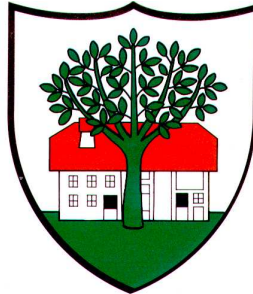


KANTON FREIBURG

GEMEINDE RIED



Bau- und Planungsreglement

Plan – Nummer 11 - 635	Massstab	Format A 4	Datum	Gez.	Kont.
			29.09.11		DS
STAUFFACHER + PARTNER AG Ingenieur- und Vermessungsbüro Bernstrasse 30 3280 Murten			25.03.13		DS
			02.07.13		DS
			20.08.13		DS

Öffentliche Auflage
Publikation im Amtsblatt Nr.38 vom 20. September 2013
1. Oberamt des Seebezirks Murten
2. Gemeindeverwaltung Ried

Angenommen durch den Gemeinderat Ried:
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Datum:

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion:
Der Staatsrat, Direktor:

Datum:

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Artikel 1. Zweck	1
Artikel 2. rechtliche Grundlagen	1
Artikel 3. Rechtsnatur.....	1
Artikel 4. Anwendungsbereich.....	1
Artikel 5. Abweichungen.....	1
ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN	2
Artikel 6. Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Hochspannungsleitungen und zu Rohrleitungen	2
Artikel 7. Raumbedarf der Gewässer	2
Artikel 8. Belastete Standorte.....	3
Artikel 9. Naturgefahren	3
Artikel 10. Dachlukarnen und Dachaufbauten	5
Artikel 11. Antennen, Parabolspiegel	6
Artikel 12. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	6
Artikel 13. Beschränkung der Wassermenge	6
Artikel 14. Parkierung.....	7
Artikel 15. Meteorwasser	7
Artikel 16. Zoneneinteilung.....	8
Artikel 17. Dorfzone DZ.....	9
Artikel 18. Wohnzone mit schwacher Dichte WS.....	10
Artikel 19. Wohnzone mit mittlerer Dichte WM	11
Artikel 20. Wohnzone Hubelacher (mit obligatorischem Detailbebauungsplan (WZH /DBP).....	12
Artikel 21. Arbeitszone AZ.....	13
Artikel 22. Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte SZLP.....	14
Artikel 23. Zone von allgemeinem Interesse ZAI	14
Artikel 24. Landwirtschaftszone LZ	15
Artikel 25. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG).....	17
Artikel 26. Waldareal.....	17
DRITTER TEIL: SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	18
Artikel 27. Landschaftsschutzperimeter.....	18
Artikel 28. Naturschutz.....	18
Artikel 29. Realisierungsprogramm Natur und Landschaft	18
Artikel 30. Ortsbildschutzperimeter	18
Artikel 31. Geschützte Gebäude	19
Artikel 32. Archäologische Perimeter	20
VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
Artikel 33. Übertretungen	21
Artikel 34. Aufhebung.....	21
Artikel 35. Inkrafttreten.....	21
GENEHMIGUNGSVERMERK.....	21
ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN (Schema)	23
ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER	25
ANHANG 3: DETAILBESTIMMUNGEN FUER ORTSBILDSCHUTZPERIMETER	27
ANHANG 4: DETAILBESTIMMUNGEN FUER GESCHÜTZTE GEBÄUDE.....	29

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1. Zweck

¹ Das vorliegende Bau- und Planungsreglement der Gemeinde Ried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest.

² Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Artikel 2. rechtliche Grundlagen

¹ Das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967 und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die Grundlagen dieses Reglements.

² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- dem Richtplandossier mit dem Gemeinderichtplan und dem Erschliessungsprogramm
- dem Zonennutzungsplan
- dem Bau- und Planungsreglement
- dem Detailbebauungsplan Hubelacher
- dem erläuternden Bericht
- der Übersicht über den Stand der Erschliessung
- dem kommunalen Energieplan.

Artikel 3. Rechtsnatur

¹ Das Bau- und Planungsreglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich.

² Der Gemeinderichtplan wird mit seiner Genehmigung für die Behörden verbindlich.

Artikel 4. Anwendungsbereich

¹ Die Vorschriften des Bau- und Planungsreglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie sind für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG verbindlich.

Artikel 5. Abweichungen

¹ Abweichungen können nach den Voraussetzungen der Art. 147 ff RPBG bewilligt werden. Das in den Art. 101 ff RPBR geregelte Verfahren bleibt vorbehalten.

ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

Allgemeine Vorschriften

Artikel 6. Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Hochspannungsleitungen und zu Rohrleitungen

¹ Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Im Rahmen eines Detailbebauungs- oder Baugrenzenplanes können Strassenbaugrenzen zur besseren Gestaltung verändert werden.

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigen Abstand zulässt.

³ Der Waldabstand in der Arbeitszone „Brüggfeld“ beträgt 15.0 m, gestützt auf den Bericht des Kreisforstamtes 5 vom 31.10.1988.

⁴ Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer geschützten Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt innerhalb der Bauzone 8.00 m, ausserhalb der Bauzone 15.00 m. Der Gemeinderat kann höhere Abstände festlegen, wenn dies die Schutzwürdigkeit und der ökologische Wert rechtfertigen.

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

⁶ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer Rohrleitung (Transitgasleitung) richtet sich nach der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung.

Artikel 7. Raumbedarf der Gewässer

a) Raumbedarf für Fliessgewässer

¹ Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktion sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig.

² Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (auch Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt.

³ Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zu äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

b) Raumbedarf der Bibera

¹ Generell beträgt der Raumbedarf der Bibera 17.50 m beidseitig von der Gewässerachse aus gemessen. Der minimale Abstand einer neuen Baute zur Bibera beträgt somit 21.50 m beidseitig von der Gewässerachse aus gemessen.

² Der Abstand zur Bibera im Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft beträgt 20.00 m ab Gewässerachse, gestützt auf das Gutachten des Tiefbauamtes vom 15.01.2003.

c) Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzungen

¹ Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn die Natur des Wasserlaufes und seiner Ufer dies erfordert.

² Die zuständige Behörde kann von Fall zu Fall Ausnahmen bewilligen.

d) Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern

¹ Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazität usw.).

² Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

e) Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

¹ Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

² Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppe usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

³ Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Artikel 8. Belastete Standorte

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind.

² Für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG an untersuchungsbedürftigen Standorten ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

³ Bei Bauvorhaben an nicht untersuchungsbedürftigen Standorten kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.

⁴ Die Daten der belasteten Standorte sind im Geoportal des Kantons ersichtlich (www.geo.fr.ch).

Artikel 9. Naturgefahren

a) Grundlagen

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

² Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahren-

karten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

³ Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

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

b) Allgemeine Massnahmen

¹ Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- Muss im Sinne von Art. 184 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden,
- Ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich,
- Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

² Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Umsetzung der Massnahmen sind vom Gesuchsteller zu tragen.

c) Zone mit Restgefährdung

¹ Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.

² Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

d) Zone mit geringer Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.

² Sensible Objekte benötigen:

- Die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

e) Zone mit mittlerer Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

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

f) Zone mit erheblicher Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

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

² Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 64 und 73 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG), sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

g) Gefahrenhinweiszone

¹ Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

² Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Artikel 10. Dachlukarnen und Dachaufbauten

¹ Als Dachlukarne versteht man jede Öffnung im Dach, welche zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone.

² Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{2}{5}$ der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen. Sie dürfen nur auf einem Niveau angelegt werden.

³ Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{7}$ der im Vertikalaufriess gemessenen Dachfläche nicht übersteigen.

⁴ Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

⁵ Im allgemeinen darf die Brüstung der Fenster zur Belichtung der Wohnräume die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.

⁶ Diese Vorschriften werden ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten angewendet, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordaches erstellt werden.

⁷ Abweichungen von diesen Vorschriften können gestattet werden:

a) bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand dies ausnahmsweise rechtfertigt;

b) bei Neubauten, bei denen die Form und Grösse der Öffnungen im Dach wesentliche Bestandteile eines harmonischen Architekturkonzeptes von guter Qualität bilden.

Artikel 11. Antennen, Parabolspiegel

¹ Für das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln in der Dorfzone und auf geschützten Bauten ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Die Bewilligung wird im vereinfachten Verfahren im Sinne von Art. 85 RPBR behandelt.

Artikel 12. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

a) Photovoltaikanlagen:

¹ Photovoltaikanlagen auf geschützten Gebäuden im Wert A und B sind nicht gestattet.

b) Anlagen für Solaranlagen:

¹ Das Anbringen von Solaranlagen (thermische Anlagen zur Wärmegewinnung) innerhalb vom Ortsbildschutzperimeter und auf geschützten Gebäuden muss folgenden Bestimmungen entsprechen:

- Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebengebäuden angebracht.
- Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammen gefasst.
- Die Paneele werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
- Die seitlichen Ränder der Paneele verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorenfläche fallen auf Ränder der entsprechenden Dachfläche.
- Die Paneele sind in die Dachhaut einzufügen. Ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die der Paneele ausgeglichen.
- Die Rahmen der Paneele sind von ähnlicher Farbe wie die Kollektoren.

