



# ***PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT***

*Am 17. April 2002 durch die Baudirektion genehmigt, Art. 22 und Art. 27 noch nicht definitiv  
Rechtsverbindlich ist die vom Staatsrat unterzeichnete Originalversion*



planungsbüro  
andy berner ag  
thunstrasse 5  
postfach 80  
1712 tafers

raumplanung  
verkehrsplanung  
projektmanagement  
tel 026 494 80 77  
fax 026 494 81 77

## **Inhalt**

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

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

### **II. ZONENVORSCHRIFTEN**

Artikel 6	Bedeutung und Geltung		4
Artikel 7	Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen sowie zu Wasserläufen		4
Artikel 8	Detailbebauungspläne und Detailerschliessungspläne		5
Artikel 9	Verzicht auf Ausnützungsziffer		5
Artikel 10	Gestaltungsvorschriften		5
Artikel 11	Aussenantennen, Parabolspiegel		5
Artikel 12	Wohnwagen, Mobilhome		5
Artikel 13	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie		5
Artikel 14	Zoneneinteilung		6

#### **Bauzonen**

Artikel 15	Kernzone	KZ	7
Artikel 16	Wohnzone mit schwacher Dichte	WS	8
Artikel 17	Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM	9
Artikel 18	Mischzone Wohnen-Gewerbe I & II	MZ I & II	10
Artikel 19	Mischzone Wohnen-Landwirtschaft	MZ-WL	11
Artikel 20	Industrie- und Gewerbezone	IGZ	12
Artikel 21	Zone von allgemeinem Interesse I & II	ZAI I & II	13

#### **Weitere Zonenarten**

Artikel 22	Landwirtschaftszone	LZ	14
------------	---------------------	----	----

#### **Schutzzonen & Schutzobjekte**

Artikel 23	Bedeutung		15
Artikel 24	Landschaftsschutzzonen	K 15 & 16	15
Artikel 25	Archäologische Perimeter		16
Artikel 26	Naturobjekte		16
Artikel 27	Ortsbildschutzperimeter (ISOS)		17
Artikel 28	Baukulturgüter		18

### **III. BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN**

Artikel 29	Parkierung		19
Artikel 30	Erschliessungsbeiträge, Gebühren		19
Artikel 31	Kontrolle der Arbeiten		19
Artikel 32	Bewilligungsverfahren gemäss Art. 73 ARzRPBG		20
Artikel 33	Unterhalt der Grundstücke		20

### **IV. STRAFBESTIMMUNGEN**

Artikel 34	Übertretungen		21
------------	---------------	--	----

### **V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 35	Aufhebung		21
Artikel 36	Inkrafttreten		21

### **VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE**

22

### **ANHANG**

Zonenvorschriften	23
Kulturgüterverzeichnis	24
Messweise bei Naturobjekten	25

---

# **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

---

## **Artikel 1 Zweck**

Das vorliegende Planungs- und Baureglement der Gemeinde Oberschrot umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Sie sind anwendbar für alle Neu-, Um- und Ausbauten sowie Zweck- und Nutzungsänderungen von Gebäuden. Damit wird eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde bezweckt.

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

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die Verordnungen dazu,
- das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) des Kantons Freiburg,
- das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG),
- das Strassengesetz (StrG) sowie das entsprechende Ausführungsreglement (ARStrG)
- das Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (WSG)
- das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (KGSG), sowie das entsprechende Ausführungsreglement (ARKGSG)
- alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften,
- die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a. der Analyse der Grundlagen und der Formulierung von Planungszielen (Planungsbericht)
- b. dem Zonennutzungsplan
- c. dem Schutzplan der Naturobjekte
- d. dem Planungs- und Baureglement
- e. der kommunalen Richtplanung
- f. den Detailbebauungsplänen
- g. den Detailerschliessungsplänen
- h. dem Heckeninventar
- i. dem Planungsbericht
- j. der Übersicht über den Stand der Erschliessung und der Kapazitätsberechnung

## **Artikel 3 Rechtsnatur**

Das vorliegende Reglement, der Zonennutzungsplan, der Schutzplan der Naturobjekte und die Detailbebauungspläne sind verbindlich für Behörden und Private.

Die kommunale Richtplanung ist behördenverbindlich.

## **Artikel 4 Anwendungsbereich**

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

## **Artikel 5 Abweichungen**

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit dem vorgängigen Einverständnis der Baudirektion und nach den Bedingungen des RPBG bewilligt werden. Das im ARzRPBG dargelegte Verfahren bleibt vorbehalten.

