



Planungs- und Baureglement

- **Version 01.05.2007**

Gemeindebau-
reglement

- **Version 06.09.2018**

Erläuterungen:
 Roter Text bedeutet, dass der Text im Vergleich zum bisherigen Reglement korrigiert wurde.
 Blauer Text (meist in Klammer) gibt Kommentare zu den Änderungen.

Gemeinde Brünisried

Planungs- und Baureglement

Am 02.03.2005 durch die Baudirektion genehmigt

Gemeinde Brünisried

Gemeindebaureglement

Entwurf als Grundlage für Annahme durch den Gemeinderat

Neufassung 2018

Öffentliche Auflage vom 7.09.2018

Inhalt**I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- Artikel 1 Zweck
- Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen,
- Artikel 3 Rechtsnatur
- Artikel 4 Anwendungsbereich
- Artikel 5 Abweichungen

II. 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

Weitere Zonenarten

- Artikel 19 Landwirtschaftszone LZ

Inhalt**I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- Artikel 1 Geltungsbereich
- Artikel 2 Rechtlicher Rahmen
- Artikel 3 Rechtsnatur
- Artikel 4 Abweichungen

II. Zonenbestimmungen**A Allgemeine Zonenbestimmungen**

- Artikel 5 Abstände
- Artikel 6 Perimeter mit obligatorischer Detailerschliessungsbewilligung
- Artikel 7 Gestaltung

B Bauzonen

- Artikel 8 Kernzone KZ
- Artikel 9 Wohnzone niederer Dichte 1, 2 WZND 1, 2
- Artikel 10 Wohnzone mittlerer Dichte WZMD
- Artikel 11 Mischzone 1, 2 MIX 1, 2
- Artikel 12 Zone von allgemeinem Interesse ZAI

C Nicht-Bauzonen

- Artikel 13 Landwirtschaftszone LWZ
- Artikel 14 Waldareal

Schutzzonen & Schutzobjekte

- Artikel 20 Bedeutung
- Artikel 21 Landschaftsschutzgebiete
- Artikel 22 Naturobjekte

- Artikel 23 Kulturobjekte
- Artikel 24 Archäologische Gebiete und Funde

III. BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN

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

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

- Artikel 28 Übertretungen

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Artikel 29 Aufhebung
- Artikel 30 Inkrafttreten

VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE**ANHANG 1 ZONENVORSCHRIFTEN****ANHANG 2 zu Artikel 12****ANHANG 3 BAUERNHAUSINVENTAR****D Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen**

- Artikel 15 Bedeutung
- Artikel 16 Landschaftsschutzperimeter
- Artikel 17 Geschützte Naturobjekte
- Artikel 18 Aussichtsschutz
- Artikel 19 Naturschutzperimeter
- Artikel 20 Geschützte Kulturgüter
- Artikel 21 Harmonisierungssperimeter (Nahbereich geschützter Kulturgüter)
- Artikel 22 Archäologische Perimeter
- Artikel 23 Geschützte historische Verkehrswege
- Artikel 24 Gefahrengebiete gemäss Naturgefahren
- Artikel 25 Raumbedarf für Gewässer
- Artikel 26 Grundwasserschutz
- Artikel 27 Belastete Standorte
- Artikel 28 Solaranlagen

III. BAUPOLIZEI- & ANDERE BESTIMMUNGEN

- Artikel 29 Parkierung
- Artikel 30 Erschliessungsbeiträge, Gebühren
- Artikel 31 Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

- Artikel 32 Übertretungen

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Artikel 33 Aufhebung
- Artikel 34 Inkrafttreten

VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE**VII. Anhang**

- Anhang 1 Zonenbestimmungen
- Anhang 2 Abstände zu Gehölzen
- Anhang 3 Kulturgüterinventar
- Anhang 4 Bestimmungen für geschützte Kulturgüter
- Anhang 5 Abkürzungen

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement der Gemeinde Brünisried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes 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

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.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1n Geltungsbereich

Das vorliegende **Gemeindebaureglement (GBR)** der Gemeinde Brünisried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die **Vorschriften zur Erhaltung** von schützenswerten Elementen, Erstellung und Veränderung von **Bauten und Anlagen** fest.

Diese sind anwendbar für alle Neu-, Um- und Ausbauten sowie Zweck- und Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen.

Sie bezwecken eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Art. 2n Rechtlicher Rahmen

1. Den rechtlichen Rahmen dieses Reglements bilden:

Eidgenössische Erlasse	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	1. Juli 1966	NHG	SR 451
Bundesgesetz über die Raumplanung	22. Juni 1979	RPG	SR 700
Raumplanungsverordnung	28. Juni 2000	RPV	SR 700.1
Bundesgesetz über den Umweltschutz	7. Okt. 1983	USG	SR 814.01
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	24. Jan. 1991	GSchG	SR 814.20
Gewässerschutzverordnung	28. Okt. 1998	GSchV	SR 814.201
Luftreinhalte-Verordnung	16. Dez. 1985	LRV	SR 814.318.142.1
Lärmschutz-Verordnung	15. Dez. 1986	LSV	SR 814.41
Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten	26. Aug. 1998	AltIV	SR 814.680
Bundesgesetz über den Wald	4. Okt. 1991	WaG	SR 921.0
Verordnung über den Wald	30. Nov. 1999	WaV	SR 921.01

Kantonale Erlasse	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Gesetz über die Gemeinden	25. Sept. 1980	GG	SGF 140.1
Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	7. Nov. 1991	KGSG	SGF 482.1
Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter	17. Aug. 1993	ARKGSG	SGF 482.11

