

Gemeinde Gurmels Kanton Freiburg

Gemeindebaureglement

(GBR)

Genehmigung

Januar 2019

INHALT

Erster Teil: GELTUNGSBEREICH	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Rechtliche Grundlagen	4
Art. 3 Rechtsnatur	4
Art. 4 Anwendungsbereich	4
Art. 5 Abweichungen und Ausnahmen	4
Zweiter Teil: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
Art. 6 Belastete Standorte	5
Art. 7 Naturgefahren	5
Art. 8 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, Baumgruppen und Einzelbäumen (Gehölzen), zu Fliessgewässern und zu Leitungen	6
Art. 9 Parkieren (Garagen, Parkplätze, Einstellhallen)	7
Art. 10 Bepflanzung	8
Art. 11 Geländeänderung	8
Art. 12 Mauern, Einfriedungen	8
Art. 13 Gestaltungsvorschriften	8
Art. 14 Energie	9
Art. 15 Aussenantennen und Solaranlagen	9
Dritter Teil: ZONENVORSCHRIFTEN	10
Art. 16 Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)	10
Art. 17 Baupolizeiliche Vorschriften Attikageschosse	11
1. Abschnitt: Bauzonen	12
Art. 18 Dorfzone (DZ)	12
Art. 19 Wohnzone schwacher Dichte (WS)	12
Art. 20 Wohnzone mittlerer Dichte (WM)	12
Art. 21 Mischzone (MZ)	13
Art. 22 Industrie- und Gewerbezone (IGZ)	13
Art. 23 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	13
2. Abschnitt: Weitere Zonenarten	14
Art. 24 Freihaltezonen	14
Art. 25 Spezialzone für Pferde	14
Art. 26 Materialabbauzone	15
Art. 27 Landwirtschaftszone (LZ)	15
Art. 28 Waldareal	15
3. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte	16
Art. 29 Ortsbildschutzperimeter (OSP) Kategorie 2 und 3	16
Art. 30 Ortsbildschutzperimeter Kategorie 2	17
Art. 31 Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen	18
Art. 32 Geschützte Kulturgüter	18
Art. 33 Historische Verkehrswege	19
Art. 34 Archäologischer Perimeter	19
Art. 35 Landschaftsschutzperimeter	19
Art. 36 Grundwasserschutzzone	19
Art. 37 Uferschutzzone	19
Art. 38 Naturschutzperimeter	20
Art. 39 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals	20
Vierter Teil: VORSCHRIFTEN ÜBER DETAILBEBAUUNGSPLÄNE UND DETAIL-ERSCHLIESSUNGSBEWILLIGUNGEN	21
Art. 40 Gebiete mit Detailbebauungsplanpflicht (DBP)	21

Art. 40a Detailbebauungsplanpflicht Zentrum Cordast	21
Art. 41 Detailerschliessungsbewilligungspflicht (DEB) und Pflicht zur Voranfrage Detailerschliessung	21
Fünfter Teil: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
Art. 42 Übertretungen	23
Art. 43 Aufhebung	23
Art. 44 Inkrafttreten	23
GENEHMIGUNGSVERMERKE	24
Anhänge:	25
Anhang 1: Inventar der geschützten Gebäude und Kulturobjekte	25
Cordast	25
Gurmels	25
Guschelmuth	25
Kleingurmels	26
Liebistof	26
Monterschu	26
Wallenbuch	26
Anhang 2: Vorschriften zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter	27
Anhang 3: Liste der häufigsten einheimischen Pflanzen	30
Anhang 4: Abstände von Hecken und Feldgehölzen	31
Abkürzungen	
AltlastG	Gesetz vom 7. September 2011 über belastete Standorte
ARStrG	Ausführungsreglement zum Strassengesetz
DBP	Detailbebauungsplan
DEB	Detailerschliessungsbewilligungspflicht
DZ	Dorfzone
EGZGB	Einführungsgesetz vom 10. Februar 2012 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ff	und fortfolgende
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan
IGZ	Industrie- und Gewerbezone
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
LZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone
NatG	Gesetz vom 12. September 2012 über den Natur- und Landschaftsschutz
OSP	Ortsbildschutzperimeter
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum RPBG
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
RUBD	Raumplanungs- und Baudirektion
StrG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WM	Wohnzone mittlerer Dichte
WS	Wohnzone schwacher Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

Erster Teil: GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Zweck

Das Gemeindebaureglement (GBR) legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle, harmonische und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das RPBG vom 2. Dezember 2008 und
das RPBR vom 1. Dezember 2009,
- > die IVHB vom 22. September 2005 (Stand 1. Mai 2015),
- > das StrG vom 15. Dezember 1967 und
das ARStrG vom 7. Dezember 1992, sowie
- > alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Art. 3 Rechtsnatur

Das GBR und die Zonennutzungspläne sind für Behörden und Private verbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

Art. 4 Anwendungsbereich

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
4. OKT. 2020

Die Vorschriften des GBR haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten, Anlagen, Arbeiten und Nutzungsänderungen im Sinne des RPBG anwendbar.

baubewilligung-
pflichtigen

In detailbebauungspflichtigen Gebieten gelten zudem die entsprechenden genehmigten Reglemente.

Art. 5 Abweichungen und Ausnahmen

Abweichungen und Ausnahmen können von der jeweiligen Bewilligungsbehörde und gemäss den Bedingungen des RPBG und RPBR zugelassen werden.

Zweiter Teil: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 6 Belastete Standorte

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt.

Art. 7 Naturgefahren

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

Grundlagen:

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die einer Naturgefahr 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.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen,

- > in welchen sich zahlreiche Personen aufhalten, oder
- > die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können, oder
- > die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

Allgemeine Massnahmen:

Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet

- > muss im Sinne von Art. 137 des RPBG ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden, und
- > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Gebiete mit Restgefährdung:

Die Kategorie bezeichnet Gebiete, die nach der Durchführung von aktiven und passiven Massnahmen weiterhin eine geringe Gefährdung aufweisen, sowie Gebiete mit Gefährdungen von 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.

Gebiete mit geringer Gefährdung (Hinweisbereich):

Es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen

- > die Durchführung einer ergänzenden Studie, sowie
- > besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

Gebiete mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereich):

Auf den betreffenden Flächen dürfen keine sensiblen Objekte erstellt werden. Bauen ist unter Einhaltung bestimmter Auflagen erlaubt:

- > Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen, und
- > 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.

Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereich):

Verboten sind:

- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten wären oder erst errichtet werden müssen.
- > Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotenzials 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, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- > Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 des 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.

Gebiete mit Gefahrenhinweis:

Auf den entsprechenden Flächen wird auf das Vorhandensein einer Naturgefahr hingewiesen, ohne dass deren Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Für jedes Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen und es sind im Bedarfsfall Schutzmassnahmen zu definieren und umzusetzen.