---

## **II. ZONENVORSCHRIFTEN**

---

### **Artikel 6 Bedeutung und Geltung**

1. Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der möglichen Nutzung innerhalb der Zonen.
2. Die Abstands- und Gestaltungsvorschriften bestimmen Baugrenzen und Abstände zu Strassen, Wald und Gewässer sowie Ästhetik und Gestaltung der Gebäude.
3. Das Bauen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

### **Artikel 7 Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen sowie zu Wasserläufen**

1. Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Im Rahmen eines Detailbebauungs- oder eines Baugrenzenplanes können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.

Sofern nicht durch Baugrenzen andere Abstände festgelegt sind, gelten die Abstände gemäss Strassengesetz StrG. Sie betragen in der Regel für Erschliessungsstrassen 8.00 m ab Achse und für Sammelstrassen 10.00 m ab Achse.

Befindet sich das Garagentor strassenseits und mit direkter Zufahrt ab Strasse, so gilt ein genereller Abstand von 6.00 m ab Fahrbahnrand, bzw. Trottoirrand zum Garagentor (grössere Baugrenzen bleiben vorbehalten).

Für Auskragungen über öffentliche Wege gilt das ARzRPBG. Im übrigen gelten die Bestimmungen des StrG.

2. Die Errichtung von nichtforstlichen Bauten und Anlagen sowie ständige oder vorübergehende Ablagerungen im Abstand von weniger als 20.00 m vom Waldrand sind verboten.
3. Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen 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 usw. rechtfertigen. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der minimale Abstand 10.00 m.

Die Messweise des Abstands ist im Anhang aufgezeigt.

4. Der Abstand einer Baute oder Anlage zur Grenze der öffentlichen Sache, der Seen und Wasserläufe beträgt in der Regel mindestens 20.00 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes. Ausnahmen erfordern ein Gutachten der Abteilung Wasserbau des Strassen- und Brückendepartementes.
5. Die Bauten und Umgebungsarbeiten am Rande eines Wasserlaufes müssen auf einem hohen Niveau erstellt werden, damit sie nicht durch Überschwemmungen gefährdet werden. Im Falle einer Regenwasserableitung aus Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Ausstentrepfen, usw.) in den Wasserlauf muss das Staurisiko überprüft werden. Bei Bedarf müssen Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rückstauklappe in Verbindung mit einer Pumpinstallation).

## **Artikel 8 Detailbebauungspläne und Detailerschliessungspläne**

1. Im Rahmen des Zonennutzungsplanes bezeichnet die Gemeinde jene Gebiete, für die ein Detailbebauungsplan (DBP) oder ein Detailerschliessungsplan (DEP) zu erstellen ist. Der Perimeter wird unter Vorbehalt geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen im Zonennutzungsplan festgelegt.
2. Der Detailbebauungsplan regelt die Erschliessung, Gestaltung und Bauweise eines Quartiers sowie dessen bessere Einordnung in seine Umgebung. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren.  
Am Rande eines Wasserlaufes müssen die Niveaus der Bauten und Umgebungsarbeiten für jede einzelne Parzelle festgelegt werden.
3. Der Detailerschliessungsplan regelt die Erschliessung eines Quartiers. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem Baubewilligungsverfahren gemäss RPBG.

## **Artikel 9 Verzicht auf Ausnützungsziffer**

Der Gemeinderat befürwortet und fördert eine optimale Ausnützung des vorhandenen Baulandes.

Im Zonennutzungsplan sind Gebäude in der Bauzone bezeichnet, bei denen beim Umbau die für die betreffende Zone festgelegte Ausnützungsziffer nicht eingehalten werden muss. Wenn die Parzelle unterteilt wird, muss die festgelegte Ausnützungsziffer eingehalten werden. Vorbehalten bleiben die Voraussetzungen des ARzRPBG.

## **Artikel 10 Gestaltungsvorschriften**

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

## **Artikel 11 Aussenantennen, Parabolspiegel**

Für das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Es findet das vereinfachte Verfahren gemäss RPBG und ARzRPBG Anwendung.

## **Artikel 12 Wohnwagen, Mobilhome**

Das Aufstellen und Benutzen eines Wohnwagens oder von ähnlichen Anlagen richtet sich nach den Vorschriften des RPBG.