Kantonale Erlasse	Datum	Abkürzung	Bezeichnung
Raumplanungs- und Baugesetz	2. Dez. 2008	RPBG	SGF 710.1
Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz	1. Dez. 2009	RPBR	SGF 710.11
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	22. Sept. 2005	IVHB	SGF 710.7
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz	12. Sept. 2012	NatG	SGF 721.0.1
Reglement über den Natur- und Landschaftsschutz	27. Mai 2014	NatR	SGF 721.0.11
Strassengesetz	15. Dez. 1967;	StrG	SGF 741.1
Ausführungsreglement zum Strassengesetz	7. Dez. 1992	ARStrG	SGF 741.11
Gesetz über die öffentlichen Sachen	04. Feb. 1972	ÖSG	SGF 750.1
Energiegesetz	9. Juni 2000	EnG	SGF 770.1
Gesetz über belastete Standorte	7. Sept. 2011	AltlastG	SGF 810.3
Gewässergesetz	18. Dez. 2009	GewG	SGF 812.1
Gewässerreglement	21. Juni 2011	GewR	SGF 812.11
Ausführungsverordnung zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes	17. März 2009	AVLSV	SGF 814.11
Gesetz über das Trinkwasser	6. Okt. 2011	TWG	SGF 821.32.1
Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	2. März 1999	WSG	SGF 921.1
Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen	11. Dez. 2001	WSR	SGF 921.11
Gesetz über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	14. Nov. 1996	JaG	SGF 922.1
Reglement über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume	20. Juni 2000	JaR	SGF 922.11

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

Inhalt des Ortsplandossiers soll gemäss BRPA nur im Planungsbericht aufgeführt werden.

Die ortsplanerischen 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

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind allgemein verbindlich für Behörden und Private.

Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Artikel 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements 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.

Art. 3n Rechtsnatur

Der GemRP und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich. (Art. 81 Abs. 2 RBPB)

Der ZNP und das vorliegende GBR werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich. (Art. 87 RPBG)

(Diesen Artikel in Art. 1 GBR integriert.)

Art. 4n Abweichungen

(Die Zustimmung der Direktion ist gemäss RPBG nicht mehr nötig.)

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147ff. RPBG und Art. 101ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II. 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 Kantonalstrasse 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 grösser	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 Ausführungsreglements zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz beträgt der minimale Waldabstand im Bereich Berg und Berghölzli auf den Artikeln 625; 626; 627; 707; 712; 714; 15 m.

II. Zonenbestimmungen

A Allgemeine Zonenbestimmungen

Art. 5n Abstände

1. Die Strassenbaugrenzen richten sich nach Art. 115ff StrG.

(Gemäss BRPA genügt der Verweis auf das StrG.)

(In der definitiven Fassung des GBR sind bei den Verweisen auf andere Gesetze Hyperlinks einzubauen; jb 20.11.12)

(Gemäss TBA sind Baugrenzen zur Kantonsstrasse nicht mehr gültig; jb 02.5.2014)

Die Abstände ab Strassenachse betragen für Gemeindestrassen:

- zweispurig, Fahrbahnbreite 3 m oder grösser: 10 m
- zweispurig, Fahrbahnbreite kleiner als 3 m: 8 m
- einspurig: 7 m

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

Für Erschliessungsstrassen gemäss GemRP gelten für Nebenbauten folgende verkleinerte Baugrenzen ab Strassen- bzw. Trottoirrand:

- Für Nebenbauten, Garagen und Unterstände mit der Zufahrt parallel zur Strasse: 2.5 m
- Für Garagen und Unterstände mit der Zufahrt rechtwinklig (direkt) zur Strasse: 5.0 m

In Ausnahmefällen kann die zuständige Bewilligungsbehörde auch auf anderen Gemeindestrassen kleinere Abstände bewilligen, soweit es sich um Abweichungen von Gemeindevorschriften handelt, die über die Vorschriften des Kantons hinausgehen.

Vergrösserte Baugrenzen (bsp. wegen Einhaltung der Sichtweiten oder dem Winterdienst) bleiben vorbehalten.

Die Abstandsvorschriften für Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 93ff. StrG.

(Verweis auf StrG ist sinnvoll, da sich zu diesem Thema sehr häufig Fragen ergeben. Mauern, die entfernt werden können, ohne dass sie zerstört werden, unterliegen ebenfalls diesen Bestimmungen.)

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.

7. Der minimale Abstand einer **neuen Baute oder Anlage** zur **Waldgrenze** beträgt 20.00 m, sofern der **ZNP** oder ein **DBP** keinen niedrigeren Abstand gemäss **Art. 26 WSG** bestimmt.

~~Für geringfügige Bauten gemäss Art. 85 RPBR beträgt der minimale Waldabstand im Bereich Berg und Berghölzli auf den Grundstücken Art. 356-358, 385-387 GB; 15 m.~~

(Gemäss Vorprüfung WaldA: durchgehende 15 m gemäss ZNP)

Der minimale Bauabstand einer Baute oder Anlage zu geschützten GaWa ist im Schema im Anhang 2 GBR definiert. Gemäss Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für GaWa. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

(Neue Formulierung gemäss ANL zur Vorprüfung.)

Der Abstand zu den Gewässern ist in Art. 25 GBR geregelt.

(Gemäss RPBG ist keine Baubewilligung erforderlich. Bei MFH gibt es aber gelegentlich Probleme, deshalb will die Gemeinde eine Regelung.)

(gemäss Vorprüfung BRPA ist Artikel zu löschen)

Artikel 8 Detailbebauungspläne u. 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.

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.

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.

(Den Begriff Detailerschliessungspläne gibt es gemäss dem aktuellen RPBG nicht mehr. Die Gemeinde kann Gebiete bezeichnen, wo eine Detailerschliessungsbewilligung vorgängig zur Überbauung nötig ist.)

Art. 6n Perimeter mit obligatorischer Detailerschliessungsbewilligung

1. Grundsätze

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

(Im Quartier Oberi Matta Süd galt bisher eine „Detailerschliessungspflicht“. Diese gibt es gemäss BRPG nicht mehr. Sie wird ersetzt durch den DEB.)

(Text gemäss Art. 64 RPBG.)

(Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung: Text zu streichen, da Wiederholung des Gesetzes)

(DBP sind so weit wie möglich aufzuheben; andernfalls müssen sie aktualisiert, dem RPBG angepasst und neu aufgelegt werden.)

2. DEB Oberi Matta Süd

In diesem DEB soll eine geordnete Wohnüberbauung erreicht werden. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den jeweiligen Zonenbestimmungen.

Im DEB müssen folgende Themen behandelt werden:

- Die Strassenerschliessung für Mfz ist als Ringstrasse zu gestalten.
- Die notwendigen Flächen für die erforderlichen Infrastrukturanlagen wie Retentionsanlage, Kehrriechtsammelstelle, Wendeplätze, Schneeablagerungsflächen und Werkleitungen sind auszuscheiden.
- Eine gute Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr ist zu gewährleisten.
- ~~Geschützte GaWa sind zu erhalten oder zu ersetzen.~~

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.

