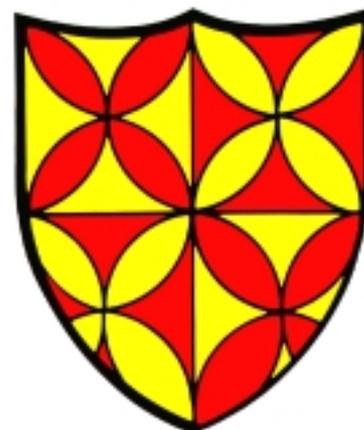


GIFFERS



PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT

I. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Gesetzliche Grundlagen, Unterlagen der Kantonal-, Regional- & Ortsplanung
- Art. 3 Rechtsnatur
- Art. 4 Anwendungsbereich
- Art. 5 Abweichungen

II. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

ERSTER TITEL: GENERALE VORSCHRIFTEN

- Art. 6 Strassenbaugrenzen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken und Baumreihen sowie zu Wasserläufen
- Art. 7 Aussenantennen
- Art. 8 Detailbebauungspläne
- Art. 9 Detailerschliessungspläne
- Art. 10 Wohnwagen, Mobilhome

ZWEITER TITEL: SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 11 Zoneinteilung
- Art. 12 Kernzonen KZ 1 & 2
- Art. 13 Wohnzone mit schwacher Dichte WS
- Art. 14 Wohnzone mit mittlerer Dichte WM
- Art. 15 Mischzone Wohnen-Gewerbe MZ
- Art. 16 Industrie- und Gewerbezone IGZ
- Art. 17 Zone von allgemeinem Interesse ZAI
- Art. 18 Freihaltezone FZ
- Art. 19 Landwirtschaftszone
- Art. 20 Landschaftsschutzzone LSZ
- Art. 21 Naturschutzzone NSZ
- Art. 22 Grundwasserschutzzone S
- Art. 23 Ortsbildschutzperimeter
- Art. 24 Archäologische Perimeter
- Art. 25 Naturobjekte
- Art. 26 Baukulturgüter

III. TEIL BAUPOLIZEI- UND ANDERE BESTIMMUNGEN

- Art. 27 Parkierung
- Art. 28 Erschliessungsbeiträge, Gebühren
- Art. 29 Kontrolle der Arbeiten
- Art. 30 Bewilligungsverfahren

IV. TEIL STRAFBESTIMMUNGEN

- Art. 31 Übertretungen

V. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 32 Aufhebung
- Art. 33 Inkrafttreten

ANHANG

- Anhang 1 Zonenvorschriften
- Anhang 2 Verzeichnis der Baukulturgüter
- Anhang 3 Messweise der Abstände zu Bäumen und Hecken

I. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 ZWECK

Das vorliegende Bau- & Zonenreglement der Gemeinde Giffers umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Art. 2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN, UNTERLAGEN DER KANTONAL-, REGIONAL- UND ORTSPLANUNG

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG und die entsprechende Verordnung;
- das Raumplanungsgesetz RPBG des Kantons Freiburg vom 9.5.83 sowie das entsprechende Ausführungsreglement vom 18.12.84;
- das Strassengesetz SG vom 15.12.67 sowie das entsprechende Ausführungsreglement vom 7.12.92;
- das Verkehrsgesetz vom 20.9.94;
- das Kulturgüterschutzgesetz KGSG vom 7.11.1991 sowie das entsprechende Ausführungsreglement vom 17.8.1993;
- das eidgenössische Gewässerschutzgesetz GSchG vom 24.1.1991 sowie die entsprechende Verordnung;
- alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- der Analyse der Grundlagen und der Formulierung von Planungszielen
- den Richtplänen:
 - Richtplan der Bodennutzung
 - Strassen- und Verkehrsrichtplan
 - Erschliessungsrichtplan
 - Landschaftsrichtplan
- dem Zonenutzungsplan
- dem Planungs- und Baureglement
- den Detailbebauungsplänen und Detailerschliessungsplänen
- den erläuternden Planungsberichten

Art. 3 RECHTSNATUR

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind verbindlich für Behörden und Private.

Die Gemeinderichtpläne sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 ARzRPBG).

Art. 4 ANWENDUNGSBEREICH

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Art. 5 ABWEICHUNGEN

Der Gemeinderat kann von Plänen und von den dazugehörigen Gemeindevorschriften Abweichungen bewilligen; dies mit dem vorgängigen Einverständnis der Baudirektion und unter Einhaltung der Voraussetzungen gemäss Art. 55 RPBG und Art. 90 ff ARzRPBG.

II. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

ERSTER TITEL: GENERALE VORSCHRIFTEN

Art. 6 STRASSENBAUGRENZEN, ABSTÄNDE ZU WALD, NATURHECKEN UND BAUMREIHEN SOWIE ZU WASSERLÄUFEN

1. Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Genzabstände zu betrachten. Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können die Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.
Sie betragen in der Regel für Erschliessungsstrassen 8.00 m ab Achse
Sammelstrassen 10.00 m ab Achse
2. Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.
3. Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen hat innerhalb der Bauzone dem in der entsprechenden Zonenart festgelegten Grenzabstand zu entsprechen. Der Gemeinderat kann höhere Abstände von Fall zu Fall festlegen, wenn dies die Schutzwürdigkeit, die Gefährdung, den ökologischen Wert usw. rechtfertigt. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der minimale Abstand 10.00 m. Die Messweise wird entsprechend Anhang 3 dieses Reglements festgelegt.
4. Der Abstand einer Baute oder Anlage zur Grenze der öffentlichen Sache der Seen und Wasserläufe beträgt mindestens 20.00 m. Dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes. Ausnahmen erfordern ein Gutachten der Abteilung Wasserbau des Strassen- und Brückendepartementes.

Art. 7 AUSSENANTENNEN

Für das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist vom Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen.
Es findet das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 170 RPBG und Art. 73 ARzRPBG Anwendung.

Art. 8 DETAILBEBAUUNGSPLÄNE

1. Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, wo bereits erstellte Detailbebauungspläne bestehen.
2. Die bestehenden Detailbebauungspläne regeln in erster Linie die Erschliessung; u.U. können darin auch Aussagen zur Gestaltung und Bauweise eines Quartiers enthalten sein.
3. Es findet das Verfahren gemäss Art. 78 ff RPBG Anwendung.

Art. 9 DETAILERSCHLIESSUNGSPLÄNE

1. Im Rahmen des Zonennutzungsplanes bezeichnet die Gemeinde jene Gebiete, für die ein Detailerschliessungsplan zu erstellen ist. Der Perimeter wird unter Vorbehalt geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen im Zonennutzungsplan festgelegt.
2. Der Detailerschliessungsplan regelt die Erschliessung eines Quartiers. Die Rahmenbedingungen sind mit dem Gemeinderat zu vereinbaren.
3. Nach Art. 88b RPBG untersteht die Erschliessung dem Baubewilligungsverfahren (Art. 172 ff RPBG).

Art. 10 WOHNWAGEN, MOBILHOME

Das Aufstellen und Benutzen von Wohnwagen oder ähnlichen Anlagen ausserhalb von bewilligten Camping-Caravanning-Plätzen ist verboten. Das Aufstellen eines Wohnwagens oder von anderen ähnlichen Anlagen für die Dauer von weniger als einem Monat unterliegt der Bewilligung des Gemeinderates (vgl. Art. 71 RPBG und Art. 170 RPBG).

ZWEITER TITEL: SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 11 ZONENEINTEILUNG

Das Gemeindegebiet Giffers ist eingeteilt in:

Bauzonen	Kernzonen	KZ 1 & 2
	Wohnzone mit schwacher Dichte	WS
	Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM
	Mischzone Wohnen-Gewerbe	MZ
	Industrie- und Gewerbezone	IGZ
	Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
weitere Zonenarten	Freihaltezone	FZ
	Landwirtschaftszone	-
	Forstwirtschaftszone	-
Schutzzonen	Landschaftsschutzzonen	LSZ
	Naturschutzzone	NSZ
	Grundwasserschutzzone	S
	Ortsbildschutzperimeter ISOS	G1 & G2
	Archäologische Perimeter	-

1. Charakter

Die Kernzonen 1 & 2 sind für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie für Gewerbe- und Industriebetriebe mit geringen Emissionen bestimmt.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt in beiden Kernzonen maximal 0.85.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt in beiden Kernzonen maximal 50%.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt in der

- KZ 1 mindestens 7.50 m,
- KZ 2 mindestens 6.50 m.

Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt in der

- KZ 1 max. 15.00 m,
- KZ 2 max. 13.00 m.

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

- KZ 1 12.00 m
- KZ 2 10.00m

6. Besondere Bestimmungen

a

Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

b

Für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist ein Gutachten des kantonalen Kulturgüterdienstes erforderlich.

c

Die Kernzonen werden der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

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

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal
0.45 für freistehende Einzelwohnhäuser
0.55 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal
25 % für freistehende Einzelwohnhäuser
35 % für zusammengebaute Einzelwohnhäuser

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.75 m. Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 9.50 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.50 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

a

Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

b

Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Einzelwohnhäusern sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons, etc.).

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.65.

