

Gemeinde Brünisried



Planungs- und Baureglement

Nachtrag der Änderungen: Mai 2007

urbaplan

I. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

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

II. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

ERSTER TITEL GENERELLE VORSCHRIFTEN

- | | |
|------------|--|
| Artikel 6: | Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen sowie zu Wasserläufen |
| Artikel 7: | Aussenantennen |
| Artikel 8: | Detailbebauungspläne und Detailerschliessungspläne |
| Artikel 9: | Gestaltung der Bauten und der Umgebung |

ZWEITER TITEL SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 10:	Zoneneinteilung	
Artikel 11:	Kernzone I	KZ I
Artikel 12:	Kernzone II	KZ II
Artikel 13:	Wohnzone mit schwacher Dichte	WS
Artikel 14:	Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM
Artikel 15:	Mischzone Wohnen-Landwirtschaft	MZ-L
Artikel 16:	Mischzone Wohnen-Gewerbe	MZ-G
Artikel 17:	Gewerbezone	GZ
Artikel 18:	Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
Artikel 19:	Landwirtschaftszone	LZ

DRITTER TITEL SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| Artikel 20: | Bedeutung |
| Artikel 21: | Landschaftsschutzgebiete |
| Artikel 22: | Naturobjekte |
| Artikel 23: | Kulturobjekte |
| Artikel 24: | Archäologische Gebiete und Funde |

III. TEIL BAUPOLIZEI- UND ANDERE VORSCHRIFTEN

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| Artikel 25: | Parkierung |
| Artikel 26: | Erschliessungsbeiträge, Gebühren |
| Artikel 27: | Kontrolle der Arbeiten |

IV. TEIL STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 28: Uebertretungen

V. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 29: Aufhebung

Artikel 30: Inkrafttreten

ANHANG

Anhang 1 Zonenvorschriften
Anhang 2 zu Artikel 12
Anhang 3 Bauernhausinventar

0432-PBR aktualisiert-0507.doc-DBA

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aebi 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

I. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement der Gemeinde Brünisried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebiets und legt die Vorschriften zur Erstellung von schützenswerten Elementen, zur 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 dieses Reglements sind:
 - das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 9. Mai 1983 (RPBG)
 - das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG),
 - das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, abgeändert am 28. Februar 1996,
 - 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. Die ortstechnischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:
 - a. der Analyse der Grundlagen und der Formulierung von Planungszielen
 - b. den Richtplänen:
 - Strassen- und Verkehrsrichtplan
 - Erschliessungsrichtplan
 - Landschaftsrichtplan
 - c. dem Zonennutzungsplan
 - d. den Vorschriften über Zonennutzungsplan und Baupolizei
 - e. den Detailbebauungsplänen
 - f. dem erläuternden Planungsbericht

Artikel 3 : Rechtsnatur

1. Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind allgemein verbindlich für Behörden und Private.
2. Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Artikel 4 : Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglementes haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Artikel 5 : Abweichungen

Der Gemeinderat kann von Plänen und von den dazugehörigen Gemeindevorschriften Abweichungen bewilligen; dies mit dem vorgängigen Einverständnis der Baudirektion und unter Einhaltung der Voraussetzungen gemäss Art. 55 RPBG und Art. 90 ff ARzRPBG.

II. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

ERSTER TITEL GENERELLE VORSCHRIFTEN

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

1. Strassenbaugrenzen

Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Die Baugrenzen zur Kantonstrasse werden in den Teilerschliessungsplänen gemäss Art. 90 ff RPBG festgelegt.

Die Baugrenzen zu Gemeindestrassen betragen:

	Abstand zur Strassenachse:
zweispurig, Fahrbahnbreite 3.00 m oder grösser	beidseitig 10.00 m
zweispurig, Fahrbahnbreite 2.75 m oder kleiner	beidseitig 8.00 m
einspurig	beidseitig 7.00 m

Im Übrigen gilt das Strassengesetz.

