



Ortsplanung

**GEMEINDEBAUREGLEMENT**

Genehmigungsdossier

Bearbeitet von: Christian Stettler / Rafael Bon  
urbaplan fribourg

16121-GBR SV-190220.doc

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  
fribourg@urbaplan.ch

genève  
rue abraham gevray 6  
cp 1722 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66  
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.	GELTUNGSBEREICH	5
	Artikel 1 Zweck	5
	Artikel 2 Rechtliche Grundlagen	5
	Artikel 3 Rechtsnatur	6
	Artikel 4 Anwendungsbereich	6
	Artikel 5 Abweichungen	6
II.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7
	Artikel 6 Abstände	7
	Artikel 7 Parkierung und Zufahrten	7
	Artikel 8 Naturgefahren	8
	Artikel 9 Belastete Standorte	10
	Artikel 10 Mauern, Einfriedungen	10
	Artikel 11 Bepflanzung	10
	Artikel 12 Gestaltungsvorschriften	10
	Artikel 13 Antennen, Flachkollektoren und Solarzellen	10
	Artikel 14 Dachgestaltung	11
	Artikel 15 Erschliessungsstrasse	11
	Artikel 16 Garantien	11
	Artikel 17 Historisch und archäologisch interessante Elemente	11
	Artikel 18 Kontrollschächte	12
	Artikel 19 Abwässerbeseitigung	12
III.	ZONENVORSCHRIFTEN	13
	A. GENERELLE ZONENVORSCHRIFTEN	13
	Artikel 20 Bedeutung und Geltung	13
	Artikel 21 Baupolizeiliche Vorschriften	13
	B. BAUZONEN	14
	Artikel 22 Kernzone K3 / K2	14
	Artikel 23 Wohnzone niedere Dichte Wn1/ Wn2	14
	Artikel 24 Wohnzonen mittlere Dichte Wm2/ Wm3	14
	Artikel 25 Mischzone MZ	15
	Artikel 26 Arbeitszone AZ	15
	Artikel 27 Zone von allgemeinem Interesse ZAI	15
	Artikel 28 Freihaltezone FZ	15
	C. WEITERE ZONENARTEN, PERIMETER UND AREALE	16
	Artikel 29 Landwirtschaftszone LZ	16
	Artikel 30 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft	16
	Artikel 31 Waldareal	16
	Artikel 32 Spezialzone Sodbach SZS	16
	Artikel 33 Detailbebauungsplan (DBP)	17
	D. SCHUTZPERIMETER UND SCHUTZOBJEKTE	18
	a. Ortsbildschutzbestimmungen	18
	Artikel 34 Ortsbildschutzperimeter, generelle Bestimmungen	18
	b. Ortsbildschutz spezifisch	20
	Artikel 35 Schutzperimeter Dorf	20
	Artikel 36 Landschaftsschutzperimeter	20
	Artikel 37 Naturschutzperimeter	20
	Artikel 38 Grundwasserschutzzone, GSZ	20
	Artikel 39 Archäologische Perimeter	20
	Artikel 40 Geschützte Kulturgüter	21
	Artikel 41 Historische Verkehrswege	22
	Artikel 42 Geschützte Naturobjekte	22
	Artikel 43 Raumbedarf der Gewässer	23

IV. BEWILLIGUNG UND KONTROLLVERFAHREN SOWIE DEREN FRISTEN	24
Artikel 44 Bewilligungs- und Kontrollverfahren	24
Artikel 45 Gebühren	24
V. STRAFBESTIMMUNGEN	25
Artikel 46 Übertretungen	25
VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
Artikel 47 Aufhebung und Änderung	26
Artikel 48 Inkrafttreten	26
VII. GENEHMIGUNG	27

ANHANG:

1. Liste der geschützten Kulturgüter
2. Massnahmen zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter
3. Liste der häufigsten einheimischen Pflanzen
4. Abkürzungsverzeichnis
5. Naturschutzgebiet Sensegraben - Reglement

# I. GELTUNGSBEREICH

## **Artikel 1 Zweck**

Das vorliegende Gemeindebaureglement der Gemeinde Heitenried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit dem Zonennutzungsplan zusammen die baurechtliche Grundordnung.

## **Artikel 2 Rechtliche Grundlagen**

### **1. Rechtliche Grundlage**

Die rechtliche Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, 22. Juni 1979) und seine Verordnung (RPV, 28. Juni 2000),
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG, 2. Dezember 2008) und sein Ausführungsreglement (RPBR, 1. Dezember 2009),
- > das kantonale Strassengesetz (StrG, 15. Dezember 1967) und sein Ausführungsreglement (ARStrG, 7. Dezember 1992),
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

### **2. Bestandteile der Ortsplanung**

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- > dem Richtplandossier:
  - Gemeinderichtplan,
  - Erschliessungsprogramm;
- > dem Zonennutzungsplan;
- > den genehmigten Detailbebauungsplan "Römermatte";
- > dem Gemeindebaureglement (GBR);
- > dem erläuternden Planungsbericht.

### **3. Besondere baurechtliche Ordnungen**

Soweit die Gemeinde mit Detailbebauungsplänen besondere baurechtliche Ordnungen erlässt, ist das Gemeindebaureglement der Gemeinde als ergänzendes Recht anwendbar.

### **Artikel 3 Rechtsnatur**

#### **1. Nutzungsplan**

Das vorliegende Reglement, der Zonennutzungsplan und die Detailbebauungspläne sind für jedermann verbindlich.

#### **2. Richtplan**

Der Gemeinderichtplan ist für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

### **Artikel 4 Anwendungsbereich**

Dieses Reglement hat für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Es ist für alle Abbrüche, Neu-, Um- und Anbauten sowie für jede Zweckänderung und Nutzungsänderung von Bauten oder Anlagen sowie für alle Veränderungen der bestehenden Nutzung des Bodens im Sinne des RPBG anwendbar.

### **Artikel 5 Abweichungen**

Abweichungen werden von der jeweils zuständigen Baubewilligungsbehörde, Art. 147 ff RPBG, zugelassen. Das in den Artikeln 101 ff RPBR dargelegte Verfahren bleibt vorbehalten.

## II. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### Artikel 6 Abstände

#### 1. Strassen

Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Art. 115 ff StrG.

#### 2. Wald

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

#### 3. Hecken, Bäume

Sofern der Zonennutzungsplan oder Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand festlegt, beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen zu

- > einer Hecke mindestens 5 m (Bauzonen) respektive 10 m (Landwirtschaftszone),
- > einer Baumreihe oder Baumgruppe in der Regel 10 m, jedoch mindestens die halbe Kronenbreite plus 2 m.

Der Abstand wird ab Stammmitte des am nächsten gelegenen Strauches oder Baumes gemessen.

#### 4. Fliessgewässer

Siehe Artikel 43 GBR.

Wo im Zonennutzungsplan Baulinien ausgedehnt sind, kann bis an diese heran gebaut werden.