## **Artikel 13 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Energiekollektoren) sind in allen Zonen bewilligungspflichtig.
2. Energiekollektoren sind grundsätzlich
  - gut in die Umgebung einzuordnen;
  - bezüglich Farbgebung, insbesondere der Kollektorrahmen, Leitungen und Armaturen auf das Gebäude abzustimmen;
  - mit blendfreien Glasabdeckungen zu versehen

## Artikel 14 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet Oberschrot umfasst die folgenden Bauzonen, weiteren Zonenarten, Schutzzonen und Schutzobjekte:

### a. Bauzonen

Kernzone	KZ
Wohnzone mit schwacher Dichte	WS
Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM
Mischzone Wohnen-Gewerbe I & II	MZ I & II
Mischzone Wohnen-Landwirtschaft	MZ-WL
Industrie- und Gewerbezone	IGZ
Zone von allgemeinem Interesse I & II	ZAI I & II

### b. weitere Zonenarten

Landwirtschaftszone	LZ
---------------------	----

### c. Schutzzonen & Schutzobjekte

Landschaftsschutzzonen	K 15 & 16
Archäologische Perimeter	
Naturobjekte	
Ortsbildschutzperimeter (ISOS)	
Baukulturgüter	

## **Bauzonen**

---

### **Artikel 15 Kernzone**

**KZ**

#### **1. Charakter**

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

#### **2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.60.

#### **3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt

für freistehende Einzelwohnhäuser maximal 25%
für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%
für Mehrfamilienhäuser maximal 35%
für Mischnutzung maximal 50%

#### **4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Die Bestimmungen des ARzRPBG bleiben vorbehalten.

#### **5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.00 m nicht überschreiten.

#### **6. Besondere Bestimmungen**

- a. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen mit dem überwiegenden Charakter der Nachbargebäude übereinstimmen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b. Flachdächer für Hauptgebäude sind generell untersagt und nur für kleine Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.
- c. Für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist ein Gutachten des kantonalen Kulturgüterdienstes erforderlich.
- d. Die Kernzone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 16 Wohnzone mit schwacher Dichte****WS****1. Charakter**

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

**2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.40; für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 0.50.

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt 25%; für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%.

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.50 m. Die Bestimmungen des ARzRPBG bleiben vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 9.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.00 m nicht überschreiten.

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude angebaut) und für geringfügige Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.
- b. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen mit dem überwiegenden Charakter der Nachbargebäude übereinstimmen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- c. Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 17 Wohnzone mit mittlerer Dichte****WM****1. Charakter**

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

**2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.60.

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt für Mehrfamilienhäuser maximal 25% und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%.

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.50 m. Die Bestimmungen des ARZRPBG bleiben vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 11.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Für freistehende Einzelwohnhäuser sind die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Artikel 16) anwendbar mit Ausnahme der Abstände.
- b. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude angebaut) und für geringfügige Bauten gemäss ARZRPBG zulässig.
- c. Die Wohnzone mit mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 18 Mischzone Wohnen-Gewerbe I & II****MZ I & II****1. Charakter**

Die Mischzonen Wohnen-Gewerbe I & II sind bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie für das Wohnen. Vorbehalten sind die Bestimmungen gemäss Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

**2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt in der MZ I maximal 0.60  
in der MZ II maximal 0.70

**3. Überbauungsziffer**

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

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt  
in der MZ I mindestens 5.50 m  
in der MZ I Detailbebauungsplan Bachmatte 5.00 m  
in der MZ II mindestens 6.00 m

Die Bestimmungen des ARzRPBG bleiben vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt in der MZ I maximal 11.00 m  
in der MZ I Detailbebauungsplan Bachmatte 10.00 m  
in der MZ II maximal 12.00 m

Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf folgende Werte nicht überschreiten:

in der MZ I 9.00 m  
in der MZ I Detailbebauungsplan Bachmatte 7.00 m  
in der MZ II 10.00 m

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Es sind nur Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude ohne nächtliche Lärmemissionen zugelassen.
- b. Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Artikel 16) anwendbar.
- c. Mehrfamilienhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind nicht gestattet.
- d. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude angebaut) und für geringfügige Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.
- e. Die Mischzone MZ I wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.  
Innerhalb des Perimeters des Detailbebauungsplans Bachmatte gilt für die Mischzone MZ I die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.  
Die Mischzone MZ II wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 19 Mischzone Wohnen-Landwirtschaft****MZ-WL****1. Charakter**

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

**2. Ausnützungsziffer**

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

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 25%.

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt min. 5.50 m. Die Bestimmungen des ARzRPBG bleiben vorbehalten.

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 11.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.00 m nicht überschreiten.

**6. Besondere Bestimmungen**

- a. Bauten und Anlagen für das Gewerbe sind zulässig, wenn sich ein solcher Betrieb mit der Lagerung, Verarbeitung, Herstellung oder Verwertung von land- oder forstwirtschaftlichen Produkten und Maschinen befasst.
- b. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Baumaterialien und die Farben von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsarbeiten müssen mit dem überwiegenden Charakter der Nachbargebäude übereinstimmen.
- c. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude angebaut) und für geringfügige Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.
- d. Die Mischzone Wohnen-Landwirtschaft wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

## Artikel 20 Industrie- und Gewerbezone

IGZ

### 1. Charakter

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

### 2. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50%.

### 3. Volumenziffer

Die Volumenziffer gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG beträgt maximal 4.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Die Volumenziffer ist das Verhältnis zwischen dem Bauvolumen über dem Boden (in Kubikmetern) und der überbaubaren Parzellenfläche (in Quadratmetern).