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.

Bauten, welche hinsichtlich ihrer Bedeutung, ihrer Lage und ihrer Ausmasse einen bedeutenden Einfluss auf die Umgebung haben, müssen erhöhten architektonischen Qualitätserfordernissen entsprechen.

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.

Zuschlag zur Höhe h

Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.00 m bei der Höhe h gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt.

Art. 7n Gestaltung

(Dieser Artikel entspricht inhaltlich demjenigen der Gemeinde Plaffeien.)

1. Grundsatz

Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Art. 125 RPBG).

Bauten, welche hinsichtlich ihrer Nutzung, ihrer Lage (z.B. freistehend, exponiert) und/oder ihrer Ausmasse einen besonderen Einfluss auf ihre Umgebung haben, müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen entsprechen.

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

2. Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds
- Standort, Stellung, die Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (keine stark hervorstechenden Farben) von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung des aus dem öffentlichen Raums einsehbaren Bereichs, dessen Begrünung und Um-/Begrenzung
- die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Mfz und Fahrräder sowie Hauszugänge.

(Der Abschnitt betreffend geschlossener Bauweise wurde gelöscht, da es keine solche gibt in Brünisried; 20.11.12)

3. Nutzung der Bauparzelle

Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind so zu gestalten und in die Umgebung einzuordnen, dass eine möglichst optimale Ausnutzung der Parzelle gewährleistet ist. Insbesondere bei grossflächigen Parzellen sind die zukünftigen Bebauungsoptionen offen zu halten.

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-Gewerbe I & II MZ I & II
- Mischzone Wohnen-Landwirtschaft MZ-WL
- 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

(Dieser Artikel fällt weg, da dieses Verzeichnis im Inhaltsverzeichnis dargestellt ist)

Bauzonen

Artikel 11 Kernzone - KZ I

3. Charakter

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

4. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.65.

5. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50%.

6. Abstände

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

7. 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.

8. Bauweise

In der Kernzone I ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

9. Besondere Bestimmungen

- 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.
- Flachdächer sind untersagt.
- Die Kernzone I wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.
- 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.

B Bauzonen

Art. 8n Kernzone

KZ

1. Zonencharakter

Die Kernzone umfasst die Gebiete, welche zentralen Funktionen vorbehalten sind.

Sie ist, nebst dem Wohnen, für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen bestimmt.

2. Zonenbestimmungen (GFZ, ÜZ, h, Fh jeweils gemäss IVHB)

Geschossflächenziffer		2.0
Überbauungsziffer		0.60
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR
Gesamthöhe	h	13.50 m
Grenzabstand		6.75 m
Taufseitige Fassadenhöhe	Fh	9.00 m
Bauweise		offen
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

(Höhe und Abstand von KZ 2 übernommen)

3. Besondere Bestimmungen

-
-
-

gelöscht

(Der Art. 7 GBR - Gestaltung ersetzt diesen Buchstaben)

gelöscht

gelöscht

(Lärmempfindlichkeitsstufe -> siehe oben)

gelöscht

Artikel 12 Kernzone - KZ II

(Kernzone I und II zusammengelegt in Art. 8 GBR - KZ)

1. Charakter

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

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.85.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer 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

- Die offene Bauweise ist vorgeschrieben. Im Rahmen eines Detailbauplanes kann der Gemeinderat zusammengebaute Einzelwohnhäuser verlangen.
- 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.
- Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.
- 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

(Dieser Abschnitt wurde 2004 bei Aufhebung des DBP Kälbermatten-Höhena eingeführt)

Art. 9n Wohnzone niederer Dichte 1, 2

WZND 1, 2

1. Zonencharakter

Die WZND 1 ist für das Wohnen (freistehende und zusammengebaute EWH gemäss Art. 55 und 56 RPBR) bestimmt.

Die WZND 2 ist für das Wohnen (freistehende und zusammengebaute EWH und MFH gemäss Art. 55, 56 und 57 RPBR) bestimmt.

Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden (gemäss Art. 53 des RPBG).

(Beschrieb gemäss Art. 53 RPBG. Der Anteil Gewerbe gemäss Gesetz nicht limitiert.)

2. Zonenbestimmungen:

	WZND 1	WZND 2	
Geschossflächenziffer	1.2	1.4	
Überbauungsziffer	0.40	0.40	
Erhöhter Abstand A'	gemäss Art. 83 RPBR		
Gesamthöhe	h	9.00	10.0 m
Grenzabstand		4.50	5.00 m
Traufseitige Fassadenhöhe	Fh	6.50	7.00 m
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		II	

3. Besondere Bestimmungen

- In der WZND 2 (Quartier Taneweier und Oberer Matta Süd) sind MFH erlaubt. Folgende Einschränkungen gelten:
 - Max. 6 Wohnungen pro Gebäude
 - Max. Gebäudelänge 30 m'
- Für das Quartier Höhena (Art. 420-437 GB) gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
 - Nur Satteldächer sind zugelassen.
 - Die Hauptfirstrichtung ist an die bestehende Bausubstanz anzupassen (Nordwest-Südost - talwärts)

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

- Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sind, mit Ausnahme der Abstände, die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 12, Abs. 2, 3, 5) anwendbar.
- Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.
- 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.
- Die Wohnzone mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.

Art. 10n Wohnzone mittlerer Dichte

WZMD

1. Zonencharakter

Die WZMD ist für das Wohnen (ausschliesslich zusammengebaute EWH und MFH gemäss Art. 56 und 57 RPBR) bestimmt.

(Beschrieb gemäss Art.51 RPBG.)

Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können zugelassen werden, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Emissionen verursachen.

2. Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer		1.7
Überbauungsziffer		0.60
Erhöhter Abstand A'		gemäss Art. 83 RPBR
Gesamthöhe	h	12.00 m
Grenzabstand		6.00 m
Taufseitige Fassadenhöhe	Fh	9.00 m
Bauweise		offen
Lärmempfindlichkeitsstufe		II

3. Besondere Bestimmungen

50% der Parkplätze müssen unterirdisch (UIB, UNB oder UG) eingerichtet oder in den Hauptgebäuden integriert werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Hauptgebäude vollflächig unterkellert sind.