3. Überbauungsziffer

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

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m.
Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m.
Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

Die Mischzone Wohnen-Gewerbe ist bestimmt für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Landwirtschafts- und Verwaltungsbetriebe ohne gesundheits- und umweltgefährdende Emissionen sowie für das Wohnen.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.85.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 35 %.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Art. 63 ARzRPBG bleibt vorbehalten.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m.

Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht überschreiten.

6. Besondere Bestimmungen

a

Es sind nur Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ohne nächtliche Lärmemissionen zugelassen.

b

Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte Art. 13 anzuwenden.

c

Mehrfamilienhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung (min. 20% der BGF des Erdgeschosses) sind nicht zulässig.

d

Die Mischzone Wohnen-Gewerbe wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

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

2. Volumenziffer

Die Volumenziffer bezeichnet das Verhältnis zwischen Bauvolumen ausserhalb des Bodens und der überbaubaren Fläche (gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG).
Sie beträgt in der IGZ maximal $6.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 65 %.

3. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt in der IGZ mindestens 6.50m.

Für das bestehende Silo beträgt der Grundabstand mindestens die Hälfte der Silohöhe.
Die Erhöhung des Abstandes (Art. 63 ARzRPBG) ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

4. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt in der IGZ maximal 13.00 m.

Für das bestehende Silo beträgt die maximale Gesamthöhe H 28.00 m.

Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf in der IGZ 9.00 m nicht überschreiten.

5. Besondere Bestimmungen

a

Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und müssen innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf demselben erstellt werden.

b

Das Erdgeschoss darf nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden. Der Gemeinderat kann befristete Ausnahmen gestatten, wenn die Gebäudestruktur im Erdgeschoss (Säulen, Raumhöhe min. 2.80 m) einer späteren Umwandlung in Geschäfts- oder Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die besonderen Voraussetzungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung, etc.) für das Wohnen erfüllt sind.

c

Wird über dem Betriebsgebäude eine Wohnung erstellt, kann der Gemeinderat die Nutzung des Betriebsgebäudedaches als Terrasse teilweise oder ganz gestatten. Er kann jedoch Auflagen bezüglich der Gestaltung machen.

d

Die Industrie- und Gewerbezone wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Art. 17 ZONE VON ALLGEMEINEM INTERESSE ZAI

1. Charakter

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

2. Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0.85.

3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt maximal 50 %.

4. Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 7.50 m. Art. 63 ARzRPBG ist nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar.

5. Höhe

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 15.00 m.

Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 13.00 m nicht übersteigen.

6. Besondere Bestimmungen

Die Zone von allgemeinem Interesse wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Art. 18 FREIHALTEZONE FZ

1. Charakter

Die Freihaltezone dient der Schaffung oder Erhaltung von Grünflächen innerhalb der Bauzo-nen sowie der Aussparung von Freiflächen.

2. Besondere Bestimmungen

Neue Bauten können nur in Zusammenhang mit der Nutzung als Freihaltezone bewilligt wer-den.

1. Charakter

Die Landwirtschaftszone umfasst die Grundstücke, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung und den Garten- oder Weinbau eignen, und die im allgemeinem Interesse landwirtschaftlich genutzt werden müssen.

2. Neubauten

Neue Bauten und Anlagen, welche für den landwirtschaftlichen Betrieb, den Garten- und Weinbau notwendig sind, wie auch standortgebunden Bauten und Anlagen können bewilligt werden.

3. Teilweise Nutzungsänderung, Renovierung, Teilumbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen

Die teilweise Nutzungsänderung, Renovierung, der Teilumbau und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen werden nach Art. 58 Abs. 2 - 4 RPBG bewilligt.

Geringfügige Bauten können vom Gemeinderat bewilligt werden (vgl. Art. 30 dieses Reglements).

4. Besondere Bestimmungen

a

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

b

Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone dürfen der Gemeinde keine Erschliessungskosten erwachsen.

c

Mit Ausnahme der Baugesuche für Jauchegruben, Silos und geringfügige Bauten gemäss Art. 64 ARzRPBG ist eine Vorprüfung obligatorisch (Art. 184 RPBG).

d

Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

1. Charakter

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

Die Landschaftsschutzzonen werden in Landschaftsschutzzonen I und II unterteilt (entsprechend dem kantonalen Richtplan FR 87). Zusätzlich werden die Landschaftsschutzzonen durch spezifische Schutzanweisungen nach den Kategorien B, K und G (entsprechend der Regionalplanung Sense; Teilrichtplan Landschaft) ergänzt.

2. Schutzklassierungen

a

Die Landschaftsschutzzone I umfasst jene Landschaften, die von jeglichem baulichen Eingriff zu schützen sind. Notwendige Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sind zulässig und sind dem besonderen Charakter der betreffenden Landschaft weitgehend anzupassen.

b

Die Landschaftsschutzzone II umfasst jene Landschaften, die von baulichen Eingriffen zu schonen sind. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig und sollen dem Charakter der Landschaft Rechnung tragen.

