Kanton Freiburg
Gemeinde St. Ursen

urbaplan

Ortsplanung

Gemeindebaureglement

Genehmigungsauflagen

Oktober 2024

Bearbeitet von: Christian Stettler / Valentine Nadeau / Massimiliano Di Leone / Rafael Bon / Hannah Hesse

24100-GBR-241018.docx

lausanne
av. de montchoisi 21
cp 1494 - 1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
boulevard de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

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

INHALT

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN 6

Artikel 1 Zweck 6
Artikel 2 Rechtliche Grundlagen 6
Artikel 3 Verbindlichkeit 6
Artikel 4 Anwendungsbereich 7
Artikel 5 Abweichungen 7

II. ZONENVORSCHRIFTEN 8

A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN 8
Artikel 6 Detailbebauungspläne (DBP) 8
Artikel 7 Energie 8
Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter 8
Artikel 9 Harmonisierungsperimeter 9
Artikel 10 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte 10
Artikel 11 Archäologische Perimeter 11
Artikel 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte) 11
Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschütze Naturobjekte) 12
Artikel 14 Raumbedarf der Gewässer 13
Artikel 15 Naturgefahren 14
Artikel 16 Abstände 16
Artikel 17 Belastete Standorte 16
B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN 17
Artikel 18 Zoneneinteilung 17
Artikel 19 Kernzone (KZ) 18
Artikel 20 Wohnzone schwacher Dichte 1 und 2 (WS 1 und 2) 20
Artikel 21 Wohnzone Mittlerer Dichte 1 und 2 (WM 1 und 2) 21
Artikel 22 Mischzone (MZ) 22
Artikel 23 Arbeitszone (AZ) 23
Artikel 24 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) 24
Artikel 25 Materialabbauzone (MAZ) 25
Artikel 26 Kiesaufbereitungszone (KAZ) 26
Artikel 27 Kleinsiedlungsperimeter Hereschür (KSH) 27
Artikel 28 Landwirtschaftszone (LZ) 29
Artikel 29 Waldareal 29
Artikel 30 Naturschutzperimeter (NSP) 30
Artikel 31 Landschaftsschutzperimeter (LSP) 30

III. ANDERE VORSCHRIFTEN 31

Artikel 32 Parkierung 31
Artikel 33 Erschliessungsbeiträge, Gebühren 31
Artikel 34 Dachaufbauten, Parabolantennen, u.ä. 32

IV. STRAFBESTIMMUNGEN 33

Artikel 35 Übertretungen 33

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 34

Artikel 36 Aufhebung 34
Artikel 37 Inkrafttreten 34

VI. GENEHMIGUNG 35

VII. ANHÄNGE

Anhang 1 Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter

Anhang 2 Verzeichnis der geschützten Gebäude

Anhang 3 Vorschriften für geschützte Gebäude

Anhang 4 Abstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

Anhang 5 Gruppierungsplan Weizacker

Anhang 6 Reglemente betreffend der Schutzzonen Schwandmoos und Rotmoos

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Bauten sowie der Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

1. Übergeordnete Grundlagen

> das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000,
> das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 und das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR),
> das Mobilitätsgesetz (MobG) vom 05. November 2021, das Ausführungsreglement zum Mobilitätsgesetz,
> das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSK), das Ausführungsreglement vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG),
> sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze, Beschlüsse und Richtlinien, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

2. Lokale Grundlagen (Ortsplanung)

> Gemeinderichtplan,
> Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement,
> Detailbebauungspläne,
> Übersicht über den Stand der Erschliessung,
> Erläuternder Bericht und Anhänge.

Artikel 3 Verbindlichkeit

1. Richtplanung

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

2. Nutzungsplanung

Die Nutzungspläne und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich.

Artikel 4 Anwendungsbereich

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

Artikel 5 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörenden Vorschriften können durch die jeweils zuständige Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahren gemäss RPBG und RPBR zugelassen werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 6 Detailbebauungspläne (DBP)

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden und zu erstellenden Detailbebauungspläne bezeichnet, für welche spezifische Vorschriften gelten oder zu erstellen sind.

Artikel 7 Energie

1. Erneuerbare Energien

In allen Neubauten ist der Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.

2. Solaranlagen

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) anwendbar.

Artikel 8 Ortsbildschutzperimeter

1. Ziel

Der Schutzperimeter für überbaute Gebiete hat zum Ziel die Struktur und den Charakter des betreffenden Ortsbildes zu erhalten. Ausschlaggebende, und deshalb zu erhaltenden Elemente sind: Gebäude, Freiräume und die Beschaffenheit des Terrains.

In Schutzperimetern gelten die entsprechenden Zonenvorschriften nur nach Berücksichtigung der unten angegebenen Vorschriften.

2. Neubauten

Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft die Stellung und Ausrichtung, den Baukörper, die Höhe, den architektonischen Ausdruck sowie die Wahl des Baumaterials und der Farben.

Es gelten die Vorschriften des Anhangs 1 des Gemeindebaureglements.

3. Umbau bestehender Gebäude

Umbaumassnahmen bestehender Gebäude müssen den Charakter der ortsbildprägenden Architektur berücksichtigen. Dies betrifft besonders die Gestaltung der Fassade, des Daches sowie die Material- und Farbwahl.

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

4. Bauten, die den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen

Alle Umbau- oder Umnutzungsmassnahmen von Gebäuden, die in Teilen den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn sie, den obigen Vorschriften entsprechend, verändert werden.

5. Aussenräume

Lediglich kleine Veränderungen der natürlichen Topografie des Terrains sind zugelassen. Die gegebene Topografie und die Aussenräume müssen berücksichtigt werden und harmonisch auf die der Nachbarparzellen abgestimmt sein.

