

# **GEMEINDE PLASSELB**



## **PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT**

**2016**

Atelier 5  
Architekten und Planer  
Sandrainstrasse 3  
CH 3007 Bern  
Telefon 031 311 36 36  
Fax 031 311 06 49

**Gemeinde Plasselb**  
**Revision der Ortsplanung**

**Planungs- und Baureglement**

## Inhalt

<b>Allgemeine Bestimmungen</b>		<b>1</b>
Artikel 1	Zweck	1
Artikel 2	Gesetzliche Grundlagen	1
Artikel 3	Ortsplanerische Unterlagen	1
Artikel 4	Rechtsnatur	2
Artikel 5	Geltungsbereich	2
Artikel 6	Abweichungen	2
Artikel 7	Verhältnis zum Privatrecht	2
<b>Zonenvorschriften</b>		<b>3</b>
<i>Generelle Zonenvorschriften</i>		<b>3</b>
Artikel 8	Obligatorische Detailbebauungspläne	3
Artikel 9	Geschützte Gebäude	4
Artikel 10	Schutzperimeter Dorfkern Plasselb	5
Artikel 11	Schutzperimeter Weiler Neuhaus	5
Artikel 12	Naturschutzzonen	6
Artikel 13	Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
Artikel 14	Schutz von Bäumen und Hecken, Bachläufe	7
Artikel 15	Naturschutzgebiete RA/RB	8
Artikel 16	Landschaftsschutzgebiete gemäss Landschaftsrichtplan	9
Artikel 17	Archäologischer Perimeter, Meldepflicht	11
Artikel 18	Schutzvorschriften für historische Verkehrswege	11
Artikel 19	Gefahrengebiete	12
Artikel 20	Bauweise	12
<i>Spezielle Zonenvorschriften</i>		<b>12</b>
Artikel 21	Dorfkernzone	12
Artikel 22	Wohnzonen	14
Artikel 23	Ferienhauszonen	15
Artikel 24	Zonen für Gewerbe und Industriebetriebe	16
Artikel 25	Zone von allgemeinem Interesse	17
Artikel 26	Landwirtschaftszone	17
Artikel 27	Deponiegebiete	18
Artikel 28	Steinbruchgebiet Roggeli	18
Artikel 29	Baupolizeiliche Masse	19
<i>Definitionen zu den Zonenvorschriften</i>		<b>20</b>
Artikel 30	Strassenbaulinie, Bepflanzungen an Kantonsstrassen	20
Artikel 31	Abstände	20
Artikel 32	Grenzabstände bei Wohnbauten	21
Artikel 33	Nutzung der Bauparzellen	21
Artikel 34	Gebäudelängen	22
Artikel 35	Zuschlag zur Höhe h	22
Artikel 36	Dachform, Bedachungsmaterial, Sonnenenergie	22

## Inhalt

<b>Bau- und andere Vorschriften</b>		<b>24</b>
Artikel 37	Umgebungsgestaltung	24
Artikel 38	Baugestaltung	25
Artikel 39	Parkierung	25
Artikel 40	Bauliche Massnahmen für Behinderte und Betagte	26
Artikel 41	Spielplätze und Gemeinschaftsräume	27
Artikel 42	Besonnung und Orientierung	27
Artikel 43	Antennen	27
<b>Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen</b>		<b>28</b>
Artikel 44	Vorprüfungsgesuch	28
Artikel 45	Aufstellen von Baugespannen	28
Artikel 46	Form des Baugesuchs, Unterlagen	28
Artikel 47	Fristen	29
Artikel 48	Gebühren	29
Artikel 49	Expertisen	29
<b>Erstellen von Detailbebauungsplänen</b>		<b>30</b>
Artikel 50	Detailbebauungspläne (Quartierpläne u.a.)	30
<b>Schlussbestimmungen</b>		<b>32</b>
Artikel 51	Aufhebung bestehender Bestimmungen	32
Artikel 52	Inkrafttreten	32
<b>Genehmigungsvermerke</b>		<b>33</b>
<b>Anhang</b>		<b>34ff</b>
Anhang I	Grafische Darstellungen	35
Anhang II	Verzeichnis der geschützten Gebäude und Wegkreuze	38
Anhang III	Naturschutzzonen	39
Anhang IV	Verzeichnis der geschützten Bäume, Baumgruppen und Baumreihen (Inventar 1990)	41
Anhang V	Aufzuhebender Bereich des Detailbebauungsplans Birchi II	42

## Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1

Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, formuliert dieses Reglement für jede Zonenart Planungsziele, welche die materiellrechtlichen und gestalterischen Grundsätze bilden, die als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Prüfung der Baugesuche gelten.

### Artikel 2

Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes bilden das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz (SG), das Gesetz und Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

### Artikel 3

Ortsplanerische  
Unterlagen

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) dem Besiedlungs- und Verkehrsrichtplan  
Mst. 1:2000
- b) dem Landschaftsschutz- und Landschaftsrichtplan  
Mst. 1:10000
- c) dem Zonennutzungsplan Mst. 1:2000,  
dem Strukturplan Mst. 1:500
- d) den Detailbebauungsplänen (Quartier- und  
Parzellierungspläne) Mst. 1:500/1:200
- e) dem Planungs- und Baureglement (PBR)
- f) dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanung.

#### Artikel 4

Rechtsnatur

<sup>1</sup> Das vorliegende Reglement, der Zonennutzungsplan, die Strukturpläne und der Landschaftsschutzplan sind allgemein verbindlich.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung durch den Staatsrat werden die Gemeinderichtpläne für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

#### Artikel 5

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglementes haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 146 RPBG, Art. 72 bis 74 ARzRPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

#### Artikel 6

Abweichungen

Der Gemeinderat kann nur mit dem Einverständnis der Baudirektion Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen. Die Bestimmungen des RPBG (Art. 55), des ARzRPBG (Art. 90ff) und des SG (Art. 119) sind massgebend.

#### Artikel 7

Verhältnis zum  
Privatrecht

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Freiburgischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten.

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

## Zonenvorschriften

### *Generelle Zonenvorschriften*

#### Artikel 8

Obligatorische  
Detailbebauungspläne  
(Quartierpläne)

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind die Perimeter, für welche bereits Detailbebauungspläne bestehen, besonders bezeichnet.

<sup>2</sup> Die Perimeter der obligatorischen Detailbebauungspläne (DBP) werden gemäss Art. 67, Abs. 2 RPBG festgelegt. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht; ausgenommen sind Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung des Detailbebauungsplans in keiner Weise präjudizieren.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zusätzlich zu den im Zonenplan bestimmten Detailbebauungsplanperimetern weitere Gebiete der obligatorischen Detailplanungspflicht unterstellen, wenn dies die Qualität des zu überbauenden oder zu sanierenden Bereichs erfordert (Art. 67 Abs. 2 RPBG bleibt vorbehalten).

<sup>4</sup> Die Kosten der Erstellung der Quartierpläne gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, gilt Art. 68, Abs. 4 RPBG.

## Artikel 9

### Geschützte Bauten

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Bauten. Die Liste der Schutzobjekte ist im Anhang des Reglements aufgeführt und gibt den Wert jedes Objekts an nach der Einstufung A, B und C gemäss Art. 48 des Ausführungsreglements vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG).

<sup>2</sup> Die geschützten Bauten müssen nach ihrem Eigenwert in ihrer Substanz und in ihren charakteristischen Elementen erhalten werden.

#### *Schutzumfang Wert C:*

Erhaltung der Baustruktur und der architektonischen Hauptelemente unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.

#### *Schutzumfang Wert B:*

Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C:

Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Struktur und Ausstattung.

#### *Schutzumfang Wert A:*

Zusätzlich zu den für die Werte C und B definierten Vorschriften: Integrale Erhaltung der Innenräume, der Innen- und Aussendekoration sowie der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung.

Art. 64 Abs. 2 und 3 des Bau- und Raumplanungsgesetzes ist vorbehalten.

<sup>3</sup> Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffene geschützte Gebäude sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung ist das Gutachten der Kulturgüterkommission erforderlich. Vor dem Baubewilligungsverfahren muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

<sup>4</sup> Gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter kann der Staat unter gegebenen Umständen bei einem geschützten Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.



<sup>5</sup> Im Zonennutzungsplan sind die übrigen Schutzobjekte wie Wegkreuze und Bildstöcke bezeichnet. Diese Objekte müssen erhalten und gepflegt werden.

#### Artikel 10

Schutzperimeter  
Dorfkern Plasselb

<sup>1</sup> Der Schutzperimeter umfasst die historisch bedeutsamen Bereiche des Dorfes Plasselb.

<sup>2</sup> Die Elemente der traditionellen Bauweise wie Geschosshöhen und Geschossezahlen, die Fassadenstrukturen, die Proportionen und die Dachgestaltung sind zu erhalten und auch bei Neubauten mit heutigen Konstruktionsweisen zu wahren. Baumaterialien und farbliche Gestaltung sollen mit der bestehenden Baub substanz harmonieren und sind mit dem Gemeinderat abzusprechen.