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

2. Abstand zum Wald

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung zulässt und der Waldeigentümer dazu sein schriftliches Einverständnis erteilt hat.

Für Garagen und kleine Bauten gemäss Art. 64 des Ausführungsreglementes zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz beträgt der minimale Waldabstand im Bereich Berg und Berghöhlzli auf den Artikeln 625; 626; 627; 707; 712; 714; 15 m.

3. Abstand zu Hecken, Baumreihen und -gruppen

Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen beträgt innerhalb der Bauzone den in der entsprechenden Zonenart festgelegten Grenzabstand, sofern im Zonennutzungsplan oder in einem Detailbebauungsplan nichts anderes festgelegt ist. Ausserhalb der Bauzone beträgt der minimale Abstand 10.00 m.

4. Abstand zu Wasserläufen

Ohne vorherige Bewilligung der Baudirektion beträgt der Abstand einer Baute oder Anlage zur Grenze der öffentlichen Sache der Seen und Wasserläufe mindestens 20.00 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes.

Artikel 7 Aussenantennen

Für das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln auf Dächern ist vom Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen.

Artikel 8 Detailbebauungspläne und Detailerschliessungspläne

1. Im Zonennutzungsplan sind die Gebiete festgelegt, für die obligatorisch ein Detailbebauungsplan oder ein Detailerschliessungsplan zu erstellen ist. Geringfügige und gerechtfertigte Anpassungen der Perimeter bleiben vorbehalten.
2. Die im Zonennutzungsplan vorgeschriebenen oder freiwillig erstellten Detailbebauungspläne legen für den Perimeter besondere Planungsvorschriften fest. Der Detailbebauungsplan regelt insbesondere die Erschliessung, Gestaltung und Bauweise eines Quartiers. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren.
3. Der Detailerschliessungsplan regelt die Erschliessung eines Quartiers.
Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem Baubewilligungsverfahren gemäss Raumplanungs- und Baugesetz.
Baugesuche können erst positiv begutachtet werden, wenn die Erschliessung geregelt ist.

Artikel 9 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

1. Jede Baute muss in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden. Sie muss den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft und Siedlung, des Quartiers und der angrenzenden Gebäudegruppen Rechnung tragen.
2. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, das sie in ihrer Gesamterscheinung, ihrer Lage und Umgebungsgestaltung, den Proportionen, der Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
3. Bauten, welche hinsichtlich ihrer Bedeutung, ihrer Lage und ihrer Ausmasse einen bedeutenden Einfluss auf die Umgebung haben, müssen erhöhten architektonischen Qualitätserfordernissen entsprechen.
4. In Gebieten mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in Stellung, Firstrichtung und Proportionen der überlieferten Bauart anzupassen, sofern sie nicht von ihrer Zweckbestimmung her eine andere Gestaltung verlangen.
5. Zuschlag zur Höhe h
Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.00m bei der Höhe h gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt.

ZWEITER TITEL SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 10 : Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet Brünisried ist eingeteilt in:

a. Bauzonen

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - Kernzonen | KZ I + II |
| - Wohnzone mit schwacher Dichte | WS |
| - Wohnzone mit mittlerer Dichte | WM |
| - Mischzone Wohnen - Landwirtschaft | MZ-L |
| - Mischzone Wohnen - Gewerbe | MZ-G |
| - Gewerbezone | GZ |
| - Zone von allgemeinem Interesse | ZAI |

b. Landwirtschaftszone

LZ

c. Schutzgebiete und -objekte

- Landschaftsschutzgebiete
- Naturobjekte
- Kulturobjekte
- Archäologische Gebiete und Funde
- Gewässerschutzgebiete

d. Forstwirtschaftszone

Artikel 11 : Kernzone - KZ I

1. Charakter

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

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.65.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m (Art.63 ARzRPBG bleibt vorbehalten).

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt max. 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung beträgt max. 9.00 m.