### Artikel 7 Parkierung und Zufahrten

#### 1. Parkierung (Garagen, Parkplätze, Einstellhallen)

Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind auf privatem Grund die erforderlichen Parkplätze für Personenautos zu erstellen. Zufahrten und Vorplätze von Garage können nicht als Parkplätze angerechnet werden.

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder P (aufgerundete Werte) wird entsprechend der jeweiligen Nutzungen wie folgt festgelegt:

1. Wohnnutzungen:  $1P/100m^2$  BGF (Bruttogeschossfläche nach der VSS-Norm SN 640 281), aber mindestens 1P/Wohnung, zusätzlich 10% für Besucherparkplätze.  
Bei Mehrfamilienhäusern und zusammengebaute Einzelwohnhäusern ist mindestens die Hälfte der Parkplätze überdeckt (Unterstand / Tiefgarage).
2. Für andere Nutzungen ist die Berechnung gemäss der VSS-Norm SN 640 281 durchzuführen.
3. Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Gemeindereglements über Verwaltungsgebühren und Ersatz-

abgaben im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben.

## **2. Abstellplätze von Zweirädern**

Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze für Zweiräder richten sich nach der einschlägigen VSS Norm SN 640 065.

## **Artikel 8 Naturgefahren**

### **1. Grundlagen**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Sektoren, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:

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

### **2. Gesamtstudie**

Je nach Umständen (Bebauungsstand, Art der Gefahr), und um eine Vervielfachung einzelner Studien zu verhindern, können die für die betroffenen Bauten umzusetzenden Massnahmen im Rahmen einer Gesamtstudie festgelegt werden.

### **3. Allgemeine Massnahmen**

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- > muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RBPR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
- > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

### **4. Sektor mit Restgefährdung**

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

### **5. Sektor mit geringer Gefährdung**

Dieser Sektor ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen:

- > die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- > besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

## **6. Sektor mit mittlerer Gefährdung**

Dieser Sektor ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In diesem Sektor 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 Vorprüfungs-gesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

## **7. Sektor mit erheblicher Gefährdung**

Dieser Sektor ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in diesem Sektor verboten:

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

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. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

## **8. Gefahrenhinweisektor**

Dieser Sektor weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch die Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

## **9. Rückhaltebecken Schürgraben**

In der im Zonennutzungsplan festgelegten Staufläche im Schürgraben (Überflutungssperimeter des geplanten Hochwasser-Rückhaltebeckens) sind keine Bauten zugelassen, die nicht periodisch überschwemmt werden dürfen.

## **Artikel 9 Belastete Standorte**

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 des Gesetzes vom 7. September 2011 über belastete Standorte (AltlastG) unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 der Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (AltV) kann angefordert werden.

## **Artikel 10 Mauern, Einfriedungen**

### **1. Mauern, Einfriedungen: Archäologie**

Das Amt für Archäologie (AAFR) ist berechtigt notwendige Untersuchungen und Grabungen gemäss den Artikeln 37 bis 40 KGSG durchzuführen. Im Weiteren bleiben bestimmte Vorschriften vorbehalten, insbesondere jene der Art. 35 KGSG sowie 75 – 76 RPBG.

### **2. Mauern, Einfriedungen: Meldepflicht**

Wird ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden (Art. 34 KGSG).

## **Artikel 11 Bepflanzung**

### **1. Umgebung von Neubauten**

Bei jedem Neubau sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen, welche die Baute oder Anlage gut in seine landschaftliche Umgebung eingliedern.

### **2. Ersatzpflanzungen**

Die bestehende Bepflanzung ist in ihrem Fortbestand zu erhalten. Bäume, welche nachweisbar krank sind, dürfen mit Bewilligung der zuständigen Behörde gefällt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.

## **Artikel 12 Gestaltungsvorschriften**

### **1. Gestaltung**

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

### **2. Nachbarschaft Schutzperimeter, -zonen und -objekten**

Angrenzend an Schutzperimeter, -zonen und Schutzobjekte gemäss Art. 34 ff GBR sind die entsprechenden Schutzbestimmungen sinngemäss zu berücksichtigen.

## **Artikel 13 Antennen, Flachkollektoren und Solarzellen**

### **1. Dachaufbauten**

Alle Dachaufbauten, Parabolantennen mit einem Durchmesser von über 60 cm und ähnliche Anlagen sind so anzuordnen, dass sie sich in die Baute oder Anlage und/oder die Umgebung integrieren und den Dachfirst nicht überragen. Für Dachaufbauten im Ortsbildschutzperimeter ist Art. 31, Ziff. 3 einzuhalten.

### **2. Antennen**

Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist, sind keine neuen Dachantennen erlaubt.

### **3. Solaranlagen**

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kanto-

nale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

## **Artikel 14 Dachgestaltung**

### **1. Ortsbildschutzperimeter**

Im Ortsbildschutzperimeter sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer gestattet.

### **2. Andere Dachformen**

In den Wohnzonen, der Mischzone, der Gewerbezone sowie in der Zone von allgemeinem Interesse, soweit sie ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters liegt, sind andere Dachformen erlaubt, soweit sie sich gut ins Ort- und Siedlungsbild eingliedern.

### **3. Dachmaterial**

Als Dachmaterialien sind nichtblendende Materialien zu verwenden.

## **Artikel 15 Erschliessungsstrasse**

### **1. Konstruktion und Tragfähigkeit**

Konstruktion und Tragfähigkeit müssen den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entsprechen.

## **Artikel 16 Garantien**

### **1. Garantierstellung**

Wenn bei Projekten von grosser Tragweite (Bauten und Detailplanungen, vgl. Art. 135 Abs. 4 RPBG) für die Gemeinde finanzielle Folgen entstehen könnten, kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft eine Sicherheit für den rechtzeitigen Abschluss der Arbeiten fordern.

### **2. Grundpfand**

Die Sicherheit wird durch Errichtung eines Grundpfandes zugunsten der Gemeinde im verlangten Betrag lastend auf den betroffenen Grundstücken geleistet. Sollte das Pfand insbesondere aufgrund seines Rangs keine hinreichende Sicherheit bieten, kann die Bauherrschaft zu weiteren Sicherheiten angehalten werden.

### **3. Kosten**

Die Kosten der Garantierstellung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

## **Artikel 17 Historisch und archäologisch interessante Elemente**

### **1. Elemente von historischer oder archäologischer Bedeutung**

Werden bei der Erstellung oder beim Umbau von Bauten und Anlagen Elemente von historischer oder archäologischer Bedeutung (archäologische Siedlungsspuren, Mauern, Balken, Pfähle, Wandmalereien, Fundgegenstände wie Münzen, Skelette, Brandgräber usw.) aufgedeckt, müssen die Arbeiten eingestellt und die Gemeindebehörde unverzüglich benachrichtigt werden. Das kantonale Amt für Kulturgüter oder der Kantonsarchäologe haben die nötigen Massnahmen anzuordnen.