3. Ergänzende Schutzanweisungen

a Kategorie B: Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert

Die landwirtschaftliche Nutzung - insbesondere die Düngung - und die Bewirtschaftung des Waldes hat sich den Schutzziele anzuweisen. Gebiete in der Kategorie B dürfen nicht durch Entwässerungen, Aufschüttungen usw. einer landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung zugeführt werden.

Grundsätzlich werden keine Bauten und Anlagen innerhalb dieser Kategorie zugelassen.

b Kategorie K: Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert

Der Wert dieser Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder morphologischer Strukturveränderung vermindert werden.

Die noch ausserordentlich gut erhaltenen, traditionellen Kulturlandschaftsbereiche mit ihren wertvollen Kleinstrukturen (Hecken, Bäume, Raine, Terrassen, Gräben, Hohlwege etc.) müssen erhalten werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich in ihrer Gestaltung der lokalen Bauweise anzupassen.

Exponierte Gebiete in unmittelbarer Nähe zu Naturschutzgebieten oder wertvolle Landschaftsschutzgebiete sollen nicht überbaut werden. Sie sollen durch spezielle Massnahmen (Grüngürtel etc.) vor einer Siedlungsausdehnung freigehalten werden (z.B. Siedlungsbegrenzungen).

c Kategorie G: Gebiete mit hohem geologischen / geomorphologischen Wert

Erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte (Drumlins, Endmoränenwälle, etc.) sollen zusammen mit ihrer Umgebung von Überbauungen, Verkehrsträgern und Geländeänderungen freigehalten werden.

Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, die das Erscheinungsbild der Landschaft stören oder den Naturhaushalt beeinträchtigen können, sind nicht zuzulassen.

Art. 21 NATURSCHUTZZONE NSZ N8

1. Charakter

Naturschutzzonen dienen dem Schutz der Lebensräume und Einflussbereiche von geschützten und schützenswerten Pflanzen und Tieren.

2. Besondere Bestimmungen

Der Gemeinderat erlässt für jede Naturschutzzone ein eigenes Schutzreglement.

Als NSZ N8 gemäss Regionalem Richtplan wird namentlich bezeichnet und ausgedehnt:

- der Flusslauf der Ärgera auf dem ganzen Gemeindegebiet

Als LSZ N8 wird zusätzlich zum Regionalen Richtplan bezeichnet:

- die angrenzenden Landschafts- und Einflussbereiche als Pufferzone der NSZ N8.

Art. 22 GRUNDWASSERSCHUTZZONE S Gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz vom 24.1.91

Die Grundwasserschutzzonen bezeichnen Gebiete für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen.

In diesen Gebieten dürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten nur gestützt auf eine kantonale Bewilligung vorgenommen werden.

Art. 23 ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

1. Gebiete

Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter

- G1: Dorfkern mit Kirche
- G2: Bäuerlicher Bebauungsarm Oberdorfstrasse

2. Geltung der allgemeinen Zonenvorschriften

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

Die Ausnützungs- und Überbauungsziffer sind maximale Werte, die nur unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen der nachstehenden Vorschriften und derjenigen von Art. 26 dieses Reglements betreffend der geschützten, unbeweglichen Objekte anwendbar sind. Das gleiche gilt für die Höhen H & h.

3. Besondere Bestimmungen:

a. neue Bauten

Der Standort und die Ausrichtung der Gebäude sollen den Regeln der bebauten Stätte als Gesamtlage Rechnung tragen. Das Volumen soll in Gestalt, Ausmassen und Proportionen (insbesondere die Höhen H & h) den Charakter der umliegenden Gebäude berücksichtigen. Material- und Farbwahl der Gebäudehülle sollen mit den vorherrschenden Materialien und Farben der umliegenden Gebäude sowie der Gesamtlage harmonisieren.

b. bestehende Bauten

Bei jeglichen Umbaumaassnahmen soll die Erhaltung der hauptsächlichen Elemente des architektonischen Charakters eines Gebäudes gewährleistet sein.