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

- 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.
- Flachdächer sind untersagt.
- Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.
- Mastbetriebe mit störenden Geruchsemissionen gemäss Luftreinhalteverordnung sind nicht zugelassen. Die Zone gilt diesbezüglich als „bewohntes Gebiet“.
- Die Mischzone Wohnen-Landwirtschaft wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) zugeordnet.

Art. 11n Mischzone 1, 2

MIX 1, 2

1. Zonencharakter

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

(Beschrieb gemäss Art.43 Abs. 2. RPBG)

2. Zonenbestimmungen

		MIX 1	MIX 2	
Geschossflächenziffer		1.5	1.5	
Zuschlag für Tiefgaragen		0.2	0.2	
Überbauungsziffer		0.60	0.60	
Erhöhter Abstand A'	gemäss Art. 83 RPBR			
Gesamthöhe	h	12.0	12.0	m
Grenzabstand		6.00	6.00	m
Gewerbeanteil der GF	min.	10%	40%	
Taufseitige Fassadenhöhe	Fh	7.00		m
Bauweise		offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe		III		

(Ein minimaler Gewerbeanteil ist gemäss Art. 52 BRPG zwingend.)

Artikel 16 Mischzone Wohnen-Gewerbe - MZ-G

1. Charakter

Die Mischzone Wohnen-Gewerbe ist bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ohne störende Emissionen 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.

3. Besondere Bestimmungen

- a. **Bestehende Bauten können ohne Gewerbeanteil erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden.**
- b. Für die Mischzone 2 gilt:
 - **Wohnen im Erdgeschoss ist nicht erlaubt.**
 - **Die minimale Geschosshöhe des Erdgeschosses hat mind. 3.0 m aufzuweisen.**

~~Artikel 12 Mischzone Wohnen-Arbeit II~~ ————— ~~MIX II~~

Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung ist MIX II mit MIX zu fusionieren

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 Die Industrie- und Gewerbezone wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 13 Arbeitszone

AZ

Die bisherigen GZ werden in die MIX 2 umgezont.

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

Art. 12n Zone von allgemeinem Interesse

ZAI

1. Zonencharakter

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

(Beschrieb gemäss Art. 55 RPBG)

2. Zonenbestimmungen:

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

(Zu beachten: Gemäss Art. 80 RPBG kann auf die Festlegung einer GFZ verzichtet werden)

Weitere Zonenarten

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 Bauten und Anlagen

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.

C Nicht-Bauzonen

Art. 13n Landwirtschaftszone

LWZ

(Zwingender Musterartikel gemäss Vorgabe BRPA – 22.09.2010)

1. Zonencharakter

- a. 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.

(Beschrieb gemäss Art.57 BRPG)

- b. Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

(Gemäss Gutachten BRPA zu streichen, da so bereits im Gesetz)

- d. Für jedes nach dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 84 RPBR bewilligungspflichtige Bauvorhaben in der LWZ ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG empfohlen.
- e. Die LWZ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

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.

Art. 14n Waldareal

W

(Dieser Artikel ist neu. Er wird vom WaldA gefordert)

Die Waldfläche untersteht dem WSG.

(Möglicherweise gehört der Artikel Gewässerraum hierher als Nicht-Bauzone und nicht unter „Schutzonen und –objekte“ und nicht unter „II. Zonenbestimmungen“)

SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Artikel 20 Bedeutung

- Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 62 RPBG. Die Schutzbestimmungen überlagern die Nutzungszonen, sie können die zulässige Nutzung beschränken.

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 kulturgeschichtlich 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 Schutzziele anpassen. Grundsätzlich sollen - mit Ausnahme von für die Landwirtschaft zwingend notwendigen Bauten und Anlagen - keine Bauten und Anlagen innerhalb des B-Gebietes zugelassen werden.

D Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

(Der Begriff „-perimeter“ ist zutreffend der Begriff „-zone“ ist verwirlich, da es sich in der Folge nicht um Bau- bzw. Nicht-Bauzonen handelt)

Art. 15n Bedeutung

- Die im ZNP bezeichneten Schutzperimeter und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 72 RPBG. Diese überlagern die Nutzungszonen, insbesondere jene der landwirtschaftlichen Grundnutzung.

(Gemäss Gutachten des BRPA gilt Art. 59 RPBG nur für Zonen, aber nicht für Objekte und Perimeter)

Das vorliegende GBR und eventuelle, speziell zu erlassende Verordnungen oder Schutzreglements legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 16n Landschaftsschutzperimeter **LSP K15, G7, B6**

1. Charakter

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

(Gemäss BRPA geht diese Regelung zu weit, da sie das Bauen zu sehr einschränkt.)

2. Schutzanweisungen

- Gebiet mit hohem biologisch-ökologischem Wert (B)
 - Die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere die Düngung) und die Bewirtschaftung des Waldes und der Alpen dürfen die naturnahen Landschaftselemente (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, etc.) nicht beeinträchtigen.
 - Beim Erstellen neuer Bauten und Anlagen ist auf die Erhaltung der naturnahen Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen.

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. Schutzkategoriena. **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.

2. **Gebiet mit hohem kulturlandschaftlichen Wert (K)**

- a) Der Wert dieses Gebietes darf nicht durch Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen vermindert werden.
- b) Die traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen und morphologischen Kleinformen (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Hochstamm-Obstgärten, Hohlwege, etc.) müssen erhalten werden.
- c) Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

2. **Gebiet mit hohem geologisch/geomorphologischen Wert (G)**

- d) erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte (Drumlins, Endmoränenwälle, etc.) sollen bei Überbauungen, Verkehrsträgern und Geländeänderungen geschont werden.
- e) Beim Erstellen neuer Bauten und Anlagen sind die Geländeformen und Einzelobjekte möglichst zu erhalten.

Schutzkategorien*gelöscht***Besondere Bestimmungen***gelöscht**(Diese Bestimmungen sind im Art. 13 GBR - LWZ geregelt.)**(Ursprünglich gemäss Bespr an Plako-Sitzung vom 29.01.2014. Gemäss Entscheid des Plako-Ausschuss vom 10.01.2018 zu löschen.)*

Artikel 22 Naturobjekte

1. Naturobjekte sind geschützt.

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).