### **2. Sondierungs- und Grabarbeiten**

Die zuständige Dienststelle hat im Rahmen der übergeordneten Bestimmungen das Recht, vor oder während der Arbeiten die notwendigen Sondierungen vorzunehmen, unter der Bedingung, dass der Platz wieder Instand gestellt wird. Eigentümer und Unternehmer haben diese Untersuchung zu dulden.

### **Artikel 18 Kontrollschächte**

Werden durch Bauarbeiten oder Terrainveränderungen gemeindeeigene Kontrollschächte tangiert, ist dies zu melden und die Schächte nach dem Verursacherprinzip gemäss Anordnung der Gemeinde zu ersetzen oder anzupassen.

### **Artikel 19 Abwässerbeseitigung**

Für die Liegenschaftsentwässerung von Neubauten oder Erweiterungsbauten sind Retentionsmassnahmen gemäss der Weisung "710.04 Umsetzung des Trennsystems bei bestehenden Bauten" der Gemeinde zu treffen.

### III. ZONENVORSCHRIFTEN

#### A. GENERELLE ZONENVORSCHRIFTEN

##### Artikel 20 Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonennutzungsplanes und in den übrigen Gebieten der Gemeinde vorgesehenen baulichen Nutzung und die Massnahmen in den Schutzgebieten.

##### Artikel 21 Baupolizeiliche Vorschriften

Für die Bauzonen gelten folgende Grenzabstände GA; Gesamthöhen h; Fassadenhöhen (Fh); Überbauungsziffer (ÜZ, Art. 81 RPBR), Geschossflächenziffer (GFZ, Art. 80 RPBR) und Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES, Art. 43 LSV):

Zone	GA [m]	h [m]	Fh [m]	ÜZ	GFZ	GFZ zusätzl. für Tiefgaragen <sup>4</sup>	ES
Kernzone KZ 3	h/2, min. 7.00	14.00	10.00	0.6	1.00	0.20	III
Kernzone KZ 2	h/2, min. 5.75	11.50	8.00	0.6	1.00	0.20	III
Wohnzone niedere Dichte Wn 1	h/2, min. 4.25	8.50	-	0.3 <sup>1</sup>	0.90 <sup>2</sup>	0.20	II
Wohnzone niedere Dichte Wn 2	h/2, min. 5.00	10.00	-	0.3 <sup>1</sup>	0.90 <sup>2</sup>	0.25	II
Wohnzone mittlere Dichte Wm 2	h/2, min. 5.75	11.50	-	0.3 <sup>1</sup>	1.00 <sup>2</sup>	0.30	II
Wohnzone mittlere Dichte Wm 3	h/2, min. 7.00	14.00	-	0.3 <sup>1</sup>	1.00 <sup>2</sup>	0.30	II
Mischzone MZ	h/2, min. 5.75	11.50	-	0.5	1.00	0.30	III
Arbeitszone AZ	h/2, min. 7.00	14.00	-	0.6	1.00	0.30	III
Zone von allg. Interesse ZAI	h/2, min. 7.00	14.00	-	0.6	1.00		II
Landwirtschaftszone LZ <sup>3</sup>	-	-	-	-	-		III
Spezialzone Sodbach SZS	h/2, min. 5.75	11.50	-	0.5	1.00	0.30	III

##### Anmerkungen

- 1) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser ÜZ 0.4
- 2) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser GFZ 1.10
- 3) nach RPG und RPV
- 4) Bedingung für Bonus GFZ mindestens 2/3 der Parkplätze unterirdisch

## B. BAUZONEN

### **Artikel 22 Kernzone K3 / K2**

- 1. Charakter** Die Kernzone beinhaltet die wesentliche Bausubstanz des bestehenden Dorfkerns von Heitenried. Die Zone ist für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Handwerk, Gewerbe und für das Wohnen vorgesehen. Das Weiterbestehen landwirtschaftlicher Betriebe ist gewährleistet. Nicht erlaubt sind stark störende Anlagen und Betriebe sowie reine Lagerbauten ohne Detailverkauf.
- 2. Nutzung** Geschäfts- und Gewerbeflächen sind primär im Erdgeschoss anzuordnen.
- 3. Bauweise und Besitzstand** Die offene Bauweise ist für Neubauten obligatorisch. Der Besitzstand ist garantiert.
- 4. Farb- und Materialwahl** Für Neu- und Umbauten ist die Einordnung in die bestehende Bausubstanz, insbesondere bezüglich der Farb- und Materialwahl, erforderlich.
- 5. Dachformen, -materialien und -neigungen** Bezüglich Dachformen, -materialien und -neigungen gelten die Vorschriften nach Art. 14 GBR. Flachdächer sind nur für kleine Annex- und Nebengebäude (Garagen, Schuppen u.ä.) erlaubt.

### **Artikel 23 Wohnzone niedere Dichte Wn1/ Wn2**

- 1. Charakter** Die Wohnzonen Wn1 und Wn2 sind für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, müssen sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und dürfen keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen.
- 2. Bauweise und Besitzstand** Die offene Bauweise ist für Neubauten obligatorisch. Der Besitzstand ist garantiert.
- 3. Baulinien Parzelle Art. 28** Die Baulinien auf der Parzelle Art. 28 GB dienen der Gestaltung der Überbauung. Die strassenseitige Baulinie bezeichnet den Strassenabstand. Zwischen den beiden Baulinien sind vorbehältlich des Grenzabstandes nur geringfügige Bauten gemäss Art. 85 RPBR gestattet. Hauptgebäude sind zwingend an die hintere Baulinie zu stellen.

### **Artikel 24 Wohnzonen mittlere Dichte Wm2/ Wm3**

- 1. Charakter** Die Wohnzonen Wm2 und Wm3 sind für Mehrfamilienhäuser, zusammengebaute Einzelwohnhäuser und freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, müssen sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und dürfen keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen.
- 2. Bauweise und Besitzstand** Die offene Bauweise ist für Neubauten obligatorisch. Der Besitzstand ist garantiert.

## **Artikel 25 Mischzone MZ**

- 1. Charakter** In der Mischzone sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe mit Wohnungen erlaubt. Nicht zugelassen sind reine Lagerhallen und Lagerplätze.
- 2. Industrie-, Gewerbeanteil** Der minimale Industrie- und Gewerbeanteil beträgt 20% der GFZ.
- 3. Zonenordnung** Das offene Lagern von Waren, Materialien, Rohstoffen usw. auf den Grundstücken ist nur erlaubt, wenn diese durch einen mindestens 1.80 m hohen Sichtschutz abgedeckt sind.

## **Artikel 26 Arbeitszone AZ**

- 1. Charakter** Die Zone ist für gewerbliche Betriebe sowie Materiallagerung bestimmt. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.
- 2. Bauweise und Besitzstand** Die offene Bauweise ist für Neubauten obligatorisch. Der Besitzstand ist garantiert. Es sind die für den Betrieb erforderlichen Dachformen erlaubt.
- 3. Grenzabstände** Der minimale Grenzabstand für Bauten beträgt 7.00 m. Eine Erhöhung des Abstandes ist entsprechend dem übergeordneten Recht anwendbar (Art. 83 RPBR).