c. Dachlandschaft

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

Art. 24 ARCHÄOLOGISCHE PERIMETER

1. Für jeden Neubau oder Umbau im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten innerhalb der auf dem Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist ein Vorgesuch obligatorisch (Art. 184 RPBG). Dieses Gesuch wird dem Gemeinderat, dem Kantonalen Archäologischen Dienst und dem Bau- und Raumplanungsamt zur Begutachtung unterbreitet.
2. Innerhalb der archäologischen Perimeter ist der Kantonale Archäologische Dienst befugt, notwendige Sondierungen und Ausgrabungen gemäss Art. 37-40 des Kulturgüterschutzgesetzes (KGSG) durchzuführen. Baugesuche für Objekte innerhalb eines solchen Perimeters erfordern ein Gutachten des Kantonalen Archäologischen Dienstes. Ausserdem sind die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und Art. 63 Abs. 4 RPBG ausdrücklich vorbehalten.
3. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
4. Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Art. 25 NATUROBJEKTE

1. Im Zonennutzungsplan, im Richtplan der Bodennutzung und Landschaftsrichtplan sind Naturobjekte eingetragen.
2. Als Naturobjekte gelten namentlich:
 - Feldgehölze und Naturhecken im ganzen Gemeindegebiet,
 - bezeichnete Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume,
 - die natürlichen Wasserläufe sowie deren Uferbereich im gesamten Gemeindegebiet.
3. Die Erhaltung oder Ersatz am gleichen Standort ist vorgeschrieben. Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Entfernung von Naturobjekten sind an den Gemeinderat zu richten.

Art. 26 BAUKULTURGÜTER

1. Der Zonennutzungsplan bezeichnet die aus historischer und architektonischer Sicht geschützten Bauten. Die Liste der geschützten Objekte ist im Anhang dieses Reglements beigefügt; darin ist jedes Objekt mit seinem Wert gemäss Art. 48 ARzKGSG aufgeführt.
2. Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz des Objektes auf seine äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung. Die zu erhaltenden Strukturen und Elemente werden je nach Wert der Baute festgelegt.

Schutzumfang C: Erhaltung der äusseren und inneren Baustruktur und der architektonischen Hauptelemente unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.
Schutzumfang B: Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C die Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Ausstattung.
Schutzumfang A: Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert B und C die integrale Erhaltung der Innenräume, der Innen- und Aussendekoration sowie der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung.
3. Für jedes Projekt einer Instandsetzung, eines Umbaus, einer Versetzung oder eines Abbruchs einer geschützten Baute sowie für jedes Änderungsprojekt der Umgebung ist die Stellungnahme der Kulturgüterkommission erforderlich. Dem Bewilligungsgesuch muss ein Vorgesuch gemäss Art. 184 RPBG vorausgehen.
4. Sind alle Bedingungen erfüllt, so können die Arbeiten für die Erhaltung und die Restaurierung einer geschützten Baute gemäss den Bestimmungen des Kulturgüterschutzgesetzes vom Staat finanziell unterstützt werden. Das Gesuch muss beim Kulturgüterdienst vor Beginn der Arbeiten eingereicht werden.
5. Im Anhang 2 dieses Reglements sind zudem die übrigen Schutzobjekte wie Kirchen, Kapellen, Schlösser (Inventar der Landsitze und Schlösser), Wegkreuze und Bildstöcke aufgelistet. Diese Objekte sind geschützt und müssen erhalten und gepflegt werden.

III. TEIL BAUPOLIZEI- UND ANDERE BESTIMMUNGEN

Art. 27 PARKIERUNG

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

für freistehende Einzelwohnhäuser bis 3 Wohnungen

nebeneinanderliegend	3	Parkfelder (inkl. Garage) pro Wohnung
übereinanderliegend	2.5	Parkfelder (inkl. Garage) pro Wohnung
	1	Parkfeld (inkl. Garage) pro Studio

für zusammengebaute Einzelwohnhäuser ab 4 Wohnungen

2.5	Parkfelder (inkl. Garage) pro Wohnung
1	Parkfeld (inkl. Garage) pro Studio

für Mehrfamilienhäuser

bis 100 m ² BGF/Wohnung	1.5	Parkfelder (inkl. Garage)
bis 150 m ² BGF/Wohnung	2.0	Parkfelder (inkl. Garage)
pro Studio	1.0	Parkfeld (inkl. Garage)

2. In Mehrfamilienhäusern müssen mind. 50% der erforderlichen Parkfelder als Garagen oder Einstellhallen erstellt werden.
3. Der Garagenvorplatz ist als Parkfeld anrechenbar.
4. Bei Nutzungsänderungen oder Mängeln an vorhandenen Parkfeldern bei bestehenden Gebäuden kann der Gemeinderat jederzeit die Anpassung der Anzahl Parkfelder verlangen.
5. Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird grundsätzlich gemäss VSS-Norm Nr. 640 601a festgelegt.
6. Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den entsprechenden VSS-Normen Nr. 640 603a und 640 605a.