Die Erhaltung oder, sofern notwendig, der Ersatz am gleichen Standort, ist vorgeschrieben. Gesuche für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zum Entfernen oder Versetzen von Naturobjekten sind mit Begründung an den Gemeinderat zu richten.

Art. 17n Geschützte Naturobjekte

(Das ANL hat den Begriff GaWa festgelegt.)

(In Brünisried mussten wegen dem asiatischen Bockkäfer die meisten Einzelbäume und auch Hecken gefällt werden.)

1. Als geschützte Naturobjekte gelten:

- a) GaWa gemäss Abs. 2
 - b) sämtliche Trockenstandorte sowie erratische Blöcke (Findlinge)
 - c) die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich und -vegetation.
- a. Als geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) gelten namentlich:
- a) Innerhalb der Bauzonen die im ZNP eingetragenen Objekte.
 - b) Ausserhalb der Bauzonen sämtliche Objekte die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen (gem. Art. 22 NatG):
 - Feldgehölze und Naturhecken,
 - Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen (insbesondere Eichen, Linden, Ahorne und Buchen) und
 - traditionelle hochstämmige Obstgärten

Die Erhaltung oder der Ersatz von geschützten GaWa am gleichen Standort, ist vorgeschrieben. Die zuständige Behörde kann bezüglich des Standortes des Ersatzes Ausnahmen bewilligen.

Art. 18n Aussichtsschutz

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

(Abs. 2 und 3 gehen gemäss BRPA zu weit. Die Höhen und Abstände und die Perimeter wo dies gelten soll, müssten im ZNP präzisiert werden.)

Art. 19n Naturschutzperimeter

NSP

- b. Die NSP gemäss ZNP sind auf Grund ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt. Es werden keine Neubauten oder -anlagen, keine Umbauten sowie keine Veränderungen des Geländes gestattet.
- c. Davon ausgenommen sind Arbeiten:
 - c) zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops und
 - f) für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes.

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, Mauern usw.) muss vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt oder der Gemeindeverwaltung mitgeteilt werden.

Art. 20n Geschützte Kulturgüter

(Text gemäss Vorgaben des KGA.)

1. Definition

Die im ZNP bezeichneten Kulturgüter, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Im Anhang 3 (*Kulturgüterinventar*) ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit deren Verzeichniswert gemäss VuKG und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Allgemeiner Schutzzumfang

- a) Gemäss Art. 22 KGSG, erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere 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:

- 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:

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

- b) Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentlichen Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern usw.) aus.

4. Die *Bestimmungen für geschützte Kulturgüter* (Anhang 4) bilden integralen Bestandteil des vorliegenden GBR. Sie beinhalten Angaben zu:

- Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3, 2 und 1
- Solaranlagen
- Umbau, Abbruch, Umgebungsgestaltung
- Finanzielle Unterstützung

Art. 21 Harmonisierungspereimeter (Nahbereich geschützter Kulturgüter)

(Dieser Artikel ist neu. Er entspricht der Vorgabe 2013 und 2016 des KGA.)

(Die Bestimmungen können sehr einschränkend sein. Die gesetzliche Basis für den Kulturgüterschutz wird durch das KGA mit diesen Einschränkungen sehr weit interpretiert.)

1. Ziel

Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel den Nahbereich geschützter Kulturgüter zu bewahren. Diese Harmonisierungspereimeter sind im ZNP bezeichnet.

2. Schutzbestimmungen

- a) Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist.
- b) Material- und Farbwahl von bestehenden Bauten und Anlagen, Neu- und Anbauten müssen auf das geschützte Kulturgut abgestimmt sein.
- c) Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Kulturgutes.
- d) Nur geringste Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.
- e) Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Kulturgut abzuschwächen, sollten landschaftsgestalterische Massnahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.
- f) Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf.

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.

Art. 22n Archäologische Perimeter

(Neue Version des Artikels gemäss AAFR 20.11.2017)

1. Für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem ZNP nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem AAFR Kontakt auf.
2. Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.
3. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

(Im Gutachten vom 20.09.12 schlägt das AAFR vor, einen eigenen Artikel „Entdeckung Meldepflicht“ zu verfassen, an Stelle des obigen Abschnittes 3 ..)

Art. 23n Geschützte historische Verkehrswege

(Dieser Artikel ist neu. Er entspricht den Vorgaben des KGA.)

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

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

- den historischen Verlauf,
- die wegsäumenden Baumreihen und Hecken.
- die Böschung und die Gräben,
- das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedung usw.).

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

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

Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind dem KGA zur Begutachtung zu unterbreiten. Ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Art. 24n **Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte**

(Dieser Artikel ist neu. Er entspricht der Arbeitshilfe.

1. Grundlagen

Der ZNP bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der KantRP enthält ausführliche Bestimmungen für alle Gefahrengebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Bestimmungen werden in das vorliegende GBR zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:

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

2. Allgemeine Massnahmen

Für jedes Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet:

- nehmen die Gesuchsteller zuvor mit der Naturgefahrenkommission Kontakt auf.
- können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Gebiet mit Restgefährdung

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

4. Gebiet mit geringer Gefährdung

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

5. Gebiet mit mittlerer Gefährdung

Dieses Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

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

6. Gebiet mit erheblicher Gefährdung

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

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

7. Sonderfall

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

- 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).
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.

8. Gefahrenhinweisgebiet

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

Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Art. 25n Raumbedarf für Gewässer

(Dieser Artikel entspricht der aktuellen Version des AfU-Gew. Die Formulierung hat in den letzten Jahren laufend geändert.)

1. Raumbedarf für Gewässer

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Ferner sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt. Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs für Gewässer einhalten.

2. Raumbedarf bei Gewässern ohne Abgrenzungen

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt dieser 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Beträgt der minimale Raumbedarf eines Gewässers 20 Meter, weil nicht anderes festgelegt wurde, so legt die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

3. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern

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

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

4. Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern

Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppe usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Art. 26n Grundwasserschutz

(Dieser Artikel ist neu)

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

(Gemäss Gutachten des BRPA zur Vorprüfung ist dies Zivilrecht und zu streichen.)