² Das Anbringen von Solaranlagen kann untersagt werden auf geschützten Gebäuden, die im Sinne des Denkmalschutzes als besonders empfindlich gelten, die einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.

³ Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage zugestanden werden oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.

Artikel 13. Beschränkung der Wassermenge

¹ Das Frischwasserangebot der Gemeinde Ried ist beschränkt. Gestützt auf das Reglement über die Wasserversorgung kann der Gemeinderat Beschränkungen festzulegen.

Artikel 14. Parkierung

¹ Pro Wohnung müssen mindestens 2 Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden, wobei Garage und Vorplatz als ein Parkplatz gilt.

² Für Gewerbebetriebe sind für die Beleg- und der Kundschaft entsprechend Parkplätze zu schaffen, mindestens 1 Parkplatz auf 2 Arbeitsplätze.

³ Für alle andern Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN640'281 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute VSS zu berechnen.

⁴ Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS).

Artikel 15. Meteorwasser

¹ Nicht verschmutztes Abwasser von Dachflächen muss bei Neubauten zurückgehalten werden.

² Bei Umbauten ist die Zurückhaltung und Verwendung des Meteorwassers zu prüfen. Falls dies nicht möglich ist, ist dem Baugesuch eine Begründung beizulegen.

Spezielle Zonenvorschriften

Artikel 16. Zoneneinteilung

¹ Die Gemeinde Ried umfasst folgende Zonen

a) Bauzonen

- | | |
|--|------|
| – Dorfzone | DZ |
| – Wohnzone mit schwacher Dichte | WS |
| – Wohnzone mit mittlerer Dichte | WM |
| – Arbeitszone | AZ |
| – Zone von allgemeinem Interesse | ZAI |
| – Sonderzone für die Verwertung
landwirtschaftlicher Produkte | SZLP |

b) weitere Zonen

- | | |
|--|-----|
| – Landwirtschaftszone | LZ |
| – Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft | PDL |
| – Waldareal | WA |

Artikel 17. Dorfzone DZ

1. Charakter

¹ Die Dorfzone ist für das Wohnen, für landwirtschaftliche Bauten sowie für Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe bestimmt.

2. Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer ist für Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten nicht anwendbar, sofern die Struktur des Gebäudes (Dach, Fassade) beibehalten und sofern die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden.

² Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Geschossflächenziffer 0.93. In Härtefällen (Gefährdung der betrieblichen Existenz) kann ein Ausnahmeverfahren eingeleitet werden.

³ Zur Förderung von unterirdischen Parkplätzen wird ein Bonus von zusätzlichen 0.30 Punkten gewährt.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer ist für Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten nicht anwendbar, sofern die Struktur des Gebäudes (Dach, Fassade) beibehalten und sofern die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden.

² Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Überbauungsziffer 0.50. In Härtefällen (Gefährdung der Betrieblichen Existenz) kann ein Ausnahmeverfahren eingeleitet werden.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m. Die Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 8.00 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

7. Besondere Bestimmungen

¹ Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Baumaterialien und die Farben von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsarbeiten müssen sich in das bestehende Dorfbild einordnen.

² Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können dem Wohnen, handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Weder Höhe, Länge, noch Breite dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.

³ Für freistehende Einzelwohnhäuser gelten die Vorschriften der WS-Zone (Art. 18).

⁴ Für Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzperimeters von Ried und Agriswil gelten die Vorschriften über den Ortsbildschutzperimeter (Art. 30 und Anhang 3).

8. Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind verboten mit Ausnahme bei Gebäuden, die nur Nebennutzflächen aufweisen. Dachmaterialien, die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

Artikel 18. Wohnzone mit schwacher Dichte WS

1. Charakter

¹ Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt.

² Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

2. Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer beträgt für freistehende Einzelwohnhäuser 0.60.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt 0.35.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 9.50 m. Die Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 7.00 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe II, nicht störende Nutzungen.

7. Dachgestaltung

¹ Die minimale Dachneigung beträgt 22°, die maximale 45°.

² Flachdächer sind verboten mit Ausnahme bei Gebäuden, die nur Nebennutzflächen aufweisen.

³ In der neuen Zone „Hubelacher“, Parzelle Nr. 114, und „Husmatt“, Parzelle Nr. 313, sind Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für die Parzellen im „Holzenacher“, welche an den Flurweg Nr. 111 stossen.