### 4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt min. 6.00 m. Die Erhöhung des Abstandes gemäss 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 8.00 m nicht überschreiten.

### 6. Besondere Bestimmungen

- a. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf demselbigen erstellt werden.
- b. Zulässig sind nur Betriebe, die den Bestimmungen der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung entsprechen.
- c. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude angebaut) und für geringfügige Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.  
Wird über dem Betriebsgebäude eine Wohnung erstellt, kann der Gemeinderat die Nutzung des Betriebsgebäudedaches als Terrasse teilweise oder ganz gestatten.
- d. Die Industrie- und Gewerbezone wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Artikel 21 Zone von allgemeinem Interesse I & II****ZAI I & II****1. Charakter**

Die Zonen von allgemeinem Interesse I & II sind für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

**2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt für:

ZAI I max. 0.85

ZAI II max. 0.85

**3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt für:

ZAI I max. 35%

ZAI II max. 35%

**4. Abstände**

Der Grundabstand eines öffentlichen Gebäudes zu einer Grundstücksgrenze beträgt für:

ZAI I min. 6.25 m

ZAI II min. 7.75 m

**5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt für:

ZAI I max. 12.50 m

ZAI II max. 15.50 m

Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung beträgt für:

ZAI I max. 9.00 m

ZAI II max. 9.00 m

**6. Besondere Bestimmungen**

Die Zonen von allgemeinem Interesse I & II werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

## **Weitere Zonenarten**

---

### **Artikel 22 Landwirtschaftszone**

**LZ**

#### **1. Charakter**

Die Landwirtschaftszone umfasst:

- Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung und den Gartenbau eignen.
- Grundstücke, die im allgemeinen Interesse landwirtschaftlich genutzt werden müssen.

#### **2. Neubauten, Nutzungsänderung, Renovierung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen**

Für neue Bauten und Anlagen, für Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten von Anlagen gelten die Bestimmungen des RPG und des RPBG.

Geringfügige landwirtschaftliche Bauten (gemäss Art. 73 ARzRPBG) können vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern sie mit dem Landwirtschaftsbetrieb eng verbunden sind und in unmittelbarer Nähe eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes liegen.

#### **3. Besondere Bestimmungen**

- a. Die Bauart, die Dachform, das Volumen, die Materialien und die Farben von Bauten und Umbauten müssen den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft und Siedlung Rechnung tragen.
- b. Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.
- c. Mit Ausnahme der Baugesuche für Jauchegruben und kleine Bauten ist eine Vorprüfung obligatorisch.
- d. Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

## **Schutzzonen & Schutzobjekte**

---

### **Artikel 23 Bedeutung**

1. Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Schutzzonen und Schutzobjekte umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung und unterstehen besonderen Schutzmassnahmen gemäss RPBG. Die Schutzbestimmungen überlagern die Nutzungszonen, insbesondere jene der landwirtschaftlichen Grundnutzung.
2. Das Bau- und Zonenreglement und eventuelle, speziell zu erlassende Verordnungen oder Schutzreglemente legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

### **Artikel 24 Landschaftsschutzzonen**

**K 15 & 16**

#### **1. Charakter**

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen Landschaftsschutzzonen umfassen Bereiche von besonderer ökologischer und soziokultureller Bedeutung, in denen die überwiegende landwirtschaftliche Grundnutzung durch Schutzanweisungen überlagert ist.

#### **2. Allgemeine Schutzziele**

Die Landschaftsschutzzonen dienen der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und deren naturnahen Elemente, namentlich von:

Fluss- und Bachläufen mit ihren Uferbereichen, Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen, intakten Waldrändern, Hochstamm-Obstgärten, typischen Oberflächenformen etc.

#### **3. Schutzzonen**

##### **Kategorie K: Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert (K15 & K16)**

Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder morphologische Strukturveränderung vermindert werden. Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäumen, Rainen, Terrassen, Gräben, Hohlwegen etc.) müssen erhalten werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

Exponierte Gebiete in unmittelbarer Nähe zu wertvollen Landschaftsschutzzonen sollen nicht überbaut werden. Sie sollen durch spezielle Massnahmen (Grüngürtel etc.) von einer Siedlungsausdehnung freigehalten werden (Siedlungsbegrenzungen nach Richtplan der Region Sense).