## **Artikel 27 Zone von allgemeinem Interesse ZAI**

- 1. Charakter** Diese Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse und Funktionen wie Kirche, Schule, Kultur, öffentliche Verwaltung, Sport, Erholung und ruhender Verkehr. Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.
- 2. Bauweise und Besitzstand** Die offene Bauweise ist für Neubauten obligatorisch. Der Besitzstand ist garantiert.

## **Artikel 28 Freihaltezone FZ**

- 1. Zweck** Die Freihaltezone FZ dient der Freihaltung vor Überbauung sowie der Erhaltung der Umgebung des schutzwürdigen Ortsbildes sowie der Nutzung und Pflege des für das Ortsbild charakteristischen Freiraumes.
- 2. Neubauten** Neubauten sind nicht zugelassen. Die Anlage von Gestaltungselementen ist möglich, wenn die Zielsetzung gemäss Abs. 1 nicht gefährdet wird.
- 3. Umbau bestehender Bauten oder Anlagen** Der Umbau der bestehenden Bauten oder Anlagen ist möglich, soweit dadurch die Erhaltung des Gebäudeensembles und der Charakter seiner Umgebung gewährleistet bleiben.
- 4. Verfahren** Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.
- 5. Besitzstandsgarantie** Der Besitzstand ist garantiert.

## C. WEITERE ZONENARTEN, PERIMETER UND AREALE

### **Artikel 29 Landwirtschaftszone LZ**

- 1. Charakter**

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

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
- 3. Verfahren**

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD).
- 4. Vorprüfung**

Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.

### **Artikel 30 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft**

- 1. Nutzung**

Dieser Perimeter ist ausschliesslich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Tierhaltung bestimmt.

Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den vorgenannten Aktivitäten zulässig. Bauten für den Wohnbedarf sind untersagt.
- 2. Gültigkeit**

Ist der Bau einer Anlage fünf Jahre nach der Genehmigung des Perimeters durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) nicht begonnen, muss die Aufhebung dieses Perimeters vorgesehen werden.

Wird der Betrieb mit der Tierhaltung eingestellt, muss die Zweckmässigkeit des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft in einem Planungsverfahren überprüft werden.

### **Artikel 31 Waldareal**

Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.

### **Artikel 32 Spezialzone Sodbach SZS**

- 1. Charakter**

Die Zone dient der Naherholung, dem Tourismus, Wohnen und dem Militär.

### **Artikel 33 Detailbebauungsplan (DBP)**

#### **1. Perimeter**

Im Zonennutzungsplan sind die Perimeter der DBP festgelegt.

Baugesuche in den betroffenen Gebieten können nur auf der Grundlage eines genehmigten DBP bewilligt werden; ausgenommen sind Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung eines DBP nicht präjudizieren.

#### **1. Obligatorischer DBP "Sodbach"**

Der Charakter sowie Art und Mass der Nutzung sind in den jeweiligen Zonenvorschriften in Art. 21 und 32 GBR enthalten.

Folgende Planungsziele sind zu erreichen:

- > Wahrung des besonderen Charakters der Senseschlucht. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung dieses Charakters ein- und unterzuordnen;
- > Vorwegnahme der Arealentwicklung: Festlegen der Etappierung sowie der Flächen für Neu- und Anbauten;
- > Sichere Anbindung an die Kantonsstrasse, insbesondere Notzufahrten, Fuss- und Radwege;
- > Eingliederung in das Landschaftsbild, insbesondere Verwendung von einheimischen Pflanzen.

## D. SCHUTZPERIMETER UND SCHUTZOBJEKTE

### a. Ortsbildschutzbestimmungen

#### **Artikel 34 Ortsbildschutzperimeter, generelle Bestimmungen**

##### **1. Zweck**

Die Ortsbildschutzperimeter bezwecken die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes im Bereich der traditionell gewachsenen Dorfkerne. Sie dienen dem Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Es müssen die unten folgenden speziellen Vorschriften eingehalten werden.

##### **2. Neu-, Um- und Ausbauten sowie Renovationen**

Neu-, Um- und Ausbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Überbauung einzufügen. Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

##### **3. Dachgestaltung**

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Hauptfirstrichtung, Dachvorsprünge, Dachabschlüsse und Bedachungsmaterial haben sich an der herkömmlichen Bauweise zu orientieren.

##### **4. Dachlukarnen und -aufbauten**

Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten, gemäss Art. 65, RPBR, darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Für die Berechnung der Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten dürfen die Aufbauten  $\frac{1}{4}$  der Fassadenbreite nicht übersteigen.

##### **5. Fassaden**

Der architektonische Charakter der Bauten hat sich an den geschützten Nachbarsbauten oder den für das Ortsbild charakteristischen Bauten zu orientieren, insbesondere was Dimensionen, Proportionen und Anordnung der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Öffnungen anbelangt.

##### **6. Umgebungsgestaltung**

Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, wie Mauern, Pflasterung, Baumbestand oder Obst- und Gemüsegarten sollen erhalten werden. Dicht angelegte Hecken sind nicht zugelassen. Es sollen einheimische Pflanzen und Sträucher verwendet werden.

##### **7. Geländeänderungen**

Die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und dem natürlichen Gefälle darf 1.20 m bei einer Neigung bis zu 10 % nicht übersteigen. Ausnahmen bedingen besonderen Verhältnisse, namentlich für Gelände mit starker Neigung, Art. 58 ff RPBR.

**8. Verfahren**

Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

**9. Gebäudegruppen, Einzelobjekte  
und Aussenräume**

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten und zu pflegen.

## b. Ortsbildschutz spezifisch

### **Artikel 35 Schutzperimeter Dorf**

Der Schutzperimeter Dorf umfasst die wertvolle Bausubstanz mit den das Dorfbild prägenden Bauten und Anlagen wie Schloss und Kirche von Heitenried. In diesem Perimeter sind keine Nutzungen erlaubt, die den Charakter der einzelnen Teilgebiete, der Bauten oder Anlagen verändern. Ergänzungen, resp. Wiederherstellungen sind zugelassen.

### **Artikel 36 Landschaftsschutzperimeter**

#### **1. Charakter**

Der Landschaftsschutzperimeter dient der Erhaltung der besonderen Schönheit und Eigenart der ausgeschiedenen Gebiete im gegenwärtigen Zustand (Form des Reliefs, Wasserläufe, Einzigartigkeit der Vegetation, landwirtschaftliche Nutzung).

#### **2. Zulässige Bauvorhaben**

Bauten und Anlagen müssen im Einklang mit den Zielen gemäss Absatz 1 stehen (Intergration ins Landschaftsbild, Typologie, Materialwahl).

#### **3. Bestimmungen LZ**

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone LZ (Art. 29 GBR).

### **Artikel 37 Naturschutzperimeter**

Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz des Naturschutzgebietes Sensegraben (Unterer Senselauf).