Es gelten die Vorschriften im Anhang 1 des Gemeindebaureglements.

6. Abweichungen

Abweichungen von den oben angegebenen Bestimmungen können nur zugelassen werden, wenn die Anwendung der betreffenden Vorschriften den Zielen der Bewahrung und zur Geltungbringung der Besonderheiten des Ortsbildes widersprechen würde.

7. Vorabklärung

Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

Artikel 9 Harmonisierungsperimeter

1. Anwendungsbereich

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, um den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren.

2. Platzierung eines Neubaus

Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Gebäude gewährleistet ist.
Anbauten bestehender Gebäude dürfen die Ansicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Gebäude nicht beeinträchtigen.

3. Material und Farben

Material und Farben der Neubauten und Anbauten bestehender Gebäude müssen auf das geschützte Gebäude abgestimmt sein.
Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Gebäudes.

4. Aussenräume

Nur geringste Änderungen der Topografie des natürlichen Terrains sind zugelassen.
Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen.

Es gelten die Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter (Anhang 1 Ziffer 3 Aussenräume).

5. Landschaftsgestalterische Massnahmen

Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Gebäude abzuschwächen, sollten landschaftsgestalterische Massnahmen ergriffen werden, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten.

Artikel 10 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

1. Definition

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Gebäude und Kulturobjekte anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen, befinden sich in den Anhängen 2 und 3 des Gemeindebaureglements.

2. Kategorie 3

Der Schutz umfasst:

> die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
> die Tragstruktur und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

3. Kategorie 2

Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzumfang der Kategorie 3:

> die Dekorelemente der Fassade, insbesondere Natursteine, alte Fenster und Türen, Schilder sowie künstlerische Schreiner-, Maler- und Schmiedearbeiten;
> die allgemeine Raumanordnung und die repräsentativsten Elemente der Innenausstattung (Täferungen, Decken und Fussböden).

4. Kategorie 1

Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzumfang der Kategorie 2:

> Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die kunsthandwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind.

5. Aussengestaltung

Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzumfang, unabhängig der Schutzkategorie ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

6. Solaranlagen

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) anwendbar.

7. Vorabklärung

Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

Artikel 11 Archäologische Perimeter

Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller vor dem Einreichen eines Baugesuchs mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf.

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

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

Artikel 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)

1. Schutzumfang

Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke.

2. Kategorie 2 Historischer Verlauf mit Substanz

Schutzumfang der Kategorie 2:

> den historischen Verlauf;
> die wegsäumenden Baumreihen und Hecken;
> die Böschungen und Gräben;
> das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen, usw.).

3. Kategorie 1 Historischer Verlauf mit viel Substanz

Zusätzlich zum Schutzumfang der Kategorie 2:

> den Wegbelag.

4. Ausbauarbeiten

Ausbauarbeiten, welche die Erschliessungsfunktion eines Weges sicherstellen (Verbreiterung, Trottoir, Stabilisierung), sind zugelassen.

5. Vorabklärung

Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschütze Naturobjekte)

1. Schutz der Gehölze ausserhalb des Waldareals

Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt. In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche im ZNP eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten.
Die Bestimmungen gemäss den Artikeln 72 bis 76 RPBG sind anwendbar.

2. Pflegepflicht

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche und Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurückzuschneiden oder zu durchforsten.

3. Beseitigungsverbot

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden. Ihre Beseitigung durch Abbrennen, Giftanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

Das Beseitigen eines geschützten Naturobjektes im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken oder übergeordneten Interessen, untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmebewilligung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz).

4. Ersatzpflanzung

Der Ersatz wird am gleichen Standort oder an einer anderen geeigneten Stelle festgelegt. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.

Artikel 14 Raumbedarf der Gewässer

1. Raumbedarf der Gewässer

Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 a und b GSchV) gesetzlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.

2. Nicht festgelegter Raumbedarf und eingedolte Fliessgewässer

Ist der Raumbedarf der Gewässer im Zonennutzungsplans nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Fliessgewässern wird diese Distanz von 20 Metern ab der Achse des Bauwerks gemessen. Die zuständige Behörde kann diesen erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereiches notwendig erscheint oder fallweise für die ihr unterbreiteten Projekte Ausnahmen bewilligen.

3. Nutzung und Bewirtschaftung

Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

4. Mindestabstand für Bauten

Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer.

Artikel 15 Naturgefahren

1. Schutzziele für die Gebäude

Gemäss dem Reglement über die Prävention der Kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) werden die Schutzziele nach der Naturgefahr, der Bauwerkslasse (BWK), der Wiederkehrperiode und den Auswirkungen auf das Bauwerk betreffend der Tragsicherheit und der Gebrauchstauglichkeit bestimmt.

2. Umsetzung der Schutzziele für die Gebäude

Die Kontrolle der Einhaltung der Schutzziele für die Gebäude erfolgt bei der Einreichung des Baubewilligungsgesuchs.

3. Sektoren mit Restgefährdung oder geringer Gefährdung

Jede neue Konstruktion (Bauwerksklasse BWK I, BWK II, BWK III) hält die Schutzziele gemäss den Rechtsgrundlagen im Bereich der Gebäudeversicherung (Anhang I des Reglements über die Prävention der KGV) ein; die SIA-Normen 261 und 261/1 sind anwendbar.

Für die beiden Bauwerksklassen BWK II und BWK III muss für jeden Neubau eine durch ein auf Naturgefahren spezialisiertes Büro erstellte technische Studie im Baubewilligungsdossier enthalten sein. In dieser Studie müssen, die aufgrund der Naturgefahrenprozesse zu treffenden Schutzmassnahmen bestimmt werden.

Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personenschäden oder zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos für Sachschäden führt, kann das zuständige Organ oder Amt eine technische Studie fordern, um zu überprüfen, ob die Schutzziele erreicht werden und falls nicht, Schutzmassnahmen verlangen.

Sektoren mit mittlerer Gefährdung

Jede neue Konstruktion (Bauwerksklasse BWK I BWK II, BWK III) hält die Schutzziele gemäss den Rechtsgrundlagen im Bereich der Gebäudeversicherung (Anhang I des Reglements über die Prävention der KGV) ein; die SIA-Normen 261 und 261/1 sind anwendbar.

Für die drei Bauwerksklassen BWK I, BWK II und BWK III muss für jeden Neubau eine durch ein auf Naturgefahren spezialisiertes Büro erstellte technische Studie im Baubewilligungsdossier enthalten sein. In dieser Studie müssen die aufgrund der Naturgefahrenprozesse zu treffenden Schutzmassnahmen bestimmt werden.

Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personenschäden oder zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos für Sachschäden führt, kann das zuständige Organ oder Amt eine technische Studie fordern, um zu überprüfen, ob die Schutzziele erreicht werden und falls nicht, Schutzmassnahmen verlangen.

Sektoren mit erheblicher Gefährdung

In diesen Sektoren sind verboten:

- Neue Bauten und Anlagen
- Wiederaufbau bestehender Gebäude
- Umbauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personen oder zu einer erheblichen Erhöhung des Schadenpotenzials für Sachgüter führt.

Folgende Bauten und Arbeiten sind nur erlaubt, wenn der/die Gesuchsteller/-in nachweist, dass das Risiko annehmbar ist, die Schutzziele für die Gebäude erreicht

werden, die SIA-Normen 261 und 261/1 eingehalten werden und allfällige Massnahmen, die zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen erforderlich sind, getroffen werden:

- Neue Bauten und Anlagen, Die standortgebunden sind und einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen;
- Der Wiederaufbau eines Gebäudes im Falle einer unbeabsichtigten Zerstörung;
- Unterhalts- und Reparaturarbeiten (Dächer, Fassaden, Isolation, Sanitärinstallationen, elektrische und Heizanlagen, Kanalisationen)
- Sanierungs- und Schutzarbeiten mit dem Ziel, die Gefahrenstufe zu reduzieren oder den Schutzgrad zu erhöhen;
- Geringfügige Bauten im Sinne von Art. 85 RPBR, insofern das Risiko auf einem annehmbaren Niveau bleibt.

Die Beurteilung der Annehmbarkeit des Risikos und der Einhaltung der SIA-Normen müssen Gegenstand einer technischen Studie sein, die der/die Gesuchsteller/ -in im Rahmen des Baubewilligungsdossiers dem zuständigen Amt oder Organ übermittelt. Diese Studie präzisiert die Art der Gefahr (Prozess, Intensität und Wiederkehrperiode), das Schadenpotential und das Schutzziel sowie die umzusetzenden Massnahmen fest.

Sektoren mit Gefahrenhinweis

In diesen Sektoren bestehen Hinweise auf das Vorhandensein einer Gefahr, ohne dass deren Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Bauprojekt muss die Gefahrenstufe durch den/die Gesuchsteller/ -in mittels Durchführung einer geeigneten Studie bestimmt werden. Die Massnahmen, die der auf diese Weise bestimmten Gefahrstufe entsprechen, sind anschliessend umzusetzen.

Artikel 16 Abstände

1. Strassen

Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Mobilitätsgesetz.
Die Abstände zu Grundstücksgrenzen gehen vor, wenn diese vorhanden und grösser sind als die Abstände entsprechend der Mobilitätsgesetzgebung.

2. Wald

Der minimale Abstand von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt 20 Meter, sofern der Zonennutzungsplan oder der Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht.

3. Gehölze ausserhalb des Waldareals

Die im Anhang 4 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.

4. Gewässer

Siehe Art. 14.

Artikel 17 Belastete Standorte

Für die im Zonennutzungsplan erfassten belasteten Standorte kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltlV verlangen.

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art.5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art.3 AltlV kann angefordert werden.

B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 18 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von St. Ursen ist eingeteilt in:

Bauzonen	Kernzone	KZ
	Wohnzone schwacher Dichte 1 und 2	WS 1 und 2
	Wohnzone mit mittlerer Dichte 1 und 2	WM 1 und 2
	Mischzone	MZ
	Arbeitszone	AZ
	Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
Landwirtschaftszone		LZ
Schutzperimeter	Naturschutzperimeter	NSP
	Landschaftsschutzperimeter	LSP
Spezialzonen	Materialabbauzone	MAZ
	Kiesaufbereitungszone	KAZ
Waldareal		

Artikel 19 Kernzone (KZ)