## **Artikel 25 Archäologische Perimeter**

1. Für jeden Neubau im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Ausgrabungsarbeiten innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist ein Vorgesuch obligatorisch. Dieses wird vom Gemeinderat dem Bau- und Raumplanungsamt zur Begutachtung unterbreitet.
2. Innerhalb der archäologischen Perimeter ist der Kantonale Archäologische Dienst befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss KGSG durchzuführen. Baugesuche für Objekte innerhalb eines solchen Perimeters erfordern ein Gutachten des Kantonalen Archäologischen Dienstes. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des RPBG und des KGSG.
3. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
4. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden.

## **Artikel 26 Naturobjekte**

1. Gemäss Staatsratsbeschluss vom 12.3.73 betreffend dem Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt sind die Naturobjekte geschützt.
2. Als Naturobjekte gelten die im Schutzplan der Naturobjekte bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume.  
Die Hecken sind im Heckeninventar umschrieben.
3. Erhaltung oder Ersatz am gleichen Standort ist vorgeschrieben. Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Entfernung von Naturobjekten sind an den Gemeinderat zu richten.
4. Für die Erhaltung, den Ersatz, die Pflege und die Nutzung im Bereich von geschützten Naturobjekten erlässt der Gemeinderat Richtlinien.  
Diese können auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

## Artikel 27 Ortsbildschutzperimeter (ISOS)

### 1. Gebiete

Der im Zonennutzungsplan bezeichnete Ortsbildschutzperimeter von nationaler Bedeutung umfasst die Flächen mit den nachfolgenden ISOS-Bezeichnungen (siehe ISOS-Verzeichnis):

Gebiet G2:	Alter Ortsteil Oberschrot
Baugruppe B2.2:	Vom Brand verschonter Dorfteil Büel
Baugruppe B2.3:	Wiederaufbaubereich nach Brand
Umgebungs-Zone U-Zo I:	Innerer Grünraum und Freiraum Bachlauf

### 2. Geltung der allgemeinen Zonenvorschriften

Die allgemeinen Zonenvorschriften können nur zur Anwendung kommen, wenn die folgenden Vorschriften eingehalten werden:

Die Ausnützungs- und Überbauungsziffer sind maximale Werte, die nur unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen der nachstehenden Vorschriften und derjenigen von Artikel 28 dieses Reglementes betreffend geschützte Baukulturgüter anwendbar sind. Das gleiche gilt für die Höhen H & h.

### 3. Besondere Bestimmungen:

#### a Neue Bauten

Der Standort und die Ausrichtung, das Material und die Farben der Fassaden und Dächer der Gebäude müssen den Regeln der bebauten Stätte als Gesamtlage Rechnung tragen, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft. Das Volumen muss in Gestalt, Ausmassen und Proportionen (insbesondere die Höhen H & h) den Charakter der umliegenden Gebäude berücksichtigen. Dies gilt auch im Fall eines Gebäudeumbaus.

#### b Bestehende Bauten

Bei jeglichen Umbaumassnahmen muss die Erhaltung der wesentlichen Elemente, der architektonische Charakter, das Material und die Farbe des Gebäudes gewährleistet sein. Störende Elemente, die nicht wesentlich zur Baugeschichte des Objektes beitragen, sollen bei Umbauarbeiten entfernt werden.

#### c Dachlandschaft

Der traditionelle Aspekt der Sattel- oder Walmdächer muss erhalten bleiben. Der Dachausbau zu Wohn- oder anderen Zwecken darf nur gestattet werden, wenn die Dachaufbauten für Beleuchtung und Belüftung weder das Dach noch die Frontfassaden von ihrer Gestalt, ihren Ausmassen und der Materialwahl her verunstalten sowie den Gesamteindruck der bebauten Stätte nicht verändern.

Dachlukarnen und Dachaufbauten sind gemäss ARzRPBG auszuführen.

#### d Baubewilligung

Jedes Bauprojekt ist Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches (Art. 184 RPBG). Die Prüfung durch die Kulturgüterkommission ist in Anwendung von Art. 7 RPBG erforderlich.

## Artikel 28 Baukulturgüter

1. Der Zonennutzungsplan und der Anhang Kulturgüterverzeichnis dieses Reglements bezeichnen die aus denkmalpflegerischer Sicht geschützten Bauten. Das Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter bestimmt den Wert jedes Objektes nach der Einstufung A, B und C gemäss ARKGSG.
2. Der Schutz der Baukulturgüter erstreckt sich auf das Objekt in seiner Gesamtheit, das heisst auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente, gegebenenfalls auf die Umgebung und auf die Gesamtanlage. Der Wert des Objektes als Kulturgut (A,B,C) bestimmt den Schutzzumfang.