Ausser Unterhaltsarbeiten, der Erhaltung dienende land- und forstwirtschaftliche, sowie der wissenschaftlichen Erforschung und der erzieherischen Beobachtung dienende Tätigkeiten sind weder Neu- noch Umbauten oder landwirtschaftliche und bauliche Veränderungen zugelassen.

Die Vorschriften des Reglements des Naturschutzgebietes Sensegraben sind einzuhalten (siehe Kopie im Anhang).

### **Artikel 38 Grundwasserschutzzone, GSZ**

Im Zonennutzungsplan sind genehmigte und provisorische Grundwasserschutzzonen eingetragen. Es gelten das eidgenössische Gewässerschutzgesetz, die Gewässerschutzverordnung sowie die entsprechenden Schutzreglemente.

### **Artikel 39 Archäologische Perimeter**

#### **1. Archäologische Gebiete**

Innerhalb der archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden oder Anlagen sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie des Kantons Freiburg Kontakt auf.

**2. Sondierungen und Ausgrabungen** Innerhalb der archäologischen Perimeter ist das Amt für Archäologie befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss KGSG durchzuführen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des RPBG und des KGSG.

**3. Verfahren** Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

**4. Meldepflicht** Wird ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden (Art. 34 KGSG).

#### **Artikel 40 Geschützte Kulturgüter**

**1. Geschützte Kulturgüter** Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Bauten und Anlagen anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen, befinden sich in den Anhängen 1 und 2 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 Schutzzumfang 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 Schutzzumfang der Kategorie 2: Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die kunsthandwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind.

**5. Umbauten** Für jedes Bauvorhaben für Umbauten nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

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

## **Artikel 41 Historische Verkehrswege**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die geschützten historischen Verkehrswege.

### **1. Schutzkategorien**

Folgende Schutzbestimmungen sind anwendbar:

- Kategorie 2** Der Schutzzumfang umfasst:
- > den historischen Verlauf,
  - > die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
  - > die Böschung und die Gräben,
  - > das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen, usw.)
- Kategorie 1** Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:
- > den Wegbelag.

### **2. Erschliessungsarbeiten**

Ein massvoller Ausbau der Wege zwecks Unterhalt und Gewährleistung ihrer Erschliessungsfunktion, sowie allfällige leichte Änderungen der Linienführung zwecks Sicherstellung der Strassensicherheit sind zulässig.

### **3. Verfahren**

Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

## **Artikel 42 Geschützte Naturobjekte**

### **1. Schutzziel**

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen Naturobjekte wie Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze sowie Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrer reichhaltigen Artenzusammensetzung als belebende Landschaftselemente sowie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere innerhalb der Bauzone zu erhalten.

### **2. Pflegepflicht**

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche, 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, Gifanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

### **4. Ersatz eines Schutzobjekts**

Das Beseitigen eines Naturobjektes im Falle von

- > Krankheitsbefall,
- > Sicherheitsrisiken,
- > übergeordneten Interessen

untersteht der Genehmigung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (z.B. Ufergehölz oder Sonderbewilligungen). In dieser wird sein Ersatz an einer geeigneten Stelle, möglichst in einem Renaturierungsperimeter, festgelegt.

## **Artikel 43 Raumbedarf der Gewässer**

### **1. Raumbedarf**

Im Zonennutzungsplan ist der ab der Gewässermittle einzuhalten Bauabstand (Raumbedarf inklusive Bauabstand von 4 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs) für die einzelnen Abschnitte der Fliessgewässer festgelegt, welcher für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen, respektive ihrer Wiederherstellung, sowie für die Zugänglichkeit, insbesondere für Unterhaltsarbeiten, notwendig ist.

### **2. Eingriffe**

Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer 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, Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft erlaubt. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

### **3. Fliessgewässer ohne festgelegtem Raumbedarf**

Für im Zonenplan nicht oder ohne Raumbedarf erfasste Fliessgewässer ist für Bauten und Anlagen, sowie Materialdeponien und Geländeänderungen, ein Bauabstand von mindestens 24m ab dem mittleren Hochwasserstand einzuhalten (20m Raumbedarf inklusive Mindestbauabstand von 4m). Die zuständige Behörde kann den Bauabstand erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereiches notwendig erscheint.

Auf eingedolten nicht oder ohne Raumbedarf im Zonen- oder Detailbebauungsplan erfassten Fliessgewässern darf nicht gebaut werden. Bei der Bau- und Anlageplanung ist genügend Raum für ihre spätere Freilegung zu gewährleisten. Die zuständige Behörde kann ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs, namentlich betreffend Abflusskapazitäten, Belastung usw., verlangen.

### **4. Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern**

Das Niveau des Erdgeschosses oder der Anlage muss über jenem des vorgesehenen Hochwassers angelegt werden. Die zuständige Behörde kann in Ergänzung zur Gefahrenkarte Hochwasser und zum Raumbedarf Detailuntersuchungen anfordern. Bei Detailbebauungsplänen sind die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor / Etappe festzulegen.

Bei Ableitung von Regenwasser aus Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentrepfen usw.) in das Gewässer sind die Rücklauftrisiken zu prüfen und gegebenenfalls Sicherheitsmassnahmen zu treffen (z.B. Rücklaufklappe, Pumpenentwässerung).

### **5. Bestehende Bauten**

Beim Wiederaufbau bestehender Bauten muss die Möglichkeit einer Anpassung des Erdgeschossniveaus oder einer Bauversetzung über, respektive ausserhalb des Hochwassergefahrenbereichs geprüft werden.

## IV. BEWILLIGUNG UND KONTROLLVERFAHREN SOWIE DEREN FRISTEN

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. Bewilligungs- und Kontrollverfahren</b>   | <b>Artikel 44 Bewilligungs- und Kontrollverfahren</b><br>Das Bewilligungs- und Kontrollverfahren erfolgt gemäss RPBG und kantonalem Strassengesetz. Der Gemeinderat kann Prüfung und Kontrolle der Bauvorhaben besonderen Kommissionen übertragen. |
| <b>1. Erschliessungsbeiträge</b>                | <b>Artikel 45 Gebühren</b><br>Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage eines nach dem Gemeindegesetz erstellten Gebührenreglements.                         |
| <b>2. Prüfung von Baugesuchen und Planungen</b> | Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Vorschriften des Gemeindegesetzes erstellten Gebührenreglements.  |

## V. STRAFBESTIMMUNGEN

### **Artikel 46 Übertretungen**

Übertretungen dieses Reglementes werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Artikel 47 Aufhebung und Änderung**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- a. alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen;
- b. der Zonennutzungsplan, die Richtpläne sowie das Planungs- und Baureglement vom 7. Juli 1992.
- c. die Quartierpläne:
  - > Putzicheratte vom 23. Dezember 1986
  - > "Chrüzacher" vom 21. Oktober 1993
  - > "Halta II" (neu "Blatti") vom 4. Dezember 2002