<sup>3</sup> Die Projekte für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten sind vor der Baueingabe der Kulturgüterkommission zur Begutachtung zu unterbreiten.

#### Artikel 11

Schutzperimeter  
Weiler Neuhaus

<sup>1</sup> Der Perimeter umfasst den schützenswerten Bereich des Weilers Neuhaus.

<sup>2</sup> Die innerhalb des Schutzperimeters liegende Gebäudegruppe ist unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen.

<sup>3</sup> Neubauten sowie grössere Um- und Anbauten gemäss Art. 58 RPBG haben bezüglich Standort, Volumen und Gestaltung sowie in den wesentlichen Bauelementen wie Firstrichtung, Materialwahl und strukturellem Ausdruck mit dem bestehenden Ensemble zu harmonieren.

<sup>4</sup> Die Projekte für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten sind vor der Baueingabe der Kulturgüterkommission zur Begutachtung zu unterbreiten.

## Artikel 12

- Naturschutzzonen (NSZ)
- 1 Mösli (IBS Zone 15)
  - 2 Aergera (IBS Zone 21)
  - 3 Muschenegg (IBS Zone 16)

### a) Charakter

Die im Landschaftsschutz- und zum Teil im Zonen-nutzungsplan bezeichneten grundeigentümergebundenen Naturschutzzonen bezwecken die Schonung, Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter sowie ökologisch und sozio-kulturell schützenswerter Landschaftsteile. Die Naturschutzzonen sollen bedrohte Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensraum schützen.

### b) besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Der Anhang III zum Planungs- und Baureglement enthält die grundsätzlichen Bestimmungen und Massnahmen, die Unterteilung nach nationaler, kantonaler, regionaler und lokaler Bedeutung sowie die Zuständigkeiten beim Erlass von spezifischen Massnahmen, Nutzungs- und Schutzbestimmungen.

<sup>2</sup> Die Abstimmung der verschiedenen Nutzungsansprüche, insbesondere Erholung, Militär, Land- und Alpwirtschaft, Kiesabbau, Wasserbau, Tourismus und Bauten erfolgt in speziellen Nutzungs- und Schutzreglementen zu jeder Naturschutzzone. Die Ausarbeitung und der Erlass ist je nach Zuständigkeit Sache der kantonalen Behörden oder des Gemeinderats (gemäss Anhang III).

<sup>3</sup> Die Nutzungs- und Schutzbestimmungen regeln insbesondere:

- Zuständigkeit
- Nutzungsbeschränkungen
- Aufsicht und Pflege
- Entschädigung von Mindererträgen und/oder Mehraufwendungen.

<sup>4</sup> Bis zum Inkrafttreten der spezifischen Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind sämtliche dem Zonencharakter widersprechende Eingriffe zu unterlassen.

Schutzgebiete und  
Schutzobjekte

### Artikel 13

<sup>1</sup> Die im Zonennutzungs- und Landschaftsschutzplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 62 RPBG. Die Schutzbestimmungen überlagern die Nutzungszonen. Sie können die zulässige Nutzung beschränken.

<sup>2</sup> Das Planungs- und Baureglement und speziell zu erlassende Reglemente und Vereinbarungen legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Schutz von Bäumen und  
Hecken, Bachläufe

### Artikel 14

<sup>1</sup> Die im Zonennutzungsplan und im Landschaftsschutzplan eingetragenen Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Büsche und Hecken dürfen nicht gefällt oder gerodet werden (Beschluss vom 12. März 1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt sowie eidgenössisches Jagdgesetz vom 20. Juni 1986). Der periodische und artengerechte Schnitt der Hecke ist weiterhin erlaubt. Wo geschützte Elemente aus krankheits-, alters- oder anderen Gründen entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

<sup>2</sup> Im gesamten Gemeindegebiet sind die Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und teilweisen Uferbepflanzungen zu erhalten und wieder herzustellen. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind, soweit es die Sicherheit erlaubt, naturnah zu gestalten.

<sup>3</sup> Die schützenswerten Objekte sind im Anhang IV dieses Reglements aufgeführt.

## Artikel 15

Naturschutzgebiete RA/RB  
(Richtplangebiete A/B)

a) allgem. Schutzzweck

<sup>1</sup> Die im Landschaftsrichtplan bezeichneten, behördenverbindlichen Naturschutzgebiete umfassen ökologisch wichtige Landschaftsteile, in denen bedrohte Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie landschaftlich und sozio-kulturell wertvolle Gebiete geschützt werden sollen.

<sup>2</sup> Die Interessen des Naturschutzes dürfen durch Nutzungsansprüche, die dem allgemeinen Schutzzweck widersprechen, nicht beeinträchtigt oder verunmöglicht werden.

b) Kategorien von  
Naturschutzgebieten

<sup>1</sup> Es werden folgende Kategorien von Richtplaneintragungen unterschieden:

### 1. Naturschutzgebiete RA

- 4 Schmutzes Schwyberg (IBS Zone RA 17)
- 5 Gross Schwand (IBS Zone RA 18)
- 6 Untere Wusta (IBS Zone RA 19)

Diese Gebiete sind behördenverbindliche Festsetzungen. Die Ausarbeitung von speziellen Nutzungs- und Schutzbestimmungen pro Gebiet ist durch die zuständige Behörde (Anhang III) vorzunehmen. Die Unterteilung nach kantonaler, regionaler oder lokaler Bedeutung ist im Anhang III zum Planungs- und Baureglement aufgeführt.

Die Aufnahme von Naturschutzgebieten RA in den grundeigentümergebundenen Zonennutzungsplan erfolgt nach Art. 78 bis 82 RPBG, sobald Verhandlungen zwischen den zuständigen Behörden und betroffenen Grundeigentümern bezüglich Nutzungs- und Schutzinteressen zu konkreten Zwischenergebnissen oder zu einer Einigung geführt haben.

## 2. Naturschutzgebiete RB

- 7 Plasselbschlund (Aergera und Höllbach)  
(IBS Zone RB 10)
- 8 Chlöwena (IBS Zone RB 11)
- 9 Muschenegg (IBS Zone RB 17)
- 10 Philiponerwald (IBS Zone RB 22)

In diesen Gebieten sind bedeutende Naturschutzinteressen nachgewiesen. Behördenverbindliche Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind festzulegen, sobald die Nutzungs- und Schutzinteressen abgeklärt und aufeinander abgestimmt sind. Die Aufnahme von Naturschutzgebieten RB in den grundeigentümerverbindlichen Zonennutzungsplan erfolgt wie bei den Naturschutzgebieten RA.

## Artikel 16

Landschaftsschutzgebiete  
gemäss Landschaftsrichtplan

a) Charakter

Die im Landschaftsrichtplan eingetragenen, behördenverbindlichen Schutzgebiete umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart und sind naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Bereiche. Sie wurden aus der Richtplanung der Region Sense und dem kantonalen Inventar der schützenswerten Landschaften übernommen.

b) allgemeine Schutzziele Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und deren naturnahen Elemente, namentlich: Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Baumreihen und Feldgehölze, intakte Waldränder, Hochstammobstgärten, typische Oberflächenformen etc.

c) Schutzgebiete

*Landschaftsschutzgebiete K:  
kulturlandschaftlicher Wert*

Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert (Anhang III). Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, markante Einzelbäume, Obstgärten, Hohlwege, Raine etc. sollen in ihrer vollen Ausdehnung und Verteilung erhalten werden. Die bestehende Bausubstanz soll erhalten und genutzt werden. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

*Landschaftsschutzgebiete B:  
biologisch-ökologischer Wert*

Gebiete mit hohem biologischen und gesamtökologischem Wert (Anhang III). Die Nutzungen (Landwirtschaft, Forstwirtschaft) und diese überlagernde Erholungs-, Tourismus- und Militärnutzungen etc. sollen auf die Schutzziele abgestimmt werden.

*Landschaftsschutzgebiete G:  
geomorphologischer Wert*

Gebiete mit lokaltypischen Oberflächenformen (Anhang III). Nutzungen, die eine Veränderung dieser Landschaftsteile bewirken, insbesondere Kiesausbeutung, Deponien, Bodenverbesserungs- und Sanierungsmassnahmen sowie Geländeänderungen, sind nicht zugelassen.

d) Schutzkategorien

*Kategorie I:*

Die Kategorie I umfasst jene Landschaften, die vor störenden baulichen Eingriffen zu schützen sind. Notwendige Bauten und Anlagen für die Alp- und Landwirtschaft sowie für den Tourismus sind zulässig und dem besonderen Charakter des betreffenden Schutzgebiets anzupassen.