6. Bauweise

In der Kernzone I ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

7. Besondere Bestimmungen

- a. Gebäudegestaltung, Bauart, Volumen, Dachform, Farben und Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen den besonderen Charaktermerkmalen der traditionellen Gebäude- und Siedlungsstruktur Rechnung tragen.
- b. Flachdächer sind untersagt.
- c. Die Kernzone I wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.
- d. Für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen innerhalb dieser Zone ist ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Artikel 12: Kernzone - KZ II

1. Charakter

Die Kernzone II ist für das Wohnen, für Dienstleistungs-, Handels- sowie für Gewerbebetriebe mit geringen Emmissionen bestimmt.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.85.

3. Ueberbauungsziffer

Die Ueberbauungsziffer beträgt maximal 50%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.75 m (Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten).

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt max. 13.50 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung beträgt max. 9.00 m.

Die Höhen H und h werden ab dem Niveau der Kantonalstrasse gemessen (siehe Anhang 2).

6. Bauweise

In der Kernzone II ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Ein durchgehendes Sockel- bzw. Verbindungsgeschoss auf dem Niveau der Kantonalstrasse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3.00 m kann gestattet werden (siehe Anhang 2).

7. Besondere Bestimmungen

- a. Gebäudestellung, Bauart, Volumen, Dachform, Farben und Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen den besonderen Charaktermerkmalen der traditionellen Gebäude- und Siedlungsstruktur Rechnung tragen.
- b. Flachdächer sind nur in der Form von Terrassen über dem Sockel- bzw. Verbindungsgeschoss zulässig (siehe Anhang 2).
- c. Die Kernzone II wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.86) zugeordnet.
- d. Für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen innerhalb dieser Zone ist ein Gutachten der kantonalen Kommission für Denkmalpflege erforderlich.

Artikel 13 : Wohnzone mit schwacher Dichte - WS

1. Charakter

Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Andere Nutzungen wie Handel, Handwerk oder Dienstleistungen können gestattet werden, sofern sie die Nachbarschaft mit keinerlei Immissionen belästigen und sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Einzelwohnhäusern sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.35 für freistehende Einzelwohnhäuser, für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 0.50.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt 25% für freistehende Einzelwohnhäuser, für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.25 m. Art.63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 8.50 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 6.50 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Die offene Bauweise ist vorgeschrieben. Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes kann der Gemeinderat zusammengebaute Einzelwohnhäuser verlangen.
- b. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude gestellt) und für geringfügige Bauten gemäss Art.64 und Art.73 ARzRPBG zulässig.
- c. Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.
- d. Für das im Zonennutzungsplan bezeichnete Gebiet „Kalbermatten-Höhena“ gelten zusätzliche zu den bestehenden Zonenvorschriften folgende Gestaltungsvorschriften:
 - Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen
 - Die Hauptfirstrichtung für Neubauten ist Nordwest-Südost
 - Die Fassaden der über dem Erdgeschoß (Sockelgeschoß) liegenden Geschosse (Ober- und Dachgeschoß) sind in Holz auszugestalten

Artikel 14 : Wohnzone mit mittlerer Dichte - WM

1. Charakter

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

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt für Mehrfamilienhäuser 0.50.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt für Mehrfamilienhäuser 25%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art.63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 12, Abs. 2, 3, 5) anwendbar.
- b. Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.
- c. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude gestellt) und für geringfügige Bauten gemäss Art. 64 und Art. 73 ARzRPBG zulässig.
- d. Die Wohnzone mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.

Artikel 15 : Mischzone Wohnen - Landwirtschaft - MZ-L

1. Charakter

Die Mischzone Wohnen-Landwirtschaft ist bestimmt für das Wohnen sowie für Landwirtschaftsbetriebe.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt für Neubauten maximal 0.40, für bestehende Gebäude maximal 0.50.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 25%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.00 m. Art.63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe beträgt 10.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Gebäudestellung, Bauart, Volumen, Dachform, Farben und Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen den besonderen Charaktermerkmalen der traditionellen Gebäude- und Siedlungsstruktur Rechnung tragen.
- b. Flachdächer sind untersagt.
- c. Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.
- d. Mastbetriebe mit störenden Geruchsemmissionen gemäss Luftreinhalteverordnung sind nicht zugelassen. Die Zone gilt diesbezüglich als „bewohntes Gebiet“.
- e. Die Mischzone Wohnen-Landwirtschaft wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.