⁴ Dachmaterialien die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

8. Perimeter mit spezielle Regelung für Kleinbauten in Agriswil

¹ Für die Parzellen 52, 60, 58 Teil und 59 Teil in Agriswil wird ein Perimeter mit speziellen Regelungen ausgeschieden. Dieser Perimeter ist im Zonennutzungsplan bezeichnet.

² Innerhalb dieses Perimeters sind nur geringfügige Bauten und Anlagen zugelassen, die nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden dürfen. Erlaubt sind Hütten für Kleintiere, (Hühner, Kaninchen, Hunde etc.) Gartenhäuser, private Schwimmbäder und Biotope.

³ Das grösste Mass einer Baute darf im Grundriss 8.00 m nicht übersteigen (Art. 82 b, RPBR).

⁴ In diesem Perimeter dürfen weder Garagen noch Parkplätze erstellt werden.

⁵ Das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen, auch vorübergehend, ist nicht gestattet.

⁶ Für diesen Perimeter wird keine Geschossflächenziffer oder Überbauungsziffer festgelegt.

⁷ Die Flächen innerhalb dieses Perimeters dürfen nicht für die Berechnung der Geschossflächen- und der Überbauungsziffer der angrenzenden Parzellen in der Bauzone gezählt werden.

⁸ Die Erschliessung hat ausschliesslich über die angrenzende Wohnzone zu erfolgen.

Artikel 19. Wohnzone mit mittlerer Dichte WM

1. Charakter

¹ Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist für ist vorwiegend für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

² Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen usw.) sofern sie die Nachbarschaft mit keinerlei Immissionen belästigen und sich ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen.

2. Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer 0.93.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer 0.50.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.50 m. Die Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 8.50 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe II, nicht störende Nutzungen.

7. besondere Bestimmungen

¹ Für freistehende Einzelwohnhäuser sind die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 18) anwendbar, mit Ausnahme der Abstände.

² Dachmaterialien die bei Regen und Wind Lärm verursachen, sind verboten.

³ Flachdächer sind erlaubt.

Artikel 20. Wohnzone Hubelacher (mit obligatorischem Detailbebauungsplan (WZH /DBP))

1. Detailbebauungsplan (DBP)

¹ Im Zonennutzungsplan ist das Gebiet „Hubelacher“ bezeichnet, für welches ein Detailbebauungsplanverfahren obligatorisch ist.

2. Nutzungen

¹ Die Wohnzone Hubelacher ist für das Wohnen bestimmt, wobei Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Einzelwohnhäuser zugelassen sind.

Die Zonen sind im Zonennutzungsplan abgegrenzt.

2. Geschossflächenziffer

¹ Das Mittel der Geschossflächenziffer über das ganze Gebiet beträgt maximal 0.80.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt 0.50 über das ganze Gebiet.

4. Höhe, Abstände, Empfindlichkeitsstufe LSV etc.

¹ Die Bestimmungen der Art. 18 (WS) und 19 (WM) vom Bau- und Planungsreglement sind in den einzelnen Teilgebieten anzuwenden.

¹ Für die Mehrfamilienhäuser ist die Terrassenbauweise zugelassen.

5. Zufahrt

¹ Das gesamte Gebiet wird von Norden her über die Bäumliacherstrasse und den heutigen öffentlichen Flurweg Nr. 470 erschlossen.

6. Gestaltungsvorschriften

¹ Mit dem Detailbebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften über das gesamte Gebiet „Hubelacher“ festgelegt. Insbesondere werden neben der Art und der Lage der Bauten, Bestimmungen bezüglich der Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung und der Aussenraumgestaltung festgelegt.

² Die Kuppe ist wenn möglich frei zu lassen.

³ Von der geschützten Hecke an der nördlichen Grenze ist ein Abstand von 8.00 m einzuhalten. Für den Verlust der Hecke, der für die Zufahrt und die Notzufahrt benötigt wird, muss angemessen Ersatz geleistet werden.

Artikel 21. Arbeitszone AZ

1. Charakter

¹ Die Arbeitszone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Gastgewerbe wie Restaurants, Dancings, usw. sind ebenfalls in der Zone gestattet. Cabarets, Nightclubs und dergleichen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Bei Neubauten sind nur die den Betrieben zugeordneten Wohnungen erlaubt, welche in das Betriebsgebäude integriert sein müssen.

2. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt 6.5 m^3 pro m^2 .

3. Geschossflächenziffer

¹ Die Wohnfläche darf 0.33 nicht übersteigen.

4. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 65 %.

5. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m. Flachdächer sind erlaubt.

6. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

7. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe IV, stark störende Nutzungen.