Schutzzumfang C: der Schutz umfasst

- die Aussenhülle (Fassade, Dach) des Gebäudes
- die tragenden Elemente der Baute

Schutzzumfang B: der Schutz umfasst zusätzlich:

- die dekorierten Fassadenteile
- die Typologie des Grundrisses und die Hauptelemente des Grundrisses (Treppen und gewisse Zwischenwände)

Schutzzumfang A: der Schutz umfasst zusätzlich:

- die Inneneinrichtung wegen ihrer künstlerischen Qualität (Bodenbeläge, Decken, Täfelung, Ofentüren, Dekorationen usw.)

Ausserdem gelten die Bestimmungen von Art. 64 Abs. 2 und Art. 64 Abs. 3 RPBG.

3. Die Entdeckung von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stukturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) muss vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich der Gemeindeverwaltung oder dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt mitgeteilt werden.
4. Gemäss den Bestimmungen des Gesetzes und Ausführungsreglements über den Schutz der Kulturgüter kann der Staat unter gegebenen Umständen bei einem geschützten Objekt für Konservierungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.
5. Die Bestimmungen des RPBG bleiben vorbehalten. 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 Kommission für Kulturgüter erforderlich. Vor dem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

---

### **III. BAUPOLIZEI- & ANDERE VORSCHRIFTEN**

---

#### **Artikel 29 Parkierung**

1. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder wird grundsätzlich wie folgt festgelegt:

Einzelwohnhaus	1 Parkfeld pro 80 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
	min. 2 Parkfelder pro Haus, exkl. Garagenvorplatz
Mehrfamilienhaus	1 Parkfeld pro 80-100 m <sup>2</sup> BGF
	min. 1 Parkfeld pro Wohnung, exkl. Garagenvorplatz
Studio	min. 1 Parkfeld pro Studio
2. Die Garage und der zu ihrer Benützung notwendige Fahrweg gelten als ein einziges Parkfeld.
3. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Norm festgelegt.
4. Bei Nutzungsänderungen oder Mängel an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat jederzeit die Anpassung der Anzahl Parkfelder verlangen.
5. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen.

#### **Artikel 30 Erschliessungsbeiträge, Gebühren**

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglements.
2. In Bau- und Planungssachen erhebt die Gemeinde Gebühren gemäss einem nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

#### **Artikel 31 Kontrolle der Arbeiten**

Für die Kontrolle der Arbeiten ist die Gemeindebehörde zuständig.

### **Artikel 32 Bewilligungsverfahren gemäss Art. 73 ARzRPBG**

1. Garagen und geringfügige Bauten im Sinne von Art. 64 ARzRPBG wie Schuppen, Überdachungen, Bienenhäuser, Hühnerställe, Kaninchenställe, Zwinger, Gartenhäuser, Pergolen, Veranden, Wintergärten, Windfänge, geringfügige Fassaden- und Dachänderungen, Tore und Einfriedungsmauern, Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau unterstehen der Bewilligung des Gemeinderates.
2. Die Bestimmungen in Absatz 1 werden ebenfalls bei Nutzungsänderungen, die keine Arbeiten erfordern, angewendet.
3. Der Gemeinderat ersucht vorgängig zu seinem Entscheid:
  - um eine Sonderbewilligung der Baudirektion im Sinne von Artikel 59 RPBG, wenn die Bauten sich ausserhalb der Bauzone befinden; Artikel 170 Absatz 1<sup>bis</sup> RPBG bleibt vorbehalten.
  - um das Gutachten von anderen betroffenen Verwaltungsorganen, insbesondere bei geschützten oder schützenswerten Objekten und Gebieten oder bei Bauten, die Emissionen hervorrufen.
4. Im Zweifelsfalle holt der Gemeinderat vorher das Gutachten des BRPA ein.
5. Diese Bauprojekte sind nach den Artikeln 172 und 173 RPBG öffentlich oder beschränkt aufzulegen.

### **Artikel 33 Unterhalt der Grundstücke**

1. Die überbauten und nicht überbauten Liegenschaften müssen von ihren Eigentümern unterhalten werden, um die öffentliche Sicherheit und Hygiene sowie das ästhetische Aussehen sicherzustellen.
2. Die unter Schutz gestellten Gebäude müssen so unterhalten werden, dass die Erhaltung der schützenswerten Elemente gewährleistet ist.

