

Planungs- und Baureglement der Gemeinde Düdingen

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1	Zweck
Artikel 2	Gesetzliche Grundlage
Artikel 3	Rechtsnatur
Artikel 4	Anwendungsbereich
Artikel 5	Abweichungen

Zonenvorschriften

Generelle Zonenvorschriften

Artikel 6	Detailbebauungspläne (obligatorische Quartierpläne)
Artikel 7	Ortsbildschutzperimeter
Artikel 8	Schützenswerte Gebäude
Artikel 9	Landschaftsschutzgebiete
Artikel 10	Geschützte Landschaftselemente
Artikel 11	Archäologische Schutzperimeter
Artikel 12	Bauweise

Spezielle Zonenvorschriften

Artikel 13	Kernzone
Artikel 14	Zone mit Quartierplanpflicht Bachtelmatte
Artikel 15	Wohnzonen
Artikel 16	Wohn- und Gewerbebezonen
Artikel 17	Gewerbebezonen
Artikel 18	Zone für Abfallsortier- und Kompostieranlage
Artikel 19	Industrie- und Gewerbezone IGZ
Artikel 20	Zone von allgemeinem Interesse
Artikel 21	Weilerzone
Artikel 22	Gastgewerbezone Garmiswil
Artikel 23	Freihaltezone
Artikel 24	Landwirtschaftszone
Artikel 25	Zone für Familiengärten (Schrebergärten)
Artikel 26	Campingzone (CZ)
Artikel 27	Schutzzone Bachmatte
Artikel 28	Materialausbeutung und Ablagerungsstellen

Definition zu den Zonenvorschriften

Artikel 29	Gebäudelängen
Artikel 30	Andere Abstände
Artikel 31	Zuschlag zur Höhe h
Artikel 32	Attika

Bau- und andere Vorschriften

Artikel 33	Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren
Artikel 34	Parkierung
Artikel 35	Spielplätze und Gesellschaftsräume
Artikel 36	Bauliche Massnahmen für Behinderte und Betagte
Artikel 37	Gestaltung
Artikel 38	Radio- und Fernsehantennen
Artikel 39	Geländeveränderungen
Artikel 40	Regenwasser

Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen

Artikel 41	Aufstellen von Baugespannen (Profilen)
Artikel 42	Form des Baugesuchs
Artikel 43	Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch
Artikel 44	Fristen
Artikel 45	Gebühren
Artikel 46	Expertisen

Erstellen von Quartierplänen

Artikel 47	Quartierplan
------------	--------------

Schlussbestimmungen

Artikel 48	Aufhebung bestehender Bestimmungen
Artikel 49	Änderung bestehender Detailbebauungspläne
Artikel 50	Inkrafttreten
Artikel 51	Baupolizeiliche Masse

Genehmigungsvermerke**Anhang**

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt das Planungs- und Baureglement ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Diese stellen materiellrechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen sollen.

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

¹ Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz (SG) vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) Dem Verkehrsrichtplan
- b) Dem Zonennutzungsplan
- c) Dem Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan
- d) Dem Planungs- und Baureglement
- e) Dem technischen Bericht zur Ortsplanung
- f) Den Detailbebauungsplänen

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Das vorliegende Reglement, der Zonennutzungsplan und der Schutzzonenplan sind allgemein verbindlich.

² Mit der Genehmigung durch den Staatsrat werden die Gemeinderichtpläne für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

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, Art. 72–74 ARzRPBG und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Der Gemeinderat kann mit dem Einverständnis der Baudirektion Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen.

Die Bestimmungen des RPBG (Art. 55), des ARzRPBG (Art. 90 ff) und des SG (Art. 119) sind massgebend.

Zonenvorschriften (*Generelle Zonenvorschriften*)

Art. 6 Detailbebauungspläne (obligatorische Quartierpläne)

¹ Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, für welche Detailbebauungspläne bestehen.

² Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, für welche die Ausarbeitung eines Quartierplans gemäss Art. 68, Abs. 1 RPBG obligatorisch ist. Der Perimeter der Quartierpläne wird gemäss Art. 67, Abs. 2 RPBG festgesetzt. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Quartierplan entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, die die nachfolgende Ausarbeitung des Quartierplans in keiner Weise präjudizieren.

³ die Kosten der Erstellung der Quartierpläne gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, gilt Art. 68, Abs. 4 RPBG.

Art. 7 Ortsbildschutzperimeter

¹ Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die besonders schützenswerten Weiler, welche im ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) aufgeführt sind.

² Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen.

Art. 8 Schützenswerte Gebäude

¹ Im Zonennutzungsplan (als Hinweise) sowie im Landschaftsrichtplan sind die schützenswerten Gebäude bezeichnet, welche im Inventar der Kulturgüterkommission enthalten sind.

² Die als schützenswert bezeichneten Bauten sollen in ihrer Substanz und in ihren charakteristischen Elementen erhalten bleiben.

³ Für alle inneren und äusseren Änderungen sowie Arbeiten im Einflussbereich einer schützenswerten Anlage, selbst geringfügiger Natur und Abbruchgesuche, auch mit Änderung des Standortes, ist die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG erforderlich.

⁴ Im Anhang sind die schützenswerten Gebäude einzeln aufgeführt, die Kategorie ihrer Schutzwürdigkeit ist angegeben und die Richtlinien für deren Erhaltung sind festgelegt.

Art. 9 Landschaftsschutzgebiete

¹ Im Schutzzonenplan sind Landschaftsschutzgebiete als besondere Landschaften, deren verschiedene Bestandteile einen Wert in sich selbst und für die Einheit der Landschaft darstellen, bezeichnet.

² Die besondere Schönheit und die Eigenart der Landschaft sollen erhalten und gepflegt werden.

³ Morphologische Kleinformen (Raine, Terrassen, Gräben), Hohlwege sowie typische geomorphologische Formen wie Moränenwälle und Drumlins dürfen nicht Gegenstand von Abbau und/oder Deponien sein. Geländeänderungen wie Abtrag, Auffüllungen, Planie etc. sind zu unterlassen.

⁴ Neubauten sollen nur in topografisch nicht exponierten Situationen erstellt werden, das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen Ebene - Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen, angelehnt an Landschaftselemente wie Talhänge, Vegetation oder im Bereich von Strassen zu wählen.

⁵ Für die Linienführung von Strassen und Wegen sind Trassen vorzusehen, die möglichst wenig Eingriffe (Abgrabungen, Stützmauern etc.) bedingen.

⁶ Der Abbau von Materialvorkommen kann als Ausnahme bewilligt werden, wenn

- das Bedürfnis nachgewiesen ist
- in der näheren Umgebung keine andere Möglichkeit zum Abbau ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets besteht
- durch Auflagen eine dem Schutz entsprechende Rekultivierung sichergestellt ist
- kein überwiegendes öffentliches Interesse dagegen spricht.

Art. 10 Geschützten Landschaftselemente

¹ Die im Schutzzonenplan eingetragenen Baumgruppen, Einzelbäume, Büsche und Hecken dürfen nicht gefällt oder gerodet werden (Beschluss vom 12. März 1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt). Der periodische und artengerechte Schnitt der Hecken ist erlaubt. Wo geschützte Elemente wegen Krankheit, aus Alters- oder ähnlichen Gründen entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Für Ausnahmen ist nach Rücksprache mit dem Forstdepartement der Gemeinderat zuständig.

² Die Bachläufe dürfen nicht eingelegt werden.

³ Sämtliche Uferbepflanzungen gelten als geschützte Landschaftselemente.

Art. 11 Archäologischer Schutzperimeter

¹ Im Zonennutzungsplan und Schutzzonenplan sind die archäologischen Schutzperimeter bezeichnet, die im Verzeichnis des archäologischen Dienstes enthalten sind.

² Innerhalb der archäologischen Perimeter ist für jede neue Baute oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem archäologischen Dienst und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten.