Art. 27 Belastete Standorte

(Neuer Artikel gemäss Formulierung des AfU vom 30.11.2012)

Bauten und Anlagen auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.

Daten über belastete Standorte sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte vermerkt und können sich jederzeit ändern.

Art. 28n Perimeter mit Anschlusspflicht an Fernwärmenetz

- a) Für den im ZNP festgelegten Perimeter gilt eine Anschlusspflicht an das vorhandene Fernwärmenetz gemäss Art. 3 und 9 EnG.
- b) Die Anschlusspflicht besteht nur, wenn das geplante Fernwärmenetz realisiert wird.
- c) Die Anschlusspflicht gilt für Neubauten und beim Ersatz (Systemwechsel oder Sanierung am Ende der Lebensdauer) bestehender Heizanlagen.

- d) Die Anschlusspflicht gilt soweit sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Überwiegende öffentliche Interessen sind zu wahren.
- e)
- f) Wer seinen Heiz- und Warmwasserbedarf zu mindestens 75% aus erneuerbaren Energien deckt, ist gemäss Art. 9 Abs. 3 EnG nicht verpflichtet anzuschliessen.
- g) Alle Grundeigentümer sind verpflichtet, entschädigungslos Durchleitungsrechte für die Fernwärmanlage zu gewähren.

Art. 29n Solaranlagen

Mail R. Bon, 24.04.17: „Aus Sicht des BRPA reicht unten stehende Musterformulierung im GBR.

Diese Musterformulierung ist zwar nicht zwingend, jedoch sehr empfohlen (sie wurde in allen letzten OP-Dossiers eingefügt). Des Weiteren liegt es im Ermessen der Gemeinde ggf. weitere Vorschriften, die mit dem kantonalen Recht vereinbar sind, vorzusehen.

- a) Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das eidgenössische und das kantonale Recht geregelt.
- b) Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD anwendbar.

III. 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 m² BGF: 1.5 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Wohnung bis zu 150 m² BGF: 2.0 Parkfelder (inkl. Garage)
- Pro Studio: 1.0 Parkfeld (inkl. Garage)

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Norm Nr. 640 601a festgelegt.

Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen Nr. 640 603a und 640 605a.

Der Garagenvorplatz ist als Parkfeld anrechenbar.

III. Baupolizei & andere Bestimmungen

Art. 30n Parkierung

(Formulierung gemäss Vorprüfung BRPA/MobA 2015)

(Neue Formulierung in Gutachten BRPA 2017 zur Vorprüfung in Brünisried.)

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

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Mfz für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird gemäss den entsprechenden VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 065 festgelegt.

Bei Nutzungsänderungen oder Mangel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat bei einem Umbau oder Neubau eine Anpassung der Anzahl Parkfelder im Rahmen der VSS-Normen verlangen.

Anordnung der Parkplätze.

Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.

Die Garage oder der Unterstand und der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gelten als ein einziges Parkfeld.

Ersatzabgabe

(Gemäss Entscheid Plako-Ausschuss vom 10.01.18 so lassen. Diese Bestimmung ist relevant für das Bauvorhaben auf dem GS Art. 30 GB und Angrenzende.)

Ist es dem Besitzer einer Liegenschaft nicht möglich, auf privatem Grund die erforderlichen Parkplätze zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe gemäss separatem Reglement zu entrichten.

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

Artikel 26 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglements.

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 ARzRPBG ist die Gemeinde zuständig.

Art. 31n Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem GG erstellten Beitragsreglements.

(Reglements: ARA, Wasser. Es gibt kein Strassenreglement, welches Beiträge für die Erschliessung vorsieht.)

2. Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungssachen erhebt die Gemeinde einen gemäss **den Bestimmungen** des GG erlassenen Tarif.

(Gemäss Entscheid Plako-Ausschuss vom 10.01.2018 zu löschen.)

(Gemäss Vorprüfung BRPA zu löschen, da bereits im Gesetz)

Art. 32n Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen

(Idem GBR Plaffeien)

Die fälligen Gebühren zur Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Arbeiten werden entsprechend dem Gebührenreglement der Gemeinde geltend gemacht.

(Text gemäss Arbeitshilfe zur Ortsplanung des BRPA.)

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailbebauungsplänen sowie Baugesuchen Fachleute zuzuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn (Gesuchsteller); dieser ist vorgängig über das Vorgehen zu orientieren.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 28 Übertretungen

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

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 29 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements 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.

IV. Strafbestimmungen

Art. 33n Übertretungen

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

V. Schlussbestimmungen

Art. 34n Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten **des GBR** werden aufgehoben:

- alle kommunalen Bestimmungen, welche dem ZNP und dem vorliegenden GBR entgegenstehen; namentlich
- das bisherige Bau- & Zonenreglement (02.03.2005)
- der bisherige ZNP (15.06.2003 / 12.06.2003 / 02.03.2005)
- der Richtplan Landschaft (15.06.2003)
- der Richtplan Verkehr (15.06.1993)
- der Richtplan Erschliessung (15.06.1993)
- Schutzplan der Naturobjekte (15.06.1993)

(GaWa -> Schutz gemäss NatG)

(Der Richtplan Bodennutzung vom 15.06.2003 wurde bereits 2003 aufgehoben.)

- Detailbebauungspläne Höhena (Genehmigung 23.05.1972) und Berg (Genehmigung 23.12.1991)

(DBP, die nicht aufgehoben werden, müssen aktualisiert und neu aufgelegt werden.)

Art. 35n Inkrafttreten

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

VI. GENEHMIGUNG

Genehmigt durch die Baudirektion

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

VI. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt Nr. 36. vom 7. September 2018

Angenommen durch den Gemeinderat Brünisried

Brünisried,

Die Gemeindeschreiberin

Der Ammann

Carmen Weber

Walter Marty

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor

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

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

VOLUMENZIFFER gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG

	nicht anwend- bar	nicht anwend- bar	nicht anwend- bar	nicht anwend- bar	nicht anwend- bar	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. An- hang 2	offen	offen	offen	offen	offen	offen

LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFE (LSV)

	III	III	II	II	III	III	III	II/III

	WEITERE ZONEN LZ	SCHUTZGEBIETE /-OBJEKTE
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 1n

Zonenbestimmungen

2018

Bauzonen

Nicht-Bauzonen

	KZ	WZND 1	WZND 2	WZMD	MIX 1, 2	LWZ
Charakter gemäss RPBG (Art.)	51	53	53	53	52	57
GBR	8	9	9	10	11	13

Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss Art. 130 RPBG & 80 RPBR	2.0	1.2	1.4	1.7	1.5	(nawb)
Zuschlag für Tiefgarage					0.2	

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

Gesamthöhe h gemäss Art. 5.1 IVHB	13.50	9.0	10.0	12.0	12.0	(nawb)
--	-------	-----	------	------	------	--------

Grenzabstand gemäss Art. 132 Bst a RPBG	Mind. die Hälfte der max. Gesamthöhe; mind. jedoch 4 Meter					
--	--	--	--	--	--	--

Besondere Bestimmungen

Bauweise	offen					
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III

(GFZ, ÜZ, h, jeweils gemäss IVHB.)