Art. 8 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, Baumgruppen und Einzelbäumen (Ge- hölzen), zu Fliessgewässern und zu Leitungen

^{1a} Die minimalen Bauabstände zu den Strassen richten sich nach dem StrG. Die Bauabstände entlang der Kantonalstrasse sind im Zonennutzungsplan festgelegt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

^{1b} Gebäude, die den minimalen Bauabstand zur Strasse unterschreiten, können grundsätzlich im bestehenden Volumen und für die bisherige Nutzung wiederaufgebaut oder ersetzt werden.

^{1c} Bei Gemeindestrassen und unter Vorbehalt der Einhaltung der Sichtweiten und Gewährleistung der konstruktiven Sicherheit der Strassenanlagen, gelten die Absätze 1d und 1e.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

^{1d} Geringfügige Bauten gemäss Art. ⁸⁵ RPBR können bis zu einem Mindestabstand von 3.00 m ab Parzellengrenze zur Strasse realisiert werden. Garagen müssen so platziert und ausgerichtet werden, dass beim Öffnen und Schliessen des Garagentors das Fahrzeug ausserhalb der Strasse abgestellt werden kann. *unter Vorbehalt von Art. 82 RPBR*

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020
~~Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020~~

^{1e} Unterirdische Bauten und Anlagen können bis zu einem Mindestabstand von 3.00 m ab Parzellengrenze zur Strasse realisiert werden. Das Verlegen von Werkleitungen richtet sich nach dem StrG.

^{1f} Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand bestimmt.

³ Der minimale Abstand einer Baute zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals (Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume etc.), ergibt sich aus dem Schema im Anhang 4 des GBR. Für die Erstellung einer Baute mit einem geringeren Bauabstand ist gemäss NatG eine Ausnahme zu dieser Schutzbestimmung nötig. Das entsprechende Gesuch ist zusammen mit dem Baugesuch an die Gemeinde zu richten.

^{4a} Der Raumbedarf der Fliessgewässer gemäss kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung wird vom Kanton festgelegt und dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke. Er ist im Zonennutzungsplan durch Raumbedarfslinien dargestellt. Innerhalb des minimalen Raumbedarfes der Fliessgewässer sind weder Materiallagerungen noch Änderungen des natürlichen Geländes zulässig. Wanderwege und Zufahrten, welche der Landwirtschaft dienen, sind innerhalb des minimalen Raumbedarfes zulässig.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

4. OKT. 2020

^{4b} Die im Zonennutzungsplan definierten Baulinien bezeichnen den Mindestabstand, welche Bauten zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten müssen. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind auf der Fläche zwischen Raumbedarfslinie und Baulinie zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen, namentlich für Eingriffe beim Gewässer, nicht behindert wird.

^{4c} Bauten und Anlagen in Gewässernähe sind so zu erstellen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Insbesondere ist bei einer Ableitung von Meteorwasser in Fliessgewässer dem Rückstau-risiko Rechnung zu tragen.

^{4d} Bei eingedolten Bächen muss der Standort geplanter Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Bachkanalisation und des Raumbedarfs der Fliessgewässer gemäss Art. 8 Abs. 4 festgelegt werden (keine Bauten im Bereich der Eindolung, keine Überbelastung, Kontrolle bzw. Verifizierung des Abflussvermögens, Beibehaltung eines Bereichs von ausreichender Breite für eine allfällige spätere Wiederoffenlegung usw.).

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

4. OKT. 2020

⁵ Der Abstand einer Baute oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach der Eidgenössischen Starkstromverordnung sowie nach der Verordnung über den Schutz nichtionisierender Strahlung.

⁶ Der Abstand einer Baute oder einer Anlage von einer Transitgasleitung richtet sich nach der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung.

Art. 9 Parkieren (Garagen, Parkplätze, Einstellhallen)

Bei Neu-, An- oder Umbauten sowie Nutzungsänderungen, gelten die Bestimmungen gemäss den nachstehenden Absätzen a) bis c).

Nach erfolgter Berechnung ist das Ergebnis auf das nächste ganze Parkfeld aufzurunden.

a) Wohnnutzungen

Einzelwohnhäuser (nach Art. 55 und 56 RPBR):

- > 1 Parkfeld für Personenwagen pro 100 m² BGF (Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281 von 2013), mindestens jedoch 1 Parkfeld pro Wohneinheit. Zusätzlich 10% für Besucher.

Mehrfamilienhäuser (nach Art. 57 RPBR):

- > 1 Parkfeld für Personenwagen pro 100 m² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung plus 10 % für Besucher.
- > 1 Abstellfeld für Velos pro Zimmer (gemäss VSS-Norm SN 640 065 von 2011).

b) Andere Nutzungen

Der Bedarf an Parkfeldern für andere Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe etc.) wird gemäss VSS-Norm SN 640 281 von 2013 berechnet.

c) Ersatzabgabe

Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Reglements der Verwaltungsgebühren im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben.

Art. 10 Bepflanzung

¹ Bei jedem Neubau sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. Anhang 3), welche das Gebäude gut in seine landschaftliche Umgebung eingliedern.

² Für Sichtschutzbepflanzungen sind möglichst einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden.

Art. 11 Geländeänderung

¹ Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Terrains und dem massgebenden Terrain darf maximal 0.80 m betragen, sofern die Neigung des natürlichen Terrains innerhalb des Gebäudegrundrisses unter 5 % liegt.

Beträgt die Neigung zwischen 5 und 10 %, ist eine Höhe von maximal 1.15 m zulässig.

Bei Neigungen über 10 % darf die Differenz maximal 1.50 m betragen.

Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es die besonderen Verhältnisse rechtfertigen, namentlich für Gelände mit starker Neigung, in überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel.

² Vom Hauptgebäude unabhängige Stützmauern zur Geländegestaltung dürfen eine maximal sichtbare Höhe von 2.00 m ab neuem Terrain aufweisen. Die Bestimmungen zu den Geländeänderungen sowie zu den Grenzabständen bleiben vorbehalten.

Art. 12 Mauern, Einfriedungen

Längs Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken den Vorschriften des StrG entsprechen.

Art. 13 Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sich gut in die Umgebung einfügen. Für die Beurteilung der Gesamterscheinung sind insbesondere Lage, Proportionen, Terrainverlauf und Umgebungsgestaltung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl massgebend.

² Für Fassaden ist die Verwendung von grellen Farben und reflektierenden Materialien untersagt. Bei geringfügigen Bauten, welche sich nicht in einem Ortsbildschutzperimeter befinden, können kräftige Farben und beschränkt reflektierende Materialien zugelassen werden, sofern sie weder für den Strassenverkehr noch für Nachbarn störend sind.

³ In den im ZNP bezeichneten Ortsbildschutzperimetern gelten ergänzend die entsprechenden Bestimmungen dieses Reglements.