1.	**Nutzung**	Diese Zone ist für das Wohnen, das Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie für bestehende Landwirtschaftsgebäude bestimmt.
2.	**Lärmempfindlichkeitsstufe**	III
3.	**Überbauungsziffer**	maximal 0.40
4.	**Geschossflächenziffer**	maximal 0.90, ausser für Landwirtschaftsgebäude mit Wohnanteil, die im Rahmen des bestehenden Volumens ausgebaut werden können.
5.	**Grenzabstand**	h/2, mindestens 5.00 m
6.	**Höhen**	Gesamthöhe h: maximal 12.00 m. Ausgenommen sind bestehende landwirtschaftliche Gebäude, welche in ihrem bestehenden Volumen ausgebaut werden können. Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 9.00 m
7.	**Architektonische Eingliederung**	Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen. Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt mindestens 12°. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern. Für Gebäude im Ortsbildschutzperimeter und geschützte Gebäude sind die Bestimmungen respektive der Artikel 8 und 10 einzuhalten.
8.	**Detailbebauungsplan „Alter Dorfkern“**	Der zu erstellende Detailbebauungsplan berücksichtigt folgende Ziele: > Harmonische Anordnung der Bauten und Sicherstellung einer einheitlichen architektonische Gestaltung; > Mit landschaftsgestalterischen Massnahmen durch einheimische Baumarten und Sträuchern, ist die Wirkung der Neubauten auf die geschützten Gebäuden zu mindern; > Die für das angrenzende Richtplangebiet vorgesehenen Erschliessungsmöglichkeiten müssen berücksichtigt werden.
9.	**Parkplätze und Erhöhung der GFZ**	Unter den folgenden Bedingungen wird die maximal zulässige GFZ um 20% erhöht: > Mindestens 80% der Parkplätze werden unterirdisch / teilweise unterirdisch und / oder integriert im Volumen des Hauptgebäudes realisiert. > Teilweise unterirdische Parkplätze sind nur zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Eigenart der Umgebung einfügen.

- Der Zugang und die Anordnung dieser Parkplätze dürfen nicht im Widerspruch zur funktionalen Nutzung der Erdgeschosse und deren Verbindung zum öffentlichen Raum stehen.
- Die Integration der Parkplätze in die bauliche Struktur ist zu gewährleisten, so dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Artikel 20 Wohnzone schwacher Dichte 1 und 2 (WS 1 und 2)

1. Nutzung

Diese Zone ist für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt. In Wohnhäuser integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

II, ausgenommen die im Zonennutzungsplan definierten Gebiete entlang der Kantonsstrasse, wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt.

3. Überbauungsziffer

maximal 0.30

4. Geschossflächenziffer

> WS1 maximal 0.70
> WS2 maximal 0.80

5. Grenzabstand

h/2, mindestens 4.00 m

6. Höhen

Gesamthöhe h:

> WS 1 maximal 8.50 m
> WS 2 maximal 10.00 m

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion):

> WS 1 maximal 6.50 m
> WS 2 maximal 8.00 m

Artikel 21 Wohnzone Mittlerer Dichte 1 und 2 (WM 1 und 2)

1. Nutzung

Diese Zone ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. In Wohnhäuser integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

II, ausgenommen die im Zonennutzungsplan definierten Gebiete entlang der Kantonsstrasse, wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt.

3. Überbauungsziffer

maximal 0.35

4. Geschossflächenziffer

Maximal 0.90

5. Grenzabstand

h/2, mindestens 5.00 m

6. Höhen

Gesamthöhe h:

> WM 1 maximal 10.00 m
> WM 2 maximal 12.50 m

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion):

> WM 1 maximal 8.00 m
> WM 2 maximal 10.00 m

8. Spezielle Vorschriften Weizacker

Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters gelten folgende spezielle Vorschriften:

> Die Lage der Häuser ist gemäss Gruppierungsplan im Anhang 5 bestimmt.
> Innerhalb der Siedlung gibt es nur Fussgängerwege, ausser den Zufahrten zu den Parkplätzen. Die Fussgängerwege, der Spielplatz und die zwei Besucherparkplätze sind für die Besitzer der Häuser 1-12 bestimmt und werden auch von diesen unterhalten.
> Mindestens ein Parkplatz pro Wohneinheit von über 100 m^2 Bruttogeschossfläche (Art. 32 GBR) ist in der Tiefgarage vorzusehen.

9. Parkplätze und Erhöhung der GFZ

Unter den folgenden Bedingungen wird die maximal zulässige GFZ um 20% erhöht:

> Mindestens 80% der Parkplätze werden unterirdisch / teilweise unterirdisch und / oder integriert im Volumen des Hauptgebäudes realisiert.
> Teilweise unterirdische Parkplätze sind nur zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Eigenart der Umgebung einfügen.
> Der Zugang und die Anordnung dieser Parkplätze dürfen nicht im Widerspruch zur funktionalen Nutzung der Erdgeschosse und deren Verbindung zum öffentlichen Raum stehen.
> Die Integration der Parkplätze in die bauliche Struktur ist zu gewährleisten, so dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Artikel 22 Mischzone (MZ)

1.	**Nutzung**	Diese Zone ist für das Arbeiten sowie für das Wohnen bestimmt. Der Anteil der Arbeitsflächen beträgt mindestens 15 % der GFZ pro Bauteil.
2.	**Lärmempfindlichkeitsstufe**	III
3.	**Überbauungsziffer**	max. 0.40
4.	**Geschossflächenziffer**	Maximal 0.80
5.	**Grenzabstand**	h/2, mindestens 4.00 m
6.	**Höhen**	Gesamthöhe h: maximal 10.00 m Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante des Daches): maximal 7.50 m
7.	**Detailbebauungsplan Tasberg**	Der zu erstellende Detailbebauungsplan berücksichtigt folgende Ziele: > Festlegung der Wohn- und Arbeitsflächen (Anteil und Verortung) > Definition der Erschliessung an die Kantonsstrasse > Sanfter Übergang zur angrenzenden Landschaft mit Verwendung einheimischer Baumarten und Sträucher
8.	**Parkplätze und Erhöhung der GFZ**	Unter den folgenden Bedingungen wird die maximal zulässige GFZ um 20% erhöht: > Mindestens 80% der Parkplätze werden unterirdisch / teilweise unterirdisch und / oder integriert im Volumen des Hauptgebäudes realisiert. > Teilweise unterirdische Parkplätze sind nur zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Eigenart der Umgebung einfügen. > Der Zugang und die Anordnung dieser Parkplätze dürfen nicht im Widerspruch zur funktionalen Nutzung der Erdgeschosse und deren Verbindung zum öffentlichen Raum stehen. > Die Integration der Parkplätze in die bauliche Struktur ist zu gewährleisten, so dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Artikel 23 Arbeitszone (AZ)