Artikel 16 : Mischzone Wohnen-Gewerbe - MZ-G

1. Charakter

Die Mischzone Wohnen-Gewerbe ist bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ohne störende Emmissionen sowie für das Wohnen.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.60.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 35%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.00 m. Art.63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 10.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Mehrfamilienhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind nicht zulässig.
- b. Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Artikel 12 Abs. 2, 3, 5) anwendbar.
- c. Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.
- d. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude gestellt) und für geringfügige Bauten gemäss Art. 64 und Art. 73 ARzRPBG zulässig.
- e. Die Mischzone Wohnen - Gewerbe wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.86) zugeordnet.

Artikel 17 : Gewerbezone - GZ

1. Charakter

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

2. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50%.

3. Volumenziffer

Die Volumenziffer beträgt maximal 6.50 m³ pro m² überbaubare Fläche (gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG).

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt min. 6.00 m. Die Erhöhung des Abstandes (Art. 63 ARzRPBG) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Es sind nur Betriebe ohne umwelt- oder gesundheitsgefährdende Emissionen zugelassen.
- b. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf demselben 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. 2.80 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. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude gestellt) und für geringfügige Bauten gemäss Art. 64 und Art. 73 ARzRPBG zulässig.
Wird über dem Betriebsgebäude eine Wohnung erstellt, kann der Gemeinderat die Nutzung des Betriebsgebäudedaches als Terrasse teilweise oder ganz gestatten.
- e. Die Gewerbezone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.86) zugeordnet.

Artikel 18 : Zone 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. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.70.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 63 ARzRPBG ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht übersteigen.

6. Besondere Bestimmungen

- a. Der Fussballplatz wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet; alle übrigen Teilgebiete der Zone von allgemeinem Interesse werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.86) zugeordnet.

Artikel 19 : Landwirtschaftszone - LZ

1. Gegenstand

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
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone sind gemäss den Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zonenkonform:

- Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen
- Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen
- Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen
- Bauten für den unentbehrlichen Wohnbedarf, der für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generationen

3. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone können unter den Bedingungen der Artikel 24 ff RPG und 40 ff RPV als nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden:

- Bauten und Anlagen, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert
- Umbauarbeiten für die Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen
- die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder der Wiederaufbau von bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen
- die Änderung von schützenswerten Bauten und Anlagen, nach den durch den kantonalen Richtplan definierten Kriterien

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind ebenfalls einer Bewilligung unterworfen.

4. Verfahren

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute und Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Baudirektion (Art. 59 RPBG).

Das Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 184 RPBG ist obligatorisch, ausser für geringfügige Bauten

5. Empfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

DRITTER TITEL SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Artikel 20 : Bedeutung

1. Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 62 RPBG. Die Schutzbestimmungen überlagern die Nutzungszenen, sie können die zulässige Nutzung beschränken.
2. Das Planungs- und Baureglement und eventuelle, speziell zu erlassende Schutzreglemente legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Artikel 21 : Landschaftsschutzgebiete

1. Charakter

Die im Zonenplan und im Landschaftsrichtplan eingetragenen Landschaftsschutzgebiete umfassen besonders schöne und naturkundlich oder kulturgechichtlich wertvolle Landschaften.