---

## **IV. STRAFBESTIMMUNGEN**

---

### **Artikel 34 Übertretungen**

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

---

## **V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

### **Artikel 35 Aufhebung**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- der alte Zonennutzungsplan vom 6.7.1990 / 16.3.1993
- das alte Bau- und Zonenreglement vom 6.7.1990 / 16.3.1993
- der alte Landschaftsrichtplan vom 6.7.1990
- der alte Richtplan der Bodennutzung vom 6.7.1990 / 16.3.1993
- der Quartierplan Gansmatt vom 5.3.1979
- der Quartierplan Saali vom 25.5.1972
- der Quartierplan Untere Plöscha vom 8.11.1994

### **Artikel 36 Inkrafttreten**

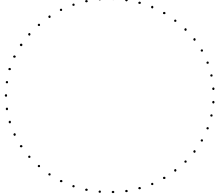
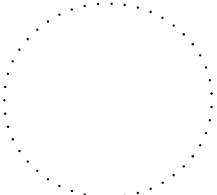
Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

---

## **VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE**

---

Dieses Reglement ist vom 21. Januar 2000 bis 19. Februar 2000 öffentlich aufgelegt.

<b>Angenommen vom Gemeinderat</b>	<b>Genehmigt durch die Baudirektion</b>
<p data-bbox="225 674 603 703">Oberschrot, den 28. März 2001</p> <p data-bbox="225 763 379 792">Der Ammann</p> <p data-bbox="225 831 336 860">Leo Kolly</p> <p data-bbox="225 898 520 927">Die Gemeindeschreiberin</p> <p data-bbox="225 965 389 994">Margrit Mäder</p> 	<p data-bbox="951 674 1273 703">Freiburg, den 17. April 2002</p> <p data-bbox="1007 770 1270 799">Der Staatsrat, Direktor</p> <p data-bbox="1145 837 1270 866">C. Lässer</p> 

# ANHANG ZONENVORSCHRIFTEN

Bauzonen	KZ	WS	WM	MZ I	MZ II	MZ WL	IGZ	ZAI I	ZAI II
RPBG Freiburg, Artikel	48	49	49	47	47	47	50	51	51
BZR Oberschrot, Artikel	15	16	17	18	18	19	20	21	21
<b>Ausnützungsziffer</b>									
allgemein								0.85	0.85
freistehende Einzelwohnhäuser		0.40	0.40	0.40	0.40				
zusammengebaute Einzelwohnhäuser		0.50	0.60	0.50	0.50				
Mehrfamilienhäuser			0.60						
Mischnutzung				0.60	0.70				
bestehende Bauten	0.60					0.50			
Neubauten	0.60					0.40			
<b>Volumenziffer (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)*</b>							4.50		
<b>Überbauungsziffer</b>									
allgemein						25%	50%	35%	35%
freistehende Einzelwohnhäuser	25%	25%	25%	25%	25%				
zusammengebaute Einzelwohnhäuser	35%	35%	35%	35%	35%				
Mehrfamilienhäuser	35%		25%	25%	25%				
Mischnutzung	50%			35%	35%				
<b>Abstände</b>									
Grenzabstand (m) DBP Bachmatte	6.00	4.50	5.50	5.50 5.00	6.00	5.50	6.00	6.25	7.75
<b>Höhen</b>									
Gesamthöhe H (m) DBP Bachmatte	12.00	9.00	11.00	11.00 10.00	12.00	11.00	12.00	12.50	15.50
Höhe h (m) DBP Bachmatte	8.00	7.00	9.00	9.00 7.00	10.00	7.00	8.00	9.00	9.00
<b>Besondere Bestimmungen</b>									
Bauweise	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen		
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	III / II	II	III	IV	II	II
<b>Weitere Zonenarten</b>									
RPBG Freiburg, Artikel	LZ								
BZR Oberschrot, Artikel	56								
Lärmempfindlichkeitsstufe	22								
Lärmempfindlichkeitsstufe	III								