8. Besondere Bestimmungen

¹ Deponien oder Zwischendeponien von Recyclingmaterial sind nicht zugelassen, ausgenommen für bestehende Anlagen.

² Parkplätze dürfen nur für Angestellte und Besucher erstellt werden.

Artikel 22. Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte SZLP

1. Charakter

¹ Die Sonderzone ist ausschliesslich für landwirtschaftliche Produkteverwertung bestimmt. Alle anderen Nutzungen und Bauten sind unzulässig, insbesondere sind Wohnungen in dieser Zone nicht erlaubt.

2. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt 6.5 m^3 pro m^2 .

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 65 %.

4. Höhe

¹ Die zuverlässige Gesamthöhe H beträgt 10.00 m. Flachdächer sind erlaubt.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe IV, stark störende Nutzungen.

Artikel 23. Zone von allgemeinem Interesse ZAI

1. Charakter

¹ Die Zone von allgemeinem Interesse ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

2. Art der Nutzung

Gebiet / Bezeichnung	Parz.	Art der Nutzung	zugelassene Gebäude
A Schule	132	Schule und Wohnen	Schulhäuser mit Wohnanteil
B Gemeinde-Verwaltung	139	Gemeindeverwaltung Werkhof Feuerwehrmagazin	
C Friedhof	271	Friedhof	Gerätehaus, Unterstand
D Mehrzweckhalle, Turnhalle	274	Mehrzweckhalle, Turnhalle	Mehrzweckhalle, Turnhalle und dazugehörige Nebengebäude
E Schiessstand	137, Teil	Schiesszwecke	Gebäude für Schiesszwecke
F Ehemaliges Schützenhaus	464	Vereinslokal	Umbau des bestehenden Gebäudes

3. Nutzungsmass

Gebiet	Nutzungsmass	Lärmempfindlichkeitsstufe
A Schule	wie Dorfzone Art. 17 und Art. 30	III
B Gemeinde-Verwaltung	wie Dorfzone Art. 17	III
C Friedhof	nur geringfügige Bauten und Anlagen	---
D Mehrzweckhalle	wie Dorfzone Art. 17	III
E Schiessstand	Umbau des bestehenden Gebäudes	---
F Ehemaliges Schützenhaus	Umbau des bestehenden Gebäudes	III

4. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

Artikel 24. Landwirtschaftszone LZ

1. Charakter

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Zonenkonforme Bauten

¹ In der Landwirtschaftzone sind nur zonenkonforme Bauten und Anlagen gemäss Art 16 a RPG und 34 ff RPV zugelassen.

3. Neue Bauten und Anlagen

¹ Die Bewilligung von neuen Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 22 und 24 Abs. 1 RPG sowie Art. 57 RPBG.

4. Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen

¹ Für die Bewilligung von Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen sind Art. 24 Abs. 1 und 2 RPG und Art. 57 RPBG zu beachten.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

7. Besondere Bestimmungen

¹ Die bewilligten Bauten und Umbauten müssen in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden. Die Dachform, das Volumen, die Materialien und die Farben müssen den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft oder Siedlung Rechnung tragen. Der Gemeinderat kann spezielle Vorschriften erlassen.

² Bewilligte Bauten und Anlagen dürfen keinerlei störende Immissionen auf benachbarte Zonen oder bestehende Gebäude zur Folge haben.

³ Für Gebäude, die sich ihrem Charakter nach einer bestimmten Zoneart zuordnen lassen, sind die entsprechenden Zonenvorschriften, soweit sinnvoll, anzuwenden.

⁴ Für neue Wohngebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone mit schwacher Dichte WS (Art. 18).

⁵ Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftzone dürfen der Gemeinde keine infrastrukturellen Leistungen erwachsen.

⁶ Für alle Bauten ist ein Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 137 RPBG einzureichen.

Artikel 25. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG)

1. Charakter

¹ Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG) ist für Gewächshäuser, dazugehörige Betriebsgebäude und andere Produktionsarten bestimmt.

² Der den Betrieben zugeordnete Wohnraum muss ins Gebäude integriert werden. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zugelassen.

2. Maximale Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m.

3. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

4. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III; mässig störende Nutzungen.

5. Wasserversorgung und -entsorgung

¹ Für die Bewässerung der Kulturen darf kein Wasser aus der Bibera oder dem Perrettenkanal entnommen werden.

² Sämtliche Gewächshäuser müssen mit geeigneten Auffanganlagen für das Regenwasser ausgestattet werden. Für die Bewässerung der Kulturen muss vorwiegend Regenwasser verwendet werden.

³ Für die Notfallversorgung müssen die Betriebe einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bewässerungsgenossenschaft erstellen.