*Kategorie II:* Die Kategorie II umfasst jene Landschaften, die von baulichen Eingriffen zu schonen sind. Alp- und landwirtschaftliche sowie touristische Bauten und Anlagen sind zulässig und sollen dem Charakter der Landschaft Rechnung tragen.

e) Besondere Bestimmungen Für neue Bauten und Anlagen, für Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 24 RPG sowie Art. 56, 58 und 59 RPBG.

### Artikel 17

Archäologischer Perimeter,  
Meldepflicht

<sup>1</sup> Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jede neue Baute oder Aenderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Aenderung am natürlichen Gelände ein Vorgesuch gemäss Art. 184 RPBG zu unterbreiten.

Der archäologische Dienst ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss Art. 37 bis 40 KSG Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des archäologischen Dienstes notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KSG und von Art. 63 Abs. 4 RPBG vorbehalten.

Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KSG).

### Artikel 18

Schutzvorschriften für  
historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbescrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungswuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Mauern, Brücken, Wegsteine und andere Wegbegleiter dürfen nicht entfernt oder zerstört werden.

Unterhalt im traditionellen Sinn soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.

<sup>2</sup> Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind dem kantonalen archäologischen Dienst zur Begutachtung zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Das Inventar liegt im kantonalen archäologischen Dienst zur Einsicht auf.

### Artikel 19

Gefahrengebiete

In Rutschgebieten gemäss kantonalem Kataster ist vor Inangriffnahme von Planungsarbeiten ein geologisches Gutachten zu erstellen.

### Artikel 20

Bauweise

<sup>1</sup> In der Regel gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>3</sup> In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

### *Spezielle Zonenvorschriften*

### Artikel 21

Dorfkernzone

Wesentliche Teile der Dorfkernzone sind als generelle räumliche Gestaltung im Strukturplan in den Bereichen A und B im Mst. 1:500 festgehalten.

a) Charakter

<sup>1</sup> Die Bauten in der Kernzone sind für die im Perimeter liegenden landwirtschaftlichen Betriebe, die Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und kleineren Gewerbebetriebe sowie das Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> Die bestehende Bausubstanz entlang der Kantons- und Oberdorfstrasse bildet die Grundstruktur des Dorfkerns, die bei Umbau, Abbruch und Neubau gemäss Strukturplan generell beizubehalten ist.

<sup>3</sup> Teile der Dorfkernzone liegen im Schutzperimeter Dorfkern Plasselb (Art. 10 BR).

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.



- b) Strukturplan  
Zugelassen sind Bauprojekte, die generell den Bestimmungen des Strukturplans entsprechen. Falls diese begründet nicht eingehalten werden können, ist ein Detailbebauungsplan zu erstellen. Der Perimeter des Detailbebauungsplans wird vom Gemeinderat bestimmt.
- c) Detailbebauungsplan  
(Quartierplan)  
Für die Ueberbauung der Parzellen 480 und 489AA sowie orientierungshalber für die Parzellen 450, 489ab und 880 und einen Teilbereich der Parzelle 489AA ist die Erstellung eines Quartierplans obligatorisch.
- d) Besondere Bestimmungen
- <sup>1</sup> Kundenintensive Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche (ohne Lager) von über 300 m<sup>2</sup> dürfen nur im Rahmen eines speziellen Detailbebauungsplans und unter Beachtung der Art. 69 und 70 RPBG erstellt werden. Kundenintensive Verkaufsgeschäfte sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich eine Einheit bilden.
- <sup>2</sup> Das Erdgeschoss soll bei Neu- und Umbauten in seinen auf die Kantonsstrasse orientierten Bereichen nicht dem Wohnen dienen. Der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.
- <sup>3</sup> Die Wohnungen sind durch geeignete bauliche Massnahmen vor den Immissionen der Kantonsstrasse und der Oberdorfstrasse zu schützen.
- <sup>4</sup> Umbauten und Neubauten sowie ihre Erschliessungsanlagen sind massstäblich und sorgfältig zu gestalten.
- <sup>5</sup> Entlang der Strassen und im Inneren der Kernzone sind gemäss dem Strukturplan Bäume und Baumgruppen zu pflanzen. Im Strassenbereich ist als Baumart der Bergahorn vorzusehen.
- <sup>6</sup> Die Projekte für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten sind vor der Baueingabe der Kulturgüterkommission zur Begutachtung zu unterbreiten.

- e) Dachformen Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Krüppelwalm-dächer anzustreben. Der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.
- f) Baupolizeiliche Masse Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 29 massgebend.

## Artikel 22

### Wohnzonen

#### a) Charakter

Die Wohnzonen dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Gewerbe und Büros sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen, keinen das Quartier störenden Verkehr und keine grösseren als die der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung entsprechenden Immissionen verursachen. In Mehrfamilienhäusern ist diese Gewerbe- und Büronutzung auf ein Viertel der Bruttogeschossfläche begrenzt.

#### b) Besondere Bestimmungen bei Neubauten

<sup>1</sup> Die den Erdgeschosswohnungen vorgelagerte, besonnte Fläche ist den Bewohnern privat zuzuteilen und vor fremder Einsicht weitgehend abzuschirmen.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern besitzt jede Wohnung mit weniger als vier Zimmer einen vom Wetter und vor fremder Einsicht geschützten Aussenraum (Balkon, Loggia, Terrasse etc.) von mindestens 5.00 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 1.80 m. Für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern soll dieser Aussenraum eine Mindestfläche von 7.00 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 1.80 m aufweisen.

#### c) Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 29 massgebend.

<sup>2</sup> In Wohnzonen mit genehmigten Detailbebauungsplänen (bis 1990) wird die Ausnützungsziffer gemäss Tabelle in Art. 29 erhöht.

siehe Entscheid  
**Artikel 23** BD vom 13.8.97

## Ferienhauszonen

### 1. Birchi I

#### a) Charakter

<sup>1</sup> Die Ferienhauszone Birchi I dient vorwiegend dem Bau von Zweitwohnungen (Einfamilienchalets). Der Charakter der bestehenden ursprünglichen Ueberbauung mit ihren Ferienhäusern soll erhalten bleiben.

Neubauten, Erweiterungen und Umbauten haben sich im entsprechenden Rahmen einzuordnen. So sind nur die Untergeschosse, der Sanitär- und der Küchenbereich als massive Bauteile gestattet. Die Firstrichtung, die Dachneigung und das Bedachungsmaterial (Eternit-schiefer dunkelgrau) sind den bestehenden Anlagen anzupassen. Die Einfriedung als Holzzaun oder Hecke darf die Höhe von 1.50 m nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Baupolizeiliche Masse Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 29 massgebend.

### 2. Hubel und Bareta

#### a) Charakter

<sup>1</sup> Die Ferienhauszonen Hubel und Bareta dienen vorwiegend dem Bau von Zweitwohnungen (Einfamilienchalets). Erstwohnungen, stilles Gewerbe und Büros sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen der Ferienhauszone unterordnen und keinen das Quartier störenden Verkehr verursachen.

Die Einfriedung als Holzzaun oder Hecke darf die Höhe von 1.50 m - im Bereich der Erschliessungsstrasse 0.75 m - nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Baupolizeiliche Masse Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 29 massgebend.

## Artikel 24

Zonen für Gewerbe  
und Industriebetriebe

## a) Charakter

<sup>1</sup> Diese Zonen sind ausschliesslich für mässig störende gewerbliche und industrielle Arbeits- und Reparaturstätten sowie deren zugehörige Lagerflächen, Büro- und Ausstellungsräume zugelassen. Verkaufsflächen sind nur als Ergänzung für oben erwähnte Nutzungen erlaubt und es dürfen keine Waren für den täglichen Bedarf verkauft werden. Wohnungen für den Betriebsinhaber oder für Personal, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist, sind zugelassen, sofern für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III des Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Die Art und Grösse der anzusiedelnden Betriebe ist mit dem Gemeinderat abzustimmen. Diese Massnahme darf nicht gewerbepolitischen Zielen dienstbar gemacht werden.

## b) Abstände

Abstände nach Raumplanungs- und Baugesetz und dem Ausführungsreglement zum RPBG, wenn in einem Detailbebauungsplan (Quartierplan) nichts anderes bestimmt wird. Die Vorschriften zur Erhöhung des Abstands gemäss Art. 63 ARzRPBG sind nur gegenüber einer anderen Bauzone anwendbar.

c) Besondere Bestimmungen Für ortsfeste Krananlagen ist das Baubewilligungsverfahren erforderlich.

d) Baupolizeiliche Masse Für die baupolizeilichen Masse ist die Tabelle in Art. 29 massgebend.

siehe Entscheid  
**Artikel 25** BD vom 13.8.97

Zone von allgemeinem  
Interesse

a) Charakter

<sup>1</sup> Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für Gebäude, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Zone von allgemeinem Interesse entlang der Aergera ist ein Freizeitbereich von regionaler Bedeutung. Geringfügige bauliche Anlagen, die dem Zweck des Freizeitbereichs dienen, sind erlaubt. Die Flächen dienen für Sport und Spiel, Festanlässe u.a.m. Die Erstellung von Feuerstellen, Sitzbänken und Tischen ist erlaubt.

b) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt die baupolizeilichen Masse entsprechend der im Zeitpunkt der Realisierung geforderten Bauaufgabe öffentlich auf.