\* Volumenziffer = Bauvolumen über Boden / überbaubare Parzellenfläche

# ANHANG KULTURGÜTERVERZEICHNIS

Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter vom 10.6.1999

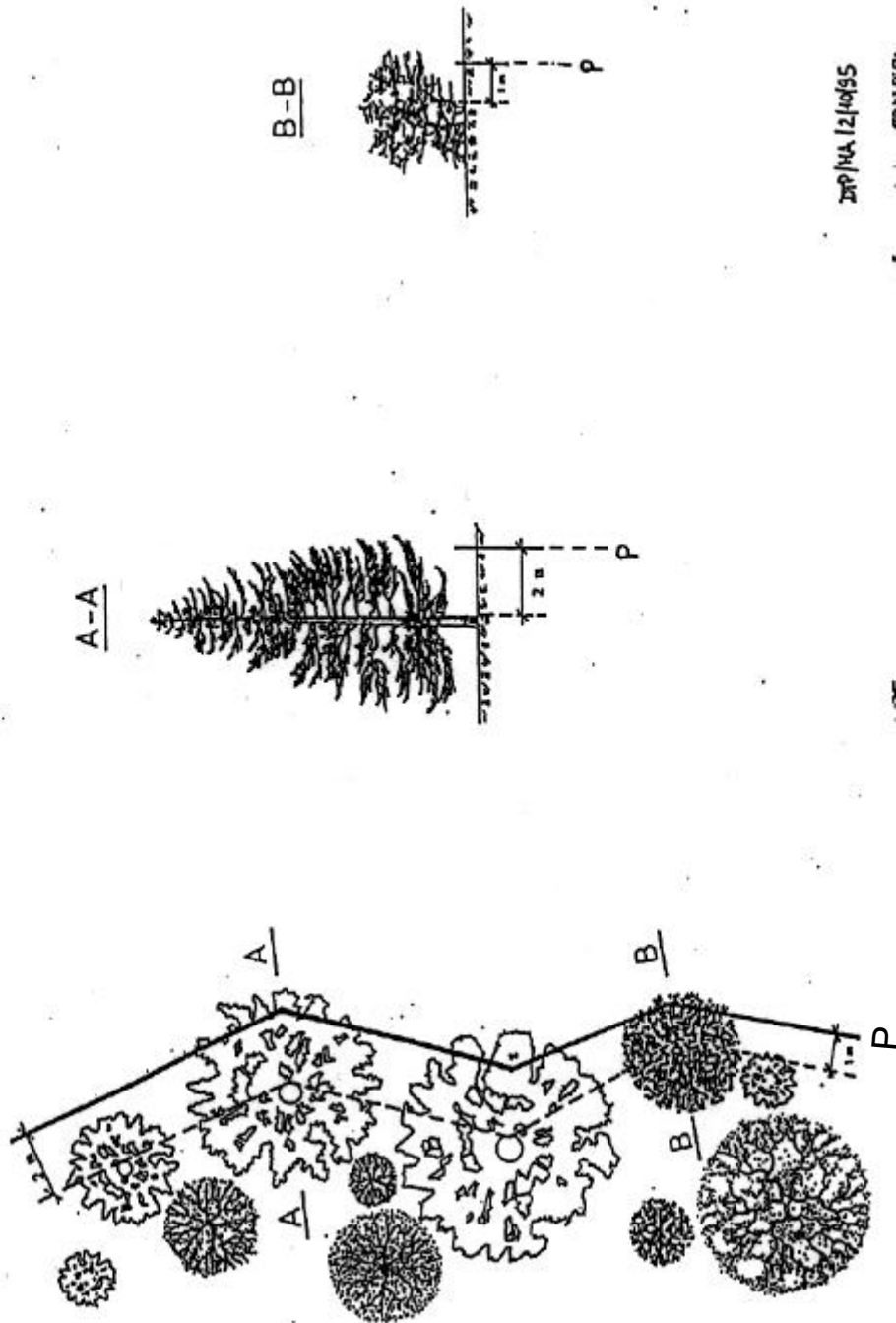
Versicherungs- Nummer <sup>1</sup>	Gebäude	Plan Folio / Art.	Datierung	Ort	Wert
<sup>2</sup> WK	Wegkreuze			Ried, Rishalta, Obere Plötscha	
<sup>2</sup> BK	Betkapelle			Ried	B
6	Bauernhaus	3/162	1906	Ried	C
15A	Bauernhaus	3/408	17. Jh.	Ried	B
17	Bauernhaus	3/166	1687/1795/1925	Ried	B
18	Bauernhaus	4/441	Ende 18. Jh.	Ried	B
20	Bauernhaus	4/208,219	1795	Ried	B
40	Bauernhaus	7/149	1694/1908	Gausmatt	A
43	Bauernhaus	7/365	1657	Grundberg	B
51A	Bauernhaus	5/269a	1750	Egg	B
61	Bauernhaus	1/296	Ende 18. Jh./1938	Graben	A
84	Bauernhaus	8/197	1640/1729/1905	Unter Tschüppleren	B
98	Bauernhaus	2/430,435	Ende 18. Jh./1912	Büel	A
101	Bauernhaus	2/427	um 1820	Büel	B
102	Ehemaliges Schulhaus/ Wohnhaus	2/351	um 1830	Büel	C
104	Bauernhaus	2/357	Ende 18. Jh./1907	Büel	C
141	Wohnhaus/ Wirtshaus	5/412ba	1886/1906	Saali	B
156	Wohnhaus	2a/12b	1904-1906	Niederried	C
169	Schulhaus	2/88b	1912	Rishalta	B
171	Wohnhaus	2/100aaab	1912-1913	Rishalta	C
<sup>2</sup> KK	Kabiskeller	2/433		Büel	B

<sup>1</sup> Nummer gemäss Zonennutzungsplan

<sup>2</sup> Abkürzung, keine Versicherungsnummer vorhanden

# ANHANG MESSWEISE BEI NATUROBJEKTEN

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



DTP/NA 12/10/95