Art. 27bis BAUTEN AN HANGLAGE

1. Bei Bauten am Hang ist talseitig ab 10% Neigung ein Zuschlag zur Höhe h gestattet.
2. Die Neigung des gewachsenen Bodens wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses in Prozent gemessen.
3. Bei einer Hangneigung von 10 – 20% ist ein Zuschlag von 1.00m zur Höhe h erlaubt. Bei einer Hangneigung über 20% ist ein Zuschlag von 1.50m zur Höhe h erlaubt.

Art. 28 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE, GEBÜHREN

1. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen der Grundeigentümer an Erschliessungsleistungen der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage von nach dem Gemeindegesetz erstellten Beitragsreglementen.
2. Für die Prüfung von Baugesuchen und Planungssachen erhebt die Gemeinde einen gemäss den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

Art. 29 KONTROLLE DER ARBEITEN

Für die Kontrolle der Arbeiten gemäss Art. 191 & 192 RPBG sowie Art. 104 & 105 ARzRPBG ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 30 BEWILLIGUNGSVERFAHREN (gemäss Art. 73 ARzRPBG)

Garagen und geringfügige Bauten im Sinne von Art. 64 ARzRPBG, wie Schuppen, Überdachungen, Bienenhäuser, Hühnerställe, Kaninchenställe, Zwinger, Gartenhäuser, Pergolen, Veranden, Wintergärten, Windfänge, geringfügige Fassaden- und Dachänderungen, Tore und Einfriedungsmauern, Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau, unterstehen der Bewilligung des Gemeinderates.

Diese Bestimmungen werden ebenfalls bei Nutzungsänderungen, die keine Arbeiten erfordern, angewendet.

Der Gemeinderat ersucht vorgängig zu seinem Entscheid:

- um eine Sonderbewilligung der Baudirektion im Sinne von Art. 59 RPBG, wenn die Bauten sich ausserhalb der Bauzone befinden; Art. 170 Abs. 1^{bis} RPBG bleibt vorbehalten.
- um das Gutachten von anderen betroffenen Verwaltungsorganen, insbesondere bei geschützten oder schützenswerten Objekten und Gebieten oder bei Bauten, die Emissionen hervorrufen.

Im Zweifelsfalle holt der Gemeinderat vorher das Gutachten des Bau- und Raumplanungsamtes ein.

Diese Bauprojekte sind nach den Art. 172 und 173 RPBG öffentlich oder beschränkt aufzulegen.

IV. TEIL STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 31 ÜBERTRETUNGEN

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

V. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32 AUFHEBUNG

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen,
- das alte Bau- und Zonenreglement
- der alte Zonennutzungsplan
- der alte Richtplan der Bodennutzung
- die Quartierpläne:

im Dorf	(gen. 25.06.73)	zur Grotte	(gen. 29.01.80)
Einschlag	(gen. 11.02.75)	Rossi	(gen. 11.08.81)
Spichermatte	(gen. 10.08.76)	Feiste	(gen. 23.12.83)
Zelg	(gen. 14.08.79)	Einschlag-Streit	(gen. 26.06.84)
Matta	(gen. 09.07.97)		

Art. 33 INKRAFTTRETEN

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

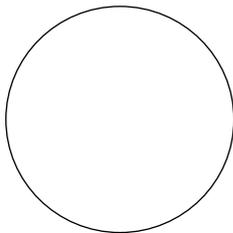
Beschluss Gemeinderat

Angenommen vom Gemeinderat Giffers

am 26. Oktober 1998
am 30. Juni 2003
am 14. Juni 2004

Der Ammann

Der Schreiber

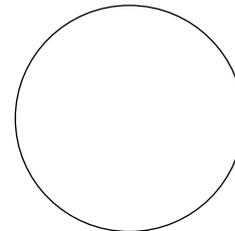


Beschluss Baudirektion

Genehmigt von der Baudirektion Freiburg

am 25. August 1999
am 20. August 2003
am 24. November 2004

Staatsrat, der
Direktor.....



ANHANG 1 ZONENVORSCHRIFTEN

BAUZONEN

	KZ 1	KZ 2	WS	WM	MZ	IGZ	ZAI
Zonencharakter gemäss RPBG (Art.)	48	48	49	49	49	50	51
Planungs- und Bauregl. Giffers (Art.)	12	12	13	14	15	16	17

WEITERE ZONEN

FZ	LZ	LSZ	NSZ
52	56	61	61
18	19	20	21

AUSNÜTZUNGSZIFFER gemäss Art. 162 RPBG & Art. 54 - 58 ARzRPBG

freistehende Einzelwohnhäuser	0.85	0.85	0.45	0.65	0.85 ¹		
Zusammengeb. Einzelwohnhäuser	0.85	0.85	0.55	0.65	0.85 ¹		
Mehrfamilienhäuser	0.85	0.85		0.65	0.85		
Gewerbebetriebe	0.85	0.85			0.85		
öffentliche Bauten							0.85