<sup>2</sup> Die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sollen so gewählt werden, dass eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.

<sup>3</sup> Im Bereich der Schulanlage (Ebnet) ist eine räumliche Gestaltung im Strukturplan generell festgehalten (Turnhalle, Gemeindeverwaltung und Platzanlagen).

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

**Artikel 26**

Landwirtschaftszone

a) Charakter

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

<sup>2</sup> Es sind Bauvorhaben gestattet, die dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Gartenbau oder den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen sowie weiteren standortgebundenen Bauvorhaben (Art. 56 RPBG).

<sup>3</sup> Wohngebäude dürfen nicht von der Hofliegenschaft abparzelliert werden.

<sup>4</sup> Bei der Wahl des Standortes von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung und auf Geruchs- und Lärmemissionen zu achten.

<sup>5</sup> Die Neubauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung und in den wesentlichen Elementen wie Gebäudestellung, First-richtung, Materialien und strukturellem Ausdruck an der traditionellen Bauweise zu orientieren, unter Beachtung heutiger Konstruktionsweisen.

<sup>6</sup> Die Zufahrt, Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung haben sich unauffällig in die Landschaft einzugliedern.

<sup>7</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss Art. 184 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch, mit Ausnahme jener für geringfügige Bauten.

**Artikel 27**

Deponiegebiete

Die Deponiezonen "Farnera-Allmend" sind im Eigentum der Gemeinde Plasselb und gemäss Bewilligung vom 31.8.1983 genehmigt.

**Artikel 28**

Steinbruchgebiet Roggeli

Im Abbaugbiet ist ein Bereich im Eigentum der Gemeinde Plasselb als Steinbruchgebiet für den Bedarf der Gemeinde offenzuhalten. Die Arbeit im Steinbruch darf erst nach Bewilligung des entsprechenden Abbaugesuchs aufgenommen werden.

## Artikel 29

Baupolizeiliche Masse

Planungs- und Baureglement Gemeinde Plasselb

	GH m	h m	GL m	GA m	gGA m	kGA m	AZ	VZ	UeZ %	ES	DBP SP
<i>Dorfkernzonen:</i>											
gemäss SP A	10	7	SP	5	-	-	-	-	50	III	SP
gemäss SP B	12	7.5	SP	6	-	-	-	-	50	III	SP
gemäss SP „Sektor Schulhausareal“ Aebnet	12	9.5	SP	SP	-	-	-	-	50	III	SP
QP Parz. 489AA/480	12	7.5	QP	6	-	-	0.65	-	50	III	QP
übrige Dorf kernzone	10	7	20	5	-	-	0.65	-	50	III	-
<i>Wohnzonen:</i>											
schwache Dichte	10	7	20*1	-	7	5	0.45 *2*4		25 *3	II	z.T DBP
mittlere Dichte	10	7	35	-	7	5	0.65 *2		25 *3	II	z.T DBP
<i>Ferienhauszonen:</i>											
Birchi I	8	5	15	-	7	4	0.25	-	25	II	-
Hubel und Baretta	10	7	15	-	7	5	0.35	-	25	II	-
<i>Zone für Gewerbe und Industriebetriebe:</i>											
	13 *5	10	60 z.T. DBP	6.5	-	-	-	3	50	III	z.T QP
<i>Gewerbebezonen:</i>											
Sunnehalta	13	10	60	6.5	-	-	0.65	-	50	III	-
Schürli	13	10	30	6.5	-	-	0.65	-	50	III	-

Neue  
Auflage  
Febr. 98

## Legende

GH	Gesamthöhe, siehe Art. 68ff ARzRPBG
h	Höhe, siehe Art. 69 ARzRPBG
GL	Gebäudelänge, Art. 34
GA	Grenzabstand, siehe Art. 164 und 165 RPBG, Art. 62ff ARzRPBG
gGA	grosser Grenzabstand, Art. 32
kGA	kleiner Grenzabstand, Art. 32
AZ	Ausnutzungsziffer, siehe Art. 162 RPBG und Art. 54ff ARzRPBG
UeZ	Ueberbauungsziffer, siehe Art. 163 RPBG und 59 ff ARzRPBG
ES	Empfindlichkeitsstufe, Art. 43 LSV
DBP (QP)	Detailbebauungsplan
SP	Strukturplan
VZ	Volumenziffer: Verhältnis zwischen gesamtem oberirdischen Volumen und anrechenbarer Landfläche

- \*1 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 30 m  
 \*2 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 0,55  
 \*3 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 35 %  
 \*4 für die genehmigten DBP 0.35  
 \*5 ab Erdgeschoss bestehender Bau

*Definitionen zu den Zonenvorschriften*

Strassenbaulinie,  
Bepflanzungen an  
Kantonsstrassen

**Artikel 30**

<sup>1</sup> Die Strassenbaulinien (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Abstände zu betrachten, sofern nicht in einem Struktur-, Detailbebauungs- oder im Verkehrsrichtplan entsprechende Gestaltungsbaulinien oder Baufelder festgelegt werden.

<sup>2</sup> Entlang den Kantonsstrassen können im Bereich des Baugebiets Baumreihen oder Einzelbäume bis 1.00 m an den Strassenrand gepflanzt werden, sofern dies in einem Struktur- oder Detailbebauungsplan festgehalten ist. Die Sicherheitsvorschriften sind einzuhalten.

**Artikel 31**

Abstände

<sup>1</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand vorschreibt.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone Sagebode wird der Waldabstand nach Absprache mit dem Kreisforstamt 2 festgelegt.

<sup>3</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe hat innerhalb der Bauzone dem in der entsprechenden Zonenart festgelegten Grenzabstand zu entsprechen. Der Gemeinderat kann höhere Abstände von Fall zu Fall festlegen, wenn dies die Schutzwürdigkeit, die Gefährdung, der ökologische Wert etc. rechtfertigt. Ausserhalb der Bauzonen ist ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Der minimale Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze der Wasserläufe beträgt 20.00 m. Ausnahmen erfordern die vorherige Bewilligung der Bau- und Wasserbauverwaltung (vgl. Art. 45 und 46 des Gesetzes über den Wasserbau).



<sup>5</sup> Entlang von wichtigen Leitungen, die unterirdisch verlegt sind, kann der Gemeinderat Baugrenzen festlegen, die öffentlich aufgelegt werden.

Grenzabstände  
bei Wohn- und  
Ferienhauszonen

### Artikel 32

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohn- und Ferienhäusern müssen die im Art. 29 angeführten grossen und kleinen Grenzabstände gegenüber den Nachbargrundstücken eingehalten werden, wenn in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird.

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Der kleine Grenzabstand gilt für die anderen Seiten. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

In speziellen Fällen, bedingt durch die Grundstücksform und den Grundriss, kann auch eine besonnte Schmalseite für den grossen Grenzabstand bestimmt werden.

<sup>3</sup> Für die Erhöhung der Grenzabstände ist der Art. 63 ARzRPBG anzuwenden. Die Erhöhung wird dem grossen Grenzabstand zugeschlagen (siehe Skizze im Anhang I).

### Artikel 33

Nutzung der Bauparzellen Für Bauten, welche die Ausnutzungsziffer einer Parzelle wesentlich unterschreiten, ist der Nachweis zu erbringen, dass zu einem späteren Zeitpunkt unter Beachtung der geltenden rechtlichen Bestimmungen weitere Bauvolumen als Aufstockung, Anbau (ohne am bestehenden Bau eine wesentliche Aenderung vornehmen zu müssen) oder als selbständiger Baukörper realisiert werden können.

### Artikel 34

Gebäudelängen

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 29 genannten Masse beschränkt, sofern in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vergleiche Skizze im Anhang I).

<sup>3</sup> Für geringfügige eingeschossige Anbauten kann die Gesamtlänge im Maximum um 8.00 m überschritten werden (Art. 64 ARzRPBG).

### Artikel 35

Zuschlag zur Höhe h

<sup>1</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig ab 10 % Neigung ein Zuschlag zur Höhe h gestattet.

<sup>2</sup> Die Neigung des gewachsenen Bodens wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses in Prozent gemessen.

<sup>3</sup> Bei einer Hangneigung von 10 - 20 % ist ein Zuschlag von 1.00 m zur Höhe h erlaubt. Bei einer Hangneigung über 20 % ist ein Zuschlag von 1.50 m zur Höhe h erlaubt.