### **Artikel 48 Inkrafttreten**

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

## VII. GENEHMIGUNG

### **1. Öffentliche Auflage**

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 2 vom: 11. Januar 2019

### **2. Angenommen vom Gemeinderat von Heitenried**

am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeverwalter

### **3. Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion**

am:

Der Staatsrat, Direktor:



---

Liste der geschützten Kulturgüter
Massnahmen zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter
Liste der häufigsten einheimischen Pflanzen
Abkürzungsverzeichnis
Naturschutzgebiet Sensegraben - Reglement

---



## ANHANG 1: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

Strasse / Ortsbezeichnung	Objekt	Vers. Nr.	Art.	Datierung	Schutz-kategorie
Pfandmattstrasse	Wegkreuz	OKr7	124	1664	3
Pfandmattstrasse	Speicher	45 a	124	1707	2
Dorfstrasse	Pfarrkirche St. Michael	30	1	1904-1905	1
Dorfstrasse	Menhir	OMe	1		1
Dorfstrasse	Friedhofskreuz	OKr2	1		3
Dorfstrasse	Dorfbrunnen	OBn1	2		3
Dorfstrasse	Pfarrhaus	40	21	E. 18. Jh./ 1747	2
Schlossstrasse	Schloss	25	24	16.- 20. Jh.	3
Schlossstrasse	Schloss	27	25	16.- 20. Jh.	3
Magdalenastrasse	Wohnhaus	2	34	16./ 19. Jh.	3
Dorfstrasse	Wohnhaus	32	1	18. Jh.	2
Dorfstrasse	Kapelle St. Michael	38	1	17.- 20. Jh.	1
Hintercherholz	Kantonsgrenzstein	OGs1	416		3
Hintercherholz	Kantonsgrenzstein	OGs2	416		3
Hinter Schönfels	Flurkreuz	OKr4	537		3
Hinter Schönfels	Speicher	100c	542	1786	2
Hinter Schönfels	Josefskapelle	88	541	1842	1
Chrüzacher	Wegkreuz	OKr3			3
Magdalenaholz	Bethäuschen	OBe1	47		1
Magdalenaholz	Bethäuschen	OBe2	46		1
Magdalenaholz	Felsenkapelle	OKa	494		1
Niedermuhren	Mühle	3	290	19. Jh.	2
Niedermuhren	Scheune	3 a	322		3
Säget	Wegkreuz	OKr6	185		3
Schlossstrasse	Wohnhaus	31	436	16./ 19. Jh.	3
Schlossstrasse	Bauernhaus	17	27	19. Jh.	3
Selgiswilstrasse	Bauernhaus	44	145	E. 19. Jh.	3
Schwellibach	Ofenhaus	50C	111	17. Jh.	2
Selgiswil	Bauernhaus	19	451	1913	3
Selgiswil	Speicher	19a	451	1729	2
Selgiswil	Bauernhaus	9	454		3
Selgiswil	Speicher	5f	463	1730	2
Selgiswil	Niklauskapelle	7	455	1863	1
Hauptstrasse	Sodbachbrücke	OBr	1028		3
Trümlisbach	Kantonsgrenzstein	OGs3	415		3
Wiler vor Holz	Mauritiuskapelle	20	210	1664	1
Wiler vor Holz	Speicher	40b	218	1756	2



ANHANG 2:  
MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
<b>Aufnahme und Dokumentation</b>			
Vor jedem Umbauprojekt hat eine fotografische Dokumentation und ein Aufmass des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem "Kennenlernen" des Gebäudes. Der Umfang des Ausmasses und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und demzufolge nach den zu erhaltenen Teilen.	X	X	X
<b>Volumen</b>			
Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist zu erhalten. Im Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Anbauten entfernt werden könnten, die für die Baugeschichte unerheblich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch den Kulturgüterdienst, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes. Eine Volumenänderung durch Vergrösserung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch) wichtigen Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert werden.	X	X	X
<b>Konstruktive Elemente</b>			
Die Tragstruktur im Innen- und Fassadenbereich ist zu erhalten; ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken). Falls es notwendig ist, gewisse Tragelemente zu ersetzen, hat das mit demselben Material und im analogen statischen System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).	X	X	X
<b>Grundrisstypologie</b>			
Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten, dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltungen sind die Achsabstände zu berücksichtigen.	X	X	X
<b>Fassadengestaltung</b>			
Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten: Insbesondere die Materialien; Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten. Im Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Tenntor etc.).	X	X	X
<b>Material</b>			
Falls, wegen ihres schlechten Zustandes, gewisse tragende Teile (Fenster- und Türleibungen) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verschindelung etc.) ersetzt werden müssen, soll dies mit den gleichen Materialien erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.	X	X	X
<b>Öffnungen</b>			
Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden. Massgebend für Form, Abmessung und Proportionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe. Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden (Öffnungen) unterzuordnen und sind so zurückhaltend zu gestalten, so dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt. Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Scheune) nicht verändern. D.h. die neuen Öffnungen müssen einerseits im Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch soweit unterscheiden, dass die Baumassnahme als späterer Eingriff klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verunklärung der Baugeschichte führt.	X	X	X

<p><b>Merkmale des Daches</b></p> <p>Die Dachform, insbes. Dachneigung sowie die Tiefe des Dachüberstandes ist zu erhalten.</p> <p>Der Ausbau des Dachgeschosses ist so zu gestalten, dass möglichst wenige Dachöffnungen notwendig sind.</p> <p>Die Beleuchtung des Dachgeschosses soll in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen.</p> <p>Zusätzliche Öffnungen zur Beleuchtung sollten als Dachflächenfenster ausgeführt werden, in gewissen Fällen sind auch Lukarnen möglich.</p> <p>Der Einbau von Dachflächenfenstern oder Lukarnen darf keinesfalls zu Veränderungen des Dachstuhls führen, weder im Bereich der Hauptelemente noch der Sparren. D.h. die Öffnungen sind entsprechend zu dimensionieren (Lage zwischen den Sparren).</p> <p>Für das Eindecken ist das ursprüngliche Material zu verwenden, oder falls nicht möglich, naturrot gebrannte Ziegel.</p>	X	X	X
<p><b>Dekorierte Teile, aussen</b></p> <p>Dekorierte Fassadenteile sind zu erhalten, insbes.: aus Naturstein (Ecklisenen, Tür- und Fenstereinfassungen), aus Holz (Balkenköpfe, Traufladen, Ziegelleiste profilierte Dachabschlüsse), geschmiedete Teile sowie jegliche Art von Wandmalerei.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD) Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	X	X	
<p><b>Innenausbau</b></p> <p>Die Wahrung der Grundrisstypologie beinhaltet auch den Erhalt der wichtigsten Elemente, wie Täfelung, Decken und Fussböden. Allfällige Grundrissänderungen müssen dies berücksichtigen.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD) Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	X	X	
<p><b>Innenverkleidung und Dekor</b></p> <p>Die Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken, Fussböden, Wandschränken, Türen, Öfen, Kaminen etc. sind als kunsthistorische und kunstgewerbliche Zeugnisse zu erhalten.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	X		

Die Schutzkategorie und somit der Schutzzumfang kann aufgrund der Resultate der Sondierungen und während der Arbeiten geändert werden.