⁴ Der Gemeinderat erlässt im Bedarfsfall Vorschriften zur Material- und Bepflanzungsart der Einfriedungen sowie von Sicht- und Lärmschutzwänden im Hinblick auf die Gestaltung des Quartiers und des Strassenraumes. Der Gesuchsteller hat diesbezüglich eine informelle Voranfrage an die Gemeinde zu richten.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 4. OKT. 2020

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 4. OKT. 2020

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
1 4. OKT. 2020

Art. 14 Energie

- ¹ Jedes neue Gebäude hat seinen Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.
- ² Beim baubewilligungspflichtigen Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) ist der Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.
- ³ Ausnahmebestimmungen gemäss dem kantonalen Energiegesetz bleiben vorbehalten.

Art. 15 Aussenantennen und Solaranlagen

- ¹ Aussenantennen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen. Sie dürfen die Gesamterscheinung des Gebäudes und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ² Solaranlagen unterliegen den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Massgebend dazu sind die Bewilligungs- und Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts. Für Verfahrensfragen, Massnahmen und Kriterien wird auf die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD vom Oktober 2015 verwiesen.

~~³ In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Ortsbildschutzperimetern und auf geschützten Gebäuden gelten für Antennen und Solaranlagen die entsprechenden Bestimmungen des GBR.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

Dritter Teil: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 16 Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)

Zonen	Dorfzone DZ	Wohnzone schwacher Dichte WS	Wohnzone mittlerer Dichte WM	Mischzone MZ	Industrie- und Gewerbe- zone IGZ	Zone von allg. Interesse ZAI
Baupolizeiliche Masse						
Zonencharakter gem. GBR	Art. 18	Art. 19	Art. 20	Art. 21	Art. 22	Art. 23
Geschossflächenziffer GFZ	1.30	1.10	1.30	1.30	-	1.30
GFZ Zuschlag für Einstellhallen ⁴⁾	0.20	-	0.20	0.20	-	0.20
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	-	-	-	-	7.00	-
Überbauungsziffer ÜZ für Haupt- gebäude / -anlagen ⁵⁾	0.50	0.25	0.25 ¹⁾ 0.35 ²⁾	0.50	0.65	0.50
ÜZ Zuschlag für Nebenbauten /- anlagen ⁶⁾	0.10	0.15	0.15 ¹⁾ 0.05 ²⁾	0.10	0.15	0.10
Grenzabstand (in m) ³⁾ ½ h mind. jedoch	4.50	4.50	5.50	5.50	6.00	6.50
Traufseitige Fassadenhöhe F _h (in m) ⁷⁾	8.50	8.00	9.00	9.00	10.00	9.00
Gesamthöhe h (in m) ⁸⁾	13.00	9.00	12.00	12.00	13.00	13.00
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	IV	III
Grünflächenziffer gemäss IVHB					0.1	

- 1) Für freistehende Einzelwohnhäuser gemäss RPBR, Art. 55.
- 2) Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser gemäss RPBR, Art. 56 und 57.
- 3) Die Erhöhung des Abstandes gemäss RPBR ist in allen Zonen anwendbar, in der Industrie- und Gewerbezone nur gegenüber anderen Bauzonen, gemäss Art. 83 RPBR.
Anwendungsbeispiel für Dorfzone DZ: Beträgt die Gebäudehöhe weniger als 9.00 m, so ist ein Grenzabstand von mind. 4.50 m einzuhalten. Ist sie höher als 9.00 m so beträgt der Grenzabstand ½ h.
Der Grenzabstand ergibt sich aus der grössten projektierten Gebäudehöhe und gilt gegenüber allen angrenzenden Parzellen (ausgenommen Strassenparzellen, bei welchen der Strassenabstand zur Anwendung kommt). Andere Baulinien zu Wald, Gewässer, etc. bleiben vorbehalten.
- 4) Zuschlag für unterirdische Einstellhallen mit mind. 2/3 der erforderlichen Parkplätze, mind. jedoch deren 6, die als Unterniveaubauten im Sinne des RPBR ausgeführt werden.
- 5) Definition Hauptgebäude/-anlage: für Wohn- und/oder Arbeitszwecke ständig benutzbare Bauten und Anlagen.
- 6) Definition Nebenbaute / -anlage: unbeheizte Kleinbauten und angebaute Bauteile, welche nicht für ständige Wohn- und/oder Arbeitszwecke benutzbar sind, wie unbeheizte Wintergärten, Privatgaragen, Terrassenüberdachungen, Balkonplatten oder Eingangsvordächer, Garten- und Gerätehäuser etc.
- 7) Lukarnen, deren summierte Längen mehr als ¼ der dazugehörigen Fassadenlänge ergeben und die den Dachvorsprung unterbrechen, sind bei der Bemessung der Fassadenhöhe einzurechnen.
Bei Flachdachbauten mit begehbaren Dachflächen, deren Brüstungen mind. 0.20 m von der Fassade zurückversetzt und als durchbrochene Geländer konstruiert sind, wird ein Zuschlag von 1.50 m gewährt, jedoch maximal bis zur Gesamthöhe h. In jedem Fall ist aber mit der OK Dachkonstruktion die zulässige traufseitige Fassadenhöhe F_h einzuhalten.
- 8) Bei Flachdachbauten entspricht die zulässige Gesamthöhe der traufseitigen Fassadenhöhe F_h. Regelungen betreffend Attikageschosse siehe Art. 17, sind vorbehalten.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
4. OKT. 2020

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
4. OKT. 2020

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
4. OKT. 2020

14. OKT. 2020**Art. 17 Baupolizeiliche Vorschriften Attikageschosse**

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Sie müssen bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2,50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR).

Das Attikageschoss kann die traufseitige Fassadenhöhe F_h überragen. In diesem Fall gilt für Flachdächer die Gesamthöhe, nicht die traufseitige Fassadenhöhe, als zulässige Gesamthöhe.

² Überragt das Attikageschoss die traufseitige Fassadenhöhe F_h , so gelten in den Wohnzonen mit schwacher und mittlerer Dichte und in der Mischzone die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

- > Zwei zusätzliche Fassaden des Attikageschosses müssen einen Rücksprung von min. je 1.50 m zur Fassade des darunterliegenden Geschosses aufweisen.
- > Der Grenzabstand der nicht oder um weniger als 1.50 m zurückversetzten Fassade muss um das Mass, welches die traufseitige Fassadenhöhe F_h übersteigt, erhöht werden, maximal jedoch um 1.50 m.

Diese zusätzlichen Bestimmungen gelten nicht für die Industrie- und Gewerbezone sowie für die Zone von allgemeinem Interesse.

1. Abschnitt: Bauzonen

Art. 18 Dorfzone (DZ)

¹ Die Dorfzone umfasst zentrale Dorfbereiche, die sinnvoll zu erneuern sind, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

² Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäftsbauten, Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit geringen Immissionen sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind neue landwirtschaftliche Betriebe sowie reine nicht landwirtschaftlich genutzte Lager- und Ausstellflächen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

³ Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe können weiter betrieben werden. Es besteht ein Wiederherstellungsrecht unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung. ~~Ausgeschlossen sind Intensivmastbetriebe.~~

Die umliegenden Wohngebiete dürfen nicht durch Lärm, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen in einem Masse belästigt werden, welches über die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung hinausgeht. Der Betriebsinhaber hat gegebenenfalls die zur Vermeidung übermässiger Belästigung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.