VOLUMENZIFFER gemäss Art. 57 Abs. 4 ARzRPBG

Gewerbebetriebe m ³ / m ²						6.50	
---	--	--	--	--	--	------	--

ÜBERBAUUNGSZIFFER gemäss Art. 163 RPBG & Art. 59 -61 ARzRPBG

freistehende Einzelwohnhäuser	50 %	50 %	25 %	25 %	35 % ¹		
Zusammengeb. Einzelwohnhäuser	50 %	50 %	35 %	35 %	35 % ¹		
Mehrfamilienhäuser	50 %	50 %		25 %	35 %		
Gewerbebetriebe	50 %	50 %			35 %	65 %	
öffentliche Bauten							50 %

ABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN gemäss Art. 164 RPBG & Art. 62 - 67 ARzRPBG

m	7.50	6.50	4.75	6.00	6.00	6.50	7.50
m [IGZ Sektor A Silo]						14.00	

GESAMTHÖHE H gemäss Art. 167 RPBG & Art. 68 ARzRPBG

m	15.00	13.00	9.50	12.00	12.00	13.00	15.00
m [IGZ Sektor A Silo]						28.00	

HÖHE h gemäss Art. 167 RPBG & Art. 69 ARzRPBG

m	12.00	10.00	7.50	9.00	9.00	9.00	13.00
---	-------	-------	------	------	------	------	-------

BESONDERE BESTIMMUNGEN

Bauweise	offen						
andere: Bau- & Zonenreglement (Art.)	12	12	13	14	15	16	17
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	III	IV	II

18	19	20	21
III			

LEGENDE

KZ 1+2	Kernzone	ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
WS	Wohnzone mit schwacher Dichte	FZ	Freihaltezone
WM	Wohnzone mit mittlerer Dichte	LZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone Wohnen-Gewerbe	LSZ	Landschaftsschutzzone
IGZ	Industrie- und Gewerbezone	NSZ	Naturschutzzone

¹ Für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser ohne integrierte gewerbliche Nutzung sind die Werte der Wohnzone mit schwacher Dichte (Art. 13) anzuwenden.