2. Teilgebiete

a. biologisch-ökologischer Wert (B)

Der auf der ganzen Länge naturnahe Bachlauf des Tromoosbaches im Bereich Hohlmatt - Brügi mit der wertvollen Ufervegetation soll erhalten werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere die Düngung) und die Bewirtschaftung des Waldes sollen sich den Schutzzielen anpassen. Grundsätzlich sollen - mit Ausnahme von für die Landwirtschaft zwingend notwendigen Bauten und Anlagen - keine Bauten und Anlagen innerhalb des B-Gebietes zugelassen werden.

b. kulturlandschaftlicher Wert (K)

Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege etc.) sollen erhalten werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

c. geologisch/geomorphologischer Wert (G)

Die charakteristischen Hügel (Drumlins, Endmoränenwälle) und Feuchtgebiete sind Spuren der einstigen Gletscher. Diese 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. Schutzkategorien

a. Kategorie I

Die Kategorie I umfasst jene Landschaften, die von jeglichem baulichen Eingriff zu schützen sind. Notwendige Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sind zulässig und sind dem besonderen Charakter der betreffenden Landschaft anzupassen.

b. Kategorie II

Die Kategorie II umfasst jene Landschaften, die von baulichen Eingriffen zu schonen sind. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig und sollen dem Charakter der Landschaft Rechnung tragen.

4. Besondere Bestimmung

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. 56, 58 und 59 RPBG.

Artikel 22 : Naturobjekte

1. Naturobjekte sind geschützt.
2. Als Naturobjekte gelten:
 - Innerhalb der Bauzonen die im Zonennutzungsplan eingetragenen Objekte.
 - Ausserhalb der Bauzonen sämtliche Objekte gemäss Staatsratsbeschluss vom 12.3.1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt (d.h. natürliche Lebensräume (Biotope) wie See- und Flussufer, Wasserlachen, Sümpfe, Moore, Teiche, Baumgruppen, Hecken sowie Einzelbäume, insbesondere Eichen, Linden, Ahorne und Buchen).
 - Ausserhalb der Bauzonen sämtliche Trockenstandorte sowie erratische Blöcke (Findlinge).
3. Die Erhaltung oder, sofern notwendig, der Ersatz am gleichen Standort, ist vorgeschrieben. Gesuche für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zum Entfernen oder Versetzen von Naturobjekten sind mit Begründung an den Gemeinderat zu richten.

Artikel 23 : Kulturobjekte

1.

Die von der kantonalen Kommission für Denkmalpflege in ihrem Bauernhausinventar und im Inventar der Landsitze und Schlösser (ILS) bezeichneten schützenswerten Gebäude sind im Zonennutzungsplan und im Landschaftsrichtplan als Kulturobjekte eingetragen. Die eingetragenen Gebäude müssen in ihrer Substanz und in ihren charakteristischen Elementen erhalten bleiben.

2.

Für sämtliche baulichen Veränderungen, insbesondere An- und Umbauten auch geringfügiger Art, muss vor der Baueingabe die kantonale Kommission für Denkmalpflege beigezogen werden (Art. 184 RPBG).

3.

Die Entdeckung von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stukkaturen, Oefen, Decken, Böden, Maurn usw.) muss vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt oder der Gemeindeverwaltung mitgeteilt werden.

Artikel 24 : Archäologische Gebiete und Funde

1. Der Zonennutzungsplan und der Landschaftsrichtplan bezeichnen die archäologischen Gebiete und Fundstellen, welche im Verzeichnis der kantonalen archäologischen Dienststelle enthalten sind.
2. Für sämtliche Terrainveränderungen ist die Vorprüfung gemäss Art. 184 RPBG obligatorisch.
3. Die Entdeckung von archäologischen Fundstellen (Gräber, Schmuck, Mauern, Töpfereien usw.). muss vom Eigentümer oder Finder sofort dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt mitgeteilt werden.

III. TEIL BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 25 : Parkierung

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Wohnbauten wird wie folgt festgelegt:
 - a. **Für Einzelwohnhäuser:**

- Pro Wohnung:	3.0 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Studio:	1.0 Parkfeld
 - b. **Für Mehrfamilienhäuser:**

- Pro Wohnung bis zu 100 m ² BGF:	1.5 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Wohnung bis zu 150 m ² BGF:	2.0 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Studio:	1.0 Parkfeld (inkl. Garage)
2. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Norm Nr. 640 601a festgelegt.
3. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen Nr. 640 603a und 640 605a.
4. Der Garagenvorplatz ist als Parkfeld anrechenbar..