³ Der archäologische Dienst ist ermächtigt, in diesen Perimeter Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen (Art. 37 bis 40 KGSG). Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des archäologischen Dienstes notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 K G S G u n d v o n Art. 63 Abs. 4 RPBG vorbehalten.

⁴ Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 12 Bauweise

¹ Es gilt die offene Bauweise.

² In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Vorbehalten bleiben nachbarrechtliche Abmachungen.

(Spezielle Zonenvorschriften)

Art. 13 Kernzone (Charakter)

¹ Die Zone ist für Handel, Büro, Gewerbe mit geringen Immissionen, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe und für das Wohnen bestimmt. Die Wohnnutzung hat im Minimum 30 % der Bruttogeschossfläche zu betragen, wobei die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten bei der Berechnung der nicht dem Wohnen dienenden Nutzung nicht mitgezählt werden.

² Für die bestehenden Gebäude der Kernzone sind Um- und kleine Ausbauten ohne Vorliegen eines Quartierplans gestattet, wenn sie die bestehende Ordnung übernehmen und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

a) Alter Dorfkern

¹ Der alte Dorfkern hat einen eigenständigen und schützenswerten Charakter. Alle baulichen Massnahmen haben auf diesen Charakter Rücksicht zu nehmen.

² Für alle Baugesuche muss eine Voranfrage eingereicht werden. Im Rahmen dieser Voranfrage werden durch den Gemeinderat zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Ortsplaner die Bestimmungen über die Nutzung und die Gestaltung festgelegt. Bei geringfügigen Bauten entscheidet der Gemeinderat über das Vorgehen.

³ Es sind keine zusätzlichen Hauptgebäude gestattet. Wird ein bestehendes Gebäude durch einen Neubau ersetzt, muss vorgängig ein Quartierplan erstellt werden.

b) Neuer Dorfkern

Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden. Es können drei Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden. Mansarddächer mit Lukarnen sind erlaubt. Die Ausnutzungsziffer ist nicht anzuwenden. Die Überbauungsziffer beträgt 50 %. Die Gebäudelänge ist auf 44.00 m beschränkt. Für Neubauten sowie Vergrößerungen bestehender Gebäude gilt die Pflicht zur Erstellung eines Quartierplans. Beträgt die zusätzlich nutzbare Bruttogeschossfläche weniger als 150 m², kann der Gemeinderat die Pflicht zur Erstellung eines Quartierplans aufheben. In einem Gesuch ist dem Gemeinderat aufzuzeigen, wie die Stellung und Volumetrie des neuen Baukörpers sowie die Erschliessung und Parkierung vorgesehen ist.

c) Neue Kernzone

¹ Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden. Die Ausnutzungsziffer ist nicht anwendbar. Die Überbauungsziffer beträgt 50 %. Es gelten die übrigen baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone hoher Dichte. Die verlangten Spielplätze müssen nur soweit erstellt werden, als es auf den Parzellen sinnvoll möglich ist. Kinderspielplätze können auch auf Flachdächern angelegt werden. In Abweichung von Art. 34, Abs. 8 müssen bei Neubauten die geforderten Autoabstellplätze auf jeden Fall erstellt werden. Wenn es nicht anders möglich ist, müssen sie mehr als 2/3 unterirdisch angeordnet werden. Für Neubauten sowie für Vergrößerungen bestehender Gebäude gilt die Pflicht zur Erstellung eines Quartierplans. Beträgt die zusätzlich nutzbare Bruttogeschossfläche weniger als 150 m², kann der Gemeinderat die Pflicht zur Erstellung eines Quartierplans aufheben. In einem Gesuch ist dem Gemeinderat aufzuzeigen, wie die Stellung und Volumetrie des neuen Baukörpers sowie die Erschliessung und Parkierung vorgesehen ist.

² Ist der Eigentümer einer Liegenschaft wegen den örtlichen Verhältnissen nicht in der Lage, die notwendigen Spielplätze auf privatem Grund zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem entsprechenden Reglement.