⁴ Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen. Es wird auf Art. 13 des GBR verwiesen. Flach- und Pultdächer sind bei Hauptgebäuden nicht gestattet. Bei An- und Erweiterungsbauten, sowie bei Nebengebäuden, sind diese Dachformen erlaubt, sofern sie sich deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

⁵ Die Dorfzone Monterschu bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheiten und Eigenart des Ortsteils Monterschu. Es gelten zusätzlich folgende Vorschriften:

a) Die Erhaltung bezieht sich auf das Gesamtbild der Räume, Strassen und Plätze, die Proportionen der Häuser, der Dachformen, die massstäblichen Verhältnisse der Fassaden, deren Gliederung und Farbe. Neue Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische Siedlungsstruktur einzufügen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

b) Zulässig sind Umbauten der bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude sowie Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken und zu Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Art. 19 Wohnzone schwacher Dichte (WS)

¹ Gestattet sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen usw.), sofern sie die Nachbarschaft nicht mit Immissionen belästigen und sich dem Quartiercharakter unterordnen.

² In dem im Zonennutzungsplan als landschaftlich empfindlich bezeichnetem Gebiet im Bulliard Gurmels ist der Einpassung der Bauten in die Landschaft hohe Bedeutung zuzumessen.

³ Die Spezialbaulinie im Zonennutzungsplan in Cordast bezweckt, gegenüber dem Landwirtschaftsbetrieb aus Immissionsgründen einen Abstand zur Wohnnutzung aufrecht zu erhalten. Nordöstlich der Baulinie sind vorbehaltlich des Grenzabstandes nur geringfügige Bauten gestattet.

Art. 20 Wohnzone mittlerer Dichte (WM)

¹ Gestattet sind zusammengebaute Einzelwohn- und Mehrfamilienhäuser. Freistehende Einzelwohnhäuser sind im Zusammenhang mit einer Gesamtüberbauung mit Detailbebauungsplan gestattet. Bestehende freistehende Einzelwohnhäuser können erhalten, an-, um- und ausgebaut werden.

² Kleinbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen sind innerhalb von Wohngebäuden zulässig, sofern sie die Nachbarschaft nicht mit Immissionen belästigen und sich dem Quartiercharakter unterordnen.

³ Ebenerdige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen über eine besonnte Garten- und Terrassenfläche verfügen, die rechtwinklig ab Fassade gemessen eine Mindestdiefe von 4 m auf der ganzen Fassadenlänge der entsprechenden Wohnung aufweist und deren Bewohner zur privaten Nutzung vorbehalten bleibt.

⁴ Bei der Gestaltung des Aussenraums sind die Vorschriften des RPBR über Spiel- und Erholungsplätze umzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass die Garten- und Terrassenfläche von ebenerdigen Wohnungen nicht angerechnet werden darf.

⁵ Alle Parkplätze im Perimeter des DEB «Schützenweg» sind zwingend unterirdisch zu erstellen.

Art. 21 Mischzone (MZ)

¹ Gestattet sind reine Gewerbebauten sowie Wohn- und Gewerbebauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens 20 % der Geschossfläche pro Gebäude. Es sind nur Gewerbebetriebe mit geringer Immissionsbildung zulässig. Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Handelssektor zählen zum Gewerbe. Reine Lager- oder Ausstellplätze sind nicht gestattet.

² ~~Bestehende Bauten mit reiner Wohnfläche können innerhalb ihres Volumens erhalten und ausgebaut werden. Erweiterungen der Geschossfläche ausserhalb des bestehenden Volumens sind bis zu 30 m² möglich, ohne dass der Gewerbeanteil gemäss Absatz 1 umgesetzt werden muss, jedoch ist für die den Maximalwert von 30 m² übersteigende Geschossfläche zwingend Absatz 1 anzuwenden. Die ab der Einführung des vorliegenden GBR ausserhalb des bestehenden Volumens erstellten Geschossflächen sind kumulativ zu berücksichtigen.~~

*Nur 2. Satz
festhalten!
ist in Ordnung!*

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

³ Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe können weiter betrieben werden. Es besteht ein Wiederherstellungsrecht unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung. ~~Ausgeschlossen sind Intensivmastbetriebe.~~

~~Die umliegenden Wohngebiete dürfen nicht durch Lärm, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen in einer Masse belästigt werden, welches über die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung hinausgeht. Der Betriebsinhaber hat gegebenenfalls die zur Vermeidung übermässiger Belästigung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

Art. 22 Industrie- und Gewerbezone (IGZ)

¹ Gestattet sind ausschliesslich Industrie- und Gewerbebetriebe. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

² Fassaden und Dächer müssen sich bezüglich Farbe und Material gut an die landschaftliche und bauliche Umgebung anpassen. Der Anteil der Grünflächen beträgt mindestens 10 % der anrechenbaren Landfläche. Gegenüber der offenen Landschaft ist eine Abgrenzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

³ Die benachbarten Wohngebiete sind durch geeignete Massnahmen vor Lärm-, Luft- und Geruchsmissionen zu schützen.

Art. 23 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

¹ Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen wie Mehrzweckgebäude, Schulen, Friedhof, Heime, Sportplätze, öffentliche Parkplätze usw.

Art. 55 Abs. 2 i.V.m. Art. 16

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

² Private Bauten und Anlagen im öffentlichen Nutzen gemäss RPBG können zugelassen werden, wenn diese die öffentlichen Bauten sinnvoll ergänzen, deren eventuelle Erweiterungen nicht im Wege stehen oder die Gemeinde die Fläche nicht anders benötigt.

³ Übersicht Zonen von allgemeinem Interesse. Im Zonenplan sind die ZAIs mit den hier aufgeführten Nummern gekennzeichnet.

Nr.	Name ZA	Nutzung
1	Grossguschelmuth	Zivilschutz, Schule
2	Cordast Kirche	Kirche, Friedhof, Parkplatz
3	Cordast Möbli	Vereinslokal
4	Cordast Schule	Schule, Sport- und Spielplätze, Parkplatz
5	Cordast Schiessstand	Schiessstand
6	Gurmels Pfarrkirche	Kirche, Friedhof, Parkplatz
7	Gurmels Muttergotteskirche	Kirche
8	Gurmels Schule und Verwaltung	Schule, Gemeindeverwaltung
9	Gurmels Altersheim	Altersheim
10	Gurmels Pfarrschür	Begegnungszentrum, Alterswohnungen
11	Gurmels Monterschustrasse	Kindergarten, Spielplatz
12	Gurmels Sportweg	Sportanlagen, Feuerwehr, Zivilschutz, Parkplatz
13	Liebistorf Schule	Schule, Sport- und Spielplätze
14	Liebistorf Mühlematte	Zivilschutz, Vereinslokal, Parkplatz
15	Liebistorf Kirche	Kirche, Ofenhaus
16	Wallenbuch Schulhaus	Zivilschutz, Spielplatz
17	Wallenbuch Sportplatz	Sportplatz

2. Abschnitt: Weitere Zonenarten

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

Art. 24 Freihaltezonen

~~Die Freihaltezonen gliedern den bebauten Raum, trennen die bewohnten Zonen von stark störenden oder gefährlichen Anlagen, erhalten Grünflächen in den Ortschaften, schützen Aussichtspunkte und ihre charakteristische Erscheinung und die Kulturgüter.~~

~~² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.~~

Art. 25 Spezialzone für Pferde

¹ In dem im Zonennutzungsplan an der Dorfstrasse in Cordast bezeichneten Gebiet ist die Haltung von Pferden mitsamt den dafür notwendigen Bauten und Anlagen für eine gewerbsmässige Pferdehaltung mit einem entsprechenden Angebot an Reitmöglichkeiten sowie für die Aufzucht von Jungtieren vorgesehen.