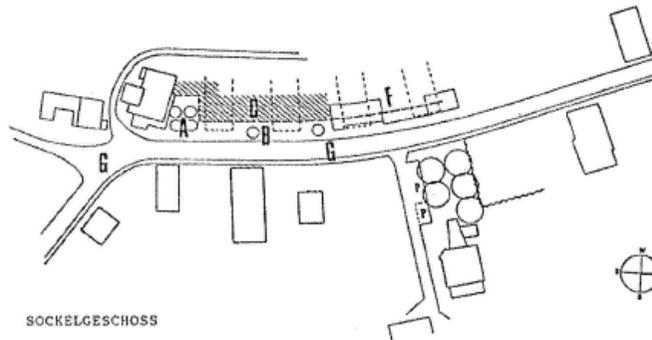
Legende	
AZ	Arbeitszone
KZ	Kernzone
LWZ	Landwirtschaftszone
MIX 1, 2	Mischzone
WZND1,2	Wohnzone niederer Dichte
WZMD	Wohnzone mittlerer Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
(nawb)	nicht anwendbar

Zonenvorschriften für die Zonen von allgemeinem Interesse ZAI: siehe Art. 12 GBR

ANHANG 2

zu Art. 12

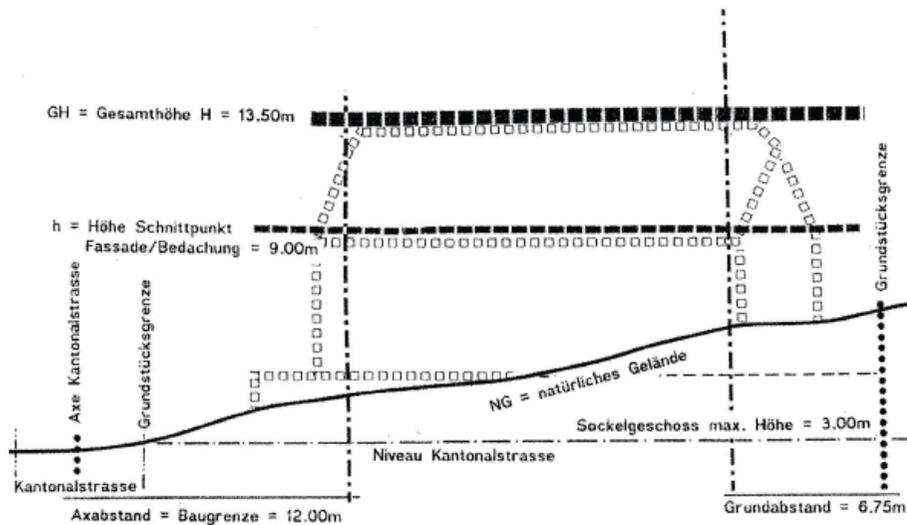
Der Anhang 2alt wird gelöscht. Die Zonenbestimmungen der KZ sind anwendbar.)



SOCKELGESCHOSS

- A Platzgestaltung Restaurant
- B Gestaltung Bereich Strasse-Sockelgeschoss
- C Sockelgeschoss des Strassenraums
- F Sanierungsgebiet spätere Etappen
- G Gestaltung des Strassenraums
- P Parkplätze

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 2n**Abstände zu Gehölzen**

Abstände von Neubauten zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals.

Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB + 5 m	20 m
	Mit Fundament		Niederhecke	6 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
	Geringfügige Hochbauten		Niederhecke	4 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	5 m	5 m
Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt	Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
	Unversiegelt	Niederhecke	4 m	15 m	
		Hochhecke	5 m	15 m	
		Baum	5 m	20 m	
	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m	
		Hochhecke	5 m	5 m	
		Baum	hKB	hKB	

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = Bauzone; LWZ = Landwirtschaftszone

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

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

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

ANHANG 3**BAUERNHAUSINVENTAR****Anhang 3n****Kulturgüterinventar**

Verzeichnis der schützenswerte Gebäude vom 24.09.1990

Nr.	VersNr	Gebäude	PlanFolioArt	Datierung	Ort	Wert
01	116	Kapelle	11/412		Buechechäppeli	*
02a		Wegkreuz			Dorf	
02b		Wegkreuz			Bärg	
02c		Wegkreuz			Aegerten	
02d		Wegkreuz			Grabers Land	
03		Kirche		1971	Dorf	

1	3	Bauernhaus	7/366ab	1777	Bärg	C
2	4	Bauernhaus	7/548	1682	Bärg	C
3	17	Bauernhaus	8/10	18./19. Jh.	Buecha	C
4	21	Bauernhaus	6/1	18./19. Jh.	Oberer Wijer	C
5	22	Bauernhaus	8/72	18./19. Jh.	Oberer Wijer	C
6	25	Bauernhaus	9/31	1.H. 19. Jh.	Buecha	C
7	32	Wohnhaus)7372	1859	Menzisberg	B
8	35	Bauernhaus	9/294	1634	Menzisberg	B
9	36	Bauernhaus	9/232	17. Jh.	Menzisberg	C
10	37	Speicher)7233	1634	Menzisberg	C
11	38	Bauernhaus	9/38	19 Jh.	Menzisberg	C
12	49	Bauernhaus	1/323	1830	Dorf	AB
13	50	Bauernhaus	1/67	1800	Dorf	B
15	58	Bauernhaus	1/201	1642	Dorf	B
16	60a	Wohnhaus	3/469	1746	Dorf	C
17	69	Bauernhaus	5/507	18. Jh.	Aegerten	C
18	71	Wohnhaus/Schlössli	5/507	1637	Aegerten	*
19	74	Bauernhaus	5/46	1787	Aegerten	A
20	85	Bauernhaus	15/392	1.H. 19. Jh.	Holzgassa	BC
21	92	Wohn-/Schulhaus	9/90b	19. Jh.	Allmend	C
22	93	Bauernhaus	14/141ab	19. Jh.	Steingrueba	C
23	103	Wohnhaus	4/514	Um 1900	Underi Weid	BC
24	72	Bauernhaus	5/289	1698	Aegerten	C
25	55	Bauernhaus	1/320	19. Jh.	Dorf	C
26	52	Wohnhaus	1/453	Um 1900	Dorf	C