### Artikel 36

Dachform, Bedachungs-  
material, Sonnenenergie

<sup>1</sup> Dachform und Eindeckungsmaterialien sollen von ruhiger Wirkung sein, das Quartier- und Strassenbild störende Dachformen sind untersagt. Im Dorfkern, dessen architektonische Qualität eine einheitliche Gestaltung verlangt, kann der Gemeinderat auch bei Umbauten eine Korrektur der Dachform fordern. Auf historische Bauten und alte Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen, eine Voranfrage an den Gemeinderat empfiehlt sich. Die Dachneigung des Hauptdachs muss zwischen 25° und 40° betragen. Für das Hauptgebäude sind ungleiche Dachneigungen nicht gestattet. Für Anbauten kann eine geringere Dachneigung bis 20° bewilligt werden.

<sup>2</sup> Kreuzfirste können im Rahmen einer Voranfrage an den Gemeinderat bewilligt werden. Sie gelten nicht als Dachaufbauten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei An- und Nebenbauten sowie bei Gewerbe- und Industrieanlagen spezielle Dachformen bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> An Steilhängen sind für Terrassenhäuser Flachdächer nur auf Basis eines Detailbebauungsplans erlaubt. Sie sind entweder als begehbare Terrasse zu gestalten oder zu begrünen.

<sup>5</sup> Die Verwendung von glänzenden oder rostenden Bedachungsmaterialien ist untersagt.

<sup>6</sup> Das Mindestmass für Hauptdachvorsprünge beträgt 10 % der Firsthöhe der Hauptfassade und 10 % der Höhe der Seitenfassaden.

<sup>7</sup> Dachflächenfenster sind auf eine Grösse von 1.20 m<sup>2</sup> beschränkt. Mehrere Dachflächenfenster sind in horizontaler Linie anzuordnen. Sie dürfen zusammen jedoch nicht mehr als 2/5 der entsprechenden Fassadenlänge ausmachen.

<sup>8</sup> Die Nutzung der Sonnenenergie (Dachflächen, Fassaden etc.) ist erwünscht, erfordert jedoch eine Voranfrage betreffend technischer und gestalterischer Fragen. Zur Beratung kann der Gemeinderat einen Energiefachmann und den Ortsplaner beiziehen.

## Bau- und andere Vorschriften

### Artikel 37

#### Umgebungsgestaltung

##### a) Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Aussenanlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden oder - bei Vorliegen einer Planung - zukünftigen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, das natürliche Gelände soll möglichst wenig verändert werden.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass die charakteristische Geländeformation weitgehend erhalten und ablesbar bleibt und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>3</sup> Soweit in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird, dürfen die Geländeänderungen die folgenden Masse nicht überschreiten: 1.40 m über das Niveau des gewachsenen Bodens am Hang. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

<sup>4</sup> Auf geschützte Bäume und Hecken ist bei der Ueberbauung Rücksicht zu nehmen. Sie sind allenfalls durch eine standortheimische Neubepflanzung zu ersetzen.

<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen eine Verlängerung von zwölf Monaten bewilligen.

##### b) Stützmauern und Böschungen

<sup>1</sup> Stützmauern zur Umgebungsgestaltung sollen 1.40 m Höhe (ohne Brüstung, Geländer) nicht übersteigen und begrünt werden; der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Für Stützmauern als Begrenzung zum öffentlichen Raum sind Bruchstein- oder Betonmauern, Mauern aus Betonelementen oder Eisenbahnschwellen zu verwenden. Auf ein harmonisches Zusammenspiel der gewählten Materialien ist innerhalb eines Strassenraums zu achten. Für Stützmauern längs der öffentlichen Strassen ist Art. 93a des Strassengesetzes anzuwenden.

<sup>3</sup> Für Stützmauern innerhalb der Bauparzellen ist die Materialwahl frei.

<sup>4</sup> Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Uebereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5.00 m beträgt.

### Artikel 38

Baugestaltung

Bauten und Bauteile, insbesondere Dachaufbauten, sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Uebernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden. Bauten und Bauteile, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

### Artikel 39

Parkierung

<sup>1</sup> Für jeden Neu-, Um- und Anbau ist die erforderliche Anzahl offener und gedeckter Parkfelder (PP) aufgrund der folgenden Angaben zu bestimmen:

#### *Wohnen*

Einfamilienhäuser:

1 PP/80 m<sup>2</sup> BGF, min. 2 PP/Haus

Mehrfamilienhäuser:

1 PP/70 m<sup>2</sup> BGF, min. 1 PP/Wohnung inkl. Besucher

#### *Industrie und Gewerbebauten*

(mit weniger als 20 Arbeitsplätzen)\*:

Arbeitsplatz (AP): 0.6 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

Besucher: 0.13 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

#### *Dienstleistungsbetriebe*

(mit weniger als 20 Arbeitsplätzen)\*:

1 Arbeitsplatz = 25 m<sup>2</sup> BGF

Arbeitsplatz (AP): 0.54 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

Besucher: 0.18 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb

\* Bei Betrieben über 20 Arbeitsplätzen muss der Bedarf an Parkfeldern für Personal und Besucher anhand spezieller Untersuchungen gemäss der Norm SN 640 601a (Richtwerte für den Grenzbedarf an Parkfeldern) des VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) nachgewiesen werden.

*Verkaufsgeschäfte (ohne Einkaufszentren):*

Arbeitsplatz (AP): 0.54 PP/AP, min. 1 PP/Betrieb  
 Besucher: 1.8 PP/AP, bzw. 6.3 PP/100 m<sup>2</sup> Verkaufs-  
 fläche\*\*

*Einkaufszentrum (600 - 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):*

Arbeitsplatz (AP): 0.54 PP/AP  
 Besucher: 2.7 PP/AP, bzw. 7.2 PP/100 m<sup>2</sup> Verkaufs-  
 fläche\*\*

\*\* Die schärfere der beiden Kriterien ist massgebend.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Vorliegen aussergewöhnlicher Verhältnisse in Abweichung zur Norm besondere Vorschriften erlassen.

<sup>3</sup> Von den erforderlichen Parkplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern und dichten Eigentumsmassnahmen wie Reihenhäusern 2/3 überdeckt anzuordnen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen genehmigen. Nicht gedeckte Parkplätze sind ab acht Parkfeldern mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.

<sup>4</sup> Bei Ungenügen der vorhandenen Abstellplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Abstellplätze verlangen.

**Artikel 40**

Bauliche Massnahmen für  
 Behinderte und Betagte

<sup>1</sup> Bauliche Massnahmen für Behinderte sind in Art. 34 ARzRPBG festgehalten.

<sup>2</sup> Als Planungsgrundlagen dienen die Norm SNV 521 500 "Bauliche Vorkehrungen für Behinderte" der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB und Band 23 der Schriftenreihe für Wohnungswesen "Die altersgerechte Wohnung".

Spielplätze und  
Gemeinschaftsräume

### Artikel 41

<sup>1</sup> Die Fläche der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche im Freien hat wenigstens 20 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten. Sie sind an besonnener und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein. Der Art. 26 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Hälfte der geforderten Flächen kann gedeckt angeordnet werden. Die gedeckten Flächen zählen doppelt.

<sup>3</sup> Für Ueberbauungen mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern sind entsprechend ihrer Grösse Gemeinschafts- oder Bastelräume zu erstellen. In Detailbebauungsplänen (Quartierplänen) sind die Gemeinschaftsräume aufgrund der Bruttogeschossflächen zu berechnen und zu bezeichnen.

Besonnung  
und Orientierung

### Artikel 42

Als Zimmer mit genügender Sonneneinstrahlung gelten solche, deren Orientierung nicht mehr als 20° nördlich von der Ost-Westachse abweicht.

Antennen

### Artikel 43

<sup>1</sup> Pro Gebäude ist nur je eine Radio- und Fernsehantenne erlaubt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für mehrere Gebäude oder Quartiere Gemeinschaftsantennen verlangen.

<sup>3</sup> Im Bereich der öffentlichen Gemeinschaftsantennenanlage sind keine einzelnen Aussenantennen, ausgenommen Parabolspiegelantennen, erlaubt.

<sup>4</sup> Die Parabolspiegel haben sich der farblichen Gestaltung der Fassaden anzupassen.

## Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen

### Artikel 44

Vorprüfungsgesuch

<sup>1</sup> Beim Gemeinderat kann für umfangreiche oder ausserordentliche Bauvorhaben ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden. Das Verfahren ist in Art. 184 RPBG festgelegt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann das obgenannte Verfahren für entsprechende Bauvorhaben fordern.

### Artikel 45

Aufstellen von  
Baugespannen (Profilen)

<sup>1</sup> Vor der öffentlichen Auflage eines jeden Baugesuchs sind Baugespanne zu erstellen, welche die Form des Baus erkennen lassen. OK Erdgeschoss-, First-, Traufkoten sowie Schnittpunkt der Fassade mit OK Bedachung sind sichtbar zu bezeichnen (Art. 85 ARzRPBG).