## ANHANG 3: LISTE DER HÄUFIGSTEN EINHEIMISCHEN PFLANZEN

Bei der Anpflanzung von Hecken und Büschen ist darauf zu achten, dass alle drei Schichten der Strauch- und Baumarten berücksichtigt werden. Nachfolgend ist eine Auswahl der häufigsten Pflanzen mit der zu erwartenden Höhe aufgeführt:

### 1. Schicht: Niedere Büsche

Feldrose ( <i>Rosa arvensis</i> )	Strauch (0,5-1.5 m)
Rotes Geissblatt, Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Strauch (1-2 m)
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Strauch (1-3 m)
Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )	Strauch (1-3 m)
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	Strauch (1-3 m)
Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Strauch (1-4 m)
Faulbaum, Pulverholz ( <i>Frangula alnus</i> )	Strauch (1-4 m)
Schwarzdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )	Strauch (bis 4 m)
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Strauch (1-5 m)
Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Strauch (2-5 m)
Pfaffenhütchen, Spindelbaum ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Strauch (bis 5 m)
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Strauch (3-7 m)

### 2. Schicht: Hohe Büsche

Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )	Strauch (2-6 m)
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Strauch (2-6 m)
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Strauch (2-6 m)
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	Strauch (3-9 m)
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Strauch / Baum (2-10 m)
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Strauch / Baum (bis 12 m)
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Baum / Strauch (3-15 m)
Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Baum / Strauch (3-15 m)
Silberweide ( <i>Salix alba</i> )	Baum / Strauch (bis 20 m)
Hagebuche, Weissbuche, Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Baum (bis 20 m)
Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Baum (bis 20 m)
Grauerle ( <i>Alnus incana</i> )	Baum (bis 20 m)

### 3. Schicht: Bäume

Aspe, Zitterpappel, Espe ( <i>Populus tremula</i> )	Baum (5-20 m)
Süsskirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Baum (bis 25 m)
Weissbirke, Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )	Baum (bis 25 m)
Nussbaum ( <i>Juglans regia</i> )	Baum (bis 25 m)
Winterlinde, Sommerlinde ( <i>Tilia sp.</i> )	Baum (bis 25 resp. 30 m)
Schwarzpappel ( <i>Populus nigra</i> )	Baum (15- 30 m)
Bergulme ( <i>Ulmus scabra</i> )	Baum (bis 30 m)
Bergahorn, Spitzahorn ( <i>Acer sp.</i> )	Baum (bis 30 m)
Silberpappel ( <i>Populus alba</i> )	Baum (15- 35 m)
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Baum (bis 40 m)
Waldföhre ( <i>Pinus sylvestris</i> )	Baum (bis 40 m)
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Baum (bis 40 m)
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Baum (bis 40 m)
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Baum (bis 40 m)

## ANHANG 4: ABKÜRZUNGEN

AAFR	Amt für Archäologie
ABI	Amtsblatt
AfU	Amt für Umwelt
AltlastG	Gesetz über belastete Standorte
AltV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten
ANL	Amt für Natur und Landschaft
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
EKSD	Direktion für Erziehung, Kultur und Sport
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
Fh	Fassadenhöhe
GA	Grenzabstand
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GIS	Geographisches Informationssystem
GFZ	Geschossflächenziffer
h	Gesamthöhe
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KantRP	Kantonaler Richtplan
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
KSST	Kantonale Schiessstandkommission
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LSV	Lärmschutzverordnung
LwA	Amt für Landwirtschaft
MobA	Amt für Mobilität
MTB	Mountainbike
NGK	Naturgefahrenkommission
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
OP	Ortsplanung
OQV	Öko-Qualitätsverordnung
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
SGew	Sektion Gewässer des Amtes für Umwelt
StFV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen
StrG	Strassengesetz

TBA	Tiefbauamt
USE	Übersicht über den Stand der Erschliessung
VALTRALOC	Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten
VGA	Amt für Vermessung und Geomatik
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
WaldA	Amt für Wald, Wild und Fischerei
ZNP	Zonennutzungsplan

## Naturschutzgebiet Sensegraben

Gemeinden Plaffeien, Zumholz, Alterswil, St.Antoni, Heitenried und Überstorf

Reglement vom 25. Februar 2003

Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG);

gestützt auf die Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV);

gestützt auf die Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung;

gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG);

in Erwägung:

Der Sensegraben ist dank seiner landschaftlichen Schönheit und seiner reichen Fauna und Flora von grosser Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Er figuriert im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN, Objekt Nr. 1320) sowie im Inventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 55).

Seit dem Staatsratsbeschluss vom 30. September 1966 ist ein Teil des Sensegrabens (der Abschnitt zwischen der Guggersbachbrücke und dem "Büffel" bei Hangried, 1 km unterhalb der Einmündung des Schwarzwassers) ein kantonales Naturschutzgebiet. Dieser Beschluss muss den Anforderungen der am 15. November 1992 in Kraft getretenen Auenverordnung angepasst werden.

Die neuen Schutzbestimmungen betreffen Gebiete in den Gemeinden Plaffeien, Zumholz, Alterswil, St.Antoni, Heitenried und Überstorf. Sie sind abgestimmt auf jene, welche der Regierungsrat des Kantons Bern für das Schutzgebiet Sense-Schwarzwasser erlässt.

Sie wurden im Amtsblatt Nr 47 vom 24. November 2000 öffentlich aufgelegt.

beschliesst:

### Artikel 1: Schutzziele

<sup>1</sup>Im Naturschutzgebiet Sensegraben ist namentlich folgenden Schutzzielen Nachachtung zu verschaffen:

- a) der Erhaltung des gegenwärtigen schutzwürdigen Zustandes, insbesondere des natürlichen Lebensraumes für einheimische Tiere und Pflanzen, der Landschaft inkl. der Landschaftsformen, der Auendynamik, sowie der Ruhe, Ordnung und Sauberkeit;
- b) der Förderung bzw. Wiederherstellung der naturräumlichen Voraussetzungen für das Fortkommen gefährdeter einheimischer Tiere und Pflanzen, sowie der Auendynamik.

<sup>2</sup>Unter Beachtung der vorgenannten Schutzziele soll eine angepasste Nutzung in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft, Wasserbau (einschliesslich Kiesentnahme), Schifffahrt, Erholung, Jagd, Fischerei und Militär weiterhin gewährleistet sein, wobei grundsätzlich keine Intensivnutzung erfolgen soll; vorbehalten bleibt die Erholungsnutzung an den Flussübergängen.

## **Art. 2 Schutzperimeter**

<sup>1</sup>Das Schutzgebiet umfasst das Flussbett, den Talgrund, die Felswände und die bewaldeten Hänge des Freiburger Teils des Sensegrabens, vom Zusammenfluss der Warmen und der Kalten Sense bei Zollhaus bis zur gedeckten Holzbrücke bei der "Unteren Far", 800 m oberhalb des Autobahnviaduktes.