Inventar der zu schützenden, unbeweglichen Baukulturgüter vom 26.06.2018

Nr.	VersNr	Objekt	Art. GB	Ort	Verzeich- niswert	Schutz- kategorie
1	18	Herz-Jesu-Kapelle	1	Freiburgstrasse	A	1
2	100	Kapelle St. Antonius Eremita	535	Schöni Buecha	A	1
4	3	Wohnhaus	27	Oberlandstrasse	B	2
5	65	Stock sog. Schlössli	71	Ägerte	B	2
6	60	Bauernhaus	64	Ägerte	B	2
8	62A	Speicher	288	Menzisberg	B	2

Entscheid Plako-Ausschuss 30.08.2018: VersNr. 24 und 63 löschen.

Verzeichniswert: (gemäss VuKG)

- A: Hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltenes und/oder hervorragend gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist.
(von nationaler Bedeutung)
- B: Gute Qualität: repräsentatives und/oder sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder Hauptelemente erhalten sind.
(von regionaler Bedeutung)
- C: Durchschnittliche Qualität: repräsentatives Objekt aufgrund gewisser wesentlicher Elemente, deren ursprüngliche Substanz erhalten ist.
(von lokaler Bedeutung)

Schutzkategorie: siehe Art. 20 Ziff. 2 Abs. 1 GBR

(Die Zahlen wurden von jb gutachterisch eingetragen, da von KGA noch nicht geliefert.)

(Dieser Anhang ist neu. Er präzisiert den Art. 20 Geschützte Kulturgüter. Die Textvorgabe des KGA von 2011 wurde vom KGA im 2013 neu formuliert. Inhaltlich wurde diese Vorgabe übernommen.)

Anhang 4n Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

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

1. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 3

Baukörper

- a) Die Tragstruktur des Kulturgutes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies mit dem gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.
- b) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Kulturgutes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
(Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung: Besitzstand Garantie)
- c) Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.
 - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.

Fassaden

Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.

- a) Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.

- Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet.
- b) Falls alte Türen und Fenster wegen ihrem Erhaltungszustand ersetzt werden müssen, sind sie angelehnt an das Original auszuführen.
 - c) Für die Instandsetzung der Fassaden sind Putz, Anstrich und Farben in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich zu wählen.

Dächer

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur gestattet, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

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

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese müssen regelmässig angeordnet sein.
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen realisiert werden.
- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – im Vertikalaufriß gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Materialien

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

(Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung: Bestimmung ist unzulässig)

2. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 2

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 3 sowie folgende zusätzliche Bestimmungen:

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.

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 angelehnt an das Original, auszuführen.

3. Besondere Bestimmungen für die Kategorie 1

Es gelten die Bestimmungen der Kategorie 2 und 3.

Verkleidung und Innendekoration

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wand-schränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

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

4. Verfahren

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

(Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung ist kein Vorprüfungsgesuch erforderlich.)

b) Änderung der Schutzkategorie: Die Dokumentation und Sondierungen des KGA können zur Abänderung der Schutzkategorie von Kulturgütern führen. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

5. Solaranlagen

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

(Gemäss Gutachten BRPA zur Vorprüfung: Bestimmung ist unzulässig)

7. Finanzielle Unterstützung

Sind alle Bedingungen erfüllt, so können die Arbeiten für die Erhaltung und die Restaurierung einer geschützten Baute gemäss den Bestimmungen des KGSG vom Staat finanziell unterstützt werden. Das Gesuch muss beim KGA vor Beginn der Arbeiten eingereicht werden.

*(Dieser Anhang existierte bisher nicht.)***Anhang 5n****Abkürzungen**

AAFR	Amt für Archäologie des Kantons Freiburg	
Abs./Art.	Absatz / Artikel	
BGF	Bruttogeschossfläche gemäss VSS-Norm SN 640 281 (2013)	
BMZ	Baummassenziffer	(gemäss IVHB)
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt	
DBP	Detailbebauungsplan	
DEB	Detailerschliessungsbewilligung	
ES	Empfindlichkeitsstufe	(gemäss LSV)
EWH	Einzelwohnhaus	
f. / ff.	folgender (Artikel) / folgende (Artikel) (Bsp. Art. 147ff -> Art. 147-149)	
Fh	Fassadenhöhe	(gemäss IVHB)
GaWa	Gehölze ausserhalb des Waldareals	(gemäss NaG)
GBR	Gemeindebaureglement	(gemäss RPBG)
GemRP	Gemeinderichtplan	
GF/GFZ	Geschossfläche / Geschossflächenziffer	(gemäss IVHB)
h	Gesamthöhe	(gemäss IVHB)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	
KantRP	Kantonaler Richtplan	
KGA	Amt für Kulturgüter	
MFH	Mehrfamilienhaus	
Mfz	Motorfahrzeug	
nawb	nicht anwendbar	
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion	
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg	
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
UG	Untergeschosse	(gemäss IVHB)
UIB/UNB	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	(gemäss IVHB)
ÜZ	Überbauungsziffer	(gemäss IVHB)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
VuKG	Verzeichnis unbewegliche Kulturgüter (Kt FR) (Französisch: RBCI)	
ZNP	Zonennutzungsplan	(gemäss RPBG)

- Die Abkürzungen der rechtlichen Grundlagen figurieren in Art. 2 GBR
- Die Abkürzungen der Bezeichnungen der Bauzonen figurieren im Anhang 1 GBR.