1.	**Nutzung**	Diese Zone ist für Gewerbe und zugehörige Lagerflächen sowie für Dienstleistungsbetriebe und Ausstellungsräume bestimmt. Soweit nach Art. 54 Abs. 3 RPBG zulässig, sind eine oder mehrere Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen.
2.	**Lärmempfindlichkeitsstufe**	III
3.	**Baumassenziffer**	maximal 3.5 m^3/m^2
4.	**Überbauungsziffer**	maximal 0.60
5.	**Grenzabstand**	h/2, mindestens 5.00 m
6.	**Höhen**	Gesamthöhe h: maximal 13.00 m Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 9.00 m
7.	**Integrationsmassnahme**	An den Grenzen zur Landwirtschaftszone sind Integrationsmassnahmen vorzusehen, die genügend Sichtschutz gewähren, wie Erdwälle oder Strauch- und Baumhecken.

Artikel 24 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1. Nutzung

Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen und solche, die im öffentlichen Interesse betrieben werden, bestimmt.

> Sektor A: Gemeindeverwaltung, Restaurant mit öffentlichem Saal und Parkplätze;
> Sektor B: Schule und Parkplätze;
> Sektor C: Kirche, Friedhof, Mehrzweckhalle und Parkplätze;
> Sektor D: Sportbauten und -anlagen sowie Parkplätze.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

II

3. Überbauungsziffer

maximal 0.40

4. Geschossflächenziffer

maximal 1.15

5. Grenzabstand

h/2, mindestens 5.00 m

6. Höhen

Gesamthöhe h: maximal 13.00 m

Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 10.00 m

7. Architektonische Eingliederung

Neu- und Umbauten haben sich architektonisch und farblich den Nachbarbauten anzupassen.

Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt mindestens 12°.

Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern sie sich architektonisch und farblich eingliedern.

Für Gebäude im Ortsbildschutzperimeter und geschützte Gebäude sind die Bestimmungen respektive der Artikel 8 und 10 einzuhalten.

Artikel 25 Materialabbauzone (MAZ)

1. Nutzung

Diese Zone ist für den Materialabbau, respektive die nachfolgende Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (im Sinne von Anhang 3 der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990) bestimmt.
Bauten und Anlagen, welche für den Abbau, den Umschlag, den Transport oder die Lagerung von Material notwendig sind, können bewilligt werden.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

IV

3. Besondere Bestimmungen

Die Vorschriften der Abbaubewilligungen sind vorbehalten.

Artikel 26 Kiesaufbereitungszone (KAZ)

1.	**Nutzung**	Diese Zone ist für Bauten und Anlagen zur Lagerung und Aufbereitung von Kies und Sand bestimmt.
2.	**Lärmempfindlichkeitsstufe**	III
3.	**Baumassenziffer**	maximal 3.5 m^3/m^2
4.	**Überbauungsziffer**	maximal 0.60
5.	**Grenzabstand**	h/2, mindestens 5.00 m
6.	**Höhen**	Gesamthöhe h: maximal 13.00 m Fassadenhöhe Fh (Schnittpunkt der Fassade und der Oberkante der Dachkonstruktion): maximal 9.00 m
7.	**Integrationsmassnahmen**	An den Grenzen zur Landwirtschafts- und Wohnzone sind Integrationsmassnahmen vorzusehen, die genügend Sichtschutz gewähren, wie Erdwälle oder Strauch- und Baumhecken.
8.	**Besondere Bestimmungen**	Bei Einstellung des Betriebes muss der/die Betreiber/in oder, wenn diese Person nicht belangt werden kann, die Eigentümerschaft sämtliche Anlagen und Bauten innert Jahresfrist räumen, die Wiederinstandstellung des ursprünglichen Terrains mit unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (im Sinne von Anhang 3 der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990) beginnen, in einer Frist von max. 5 Jahren zu beenden. Das Auffüllmaterial ist entsprechend der von der Gemeinde bestimmten Nutzung zu verdichten.

Artikel 27 Kleinsiedlungsperimeter Hereschür (KSH)

1. Charakter und Zielsetzungen

Die Kleinsiedlung „Hereschür“, die mit der Gemeinde Rechthalten geteilt wird, ist durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Ein Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen sowie die erhaltenswerten Gebäude zu schützen.

2. Geltungsbereich

Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlung unterstehen den Gebäude und Anlagen, die mit einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind, den Vorschriften der des Bundesrechts für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie der Erteilung einer Sonderbewilligung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2 RPG und Art. 34 RPV).
Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

4. Spezialvorschriften nach Artikel 33 RPV

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.

5. Nutzungsänderung und Umbau-

Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels-, Gewerbezwecken oder Dienstleistungen wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, werden bewilligt, sofern:

> sie inklusive der dazugehörigen Nebenräume (Garage, Heizung, Waschküche, usw.) im ursprünglichen Volumen erfolgen;
> sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
> die Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lagern, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

6. Neubauten

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, Art. 22 Abs 2, Art. 24 RPG, Art. 34 RPV).

7. Abbruch und Wiederaufbau

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter „Nutzungsänderung und Umbau“ wieder aufgebaut werden.

8. Besondere Vorschriften

> Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:
> Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.

> Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
> Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonieren.

9. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

Lagerplätze jeglicher Art, die mit Wohnbauten sowie mit Handels-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehen, sind verboten.

