDE:

SCHUTZPERIMETER

SCHUTZZONE A: HOCHMOOR

SCHUTZZONE B: WALD

SCHUTZZONE C: PUFFERZONE

massstab 1: 2 000 | plan nr. 16.92-1

gez. 05.92 up rev.

pdb planungsbüro andy berner dorf 1735 giffers ag

Anhang 9



Gemeinde Rechthalten

Grobkonzept Schutz und Pflege

betreffend der

ehemaligen Kiesgrube Dürrebüel

Ehemalige Kiesgrube Dürrenbühl / Rechthalten

Schutz und Pflege: Grobkonzept

1. Ziele

Mit der Naturschutzzone Dürrenbühl soll die Erhaltung der typischen Lebensräume der Kiesgrube zur Förderung von seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten gesichert werden. Das vorliegenden Schutz- und Pflegekonzept bildet das Instrument dazu. Es enthält Zielarten, Pflegemassnahmen, einen Umsetzungsplan mit Angabe der Zuständigkeit und definiert die mögliche Nutzung des Schutzgebietes.

2. Zielarten

Die Bestimmung von Zielarten soll zielgerichtete Eingriffe ermöglichen, deren Erfolg am erzielten Resultat gemessen werden kann. Folgende Zielarten werden festgelegt:

- Amphibien: Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch kommen in der Grube bereits vor. Es sollen weiter gefördert werden: **Gelbbauchunke** und **Kreuzkröte**, die beide in der Kiesgrube Obertswil in Tentlingen (583 000 / 180 100) nachgewiesen wurden.
- Vögel: Zu den typischen Brutvögel der Kiesgrube gehört die **Uferschwalbe**. Sie brütet ebenfalls in der Grube Kiesgrube Obertswil in Tentlingen. Der im Kanton Freiburg höchstgelegene Brutplatz befindet sich in Plasselb. Der Heckensaum und die extensiv genutzte Fläche der Grube könnten auch dem **Neuntöter** zu Gute kommen.

3. Nutzung

Der südwestliche Rand der Parzelle dient der anliegenden Sägerei als Holzlagerfläche. Ein weiterer Teil der Grube wird von einem privaten Bauunternehmer als Depot für Erd- und Steinmaterialien genutzt. Weiter befindest sich im Gebiet eine Mulde, die der Gemeinde als Sammelstelle für Grüngut dient. Grundsätzlich sollen diese Nutzungen weitergeführt werden können, da sie nicht im Widerspruch zu den festgelegten Zielen stehen. Sie dürfen aber auf keinen Fall erweitert werden. Die Lagerfläche für inertes Material ist auf den südlichen Teil der Grube zu konzentriert. Der Standort der Mulde kann beibehalten werden.

4. Massnahmen

Um die oben genannten Zielarten zu fördern, sind folgende Massnahmen notwendig:

- Die am Fuss der Steilwand in den letzten zehn Jahren aufgekommenen Sträucher sind auf den Stock zu setzen. Einige markante Weiden können zu Kopfweiden zurückgeschnitten werden. Dadurch wird die Steilwand für die Uferschwalben, die darin ihre Bruthöhlen anlegen, zugänglich.
- Als Laichplatz für Gelbbauchunke und Kreuzkröte ist am Fuss der Steilwand eine kleine seichte und besonnte Wasserfläche zu schaffen.
- Der aufgeschüttete Humus am Fuss der Steilwand ist abzuführen und durch mageres Material zu ersetzen, das mit einer Magerwiesen-Saatmischung angesät wird. Dadurch entsteht ein Lebensraum für Wirbellose, die dem Neuntöter als Nahrung dienen.

24.2.2001

- Am Fuss der Steilwand und um das Kleingewässer herum sind Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen als Sommerlebensraum und Überwinterungsort für Amphibien anzulegen.

5. Pflegemassnahmen und Umsetzung

Arbeiten	Frequenz	Ausführung
Entbuschen	einmalig, Herbst 2001	z.B. Landwirte, VAM, Gemeindeangestellte
Schaffung Kleingewässer	einmalig, Herbst 2001	Bauunternehmer
Erdverschiebung	einmalig, Herbst 2001	Bauunternehmer
Ansaat Blumenwiese	einmalig, Herbst 2001	Landwirt, Gemeindeangestellte
Anlage Kleinstrukturen	einmalig, Herbst 2001	z.B. Landwirte, VAM, Gemeindeangestellte
Gehölzpflege	alle drei Jahre	z.B. Landwirte, VAM, Gemeindeangestellte
Mähen	jährlich	z.B. Landwirte, VAM, Gemeindeangestellte

Für den Vollzug des Pflegeplans ist der Gemeinderat oder die Umweltkommission zuständig. Bei Bedarf ist ein Spezialist einzubeziehen.