⁴ Die Bewässerung von Kulturen mit Grundwasser muss begründet sein und bedarf einer speziellen Bewilligung durch das Tiefbauamt, Sektion Gewässer.

⁵ Überschüssiges Regenwasser und Regenwasser, welches nicht aufgefangen werden kann, muss versickert werden. Falls eine Versickerung des Sauberwassers nicht möglich ist, muss dies belegt werden. Das Sauberwasser muss in diesem Fall über eine Retentionsanlage abgeleitet werden. Retentions- und Versickerungsanlagen müssen fachmännisch von einem Spezialisten im Bereich der Siedlungsentwässerung geplant und dimensioniert werden. Dabei ist die Richtlinie des VSA „Regenwasserentsorgung“ vom November 2002 zu befolgen.

Artikel 26. Waldareal

¹ Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung definiert und geschützt. (Art. 43.3 RPBG).

DRITTER TEIL: SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

Artikel 27. Landschaftsschutzperimeter

¹ Der Landschaftsschutzperimeter umfasst besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

² Sie dient der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und deren naturnahen Elemente, namentlich von Bachläufen mit ihren Uferbereichen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, intakten Waldrändern, Hochstamm-Obstgärten etc.

³ Bauliche Eingriffe und Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Für standortgebundene der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienende Bauten und Umbauten sind Ausnahmen möglich, sofern sie sich ohne Beeinträchtigung ins Landschaftsbild eingliedern.

Artikel 28. Naturschutz

¹ Die Ufervegetation entlang der offenen Fließgewässer ist bundesrechtlich geschützt. Über Ausnahmen zum Beseitigungsverbot entscheidet der Kanton.

² Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume und Wasserläufe mit ihren Uferbereichen sind geschützt. Die Erhaltung oder der Ersatz in unmittelbarer Nähe sind vorgeschrieben.

³ Das Naturschutzgebiet im „Brugereholz“ und „Tannholz“ bezweckt die Erhaltung des Tümpels als Amphibienlaichplatz. Jegliche bauliche Eingriffe sind untersagt. Die schutzzielkonforme Pflege wird durch die Gemeinde sichergestellt.

⁴ Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Entfernung von Naturobjekten oder Eingriffe ins Naturschutzgebiet sind an den Gemeinderat zu richten.

⁵ Falls Naturobjekte entfernt werden, muss für angemessenen Ersatz gesorgt werden. Für Ersatzpflanzungen sind ausschliesslich einheimische Arten zu verwenden.

Artikel 29. Realisierungsprogramm Natur und Landschaft

¹ Die Landwirtschaftskommission stellt die praktische Umsetzung des Realisierungsprogramms Natur und Landschaft sicher. Hierfür zieht sie eine qualifizierte ökologische Fachperson bei. Innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen Budgetrahmens legt sie selbständig die zu realisierenden Massnahmen und Arbeiten fest und schliesst die nötigen Vereinbarungen ab.

Artikel 30. Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel:

¹ Die Ortsbildschutzperimeter hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist nach Möglichkeit zu erhalten.

2. Bestimmungen für die Ortsbildschutzperimeter von Agriswil und Ried

¹ Die Schutzbestimmungen beziehen sich auf den Umbau oder Erweiterungen bestehender Gebäude, auf Neubauten sowie auf die Aussenräume.
Es gelten die Vorschriften in Anhang 3.

² Die Vorschriften für die entsprechenden Zonen gelten nur, soweit die Bestimmungen für den Ortsbildschutz eingehalten sind.

3. Vorprüfungsgesuch:

¹ Jedem Baubewilligungsgesuch nach dem ordentlichen Verfahren muss in der Regel ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

4. weitere Vorschriften:

¹ Es gelten die Vorschriften im Anhang 3 dieses Reglements.

5. Abweichungen:

¹ Abweichungen von diesen Bestimmungen können nur zugelassen werden, sofern deren Anwendung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung der Eigenart des Ortsbildes nicht widersprechen.

Inhalt des Baubewilligungsgesuchs:

¹ Neben den üblichen Angaben und Unterlagen muss das Baubewilligungsgesuch enthalten

- Fotografien aller Fassaden des betroffenen Gebäudes
- Fotografien der benachbarten Gebäude in der gleichen Zone.

Artikel 31. Geschützte Gebäude

1. Definition

¹ Die geschützten Gebäude sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Im Anhang 2 dieses Reglements ist die Liste dieser Gebäude mit deren Verzeichniswert und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Schutzzumfang

¹ Der Schutz eines Gebäudes erstreckt sich auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung, gemäss Art. 22 des Gesetzes vom 7. November 1991 über dem Schutz der Kulturgüter (KGSG).