10. Weitere Bestimmungen

Flachdächer sind nur für an ein Hauptgebäude angebaute Garagen, bewegliche Bauten und andere kleine Bauten gemäss Art. 85 RPBR zulässig. Für freistehende, kleine oder bewegliche Bauten bzw. Garagen, die zu mindestens 50% unter dem Boden liegen bzw. überdeckt und begrünt sind, sind Flachdächer ebenfalls erlaubt.

11. Vorprüfungsgesuch

Für jedes Bauvorhaben im Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen ist eine Vorprüfung im Sinne von Artikel 137 RPBG einzureichen.

Artikel 28 Landwirtschaftszone (LZ)

1. Nutzung

Die Landwirtschaftszone umfasst die Grundstücke, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Garten- oder Weinbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

4. Verfahren

Jedes Projekt für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU), mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.

Artikel 29 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

Artikel 30 Naturschutzperimeter (NSP)

1. Nutzung

Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz der Gebiete « Schwandmoos » und « Rotmoos », die im « Bundesinventar der Hochmoore von nationaler Bedeutung » aufgeführt sind, sowie des Amphibienlaichgebietes von kantonaler Bedeutung FR287 Sägetboden, das im « Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung » aufgeführt ist und des Flachmoors von kantonaler Bedeutung 115-019 Wolperwil.

Die Seltenheit der Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus.

2. Vorschriften

> Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt, sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

> Davon ausgenommen sind jene:
> zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops;
> für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets;
> zur wissenschaftlichen Erforschung;
> zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.

3. Besondere Bestimmungen

Für die Naturschutzperimeter « Schwandmoos » und « Rotmoos » gelten die bestehenden Schutzreglemente im Anhang 6, welche vom Staatsrat am 1. März 1994 verabschiedet wurden.

Artikel 31 Landschaftsschutzperimeter (LSP)

1. Nutzung

Der Landschaftsschutzperimeter umfasst naturräumlich wertvolle und zu erhaltende Landschaften, die das Gemeindegebiet charakteristisch strukturieren (Bachläufe, Hügel- und Tallandschaften). Aufgrund ihrer Exponiertheit und Unverbautheit sind diese weiterhin von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die nachstehenden Vorschriften wirken überlagernd zu jenen der Landwirtschaftszone.

2. Bestimmungen

Innerhalb dieses Perimeters sind Tätigkeiten, Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

Folgende Ausnahmen sind zugelassen:
An- und Nebenbauten im Sinne des RPBR, wenn sie sich gut in die Landschaft integrieren; unterirdische Infrastrukturanlagen, die keine Veränderung der Topografie erfordern; Wander- und Flurwege sowie deren Ausstattung (Bänke o.ä.).

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 32 Parkierung

1. Berechnung

Bei Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Vergrösserungen und Umnutzungen muss die Grundeigentümerschaft auf ihrem Grundstück eine gemäss der nachfolgend aufgeführten Tabelle bestimmte Zahl Parkfelder einrichten. Der berechnete Wert wird auf die nächsthöhere Einheit aufgerundet.

Nutzungen	Personenwagen	Velos
Einzelwohnhäuser (nach Art. 55 und 56 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m2 BGF (Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281 von 2013), mindestens jedoch 1 Parkfeld pro Wohneinheit.	--
Mehrfamilienhäuser (nach Art. 57 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m2 BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung plus 10% für Besucher	1 Abstellfeld pro Zimmer
Übrige Nutzungen	Anzahl Parkfelder nach VSS-Norm SN 640 281 von 2013	Nach VSS-Norm SN 640 065 von 2011

2. Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr

Die Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr werden in Übereinstimmung mit der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 errichtet; sie müssen in Bezug auf Sicherheit sowie Schutz vor Diebstahl und vor Witterung den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 066 von 2011 entsprechen.

3. Bemessungsregeln

Die Anzahl Parkfelder und/oder die Bemessungsregeln gemäss Detailbebauungsplan haben Vorrang vor der im vorliegenden Reglement vorgesehenen Anzahl Parkfelder (Art. 65 Abs. 2 Bst. c RPBG).

4. Parkfelder für Besucher mit Behinderungen

Die Bestimmungen der SIA-Norm SN 521 500 von 2009 über hindernisfreie Bauten ist anwendbar. Die Parkfelder, die für Besucher mit Behinderungen reserviert sind, werden zusätzlich zu den Parkfeldern für Besucher nach VSS-Norm gezählt.

5. Motorisierte Zweiräder

Für motorisierte Zweiräder kann ein zusätzliches Parkierungsangebot vorgesehen werden, das jedoch nicht mehr als 5 % des gesamten Parkierungsangebots für Personenwagen ausmachen darf.

Artikel 33 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

1. Erschliessungsbeiträge

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

2. Prüfung von Baugesuchen

Für die Prüfung von Baugesuchen werden die Gebühren auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben.

Artikel 34 Dachaufbauten, Parabolantennen, u.ä.

Dachaufbauten, Parabolantennen u.ä. sind so anzuordnen, dass sie sich ins Gebäude und/oder die Umgebung integrieren und den Dachfirst nicht überragen.

Vorbehalten sind zudem die Bestimmungen der Artikel 8, 9 und 10 des Gemeindebaureglements.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 35 Übertretungen

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 36 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle Bestimmungen des bestehenden Zonennutzungsplans und seines Reglements vom 30. September 1998, sowie jene der Detailbebauungspläne Engertswil (genehmigt am 7. April 1987) und Weizacker (genehmigt am 27. November 1989) aufgehoben.