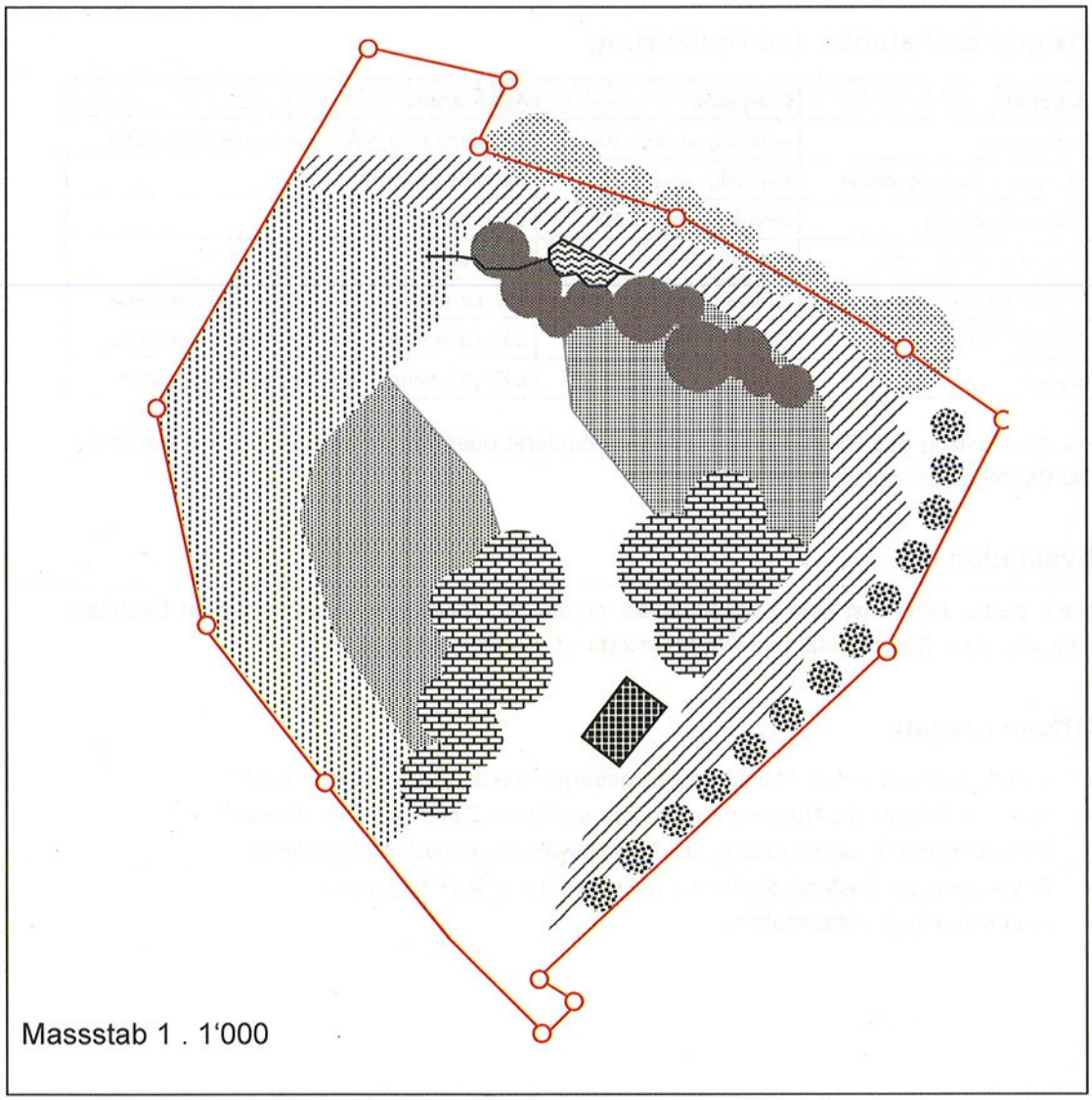
6. Evaluation

Nach sechs Jahren ist eine Evaluation der ergriffenen Massnahmen und erzielten Resultate vorzunehmen. Das Schutz- und Pflegekonzept ist allenfalls anzupassen.

7. Offene Fragen

- Was kommt unter dem Humus, der abgetragen werden soll, hervor? Abfall?
- Ist es realistisch, die Nutzung nur auf den südlichen Zipfel zu konzentrieren?
- Muss der Boden für die Anlage des Kleingewässers abgedichtet werden?
- Festlegung der Zuständigkeiten für die Umsetzung des Pflegeplans
- Finanzierung der Massnahmen

Ehemalige Kiesgrube Dürrenbühl: Situation Januar 2001



Legende

- Steilwand
- Hecke bestehend
- Sträucher
- Wasserfläche bestehend
- aufgeschütteter Humus
- Holzlagerfläche
- Erd- und Steindepot
- Muldenstandort der Gemeinde
- Hecke neu gepflanzt
- Parzellengrenze mit Grenzstein

24.2.2001