Art. 14 Zone mit Quartierplanpflicht Bachtelmatte

a) Begründung der Quartierplanpflicht

Erreichen einer guten gestalterischen Lösung an diesem für das Ortsbild wichtigen Ort. Erhalten eines Grünbereichs im Talboden, unter Einbezug einer Nutzungsumlegung.

b) Nutzung

Entlang der Kantonsstrasse Kernnutzung, jedoch nur eingeschossig, um den Blick in das Tal freizulassen, der Rest der Nutzung des verbleibenden Gebiets muss am Hang erstellt werden. Der Talboden muss von Hochbauten freigehalten werden, die entsprechende Nutzung muss auf die Flächen am Hang umgelegt werden. Der Hang im Norden des Gebiets ist der Wohnnutzung mit vermehrt Alters- und Sozialwohnungen vorgesehen. Im Bereich der Wohn- und Gewerbezone ist die Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Die Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Zonenbestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen.

c) Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird im Quartierplanverfahren festgelegt.

d) Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über eine neu zu erstellende Strasse zwischen den Parzellen 4372 und 4193. Für die Fussgänger und die Velofahrer ist eine Verbindung von der Gänsebergstrasse in den Talboden und entlang des Tals zu erstellen. Die Parkierung ist möglichst konzentriert und gemeinsam anzulegen.

Art. 15 Wohnzonen

a) Charakter

Wohnzonen dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Freistehende Einzelwohnhäuser sind nur in der Wohnzone niedriger Dichte zugelassen. Wiederaufbauten von Einzelwohnhäusern sind in allen Wohnzonen zugelassen. Gewerbe und Büros sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen, keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr und keine grösseren als die der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung entsprechenden Immissionen verursachen.

In Mehrfamilienhäusern ist diese Gewerbe- und Büronutzung auf max. 25 % der Bruttogeschossfläche begrenzt.

b) Besondere Bestimmungen

Bei Neubauten muss die besonnte Gartenfläche unmittelbar vor den Erdgeschosswohnungen so organisiert sein, dass sie von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen privat genutzt werden kann und eine Fläche von mindestens 7.00 m² aufweist.

In Mehrfamilienhäusern, welche als Neubauten erstellt werden, muss jede Wohnung von zwei bis drei Zimmern einen Aussenraum (Balkon, Terrasse etc.) von mindestens 5.00 m² aufweisen. Für Wohnungen von vier und mehr Zimmern muss dieser Aussenraum eine Mindestfläche von 7.00 m² aufweisen.

c) Baupolizeiliche Masse

Siehe Art. 51.

Art. 16 Wohn- und Gewerbebezonen

a) Charakter

In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten sowie Büro- und Gewerbebauten zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III des Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Besondere Bestimmungen

Es gelten die besonderen Bestimmungen der Wohnzone.

c) Baupolizeiliche Masse

Siehe Art. 51.

Art. 17 Gewerbezone

a) Charakter

In den Gewerbezone sind Bauten mässig störender Betriebe, Wohnungen für den Betriebsinhaber oder für Personal, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist sowie Bauten für den Detailhandel zugelassen. Verkaufsflächen sind nur als Ergänzung für oben erwähnte Nutzungen gestattet. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III des Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Auf den Parzellen Nr. 4606 und 4607 muss mindestens 25 % der auf beiden Parzellen gestatteten Bruttogeschossfläche als Sport- und Freizeitnutzungen genutzt werden.

b) Abstände

Nach Raumplanungs- und Baugesetz und dem Ausführungsreglement zum RPBG, wenn in einem Quartierplan nichts anderes bestimmt wird. Die Vorschriften zur Erhöhung des Abstands gem. Art. 63 ARzRPBG sind nur gegenüber einer anderen Bauzone anwendbar, ausgenommen gegenüber IGZ.

c) Besondere Bestimmungen

15 % der überbaubaren Grundstücksfläche (gemäss Art. 56 ARzRPBG) sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Die geforderten Grünflächen sind im wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Auf angrenzende Wohnzone ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Bei bestehenden Betrieben, die bei Inkrafttreten dieses Reglements keine oder zu wenig Grünfläche aufweisen und sie im Rahmen von Baugesuchen nicht ausweisen können, kann auf die Forderung nach Grünfläche verzichtet werden.

d) Baupolizeiliche Masse

Siehe Art. 51.