² Die dafür notwendigen Bauten und Anlagen (Reithallen, Stallungen, Büroräume, Lager-, Umschlag- und Abstellplätze, Übungs- und Ausbildungsplätze) haben sich in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 21 für die Mischzone gut in die bestehende Bebauung und den Ortscharakter einzufügen.

³ Im Baufeld „A“ sind die Erstellung von Haupt- und Nebenbauten für Wohn- und Pferdehaltungszwecke sowie Anlagen für die Erschliessung (Zufahrt) und den Pferdesport (wie Reithallen, Stallungen, Longier-Anlage, Umzäunungen) erlaubt.

Der Bau eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten ist innerhalb des Baufelds „A“ direkt angrenzend an die benachbarte Mischzone im Bereich „A1“ möglich.

⁴ In Baufeld „B“ ist ausschliesslich die Erstellung von Nebenbauten und Anlagen für die Pferdehaltung (wie Wetterschutz-Unterstand, Longier-Anlage, Umzäunungen) sowie für die Versickerungs- und Retentionsanlage des Meteorwassers gestattet.

⁵ Für die mit „A“ und „B“ bezeichneten Baufelder gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Mischzone gemäss Zonenschema in Art. 16.

⁶ Die mit „C“ bezeichnete Fläche dient dem Weidegang und Freilauf der Pferde bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung. Hochbauten und feste Anlagen (ausgenommen Umzäunungen) sind nicht gestattet.

Art. 26 Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone ist für die Gewinnung und Aufbereitung von Kies und Sand vorgesehen.

² Bauten und Anlagen sind nur im Zusammenhang mit dem Kiesabbau zugelassen.

³ In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

⁴ Verfahren und Bedingungen richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach dem RPBG. Für eine Abbaubewilligung ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss RPBR obligatorisch.

Art. 27 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 gemäss RPBG einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD).

⁴ Ein Vorprüfungsgesuch wird empfohlen. Das Verfahren dazu richtet sich nach der kant. Baugesetzgebung.

Art. 28 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

3. Abschnitt: Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 29 Ortsbildschutzperimeter (OSP) Kategorie 2 und 3

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

¹ Perimeter

Im Zonennutzungsplan sind folgende OSP eingetragen:

Name OSP	Schutzkategorie
Gurmels Kirche	3
Gurmels Dörenberg	3
Kleingurmels	3
Cordast Kirche	3
Cordast Kapelle	3
Monterschu	3
Kleinguschelmuth	3
Grossguschelmuth	2
Liebistorf	2
Obere Mühle	3
Wallenbuch	3

² Ziel

Die Ortsbildschutzperimeter Kategorie 2 und 3 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 Gestaltung des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist zu erhalten.

³ Bauten

Gestattet sind Um-, An- und Neubauten, sofern sie zusätzlich zu den Zonenvorschriften auch die nachfolgenden Vorschriften erfüllen.

⁴ Gestaltungsvorschriften

Volumen, Form und Proportion, Stellung und Ausrichtung, architektonischer Ausdruck, Materialien und Farben von Um-, An- und Neubauten müssen gut auf die geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarbauten abgestimmt werden.

Anbauten haben auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und dürfen den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.

⁵ Dach

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren:

a) Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden; Auskragung und Form der Vordächer sind zu erhalten.

b) Der First von Lukarnen muss merklich unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

c) Der Einbau von Lukarnen und Gauben ist nur zu Belichtungszwecken erlaubt, nicht aber für eine Erweiterung der Nutzfläche des Dachgeschosses.

d) Die Belichtungsfläche von Lukarnen und Gauben darf maximal 4/5 der Fensterfläche der betreffenden Fassade betragen.

e) Die Summe der Flächen von Lukarnen und Gauben darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten (in der frontalen Ansicht gemessen). Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/4 der der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

f) Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches in einer Reihe angeordnet werden. Sollte es ein zweites Dachgeschoss geben, darf es nur mit Dachfenstern belichtet werden. Dachaufbauten und Fenster müssen regelmässig und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden.

g) Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

h) Neubauten sind bezüglich Dachform ins bestehende Ortsbild einzufügen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

*Die Dachneigung muss an die benachbarten
geschützten Gebäude angeglichen werden.*

⁶ Fassade

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

Bei Umbauten und Erweiterungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden, sofern sich diese von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass sie als jüngerer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben und sich der bestehenden Fassadengliederung unterordnen.

⁷ Material

Die Materialwahl soll unter Einbezug der charakteristischen ortstypischen Bauten erfolgen.

Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen sind auf die Nachbarbauten abzustimmen.

*Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020*

⁸ Solaranlagen

Solaranlagen in Ortsbilschutzperimetern unterliegen der vereinfachten Baubewilligungspflicht. Die Gemeinde holt nach Eingang des Baugesuchs die Stellungnahme des KGA ein. Für Verfahrensfragen, Massnahmen und Kriterien wird auf die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD vom Oktober 2015 verwiesen.

⁹ Verfahren

Jedem Baubewilligungsgesuch muss eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde vorangehen.

Art. 30 Ortsbilschutzperimeter Kategorie 2

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

¹ In den Ortsbilschutzperimetern Kategorie 2 gelten zusätzlich die folgenden Vorschriften:

a) Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes mit und sind deshalb nach Möglichkeit zu erhalten.

b) Alte Bodenbeläge aus Naturstein sind zu erhalten.

c) Bei historischen Bauten ist die Erstellung neuer gegossener Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien auf das notwendige Minimum zu beschränken; bei Bedarf sind solche Flächen mit Kies, Pflasterungen aus Natur- oder Zementsteinen, Gittersteinen oder Rasengittern zu versehen.

d) Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.

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

² Neubauten sind grundsätzlich in den gesamten OSP der Kategorie 2 zugelassen. Im Einzelfall wird die Lokalisierung zu Beginn der Planung unter Einbezug des KGA überprüft und im Bedarfsfall optimiert.