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

### Artikel 46

Form des Baugesuchs,  
Unterlagen

<sup>1</sup> Die Gesuche sind fünffach auf amtlichem Formular an den Gemeinderat einzureichen.

<sup>2</sup> Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen und die Baugespanne erstellt sind.

<sup>3</sup> Auf den Situationsplänen sind die Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassen-  
seite darzustellen;

<sup>4</sup> In begründeten Fällen kann der Gemeinderat verlangen, dass in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden.



<sup>5</sup> Für die Prüfung der Baugesuche sind ausser dem Zonennutzungsplan und dem Baureglement die übrigen ortsplannerischen Unterlagen wie die Strukturpläne, der Landschaftsschutz- und Richtplan, der Besiedlungs- und Verkehrsrichtplan und der technische Bericht beizuziehen.

<sup>6</sup> Bestehen für vorhandene oder für in Planung begriffene Wege und Strassen noch keine Höhenlinienpläne, so lässt der Gemeinderat zu Lasten des Bauherrn die Lage der Weg- oder Strassenachse und der Kanalisation bestimmen.

#### Artikel 47

Fristen

Die Baubewilligung wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von 12 Monaten die Fundamente erstellt sind.

#### Artikel 48

Gebühren

Für die Prüfung der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und für die Ueberwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss "Reglement betreffend Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen" zu entrichten.

#### Artikel 49

Expertisen

Der Gemeinderat ist berechtigt, für die Ausarbeitung der Richtlinien, die Begleitung und Prüfung von Detailbebauungsplänen und Baugesuchen Fachkräfte beizuziehen. Die Kosten gehen zulasten der Bauherren gemäss "Reglement betreffend Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen". Der Bauherr ist durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren.

## Erstellen von Detailbebauungsplänen

Detailbebauungspläne  
(Quartierpläne u.a.)

### Artikel 50

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 67ff RPBG und Art. 7 ARzRPBG.

<sup>2</sup> Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten sind für jeden DBP die Rahmenbedingungen beim Gemeinderat einzuholen. Die Rahmenbedingungen werden von der Planungskommission in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner ausgearbeitet. Für jeden Detailbebauungsplan ist eine für die Entwicklung der Gemeinde sinnvolle Etappierung festzulegen.

Betreffend der Gefahrenggebiete ist Art. 19 dieses Reglements zu beachten.

<sup>3</sup> Jede Planung mit Detailbebauungsplan wird vom Gemeinderat, von der Planungskommission und vom Ortsplaner in allen entscheidenden Phasen begleitet.

<sup>4</sup> Jeder Detailbebauungsplan ist vom Ortsplaner zu begutachten, bevor der Gemeinderat beschliesst, ihn zur Vorprüfung einzureichen. Der Bericht ist den Akten beizulegen.

<sup>5</sup> Jeder Detailbebauungsplan hat zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen gemäss Art. 1 Abs. 2 ARzRPBG einen Umgebungsgestaltungsplan (mit Angaben über die Bepflanzung, Gestaltung der Spielplätze und den anderen Aussenräumen, Höhenkoten, Stützmauern und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, einen Immissionsschutzplan zu beinhalten.

<sup>6</sup> Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz der Bewohner ergriffen werden müssen.

<sup>7</sup> Für jeden Detailbebauungsplan muss vor der Vorprüfung ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Dazu sind für das Verständnis des Projekts je nach Eignung eine Perspektive, ein Modell, ein Beispielplan oder ähnliche Dokumente zu erstellen.

<sup>8</sup> Erfordert die Ausführung eines Detailbebauungsplans eine Umlegung der Grundstücke oder eine Grenzberreinigung, so kann der Plan erst nach der Zustimmung der Grenzberreinigung durch die Grundeigentümer endgültig in Kraft treten.

<sup>9</sup> Bei jeder Revision der Ortsplanung überprüft der Gemeinderat die Detailbebauungspläne und verlangt gegebenenfalls deren Anpassung an die neuen Gegebenheiten.

## Schlussbestimmungen

### Artikel 51

Aufhebung  
bestehender Bestimmungen

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden das Planungs- und Baureglement vom 22. März 1977 sowie der Zonennutzungsplan (Zonenplan) und die Richtpläne Landschaft, Besiedlung und Verkehr vom 22. März 1977 aufgehoben.

Ebenso werden die Aenderung des Art. 30 des Reglementes vom 2. Juni 1981 und die Zonennutzungsplanänderung vom 14.8.1984 aufgehoben.

<sup>2</sup> Im Detailbebauungsplan Birchi II ist der im Anhang VI bezeichnete Bereich des Detailbebauungsplans aufzuheben.

<sup>3</sup> Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

- Ferienhauszone Birchi I (Buerhy)
- Ferienhauszone Hubel
- Wohnzone Farnera
- Ferienhauszone Bareta
- Wohnzone Riedacker

### Artikel 52

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

**Genehmigungsvermerke**

Oeffentliche Auflage

vom 1. März bis 1. April 1996

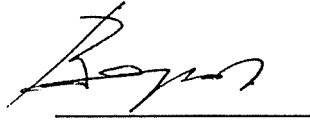
Angenommen durch den Gemeinderat

am 26. Februar 1996

Namens des Gemeinderates

Der Ammann

Der Schreiber





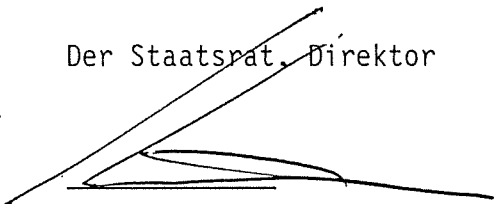
GEMEINDE PLASSELB  
1737 PLASSELB

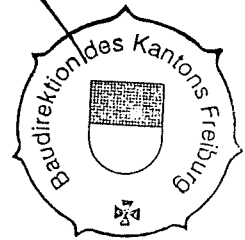
Genehmigt durch die Baudirektion

am \_\_\_\_\_

Freiburg, den 13. Aug. 1997

Der Staatsrat, Direktor





**Anhang**

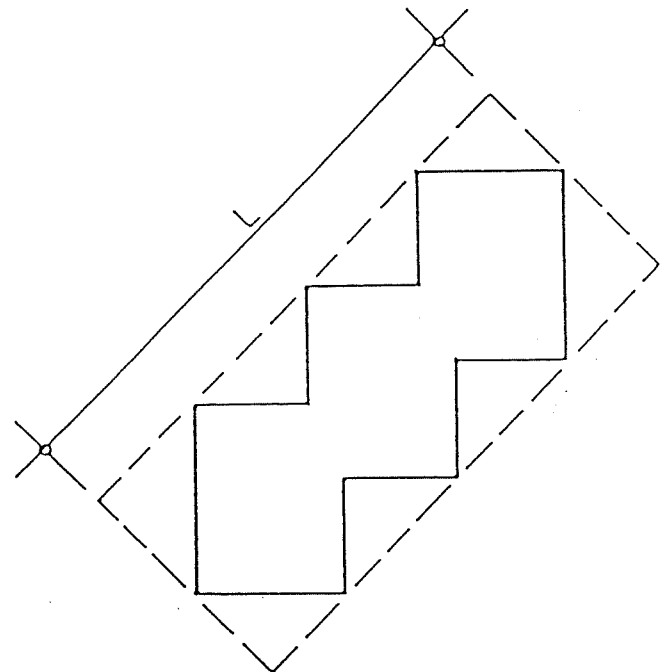
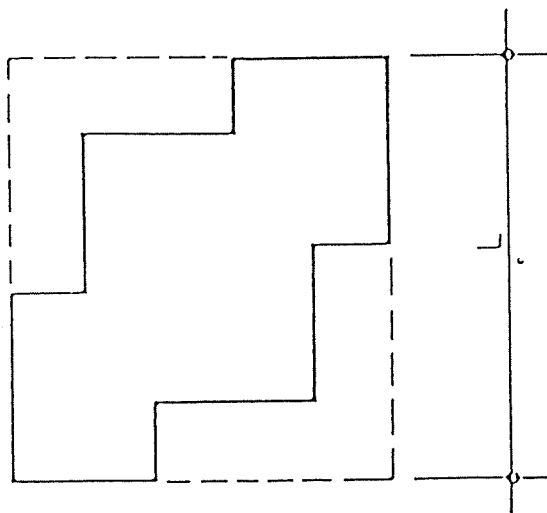
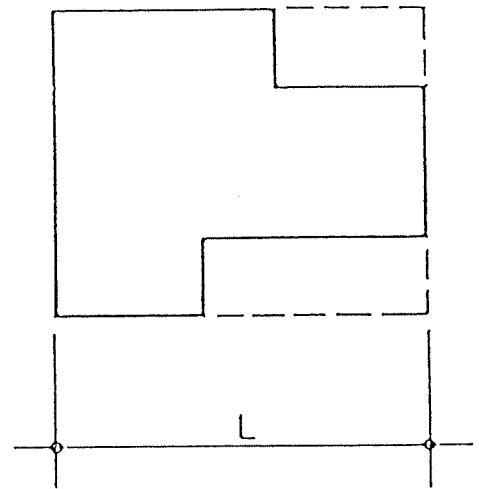
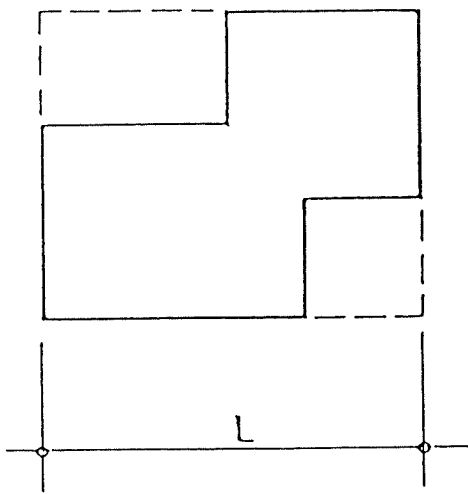
- Anhang I Grafische Darstellungen
- Anhang II Verzeichnis der geschützten Gebäude
- Anhang III Naturschutzzonen
- Anhang IV Verzeichnis der geschützten Bäume, Baumgruppen und Baumreihen  
Inventar 1990
- Anhang V Aufzuhebender Bereich des Detailbebauungsplans Birchi II