Art. 18 Zone für Abfallsortier- und Kompostieranlagen

¹ In der Zone sind Abfallsortieranlagen für das Sortieren und Aufbereiten von Muldengut, Baustellenabfällen und Sperrgut aus der Region zugelassen. Mit den entsprechenden Bewilligungen der kantonalen Behörden dürfen Kleinmengen von Sonderabfällen zwischengelagert (jedoch nicht verarbeitet oder behandelt) werden. Die Anlage darf jedoch keine eigentliche Sonderabfallsammelstelle werden. Es darf keine Endlagerung von Materialien vorgenommen werden.

In dieser Zone dürfen nur Bauten und Anlagen für den Betrieb vorgenannter Nutzungen erstellt werden. Andere Nutzungen sind nicht zugelassen. Die Aufnahme von Autowracks und anderen Metallgegenständen unterliegt der Genehmigung der kantonalen Baudirektion. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für das an den Standort gebundene Personal gestattet.

² In der Zone ist weiter die Errichtung einer kommunalen Kompostieranlage gestattet. Deren Grösse ist auf die Fläche der eingezonten Parzelle beschränkt. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Gewerbezone.

Art. 19 Industrie- und Gewerbezone IGZ

a) Charakter

¹ Die Industrie- und Gewerbezone IGZ ist für Produktions- und Reparaturstätten, Lagerbauten sowie Dienstleistungen bestimmt. Unmittelbar nördlich des Autobahnanschlusses ist im Rahmen eines Quartierplans auf einer Bautiefe die Gastgewerbenutzung zugelassen.

² Die Gebäude können Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.

³ Betriebsbedingte, störende und umweltbelastende Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Abgase, Staub, Gerüche usw. sind auf das technisch mögliche Mindestmass zu beschränken. Für die IGZ gelten die Bestimmungen über die Empfindlichkeitsstufe IV der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

⁴ 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche (gemäss Art. 56 des ARzRPBG) sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Sie sollen die Zone gliedern und dem Personal der Betriebe als Aufenthaltsbereich dienen. In Bezug auf die Grünfläche ist auf angrenzende Wohngebiete besondere Rücksicht zu nehmen. Bei bestehenden Betrieben, die bei Inkrafttreten dieses Reglements keine oder zu wenig Grünfläche aufweisen und sie im Rahmen von Baugesuchen nicht ausweisen können, kann auf die Forderung nach Grünfläche verzichtet werden.

⁵ Betriebe, die einen besonders grossen Motorfahrzeugverkehr verursachen, können nur mit Hilfe einer Spezialplanung gemäss Art. 69 und 70 RPBG bewilligt werden.

b) Abstände

Nach Raumplanungs- und Baugesetz und dem Ausführungsreglement zum RPBG, wenn in einem Quartierplan nichts anderes bestimmt wird. Die Vorschriften zur Erhöhung des Abstands gemäss Art. 63 ARzRPBG sind nur gegenüber einer anderen Bauzone anwendbar.

c) Höhe

Die Gesamthöhe ist auf 20.00 m begrenzt. Für reine Silobauten gilt eine Gesamthöhe von 50.00 m.

d) Ausnützung

Für die IGZ gilt eine Volumenziffer von 8.00 m³/m² (gesamtes oberirdisches Volumen, ohne Volumen von Silobauten über 20.00 m, im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche). In der IGZ muss für Dienstleistungen die Ausnützungsziffer im Rahmen eines Quartierplans festgelegt werden.