ANHANG 2 VERZEICHNIS DER BAUKULTURGÜTER

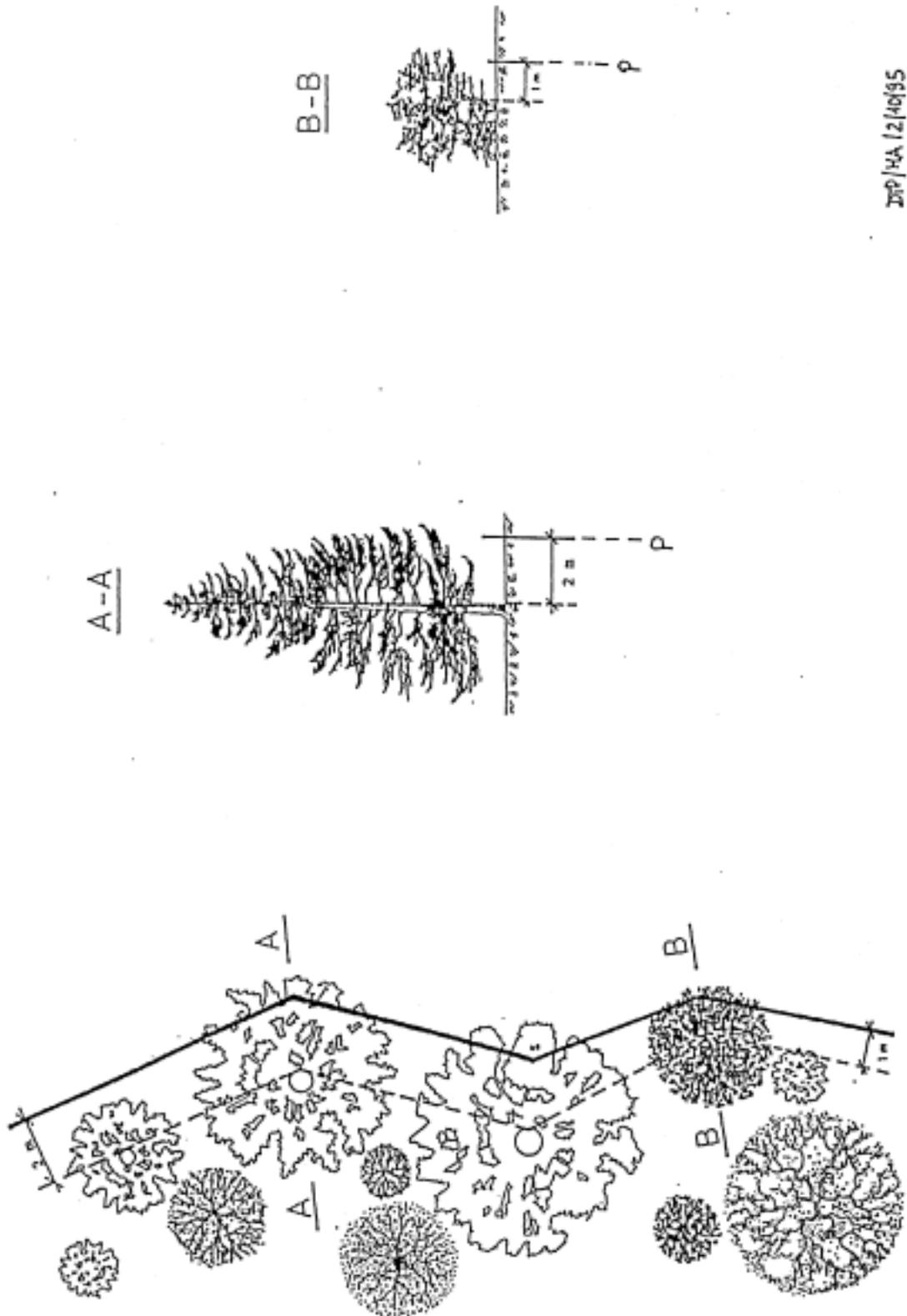
Verz.-Nr.	Gebäude	Ortsname	Vers.-Nr.	Plan-Folio	Artikel	Baudaten	Wert	Alte Vers.-Nr.
01	Ortsbilder						ISOS: L	
02	Kirche	Dorfplatz	11	1	1	1781/1908/1977	B	1
03	Kapelle	Mattastrasse	77 A	14	435	E.19.Jh.	C	105
04 a	Wegkreuze							
04 b	Grotte	Flüh			295	1902		
1	Bauernhaus	Allmendstr.	10	17	521	1843	C	109
2	Bauerhaus	Allmendstr.	19	16	497	18.Jh./1924	C	28
3	Käserei	Dorfplatz	1	2	125	um 1860/1934	C	173
4	Wohnhaus	Dorfplatz	6	1	5	1840	B	106
5	Gem.haus	Dorfplatz	15	1	2	A./2.H.19.Jh.	B	2
6	Bauernhaus	Eichholz	5	25	669	um 1800	C	37
7	Käserei	Eichholz	8	26	676	1923	C	176
8	Bauernhaus	Eichholz	20	26	679	1785	C	41
9	Bauernhaus	Eichholz	30	20	597	1835	A	45
10	Bauernhaus	Dorfstrasse	17	2	81	1809/1940/1982	C	10
13	Mühle	Grabenmüli	25	19	581	um 1800	A	91
14	Schulhaus	Kirchweg	26	1	53	1916/18	B	191
15	Schulhaus	Kirchweg	30	1	53	1932/33	C	213
18	Herrenhaus	Mattastr.	77	14	435	M.18.Jh./1880	C	59
19	Bauernhaus	Oberdorfstr.	18	9	319	17.Jh.	B	18
20	Ofenhaus	Oberdorfstr.	18 B	9	319	18.Jh.	C	32
21	Bauernhaus	Oberdorfstr.	35	7	266	1734	C	22
22	Speicher	Oberdorfstr.	35 B	7	266	1724	B	120
23	Bauernhaus	Oberdorfstr.	60	8	298	A.19.Jh./1891	C	24
24	Wohnhaus	Obertswilstr.	6	2	119	1834	C	34
25	Bauernhaus	Obertswilstr.	13	2	106	A.19.Jh./um 1900	C	13
26	Wohnhaus	Pfrundweg	5	10	42	1987	C	
27	Bauernhaus	Rossistrasse	14	10	342	2.H.18.Jh.	C	29
28	Speicher	Rossistrasse	14 B	10	342	1711	B	171
29	Keller	Rossistrasse	14 C	10	342	um 1800	C	260
30	Wohnhaus	Schürliweg	20	13	415	1839/1948	B	102

Schutzumfang ("Wert")

- **Schutzumfang C:** Erhaltung der äusseren und inneren Baustruktur und der architektonischen Hauptelemente unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.
- **Schutzumfang B:** Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C die Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Ausstattung.
- **Schutzumfang A:** Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert B und C die integrale Erhaltung der Innenräume, der Innen- und Aussendekoration sowie der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung.

ANHANG 3 HECKEN UND EINZELBÄUME: ABSTÄNDE

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



ZfP/HA 12/10/95