² Der Schutzzumfang ist in drei Kategorien gegliedert:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

- a. die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
- b. die innere Tragkonstruktion,
- c. die allgemeine Anordnung des Grundrisses;

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
d. die Elemente des Fassadenschmucks,
e. die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung;

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
f. einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, sie sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen und künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Öfen Dekor ...),

³ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so kann sich der Schutzzumfang auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, ...) ausdehnen.

3. Vorprüfungsgesuch

¹ Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

4. spezielle Vorschriften

¹ Die speziellen Vorschriften betreffend Schutzzumfang geschützter Gebäude werden im Anhang 4 des Reglements nach Kategorien aufgeführt. Diese Vorschriften sind integraler Bestandteil dieses Reglements.

5. Inhalt des Baubewilligungsgesuchs

¹ Das Baubewilligungsgesuch muss neben den üblichen Informationen folgende Unterlagen enthalten:

- Planaufnahme des Gebäudes: Grundriss, Aufrisse und aussagekräftige Schnitte in einem den Arbeiten angepassten Massstab,
- Fotografien aller Fassaden des Gebäudes sowie eine Fotodokumentation der vom Eingriff betroffenen Elemente,
- Bewertung des Erhaltungszustandes der von den Arbeiten betroffenen Elemente,
- Beschreibung der vorgesehenen Massnahmen für sämtliche von den Arbeiten betroffenen Elemente.

Artikel 32. Archäologische Perimeter

¹ Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

²Das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss Art. 37 bis 40 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen.

³Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des AAFR notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72 - 76 RPBG vorbehalten.

⁴Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden. (Art. 34 KGSG).

VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 33. Übertretungen

¹ Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

Artikel 34. Aufhebung

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen,
- b) das Planungs- und Baureglement vom 7. Oktober 2003,
- c) das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Agriswil vom 9. März 1993,
- d) der Zonennutzungsplan von Ried vom 9. Juli 1991,
der Zonennutzungsplan von Agriswil vom 9. März 1993.

Artikel 35. Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERK

Dieses Reglement wurde von 20. September bis 20. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt, gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2013.

Angenommen vom Gemeinderat

Ried,

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion:

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor

ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN (Schema)

Bauzone	DZ	WS	WM	AZ	SZLP	LZ	PDL
PBR Ried	16	17	18	20	21	23	24
BRPR Freiburg	51	53	53	54		57	58
<i>AZ alt</i>	<i>0.60</i> <i>0.35</i>	<i>0.35</i>		<i>0.60</i> <i>0.35</i>	<i>0.6</i>		
Geschossflächenziffer							
Neu- und Wiederaufbau	0.93 *						
Mehrfamilienhäuser			0.93				
Einzelwohnhäuser	0.60	0.60	0.60	0.33			
Baumassenziffer m ³ pro m ²				6.5	6.5		
Überbauungsziffer							
Neu- und Wiederaufbau	50%			65%	65%		
Mehrfamilienhäuser			50%				
Einzelwohnhäuser	35%	35%	35%				
Höhen							
max. Gesamthöhe (h)	10.00	9.50	10.50	10.00	10.00		10.00
max. Fassadenhöhe (Fh)	8.00	7.00	8.50				
Abstände							
Grenzabstand	1/2 Gebäudehöhe, mindestens 4.00 m						
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	II	IV	IV	III	III