Artikel 26 : Erschliessungsbeiträge, Gebühren

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

Artikel 27 : Kontrolle der Arbeiten

Für die Kontrolle der Arbeiten gemäss Art. 191 und 192 RPBG sowie Art. 104 und 105 ARzRPB ist die Gemeinde zuständig.

IV. TEIL STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 28 : Übertretungen

Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

V. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 29 : Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem Zonenutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen
- das bisherige Planungs- und Baureglement (vom Staatsrat genehmigt am 10.1.78)
- der bisherige Zonenplan der Gemeinde Brünisried (vom Staatsrat genehmigt am 10.1.78)
- der Detailbebauungsplan „Kalbermatten-Höhena“ (vom Staatsrat genehmigt am 11.08.1981)

Artikel 30 : Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN

BAUZONEN

	KZ I	KZ II	WS	WM	MZ-L	MZ-G	GZ	ZAI
Zonencharakter gemäss RPBG (Art.)	48	48	49	49	49	49	50	51
Bau- und Zonenreglement Brünisried (Art.)	11	12	13	14	15	16	17	18

AUSNÜTZUNGSZIFFER gemäss Art. 162 RPBG & 54 - 58 ARzRPBG

generell					Neubau:		nicht anwend	0.70
freistehende Einzelwohnhäuser	0.35	0.35	0.35	0.35	0.40	0.35		
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	0.50	0.50	0.50	0.50	Beste-hend:	0.50		
Mehrfamilienhäuser	0.50	0.50	-	0.50		-		
Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe	0.65	0.85	-	-	0.50	0.60		

VOLUMENZIFFER gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG

	nicht anwend bar	6.50 m ³ /m ²	nicht anwend bar					
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------------------------	------------------

ÜBERBAUUNGSZIFFER gemäss Art. 163 RPBG & 59 - 61 ARzRPBG

generell				25%			50%
freistehende Einzelwohnhäuser	25 %	25 %	25 %	25 %	25%	-	
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	35 %	35 %	35 %	35 %	35%	-	
Mehrfamilienhäuser	25 %	25%	-	25%	-	-	
Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe	50 %	50%	-	-	35%	50%	

ABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN gemäss Art. 62 und 63 ARzRPBG

m	min. 6.00	min. 6.75	min. 4.25	min. 6.00	min. 5.00	min. 5.00	min. 6.00	min. 6.00
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

GESAMTHÖHE H gemäss Art. 68 ARzRPBG

m	max. 12.00	max. 13.50	max. 8.50	max. 12.00	max. 10.00	max. 10.00	max. 12.00	max. 12.00
---	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------

HÖHE h gemäss Art. 69 ARzRPBG

m	max. 9.00	max. 9.00	max. 6.50	max. 9.00	max. 7.00	max. 7.00	max. 9.00	max. 9.00
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

BAUWEISE gemäss Art. 161 RPBG & Art. 51/52 ARzRPBG

	offen	offen vgl.Anhang 2	offen	offen	offen	offen	offen	offen
--	-------	--------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFE (LSV)