Art. 20 Zonen von allgemeinem Interesse

a) Charakter

Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für Gebäude, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

b) Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird in den einzelnen Zonen zu gegebener Zeit und gemäss dem Verfahren der Art. 78 ff RPBG festgelegt.

c) Besondere Bestimmungen

¹ Die Grösse und Gestaltung der Baute sollen so gewählt werden, dass eine eventuelle nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Schulhäuser Gänsebergstrasse, Brunnenhof und Wolfacker: Gebäudehöhe gemäss Wohnzone hoher Dichte, der Gebäudeabstand innerhalb der Parzelle sowie die Gebäudelänge sind nicht beschränkt.

Hasliweg: die Parzelle ist für Schulanlagen und das kirchliche Zentrum bestimmt.

Sportanlage Birchhölzli: Die Zone ist für offene und gedeckte Sportanlagen sowie die dazugehörenden Umkleideräume und Clublokale bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Sportanlage Leimacker: Die Zone ist für offene und gedeckte Sportanlagen sowie die dazugehörenden Umkleideräume und Clublokale bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Werkhof: Die Zone ist für Gebäude im Zusammenhang mit dem Werkhof sowie für Büros bestimmt. Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone hoher Dichte. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

ARA: Die Zone ist für die Anlage einer ARA und der dazugehörenden Gebäuden bestimmt.

Sagenacker: Keine besonderen Bestimmungen.

Friedhof: Die Zone ist für die Anlage eines Friedhofs bestimmt. Es sind nur Gebäude im Zusammenhang mit dieser Nutzung zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Altersheim St. Wolfgang: Die Zone ist für die Bauten des Altersheims sowie für dessen Erweiterungen und den dazugehörenden Nebenbauten und Bauten für das Personal bestimmt.

Art. 21 Weilerzone

a) Charakter

¹ Für Neubauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Neuen, eingeschossige, nicht-landwirtschaftlich genutzte An- und Nebenbauten sind erlaubt, sofern sie nicht Wohn- und Arbeitszwecken dienen. Unbedeckte Park-, Abstell- und Lagerplätze sind nur beschränkt erlaubt.

² Der Standort und die Stellung der Neubauten muss so gewählt werden, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine gute Gesamtwirkung entsteht. An- und Nebenbauten haben sich in Volumetrie und Gestaltung eindeutig den Hauptgebäuden unterzuordnen.

b) Wiederaufbauten

Wiederaufbauten haben grundsätzlich die Stellung und die Masse des zu ersetzenden Gebäudes zu übernehmen. Die Art der Nutzung wird so beschränkt, wie wenn es ein Umbau wäre. Es dürfen jedoch keine landwirtschaftlichen Gebäude zu anderen Zwecken umgenutzt werden und die verlorengegangene Nutzung in einem Neubau wieder erstellt werden.

c) Nutzung

Für Um- und Ausbauten gelten folgende Vorschriften: In Gebäuden, in welchen schon eine Wohnung besteht, darf die Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Volumens erweitert werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten bleibt und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes weiterhin ablesbar bleiben. Im Ökonomieteil können auch gewerbliche Nutzungen erlaubt werden, wenn die oben erwähnten gestalterischen Auflagen erfüllt sind.

Reine Ökonomiegebäude können nur zu gewerblichen Zwecken umgebaut werden. Die nicht landwirtschaftliche Nutzung darf weder durch eine Vergrößerung bestehender Gebäude noch durch Neubauten erweitert werden (auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht).

d) Gestaltung

¹ Die Gestaltung soll der Umgebung des Weilers angepasst sein und es sollen keine fremden Elemente eingeführt werden. Naturbeläge sind nach Möglichkeit zu belassen.

² Für nicht landwirtschaftliche Gebäude gelten die Gebäudehöhe respektive -länge der Wohnzone niederer Dichte.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

⁴ Die Voranfrage ist obligatorisch.

Art. 22 Freihaltezone

In der Freihaltezone gilt ein allgemeines Bauverbot für Hochbauten. Sie muss als Grünfläche erhalten werden. Die der Fläche entsprechenden Nutzung kann gemäss Wohnzone mittlerer Dichte umgelegt werden.