* ... Bonus von 0.30 für unterirdische Garagen

ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

<u>Adresse</u>	<u>Geb. Nr.</u>	<u>Objekt</u>	<u>Parz.</u>	<u>Plan.Nr.</u>	<u>Schutz- Kat.</u>
Ried					
<u>Gebäude</u>					
Dorfstrasse	3	Schmiede	47	10	3
Dorfstrasse	12	Speicher	62	10	1
Dorfstrasse	26	Wohnhaus	82	10	3
Dorfstrasse	29 c	Speicher	156	11	2
Dorfstrasse	41	Bauernhaus	157	11	2
Dorfstrasse	42	Bauernhaus	137	11	3
Dorfstrasse	47 a	Ofenhaus	155	11	2
Juraweg	4	Bauernhaus	42	9	3
Juraweg	5	Bauernhaus	33	9	3
Kreuzweg	2	Bauernhaus	83	10	2
Kreuzweg	15 e	Transformator	127	11	3
Lindenweg	2	Wirtshaus	153	11	3
Neumühle	5	Wohnhaus	587	20	2
Rue de Marseille	1	Bauernhaus	61	10	3
Rue de Marseille	15 a	Wohnhaus mit Wagnerei	37	9	3
Rue de Marseille	18	Bauernhaus	31	9	2
Rue de Marseille	35	Bauernhaus	35	9	3
Schulhausgässli	1	Schulhaus	132	11	2
<u>andere Objekte</u>					
Dorfstrasse		Brunnen 1	154	11	3
Dorfstrasse		Brunnen 2	154	11	3
Dorfstrasse		Brunnen 4	89	10	3
Dorfstrasse		Brunnen 5	89	10	3
Kreuzweg		Brunnen 3	119	11	3
Neumühle		Brücke	571	20	3
Friedhofweg		Friedhof	271	14	3
Agriswil					
<u>Gebäude</u>					
Chriegsmatt	26	Bauernhaus	240	3	2
Dorfstrasse	16	Bauernhaus	43	1	3
Dorfstrasse	17	Bauernhaus	9	1	3
Dorfstrasse	20	Bauernhaus	44	1	3
Dorfstrasse	23	Bauernhaus	10	1	1
Dorfstrasse	34	Bauernhaus	48	1	3
Ferenbalsäge	40	Sägerei	125	2	2
Wiler	1	Schul- und Ofenhaus	17	1	2
Wiler	7	Bauernhaus	16	1	2
Wiler	9	Bauernhaus	295	1	3
<u>andere Objekte</u>					
Brugereholz		Grenzstein	328	2	3
Jerisbergmühle		Grenzstein	290	4	3
Brugereholz		Kanalsystem	328	2	3
Dorfstrasse		Brunnen	45	1	3

ANHANG 3: DETAILBESTIMMUNGEN FUER ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

1. Umbau bestehender Gebäude

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind.

a) Fassaden

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

b) Neue Öffnungen

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

c) Dächer

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.

Das Bedachungsmaterial hat in der Farbe und in der optischen Wirkung einem traditionellen Ziegeldach zu entsprechen.

Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

d) Baumaterialien und Farben

Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.

Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

e) Störende Zufügungen

Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.

2. Erweiterungen

Unter Einhaltung der Geschossflächen- und Überbauungsziffer können bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen erweitert werden:

- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

3. Neubauten

a) Stellung und Ausrichtung der Bauten

Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.

b) Baukörper

Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.

c) Höhe

Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der nächsten benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht über schreiten.

d) Fassaden

Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen.

e) Baumaterialien und Farben

Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.

f) Dächer

Es gelten die Vorschriften von Absatz 1 c (Umbau bestehender Gebäude).

4. Aussenräume (freie Flächen zwischen den Gebäuden)

Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.

Je nach mittlerem Gefälle sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Bei einem mittleren Gefälle von bis und mit 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.5 m.
- Bei einem mittleren zwischen 6° und 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.8 m.
- Bei einem von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 1.0 m.
- Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1 : 3 (1= Vertikalmass, 3= Horizontalmass).

ANHANG 4: DETAILBESTIMMUNGEN FUER GESCHÜTZTE GEBÄUDE

1. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.

- Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
- Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
- Die Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

b) Fassaden

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

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass möglichst auf neue Öffnungen verzichtet werden kann.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet.

Die neuen Öffnungen sollen sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

e) Dächer

Die Form und das Erscheinungsbild des herkömmlichen Daches ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt möglichst mittels bestehender Öffnungen.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- Sie haben sich an den traditionellen Elementen des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf, in der Ansicht gemessen, 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

Die Instandsetzung des Daches muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

- d) **Konstruktive Elemente**
Die Tragstruktur des Gebäudes (Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl) ist zu erhalten. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.
- e) **Störende Zufügungen**
An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.
Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.
2. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2
Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.
- a) **Elemente des Aussenschmucks**
Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, die Strukturen von Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
- b) **Innenausbau**
Die bedeutendsten Elemente des Innenausbaus sind nach Möglichkeit beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
- c) **Lukarnen und Dachaufbauten**
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/12 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
3. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1
Es gelten die Vorschriften der Kategorien 3 und 2.
- a) **Verkleidung und Innendekoration**
Verkleidungen und Dekorationen die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
- b) **Dächer**
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten
4. Verfahren für Kategorie 1, 2 und 3
Sondierungen und Dokumentation
Vor den Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter Sondierungen vorzunehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden vom Amt für Kulturgüter getragen. Falls nötig verfasst das Amt für Kulturgüter eine historische Dokumentation.
Änderung der Schutzkategorie
Aufgrund der Ergebnisse der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes abgeändert werden.