Anhang I

Grafische Darstellungen

Gebäudelänge (Artikel 34)

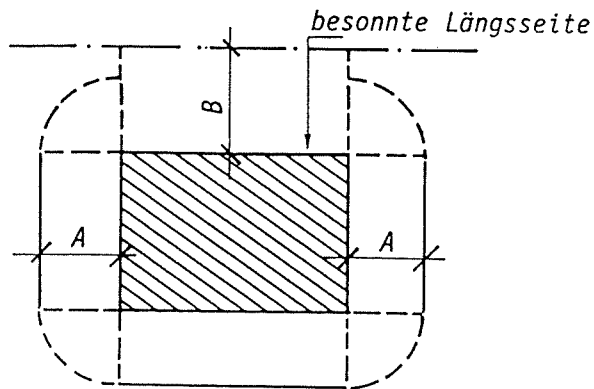
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umfassenden Rechteck zu messen.



Anhang I

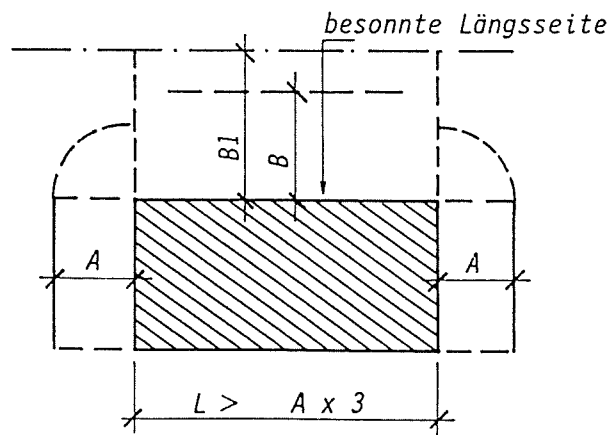
Grafische Darstellungen

Grenzabstände in Wohn- und Ferienhauszonen  
(gemäss Art. 29 und 32 Planungs- und Baureglement)



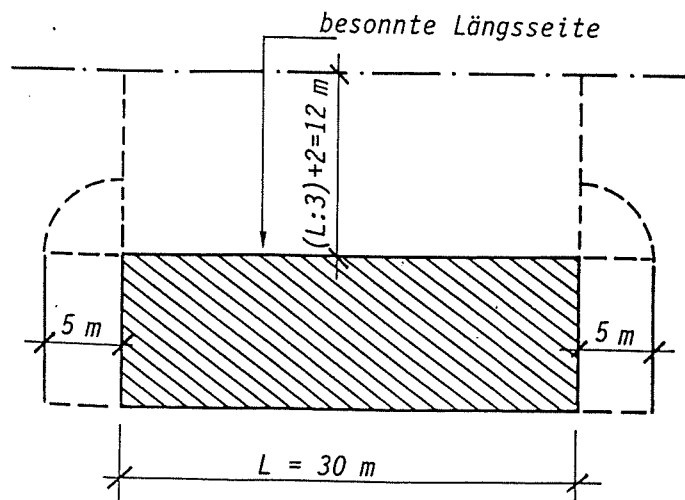
$A = \text{kleiner Grenzabstand (5 m/4 m)}$   
 $B = \text{grosser Grenzabstand (7 m)}$   
 $(B = A + 2 \text{ m})$

Die Erhöhung des Abstands gemäss Art. 63 ARzRPBG wird dem grossen Grenzabstand zugeschlagen.



$B = \text{grosser Grenzabstand der besonnten Längsseite (7 m)}$   
 $B1 = \text{erhöhter Grenzabstand der besonnten Längsseite}$

Beispiel



$B1 = (L : 3) + 2 \text{ m}$   
 $B1 = (30 \text{ m} : 3) + 2 \text{ m} = 12 \text{ m}$



Anhang I

Grafische Darstellungen

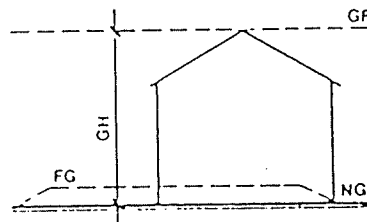
Messweise der Gebäudehöhe  
(Auszug aus dem ARZRPBG)

Art. 68

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe einer Baute wird nach folgendem Schema ermittelt:

A) flaches Gelände (Abb. 19)



GH = Gesamthöhe  
NG = natürliches Gelände  
FG = fertig gestaltetes Gelände  
GF = gleichlaufende Fläche zum natürlichen Gelände

Abb.19

Kein Bauteil darf die gleichlaufende Fläche zum gewachsenen Boden übersteigen, ausgenommen die Kamine, Belüftungen und technischen Aufbauten von geringer Bedeutung.

B) geneigtes Gelände (Abb. 20, 21, 22)

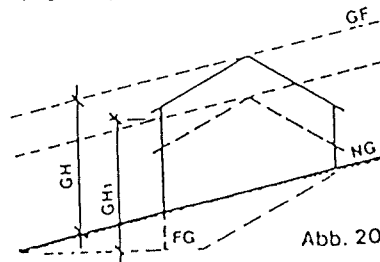


Abb. 20

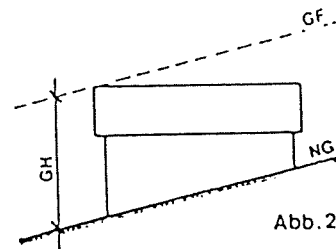


Abb.21

Liegt das talwärts fertig gestaltete Gelände auf mehr als der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge unter dem gewachsenen Boden, so wird die Gesamthöhe ab dieser neuen Höhe GH1 ermittelt (Abb. 20, 22).

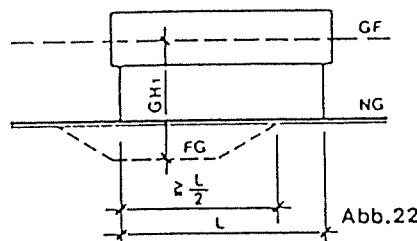


Abb.22

Art. 69

Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung

Diese Höhe h wird wie folgt ermittelt:

a) für Schrägdächer durch den Schnittpunkt der Aussenflucht der traufseitigen Mauer und der Oberseite der Bedachung (Abb. 23):

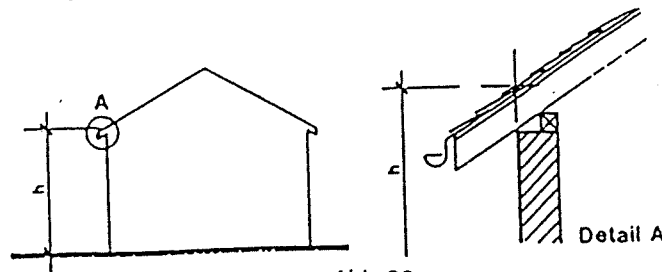


Abb.23

## Anhang II Verzeichnis der geschützten Gebäude und Wegkreuze

Direction de l'instruction publique  
et des affaires culturellesDirektion für Erziehung  
und kulturelle Angelegenheiten

## VERZEICHNIS DER BAUKULTURGÜTER

KANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

Gemeinde Plasselb (Sense)

14.3.1995

(ersetzt das Bauernhausinventar vom 17.8.1990)