Artikel 37 Inkrafttreten

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

VI. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 41

vom: 11. Oktober 2024

2. Angenommen vom Gemeinderat von Sankt Ursen

am: 25. Nov. 2024

Der Gemeindeammann

GEMEINDERAT ST. URSEN

Der Gemeindeschreiber

3. (**Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt genehmigt am:**

am: - 4. FEB. 2026

Der Staatsrat, Direktor:

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

ANHANG 1

Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter

1. Umbau bestehender Gebäude

a) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Dies gilt in Hinblick auf die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für ihren Anteil im Verhältnis zur Gesamtfläche.

> Alte Öffnungen sind als solche zu erhalten, auch die, die verschlossen wurden.

> Form, Grösse und Proportionen neuer Öffnungen müssen den traditionellen Bautechniken entsprechend gestaltet sein und sich dem Material der bestehenden Fassade anpassen.

> Die Anordnung der neuen Öffnungen muss sich der bestehenden Fassadengliederung unterordnen. Die neuen Öffnungen sollen sich harmonisch in das Ensemble einfügen, sich aber dennoch soweit von den originalen Öffnungen unterscheiden, dass sie als zeitgenössischer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.

> Die Verschliessungen der neuen Öffnungen – Türen, Fenster, Läden – sollen in Material und Form der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechend ausgeführt werden.

b) Dächer

Form und Erscheinungsbild der traditionellen Dächer sind zu bewahren.

> Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht verändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.

> Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.

> Der Einbau von Gauben oder Lukarnen ist lediglich zum Zweck der Belichtung erlaubt, nicht um die Nutzfläche des Dachgeschosses zu erweitern. Die Belichtungsfläche darf 80% der Fläche der Fenster der betreffenden Fassade nicht überschreiten.

> Die Grösse der Dachfenster darf 70x120cm nicht überschreiten.

> Die Summe der Flächen der Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Fenster u.a.) darf im Aufriss gemessen 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf ¼ der Länge, der entsprechenden Fassade, nicht überschreiten.

> Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches in einer Reihe angeordnet werden. Sollte es ein zweites Dachgeschoss geben, darf es nur mit Dachfenstern belichtet werden. Dachaufbauten und Fenster müssen regelmässig und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden.

> Die Dachaufbauten sollen so gestaltet sein, dass sie die Ansicht zur Geltung bringen. Die Wahl des Materials und der Farbe soll dem entsprechend eine zurückgenommene Wirkung erzielen.

> Die Dachfenster sollen mit der Dachbedeckung eine Ebene bilden.

> In das Dach eingelassene Balkone sind untersagt.

c) Baumaterial und Farben

> Die Materialien für Fassaden und Dächer sind unter der Voraussetzung beizubehalten, 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 auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

> Die Farben des Fassadenanstrichs und der Bedachungen sind beizubehalten, sofern sie dem Gebäude und dem Ortsbild entsprechen. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

d) Störende Zufügungen

> Umbauten, hinzugefügte Bauteile oder Anbauten können beseitigt werden, wenn sie kein wesentlicher Teil der Entwicklungsgeschichte des Gebäudes oder des Ortsbilds darstellen.

2. Neubauten

a) Stellung und Ausrichtung der Neubauten

Stellung und Ausrichtung der Neubauten müssen sich den benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anpassen und auch dem Strassenverlauf und den Charakteristiken des Terrains Rechnung tragen.

b) Baukörper

Form und Proportionen des Baukörpers sollen harmonisch auf die benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein, besonders im Hinblick auf die Dachform und das Verhältnis zwischen Trauf- und Firsthöhe.

c) Höhe

Gebäude- und Fassadenhöhe dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse benachbarter geschützter oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.

d) Fassaden

Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen. Dies gilt vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.

e) Baumaterial und Farben

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

f) Dächer

Die Dachneigung ist an die, einer der benachbarten Häuser anzugleichen.

3. Aussenräume

a) Bei einem mittleren Gefälle von bis einschliesslich 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.5m.
b) Bei einem mittleren Gefälle von über 6° und bis einschliesslich 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.8m.
c) Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1m.

d) Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1:3 (1=Vertikalmass, 3=Horizontalmass).

Verzeichnis der geschützten Gebäude

Strasse	Gebäude-nr.	Bezeichnung	Plan Folio	Art. GB	Verzeichnis-wert	Schutz-kategorie
Aeschlenberg	0 Kr	Wegkreuz	41	732	B	3
Baletswil	2	Landhaus	29	520	A	1
Baletswil	2 B	Speicher mit Wohnung	29	518	C	3
Baletswil	11 A	Kornspeicher	30	537	B	2
Balterswil	1	Pächterhaus des Gutes Alphonse von der Weid	21	360	B	3
Balterswil	1 A	Stallscheune	21	360	C	3
Balterswil	1 B	Gorgoniuskapelle	21	360	A	1
Brändli	1	Landsitz	13	247	B	2
Brändli	2	Bauernhaus	13	247	B	3
Brünisberg	1 B	Wohnhaus	10	216	B	2
Brünisberg	1 C	Blockspeicher	10	216	A	2
Brünisberg	4	Marthakapelle	10	215	C	3
Brünisberg	4 A	Wohnhaus der Vicomtesse de Rothanière	10	216	B	2
Brünisberg	4 A(+)	Heiliger Joseph	10	215	B	3
Brünisberg	4 P&G	Park mit terrasiertem Garten	10	215	C	3
Christlisberg	2 C	Speicher	13	248	B	3
Christlisberg	3	Herrenhaus Thumbé	14	251	B	2
Christlisberg	3 G	Ofenhaus	14	255	B	2
Christlisberg	10 A	Heiligkreuzkapelle	13	252	A	1
Engertswil	3	Geschäft zum Wohnhaus	3	107	B	2
Engertswil	31 B	Speicher	4	145	B	3
Engertswil	36 F	Speicher	3	138	A	1
Etiwil	7 C	Kornspeicher	28	489	A	2
Geretach	2 B	Ofenhaus	42	752	A	1
Hattenberg	0 Kr1	Wegkreuz	22	375	C	3
Hattenberg	0 Kr2	Wegkreuz	22	375	B	3
Hattenberg	0 P&G	Schlossgerten	22	375	B	3
Hattenberg	1	Schloss des P. von Lanthen-Heid	22	375	A	1
Hattenberg	1 A	Annenkapelle	22	375	A	1
Hattenberg	2	Ofenhaus und Kornspeicher	22	375	B	2
Hayosmüli	0 Br	Brücke über den Galternbach	4	155	B	3
Hayosmüli	1	Hayos-Mühle	4	143	B	2
Hereschür	0 Kr	Wegkreuz	38	669	B	3
Kirchstrasse	0 Fr	Friedhof	1	18	C	3
Kirchstrasse	6	Pfarrkirche St. Urs und St. Viktor	1	18	B	1