<sup>2</sup>Die Grenzen des Schutzgebietes sind in einem Übersichtsplan im Massstab 1:25'000 und in Schutzplänen im Massstab 1:10'000 eingetragen.

<sup>3</sup>Im Zweifelsfalle gilt der in den Schutzplänen festgehaltene Perimeter.

## **Art. 3 Schutzbestimmungen**

Im Schutzgebiet sind sämtliche Veränderungen, Vorkehrungen und Störungen, die den Schutzziele zuwiderlaufen, untersagt, insbesondere:

- a) das Befahren des Gebietes mit Fahrzeugen aller Art, mit Ausnahme der öffentlichen Strassen und Wege;
- b) das Parkieren von Motorfahrzeugen ausserhalb der bezeichneten und signalisierten Parkplätze;
- c) das Reiten im Bereich der Talsohle ausser auf Strassen und Wegen;
- d) das Klettern und Abseilen an den Molassewänden ausserhalb der dafür speziell bezeichneten und bewilligten Stellen;
- e) das Campieren ausserhalb der dafür von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Einvernahme mit den Gemeinden und Grundeigentümern speziell bezeichneten Stellen;

- f) ~~das Anzünden von Feuern in der Wald- und Gebüschzone ausserhalb der speziell bezeichneten Feuerstellen unmittelbarer Nähe von Bäumen und Gebüschten~~, sowie das Verbrennen von Abfällen;
- g) das Stören, Fangen, Verletzen und Töten von Tieren, sowie das Beschädigen oder Zerstören ihrer Behausungen, Unterschlüpfen, Nester und Gelege. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über die Jagd und Fischerei;
- h) das Aussetzen von Tieren, unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen über die Jagd und Fischerei;
- i) das unbeaufsichtigte Laufenlassen von Hunden; in der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juli müssen sie an der Leine geführt werden;
- j) das Ausgraben und Schädigen von Pflanzen, insbesondere das Schlagen von Brennholz in der Weichholzau;
- k) das Einbringen von standortfremden oder nicht einheimischen Pflanzen;
- l) die Durchführung von Veranstaltungen im Sport- und Freizeitbereich (insbesondere Kanuwettfahrten, River-Rafting und Festanlässe), welche negative Auswirkungen auf die wildlebenden Tiere und ihre Lebensräume haben;
- m) das Wegwerfen und Ablagern von Abfällen und Materialien, sowie das Einleiten von Abwässern ohne vorherige Klärung;
- n) das Errichten und die Umnutzung von Bauten, Werken und Anlagen;
- o) Eingriffe in den Wasser- und Geschiebehaushalt;
- p) Veränderungen des Geländes, insbesondere Materialentnahmen und Verschiebungen, sofern deren Verträglichkeit mit den Schutzziele nicht nachgewiesen ist.

#### **Art. 4 Ruhezone**

<sup>1</sup>Zum Schutz besonders gefährdeter Arten werden innerhalb des Schutzperimeters temporäre Ruhezone bezeichnet.

<sup>2</sup>Diese Ruhezone werden im Gelände signalisiert und die Bevölkerung mit entsprechender Information angehalten:

- a) die Ruhezone nach Möglichkeit nicht zu betreten;
- b) nicht in den Ruhezone zu verweilen;
- c) innerhalb dieser Zone keine Feuer zu entfachen.

<sup>3</sup>Das Büro für Natur- und Landschaftsschutz ist in Koordination mit den zuständigen Stellen des Kantons Bern für die Signalisation des Schutzgebietes, die Bezeichnung der Ruhezone, sowie die Analyse ihrer Wirkung und die Information der Öffentlichkeit gemäss Absatz 5 verantwortlich. Es kann mit Benützern und Benutzergruppen Vereinbarungen abschliessen, welche den speziellen Schutzbedürfnissen, namentlich in den Ruhezone, Rechnung tragen.

<sup>4</sup>Die Bezeichnung der Ruhezone erfolgt nach Konsultation der interessierten Kreise, insbesondere der Gemeinden, der betroffenen Grundeigentümer, der zuständigen Dienststellen, der Naturschutzorganisationen, der Fischer und der Jäger.

<sup>5</sup>Die Wirkung der Ruhezone wird durch Beobachtungen festgehalten, analysiert und die Öffentlichkeit über die Resultate informiert.

## **Art. 5 Bewilligungen**

<sup>1</sup>In Absprache und Koordination mit den zuständigen Dienststellen kann die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion, bzw. der Oberamtmann bewilligen:

- a) die Realisierung von standortgebundenen Vorhaben, die dem Schutze des Menschen und erheblicher Sachwerte vor schädlichen Auswirkungen des Wassers dienen;
- b) die vom Büro für Natur- und Landschaftsschutz beantragten oder unterstützten Schutz-, Pflege- und Unterhaltmassnahmen;
- c) die Realisierung von Vorhaben, die der Wiederherstellung der natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts dienen;
- d) weitere, begründete Ausnahmen von den Schutzbestimmungen gemäss Artikel 3.

<sup>2</sup>Keiner speziellen Bewilligung bedürfen:

- a) die unveränderte Nutzung und der Unterhalt gesetzlich bewilligter Bauten, Werke und Anlagen;
- b) die den Schutzzielen angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Abschluss spezieller Vereinbarungen bleibt vorbehalten,
- c) *die traditionellen Anlässe im Bereich der Sodbachbrücke, unter Vorbehalt der insbesondere durch die Gesetzgebung über die öffentlichen Gaststätten und den Tanz vorgeschriebenen Bewilligungen und Patente.*

## **Art. 6 Militärische Nutzung**

Die militärische Nutzung ist in der zwischen dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) und dem Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) getroffenen Vereinbarung geregelt.

## **Art. 7 Vollzug**

Die Aufsichtsorgane des Amtes für Wald, Wild und Fischerei, des Büros für Natur- und Landschaftsschutz, sowie die Kantonspolizei sind für den Vollzug dieses Beschlusses resp. für die ihnen zustehende Überwachung verantwortlich.

## **Art. 8 Strafbestimmungen und Wiederherstellung**

<sup>1</sup>Widerhandlungen gegen die Schutzbestimmungen (Art. 3) werden gemäss Art. 199 RPBG, bzw. Art. 24 ff. NHG geahndet.

<sup>2</sup> Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Art. 193 RPBG bzw. 24e NHG wird vom Oberamtmann verfügt.

## **Art. 9 Aufhebung bisherigen Rechts**

Die Verordnung vom 30. September 1966 über das Naturschutzgebiet Senseschlucht (SGF 721.2.41) wird aufgehoben.

## **Art. 10 Inkrafttreten und Veröffentlichung**

<sup>1</sup>Das vorliegende Reglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup>Es wird in die Amtliche Sammlung des Kantons Freiburg aufgenommen.

Freiburg, den 25. Februar 2003

Der Staatsrat, Direktor

C. Lässer