Art. 23 Landwirtschaftszone

a) Charakter

¹ die Landwirtschaftszone umfasst Land, das landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

² Bei der Wahl des Standorts von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung des Bodens und auf Orts- und Landschaftsbild besonders Rücksicht zu nehmen.

³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

b) Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss Art. 184 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch, mit Ausnahme von denen für geringfügige Bauten.

Art. 24 Zone für Familiengärten (Schrebergärten)

In der Zone für Familiengärten dürfen Gärten angelegt werden. Zusätzlich sind kleine, eingeschossige Fahrnisbauten zur Lagerung von Geräten zugelassen. In jedem Fahrnisbau kann ein kleiner Aufenthaltsraum erstellt werden.

Art. 25 Campingzone (CZ)

¹ Siehe genehmigten Detailbebauungsplan vom 29.03.1983.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

³ Die dauernde zivilrechtliche Wohnsitznahme ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Art. 26 Schutzzone Bachmatte

Die Schutzzone Bachmatte dient dem Schutz der Landschaft vor Neubauten. Es gilt ein allgemeines Bauverbot. Als Ausnahmen können nur standortgebundene Bauten von geringfügiger Bedeutung zugelassen werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nicht erweitert werden. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten sind gestattet.

Art. 27 Materialausbeutung und Ablagerungsstellen

¹ Für Materialausbeutungs- und Ablagerungsstellen ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 184 RPBG einzureichen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird festgelegt, ob das Bewilligungsverfahren gemäss Art. 24 RPG (Ausnahmeverfahren) oder gemäss Art. 78 ff RPBG (Nutzungsplanung) durchgeführt werden muss.

² Im Verfahren der Nutzungsplanung muss eine Ausbeutungs- respektive Ablagerungszone ausgedehnt sowie dazugehörige Vorschriften über Form, Etappierung, Wiederherstellung, Erschliessung etc. aufgestellt werden.

Definitionen zu den Zonenvorschriften

Art. 28 Gebäudelängen

¹ Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 51 genannten Masse beschränkt, sofern in einem Quartierplan nichts anderes bestimmt wird.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umfassenden Rechteck zu messen (vergleiche Skizze im Anhang).

Art. 29 Andere Abstände

¹ Wo nichts anderes bestimmt wird, sind die Strassenbaulinien (gemäss Strassengesetz) als minimale Abstände zu betrachten.

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 30.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Quartierplan keinen niedrigeren Abstand ermöglicht.

³ Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen (siehe Art. 10) beträgt 15.00 m, wenn in einem Quartierplan nichts anderes bestimmt wird.

⁴ Der minimale Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze der Wasserläufe beträgt 20.00 m. Ausnahmen erfordern die vorherige Bewilligung der Baudirektion (vgl. Art. 45 und 46 des Gesetzes über den Wasserbau).

⁵ Entlang von wichtigen Leitungen, die unterirdisch verlegt sind, kann der Gemeinderat Baugrenzen festlegen, die öffentlich aufgelegt werden.

Art. 30 Zuschlag zur Höhe h

Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.00 m bei der Höhe h gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.

Art. 31 Attika

¹ Die Bruttogeschossfläche des Attikageschosses darf 50 % derjenigen des darunterliegenden Geschosses nicht übersteigen.

² Die Attikaaufbauten dürfen auf jeweils der Hälfte der Gebäudelänge und -breite in die Flucht der Aussenwände des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen.

³ Die Höhe des Attikageschosses darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attika gemessen, 3.00 m nicht übersteigen. Sie wird bei der Bestimmung der Höhe h nicht mitgezählt. Die maximal zugelassene Gesamthöhe muss in jedem Fall eingehalten sein (Art. 69 Abs. 2 ARzRPBG). Rauch- und Lüftungskamine sowie technische Aufbauten von geringer Bedeutung sind von dieser Beschränkung ausgenommen (Art. 68 ARzRPBG).