*können unter Vorschalt von Art. 65 f RPBC
ganz in den als unbebaut im ZNP
gekennzeichneten
Flächen*

Art. 31 Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen

¹ Ziel

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete mit Harmonisierungsmassnahmen haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren.

² Positionierungs- und Gestaltungsvorschriften

a) Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von den Zufahrtsachsen auf das geschützte Gebäude weitgehend gewährleistet ist. Gleichzeitig soll die Sicht vom Ort aus in die bezeichneten Gebiete möglichst erhalten bleiben.

b) Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Gebäude abzuschwächen, soll dies durch das Pflanzen einheimischer Baumarten erfolgen.

c) Material und Farben der Neubauten und Anbauten bestehender Gebäude müssen auf das geschützte Gebäude abgestimmt sein.

d) Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Gebäudes in der Nachbarschaft.

e) Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten.

Art. 32 Geschützte Kulturgüter

¹ Im Zonennutzungsplan sind geschützte unbewegliche Kulturgüter (Gebäude, Wegkreuze usw.) bezeichnet. In Anhang 1 des GBR ist eine Liste dieser Objekte mit ihrer Schutzkategorie enthalten. In Anhang 2 sind die besonderen Vorschriften für geschützte Gebäude aufgeführt.

² Der Schutz der Kulturgüter richtet sich nach der Schutzkategorie und bezieht sich auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie die äusseren und inneren Elemente sind in drei Kategorien definiert:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält

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

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zu Kategorie 3

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

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zu Kategorie 2 und 3

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

³ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

⁴ Meldepflicht

Wer ein historisch oder künstlerisch wertvolles Kulturgut entdeckt (Malereien, Stuckaturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) muss dies unverzüglich der Gemeindeverwaltung melden.

⁵ Verfahren

Jedem Baubewilligungsgesuch muss eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde vorangehen.

Art. 33 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonennutzungsplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Böschungen, Mauern, Wegkreuze sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

² Der Schutzzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke. Er umfasst:

Kategorie 2: Historischer Verlauf mit Substanz

- > den historischen Verlauf,
- > die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
- > die Böschungen und die Gräben,
- > das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen etc.).

Kategorie 1: Historischer Verlauf mit viel Substanz. Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:

- > den Wegbelag

Art. 34 Archäologischer Perimeter

¹ Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jeden Neubaubeschluss der RUBD vom 4. OKT. 2020 im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Grabungsarbeiten eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde erforderlich.

² Innerhalb der archäologischen Perimeter ist das Amt für Archäologie befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss KGSG durchzuführen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des RPBG und des KGSG.

³ Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich dem zuständigen Amt melden.

Art. 35 Landschaftsschutzperimeter

Der Landschaftsschutzperimeter dient der Erhaltung der besonderen Schönheit und Eigenart der ausgedehnten Gebiete im gegenwärtigen Zustand (Form des Reliefs, Wasserläufe, Einzigartigkeit der Vegetation, landwirtschaftliche Nutzung). Bauliche Veränderungen sowie Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Ausnahmen bilden Bauten und Umbauten für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen.

Art. 36 Grundwasserschutzzone

Im Zonennutzungsplan sind genehmigte und provisorische Grundwasserschutzzonen eingetragen. Es gilt die Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz sowie die entsprechenden Schutzreglemente.

Art. 37 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung der Uferlandschaft am Schifflensee und soll den öffentlichen Zugang zum Ufer ermöglichen.

² Es dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.

³ Für Baugesuche wird eine Vorprüfung empfohlen. Das Verfahren dazu richtet sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

Art. 38 Naturschutzperimeter

Der Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz der im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete:

- > 133: Ehemalige Kiesgrube Reben, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung Nr. 133
- > M 1 bis M 30: Ökoflächen gemäss Gesamtmelioration Gurmels, Plan der erstellten Werke, vom 13.11.2017.

Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus. Es werden keine Neubauten oder -anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt, sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet. Davon ausgenommen sind Arbeiten

- > zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops,
- > für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets,
- > zur wissenschaftlichen Erforschung,
- > zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.
- > Für die Ökoflächen gemäss Gesamtmelioration Gurmels gelten zusätzlich die entsprechenden Unterhaltsbestimmungen.

Art. 39 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landwirtschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt.

² In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche im ZNP eingetragen sind, geschützt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

³ Entsprechend Art. 22 NatG bedarf ^{grundsätzlich} jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten.

⁴ Der regelmässige Unterhalt der geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals benötigt keine Ausnahme von den Schutzbestimmungen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

⁵ ~~Der minimale Bauabstand zu einem geschützten Gehölz ausserhalb des Waldareals ist im Schema in Anhang 4 des GBR definiert. Entsprechend Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist zusammen mit dem Baugesuch an die Gemeinde zu richten.~~

Vierter Teil: VORSCHRIFTEN ÜBER DETAILBEBAUUNGSPLÄNE UND DETAIL-ERSCHLIESSUNGSBEWILLIGUNGEN

Art. 40 Gebiete mit Detailbebauungsplanpflicht (DBP)

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

¹ Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur nach einem von der Raumplanungs-Umwelt- und Baudirektion ~~genehmigten~~ ^{zu genehmigenden} Detailbebauungsplan gebaut werden darf.

² Darin sind mindestens die Erschliessung, die Bauweise und die Aussenraumgestaltung zu regeln. Als Grundanforderung für alle Detailbebauungspläne gilt die haushälterische Nutzung des Bodens.

³ Im Rahmen von Detailbebauungsplänen müssen bei Bedarf die Niveaus der Bauten und Umgebungsarbeiten jeder einzelnen Parzelle und der Geschosse festgelegt werden.

Art. 40a Detailbebauungsplanpflicht Zentrum Cordast

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

¹ Das im Zonennutzungsplan in Cordast bezeichnete Gebiet mit Detailbebauungsplanpflicht dient als zentraler, naturnah ausgestalteter Raum für Wohnen, Dienstleistungen und zur Begegnung sowie als Gliederungselement zwischen Siedlung und Landwirtschaft.

² ~~Der gesamte Perimeter des DBP Zentrum Cordast ist integral als einheitlich konzipierte Überbauung zu planen. Die Realisierung kann in mehreren Etappen oder Losen durch einen oder mehrere Bauherren gemäss dieser Planung erfolgen.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom
14. OKT. 2020

³ Für die Wohnzone mittlerer Dichte gelten die Bestimmungen von Art. 16 und 20, in der Zone von allgemeinem Interesse diejenigen von Art. 23. Die Freihaltezone soll von Bauten und Anlagen freigehalten werden und dient der Begegnung sowie der Aufwertung und Integration naturnaher Elemente, insbesondere Gewässer, in die Siedlung. Zu diesem Zweck ist entlang des künftigen Bachlaufs ein Fuss- und Veloweg zu erstellen.

⁴ Der Hochwassergefährdung ist im Rahmen der durchgeführten Gefahrenkartierung Rechnung zu tragen. Voraussetzung für die Genehmigung des Detailbebauungsplans ist die Sicherstellung der Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen vor Baubeginn.