	III	III	II	II	III	III	III	II/III
--	-----	-----	----	----	-----	-----	-----	--------

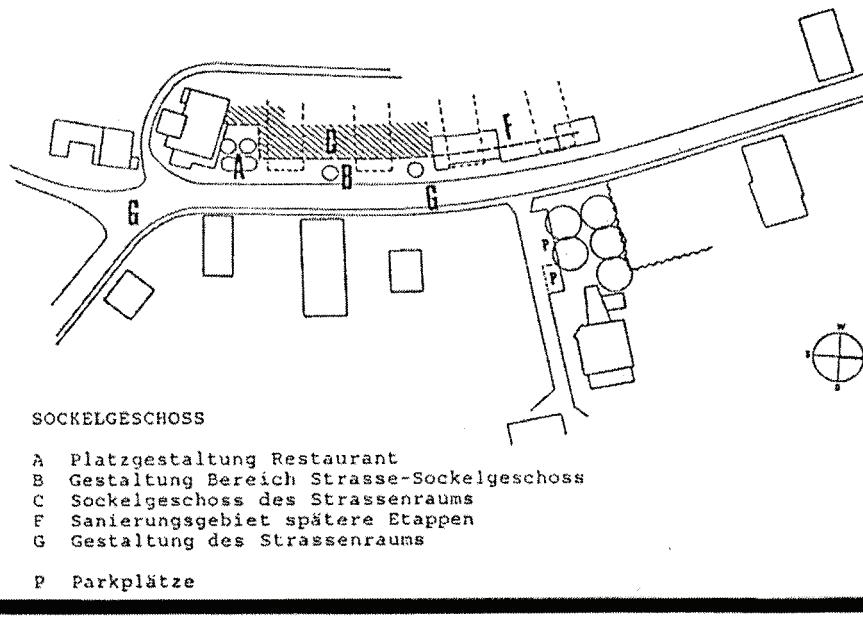
WEITERE ZONEN LZ

Zonencharakter gemäss RPBG	Art. 56	Art. 62
Bau- und Zonenreglement Brünisried	Art. 19	Art. 20-24
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LSV)	III	

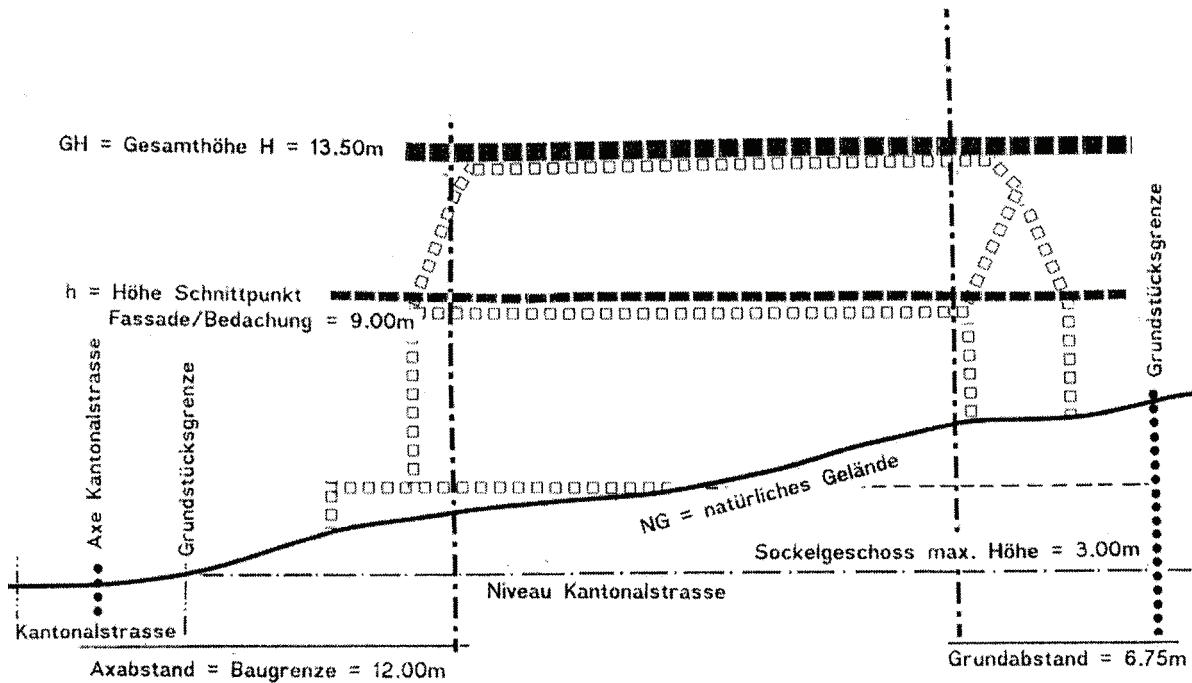
ZONENBEZEICHNUNGEN

Kernzone	KZ
Wohnzone mit schwacher Dichte	WS
Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM
Mischzone Wohnen-Landwirtschaft	MZ-L
Mischzone Wohnen-Gewerbe	MZ-G
Gewerbezone	GZ
Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
Landwirtschaftszone	LZ