Verz. Nr.	Gebäude	Vers. Nr.	Plan folio	Artikel	Datierungen	Ort	Wert
01	Ortsbild					ISOS:	L
02	Kirche	1	1	406	1814/1972		B
03	Kapelle	14	1	71	1805	Neuhaus	C
04	Wegkreuze						
07	Brunnen						
1	Pfarrhaus	2	1	408	2.V.19. Jh.		B
2	Wirtshaus	11	1	363	E. 18. Jh./um 1970		C
3	Bauernhaus	12	1	480	1786		A
4	Speicher	13	1	480	1725		A
5	Bauernhaus	28	1	338	A. 19. Jh.	Weiermatt	C
6	Bauernhaus	29a	1	309	um 1800	Moos	C
7	Bauernhaus	33	1	473,474b	M. 19. Jh.	Weiermatt	C
8	Bauernhaus	36	1	233	um 1800	Fura	C
9	Bauernhaus	48	2	48	1799/1800	Tschüppleren	C
10	Bauernhaus	77	5	110	1729	Obere March	C
11	Bauernhaus	88	6	179	1753	Spittelvorsass	C
12	Ofenhaus	200	5	115b	um 1800	Obere March	C
<b>Plasselb-Neuhaus</b>							
13	Speicher	2	1	54,52	M. 17. Jh.		B
14	Wohnhaus	6	1	2	19. Jh.		C
15	Bauernhaus	7/8	1	43,75	1692/18.Jh./1994		A
16	Bauernhaus	10	1	79	1766		C

Der Konservator der Kulturgüter:

C. Castella

Der Redaktor des Verzeichnisses:

J.-P. Anderegg

## Anhang III

## Naturschutzzonen

*Grundeigentümergebunden*

Zone	Z0 15
Name	Mösli
Biotop	Flachmoor, offene Wasserfläche mit Verlandungsvegetation
Massnahme	integraler Schutz, Pufferzonenausscheidung
Bedeutung	kantonal

Zone	Z0 16
Name	Muschenegg
Biotop	Hochmoor
Massnahme	integraler Schutz, Schutz der Pufferzone (siehe RB 17)
Bedeutung	national

Zone	Z0 21
Name	Aergera Plasselb
Biotop	Flussaue
Massnahme	integraler Schutz, Regelung der Kiesausbeutung
Bedeutung	voraussichtlich national

*Behördengebunden*

Gebiet	RA 17
Name	Schmutzes Schwyberg
Biotop	Kleinseggenriet, Birkhuhnhabitat
Massnahme	extensive Nutzung, Vermeiden von Beweidungstrittschäden
Bedeutung	regional

Gebiet	RA 18
Name	Gross Schwand
Biotop	Kleinseggenried
Massnahme	extensive Nutzung, keine Aufforstungen
Bedeutung	regional

Gebiet	RA 19
Name	Untere Wusta
Biotop	Flachmoor
Massnahme	sehr extensive Nutzung (evtl. Streuenutzung) (Sicherung der Bewirtschaftungsbeiträge)
Bedeutung	regional

Gebiet	RB 10
Name	Plasselbschlund
Biotop	Wildbach
Massnahme	Verbauungsprojekte abstimmen auf Naturschutzinteressen
Bedeutung	regional

Gebiet	RB 11
Name	Chlöwena
Biotop	Feuchtgebietskomplex
Massnahme	standortgemässe Nutzung, keine Aufforstungen und Entwässerungen
Bedeutung	regional

Gebiet	RB 17
Name	Muscheneegg
Biotop	Hochmoorumfeld bestehend aus Weiden und Wald
Massnahme	extensive Nutzung, welche auf Schutz des Hochmoors ausgerichtet ist
Bedeutung	regional

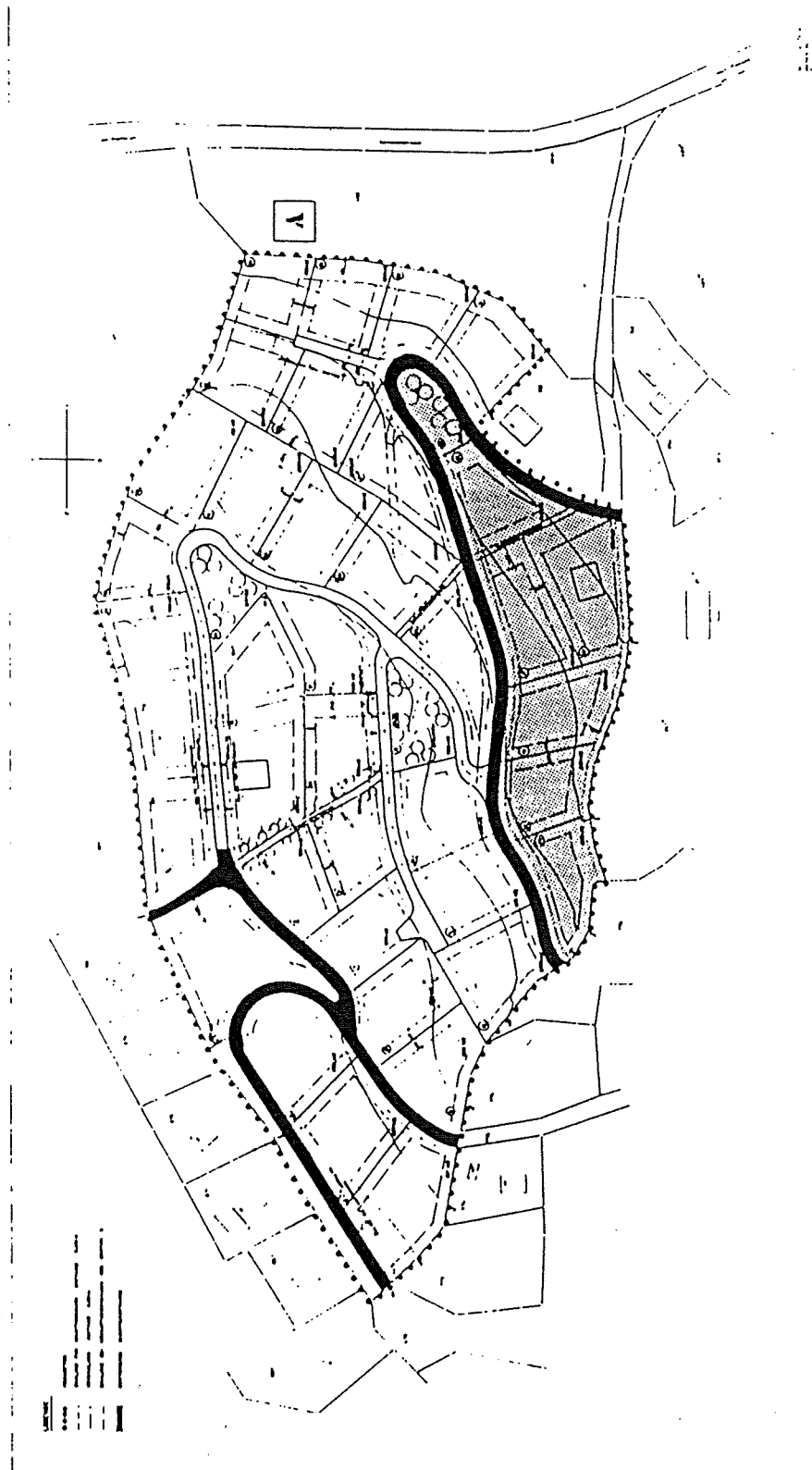
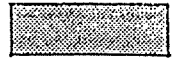
Gebiet	RB 22
Name	Philiponerwald
Biotop	Wald, Auerwildhabitat
Massnahme	Bewirtschaftung, Infrastruktur auf Schutz des Auerwilds ausrichten, Wege sperren
Bedeutung	regional

**Anhang IV**      **Verzeichnis der geschützten Bäume, Baumgruppen und Baumreihen**  
**Inventar 1990**

<i>Strukturplan</i>		<i>Zonenplan</i>		<i>Landschaftsrichtplan</i>	
1	Linde	5	Eiche	23	5 Ahorn
2	Linde	6	3 Eschen	24	4 Eichen
3	Linde	7	Eiche	25	2 Eichen
4	Linde	8	2 Eschen	26	Linde
		9	3 Pappeln	27	3 Eichen
		10	2 Eichen	28	Linde
		11	Pappel	29	Ahorn
		12	Ahorn	30	2 Ahorn
		13	Eiche	31	Ahorn
		14	2 Pappeln	32	Ahorn
		15	Linde	33	Ahorn
34		16	Linde		Ahorn
		17	Eiche		
		18	Linde		
		19	Linde		
		20	Nussbaum		
		21	Nussbaum		
		22	Pappel		

Anhang V

Aufzuhebender Bereich des Detailbebauungsplans Birchi II



QUARTIERPLAN  
BIRCHI II  
GEMEINDE PLASSBOLO  
PARZELLIERUNG M. 1:500

WASSE	—
STRAßE	—
GRÜNGRABEN	—
BEBAUUNG	—
ANLAGE	—
BEBAUUNGSZEICHEN	—

STADTPLAN BIRCHI II, 19. PLANBLATT

1:500	1:500
1:500	1:500
1:500	1:500