⁵ Die Strassenerschliessung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Dorfstrasse. Zusätzlich kann die bestehende Zufahrt zum Parkplatz Schulhaus als zweiter Anschluss genutzt werden.

⁶ Ein öffentlicher Durchgang für Fussgänger und Velofahrer ist zwischen der Dorfstrasse und dem Fuss- und Veloweg entlang des künftigen Bachs zu realisieren.

⁷ Die Parkierung der Mehrfamilienhäuser ist zu mindestens 2/3 unterirdisch zu realisieren.

⁸ Die für nicht überdeckte Parkplätze benötigten Flächen im Perimeter dürfen nicht versiegelt werden.

Art. 41 Detailerschliessungsbewilligungspflicht (DEB) und Pflicht zur Voranfrage Detailerschliessung

¹ In den im Zonennutzungsplan mit „DEB“ bezeichneten Gebieten darf nur nach einer von der Baubewilligungsbehörde bewilligten Detailerschliessung gebaut werden.

² Die DEB regelt die Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung (inkl. Abfallbeseitigung) innerhalb des Perimeters.

³ Sofern es die Generelle Entwässerungsplanung der Gemeinde zulässt, sind Retentions- und Versickerungsmassnahmen quartierweise zentral innerhalb des DEB-Perimeters zu realisieren. Die Planung

von Gemeinschaftsanlagen hat durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro unter Einbezug des mit dem GEP beauftragten Ingenieurs zu erfolgen.

⁴ Für Verkaufsläden, deren reine Verkaufsfläche 500 m² übersteigen, Industrie- und Gewerbebetriebe mit grossem Verkehrsaufkommen sowie Wohnüberbauungen mit mehr als 4 Wohngebäuden, ist der Gemeinde vor Baugesuchseingabe die Detailerschliessung als informelle Voranfrage vorzulegen.

⁵ Im Zonennutzungsplan sind für die noch nicht erschlossenen DEB-Perimeter die Planungsetappen gemäss Erschliessungsprogramm eingetragen.

Fünfter Teil: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Übertretungen

Übertretungen von Vorschriften des GBR werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

Art. 43 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- > alle kommunalen Bestimmungen, welche den Zonennutzungsplänen und seinem Reglement entgegenstehen;
- > das Planungs- und Baureglement und die Zonennutzungspläne, genehmigt am 16.06.2011 und am 28.04.2014;
- > der nachfolgend aufgeführte Detailbebauungsplan:

Gurmels

a) „Allmend“

vom 05.04.1994.

Art. 44 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 25 vom 22.06.2018
2. öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 46 vom 16.11.2018

Vom Gemeinderat der Gemeinde Gurmels angenommen am **29.01.2019**

Der Gemeindeschreiber

Gabriel Schmutz



Der Gemeindepräsident

Daniel Riedo

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am **14. OKT. 2020**

Der Staatsrat, Direktor



Anhänge:**Anhang 1: Inventar der geschützten Gebäude und Kulturobjekte**Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom14. OKT. 2020**Cordast**

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Dorfstrasse	7	Bauernhaus	44	4115	2
Dorfstrasse	7A	Speicher	44	4115	2
Dorfstrasse	11	Bauernhaus	44	4119	3
Dorfstrasse	19	Schmiede	44	4127	2
Dorfstrasse	50	Schulhaus	44	4171	3
Fermes, les	19A	Speicher	45	4210	2
Fermes, les	19	Bauernhaus	45	4210	2
Kapellematte	23	Kapelle unserer lieben Frau	45	4230	2
Spielacher	1	Reformierte Kirche	42	4006	2
Spielacher	2	Ehem. Schulhaus	42	4008	3

Gurmels

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Allmendstrasse	1A	Speicher	7	616	2
Allmendstrasse	2	Bistro zum Brennenden Herzen	10	533	3
Allmendstrasse	3	Bauernhaus	7	616	2
Cordaststrasse	47	Bauernhaus	7	743	2
Cordaststrasse	45	Mühle	7	742	2
Cordaststrasse	22	Kaplanei		695	3
Gugger		Wegkreuz Kr 2	7	687	3
Dürenbergstrasse	0 Mb 1	Infanteriestand		3499	3
Dürenbergstrasse	0 MB 2	Panzerhindernisse	9	3322	3
Dürenbergstrasse	0 MB 3	Geschützstand	9	3498	3
Grossholz	0 Mb3	Infanteriebunker		3540	3
Grossholz	0 Mb4	Maschinengewehrstand		3540	3
Kapellenweg	16	Marienkapelle Dürenberg	9	1307	1
Kapellenweg	16A	Missionskreuz	9	1307	3
Kapellenweg	15	Bauernhaus des Hans Falk	9	1306	3
Monerschustrasse	27	Ehem. Freie öffentliche Schule	11	1493	2
Monerschustrasse	4	Bauernhaus	7	701	2
St. Germanstrasse	25	Bauernhaus	7	699	2
St. Germanstrasse	15	Bauernhaus (Pfarrschür)	5	460	2
St. Germanstrasse	15C	Speicher	5	460	2
St. Germanstrasse	30	Pfarrkirche St. German	5	417	1
St. Germanstrasse	30A	Beinhaus	5	417	3
Schlösslistrasse	1	Landsitz von Ammann	7	689	2
Schlösslistrasse	5	Primarschulhaus	7	697	3

Guschelmuth

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Bouley	5	Käserei	25	778	3
Bouley	19	Bauernhaus	21	924	2
Bouley	19A	Ofenhaus	21	924	3
Grossguschelmuth	12B	Speicher	25	770	2
Grossguschelmuth	14	Bauernhaus	25	1099	2
Grossguschelmuth	15	Wohnhaus	25	773	2
Grossguschelmuth	18	Kappelle Johannes der Täufer	25	769	2

Grossguschelmuth	21	Bauernhaus	25	756	2
Grossguschelmuth	22	Bauernhaus	25	767	3
Grossguschelmuth	39A	Scheune	25	754	2
Kleinguschelmuth	7	Bauernhaus	15	782	3

Kleingurmels

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Brugera		Panzerhindernisse Mb 1	4	114	3
Dorfstrasse	10	Schlössli Siffert	4	140	2
Hauptstrasse	7	Kleinbauernhaus	4	161	3
Hauptstrasse	15	Kleinbauernhaus	4	228	3
Hintere Gasse	2	Kleinbauernhaus	4	143	3
Viversstrasse	3	Kleinbauernhaus	4	225	3
Viversstrasse	19	Ofenhaus	4	153	2