ANHANG 2: ZU ARTIKEL 12



■■■■■ Hotel Linde (bestehend)



Die Höhen H (■■■■■) und h (— — — — —) müssen ab dem Niveau der Kantonalstrasse gemessen werden (und nicht gemäss Art. 68 ARRPBG parallel zum gewachsenen Boden).

ANHANG 3: BAUERNHAUSINVENTAR

BAUERNHAUSINVENTAR

Gemeinde Brünisried (Sensebezirk)

Verzeichnis der schützenswerten Gebäude

vom 24. September 1990

Inventarnummern gemäss Zonennutzungsplan und Landschaftsrichtplan

Inv. Nr.	Gebäude	Vers. Nr.	Plan Fol. / Art.	Datierung	Ort	Wert
01	Kapelle	116	11/412		Buechechäppeli	*
02a	Wegkreuz				Dorf	
02b	Wegkreuz				Bärg	
02c	Wegkreuz				Aegerten	
02d	Kreuz				Grabers Land	
03	Kirche			(1971)	Dorf	*
1	Bauernhaus	3	7/366ab	(1777)	Bärg	C
2	Bauernhaus	4	7/548	(1682)	Bärg	C
3	Bauernhaus	17	8/10	(18./19. Jh.)	Bueche	C
4	Bauernhaus	21	6/1	(18./19. Jh.)	Oberer Wijer	C
5	Bauernhaus	22	6/2	(18./19. Jh.)	Oberer Wijer	C
6	Bauernhaus	25	9/31	(1.H.19. Jh.)	Buecha	C
7	Wohnhaus	32	9/372	(1859)	Menzisberg	B
8	Bauernhaus	35	9/294	(1634)	Menzisberg	B
9	Bauernhaus	36	9/232	(17. Jh.)	Menzisberg	C
10	Speicher	37	9/233	(1634)	Menzisberg	C
11	Bauernhaus	38	9/38	(19. Jh.)	Menzisberg	C
12	Bauernhaus	49	1/323	(1830)	Dorf	AB
13	Bauernhaus	50	1/67	(um 1800)	Dorf	B
15	Bauernhaus	58	1/201	(1642)	Dorf	B
16	Wohnhaus	60a	3/469	(1746)	Dorf	C
17	Bauernhaus	69	5/507	(18. Jh.)	Aegerten	C
18	Wohnhaus/Schlössli	71	5/207	(1637)	Aegerten	*
19	Bauernhaus	74	5/46	(1787)	Aegerten	A
20	Bauernhaus	85	15/392	(1.H.19.Jh.)	Holgassa	BC
21	Wohnhaus/Schulhaus	92	9/90b	(19. Jh.)	Allmend	C
22	Bauernhaus	93	14/141ab	(19. Jh.)	Steingrueba	C
23	Wohnhaus	103	4/514	(um 1900)	Underi Weid	BC
24	Bauernhaus	72	5/289	1698	Aegerten	C
25	Bauernhaus	55	1/320	(19. Jh.)	Dorf	C
26	Wohnhaus	52	1/453	(um 1900)	Dorf	C

20. Januar 90/ab - REV Mai '91/up

GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom:	Gegenstand	Genehmigt am:
09.08.1991	Gesamtrevision	15.06.1993
31.03.2000	Änderung Art. 9	31.05.2000
01.09.2000	Änderung Art. 8	29.11.2000
29.07.2002	Änderung diverser Artikel	12.06.2003
16.07.2004	Änderung Art. 13 und 29	02.03.2005