Kirchstrasse	9	Kapelle St. Urs	1	17	A	1
Kirchstrasse	10	Wohnteil	2	69	C	3
Kirchstrasse	12	Bauernhaus	2	70	B	2
Kirchstrasse	12 C	Ofenhaus	2	931	B	3
Mediwil	0Ke	Keller	35	594	B	3
Mediwil	6	Bauernhaus	34	539	B	2
Neumatt	0 Br	Galternbrücke	4	156	A	3
Neumatt	0 Kr	Wegkreuz	21	368	C	3
Ober Tasberg	2 C	Ulrichskapelle	6	920	B	3
Ober Tasberg	4 A	Speicher und Taubenschlag	12	236	A	2
Römerswil	0 Ke	Keller	7,8	206	C	3
Römerswil	2	Landhaus des Unteren Gutes	7	202	C	3
Römerswil	5	Bauernhaus von Joseph von der Weid	7	206	A	1
Römerswil	5 A	Kornspeicher	7	206	A	2
Römerswil	7	Herrenhaus der Marguerite von der Weid	7	381	A	1
Römerswil	7 A	Philippuskapelle	7	381	A	1
Römerswil	7 P&G	Garten des Landhauses	7	381	A	3
Römerswil	14	Stöckli des Franz Weber	7	199	B	2
Röschiwil	1 C	Kornspeicher	20	352	B	2
Tasberg	0 Kr	Wegkreuz	5	168	C	3
Tasberg	31	Mühle am Tasbergbach	6	188	A	2
Tiletz	2	Bauernhaus	18	318	B	2
Tiletz	3 C	Speicher	13	321	A	2
Wolperwil	0 Kr	Wegkreuz	32	801	B	3

Vorschriften für geschützte Gebäude

1. Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper

a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.

b) 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 sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.
- > Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen ausgeführt sein, die der Epoche des Hauptgebäudes entsprechen. Auch Material und Farbe der Erweiterung sollen harmonisch auf es abgestimmt sein.

b) Fassaden

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

a) Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
- > Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- > Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- > Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollen sich in das Ensemble einfügen aber dennoch von den Originalen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.

b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie in traditionellem Material und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

c) Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
- > Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.

> Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen.

c) Dächer

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt. Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

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

a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
   > Die Breite überschreitet nicht 110cm.
   > Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform.
   > Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein.
   > Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.
d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

d) Konstruktive Elemente

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in gleichen Formen zu erfolgen.

e) Grundriss

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

f) Materialien

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewiss Elemente der Fassaden oder des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

2. Besondere Vorschriften für die Kategorie 2

a) Vorschriften der Kategorie 3

Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

b) Elemente des Aussenschmucks

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

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

c) Innenausbau

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

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

3. Besondere Vorschriften für die Kategorie 1

a) Vorschriften der Kategorien 2 und 3

Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration

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

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

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Abstände von Neubauten zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

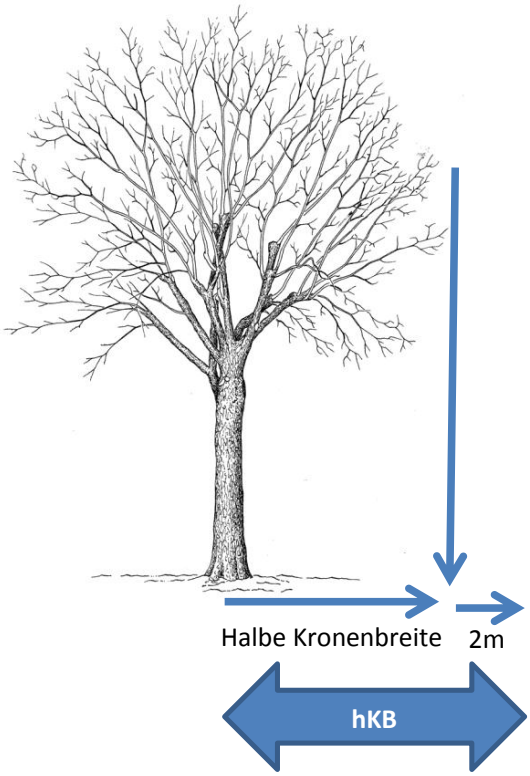
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB + 5 m	20 m
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament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

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

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

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

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



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

Link:

› VSS Norm zum Schutz von Baumen auf Baustellen:
http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0
› Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: „Hecken - richtig pflanzen und pflegen“
› Canton de Genève (nur Französisch):
  › Nature
  › Création de haies vives
  › Haie d’essences indigènes
› Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken
› Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen „Baumschutz auf Baustellen“

ANHANG 5

Gruppierungsplan Weizacker

ANHANG 6

Reglemente betreffend der Schutzzonen Schwandmoos und Rotmoos