Liebistorf

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Dorfstrasse	53	Schulhaus	26	2714	2
Dorfstrasse	54 A	Ofenhaus	26	2013	3
Dorfstrasse	58 A	Kapelle	26	2012	1
Gurt	40	Bauernhaus	28	2039	2
Gurt	40C	Speicher	28	2039	3
Gurt	40G	Ofenhaus	28	2039	3
Hinterdorf	2	Bauernhaus	26	2011	2
Hinterdorf	26 B	Speicher	27	2011	2
Hinterdorf	30 A	Speicher	27	2045	2
Hinterdorf	9	Bauernhaus	27	2644	3
Obere Mühle		Brunnen	29	2118	3
Obere Mühle	40	Obere Mühle	29	2155	2
Obere Mühle	40A	Ofenhaus	29	2155	3
Obere Mühle	43B	Speicher	29	2118	3
Röselwald; Müliacher		Grenzsteine Gr 1 bis 18			3

Monterschu

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Monterschu		Brunnen Br 1	1	3584	3
Monterschu	66	Landsitz Fégely	1	33	2
Monterschu	67	Landsitz Scheurergut	1	2	3

Wallenbuch

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Fol.</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Gammenstrasse	1	Bauernhaus des Jakob Hayoz	39	3021	1
Gammenstrasse	1A	Speicher	39	3021	2
Gammenstrasse	8	Primarschulhaus	39	3018	2
Murtenstrasse	1	Kaplanei	39	3012	2
Murtenstrasse	9	Kleinbauernhaus	39	3009; 3147	3
Murtenstrasse	2A	Barbara- und Radegundis-Kapelle	39	3011	2
Murtenstrasse	8	Bauernhaus	40	3052	2
Wittenbergwald		Grenzstein 1	41		3
Wittenbergwald		Grenzstein 2	41	3101	3
Holzmattacker		Grenzstein 3	39	3028	3

Anhang 2: Vorschriften zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter

In Ergänzung zu Art. 32 des GBR kommen zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter nachfolgende spezielle Vorschriften zur Anwendung:

1 Spezielle Vorschriften für die Schutzkategorie 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.
- > Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
 - > Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - > Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - > Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen.
 - > 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 betreffend Farbgebung und Materialwahl, die Anordnung der Öffnungen, deren 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 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 in das Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
- > 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.

c) Dächer

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

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

- > Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- > Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster bewilligt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- > Dachaufbauten wie Gauben und Lukarnen dürfen nur in traditionellen Formen und unter folgenden Voraussetzungen realisiert werden:
 - Die maximale Breite beträgt 110 cm.
 - Die Dachaufbauten sind uniform.
 - Die Stärke der Wangen ist auf ein Minimum zu reduzieren.
 - Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.
- > Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird gemessen durch eine Vertikalprojektion parallel zur Fassade. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten sind auch zu berücksichtigen.
- > Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- > Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen darf grundsätzlich keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

d) Konstruktive Elemente

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

14. OKT. 2020

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlage und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in gleicher 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 Umgebungsgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

f) Materialien

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Daches 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.

2 Spezielle Vorschriften für die Schutzkategorie 2

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RUBD vom

14. OKT. 2020

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 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.

Die Erweiterung soll an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentl. Betrachern einsehbar ist.

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 Schutzkategorie 1

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandswerklicher 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.

Anhang 3: Liste der häufigsten einheimischen Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Hecken und Büschen ist darauf zu achten, dass alle drei Schichten der Strauch- und Baumarten berücksichtigt werden. Nachfolgend ist eine Auswahl der häufigsten Pflanzen mit der zu erwartenden Höhe aufgeführt:

1. Schicht: Niedere Büsche (Niederhecke)

Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	Strauch	(0,5 - 1.5 m)
Rotes Geissblatt, Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Strauch	(1 - 2 m)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Strauch	(1 - 3 m)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Strauch	(1 - 3 m)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Strauch	(1 - 3 m)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Strauch	(1 - 4 m)
Faulbaum, Pulverholz (<i>Frangula alnus</i>)	Strauch	(1 - 4 m)
Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Strauch	(bis 4 m)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Strauch	(1 - 5 m)
Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch (<i>Cornus sanguinea</i>)	Strauch	(2 - 5 m)
Pfaffenhütchen, Spindelbaum (<i>Euonymus europaeus</i>)	Strauch	(bis 5 m)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Strauch	(3 - 7 m)

2. Schicht: Hohe Büsche (Hochhecke)

Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	Strauch	(2 - 6 m)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Strauch	(2 - 6 m)
Kornelkirsche (<i>Conus mas</i>)	Strauch	(2 - 6 m)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Strauch	(3 - 9 m)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Strauch / Baum	(2 - 10 m)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Strauch / Baum	(bis 12 m)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Baum / Strauch	(3 - 15 m)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Baum / Strauch	(3 - 15 m)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Baum / Strauch	(bis 20 m)
Hagebuche, Weissbuche, Hainbuche (<i>Caprinus betulus</i>)	Baum	(bis 20 m)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Baum	(bis 20 m)
Grauerle (<i>Alnus incana</i>)	Baum	(bis 20 m)

3. Schicht: Bäume

Aspe, Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)	Baum	(5 - 20 m)
Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Baum	(bis 25 m)
Weissbirke, Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Baum	(bis 25 m)
Nussbaum (<i>Juglans regia</i>)	Baum	(bis 25 m)
Winterlinde, Sommerlinde (<i>Tilia sp.</i>)	Baum	(bis 25 resp. 30 m)
Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>)	Baum	(15 - 30 m)
Bergulme (<i>Ulmus scabra</i>)	Baum	(bis 30 m)
Bergahorn, Spitzahorn (<i>Acer sp.</i>)	Baum	(bis 30 m)
Silberpappel (<i>Populus alba</i>)	Baum	(15 - 35 m)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Baum	(bis 40 m)
Waldöhre (<i>Pinus sylvestris</i>)	Baum	(bis 40 m)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Baum	(bis 40 m)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Baum	(bis 40 m)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Baum	(bis 40 m)

Anhang 4: Abstände von Hecken und Feldgehölzen



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Bauabstände von Bauten und Anlagen zu bestehenden 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	4 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)

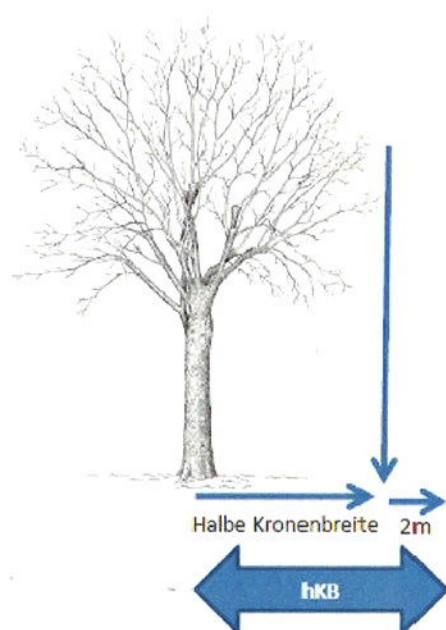
Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

Link:

- › VSS Norm zum Schutz von Bäumen auf Baustellen:
http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0
- › Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: „Hecken - richtig pflanzen und pflegen“
- › Canton de Genève (nur Französisch):
 - › Nature
 - › Création de haies vives
 - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken
- › Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen „Baumschutz auf Baustellen“