⁴ Bei der Nutzung von Flachdächern als Dachterrassen darf die Höhe h für Schutzmauern (Sicht- und Windschutz der Dachterrassen) um bis zu 0.80 m überschritten werden, jedoch höchstens 1/3 des Gebäudeumfangs. Zusammen mit der Länge aller auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellten Aussenwände dürfen die Schutzmauern jedoch nicht mehr als 2/3 des Gebäudeumfangs ausmachen.

Bau- und anderen Vorschriften

Art. 32 Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren

a) Geltung und Zweck

¹ Die nachfolgenden Abschnitte regeln für das ganze Gemeindegebiet den Bau und die Erweiterung von kundenintensiven Verkaufsgeschäften und Einkaufszentren sowie ihre Einrichtungen in bestehenden Gebäuden.

² Die Vorschriften bezwecken, den Standort, die Gestaltung und Erschliessung von kundenintensiven Verkaufsgeschäften und Einkaufszentren in das Siedlungskonzept des Orts und der Region einzuordnen und die Interessen des regionalen Bereichs an der durchgehenden Versorgung des Gebiets und der nicht mobilen Bevölkerung zu wahren.

³ Die Vorschriften dienen nicht gewerbepolitischen Zielen und dürfen solchen auch nicht dienstbar gemacht werden.

b) Begriffe

¹ Kundenintensive Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Nettfläche von 300.00 m² übersteigen.

² Die massgebende Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche dem Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Lagerräume, Gastwirtschaftslokale, Tankstellen und publikumsarme Dienstleistungsbetriebe (Ingenieurbüro, Notariat, Versicherung, Verwaltung etc.).

³ Als Detailhandelsgeschäft gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.

c) Kundenintensive Verkaufsgeschäfte

Kundenintensive Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von 300.00 m²–500.00 m² dürfen ausschliesslich in der Kernzone im Rahmen eines Quartierplans und unter Beachtung der Art. 69 und 70 RPBG erstellt werden.

d) Regionalzentren mit über 500.00 m² Verkaufsfläche

¹ Kundenintensive Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren mit einer Ladenfläche über 500.00 m² dürfen nur im Rahmen einer Quartierplanung und unter Beachtung der Art. 69 und 70 RPBG erstellt werden.

² Die Randbedingungen für die Planung sind vom Gemeinderat und dem kantonalen Planungsamt zu genehmigen.

e) Lagerflächen

Der Ersteller eines kundenintensiven Verkaufsgeschäfts oder Einkaufszentrums hat ausreichende Lagerflächen bereitzustellen, welche ihrem Zweck nicht entfremdet werden dürfen; insbesondere dürfen sie nicht in Verkaufsflächen umgewandelt werden.

Art. 33 Parkierung

¹ Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personautos die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

² Als erforderlich gelten:

- Für Bauten mit einer Wohneinheit: eine Garage oder ein gedeckter Abstellplatz plus zwei Parkplätze, wobei der Garagenvorplatz als Parkplatz gelten kann, sofern die Zufahrtsrampe ein Gefälle von 7 % nicht übersteigt.
- Für Bauten mit mehr als einer Wohneinheit und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser:
 - 1.2 Abstellplätze pro Wohnung bis 50.00 m²
 - 1.4 Abstellplätze pro Wohnung bis 120.00 m²
 - 2.0 Abstellplätze pro Wohnung über 120.00 m².

³ In Wohnzonen wird der Bedarf für zugelassene Gewerbeflächen zusätzlich und separat berechnet.

⁴ Für Bauten mit mehr als einer Wohneinheit und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser müssen 2/3 der geforderten Abstellplätze gedeckt angeordnet werden und 20 % der geforderten Abstellplätze als Besucherparkplätze bezeichnet werden und dürfen nicht vermietet werden.

⁵ Die nicht gedeckten Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten (mindestens ein Baum pro vier Parkplätze), soweit dies die Abstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB nicht verunmöglichen.

⁶ Für die anderen Bauten ist die Anzahl Abstellplätze gemäss der jeweils gültigen Norm SN640601 "Parkieren, Bedarf an Parkfeldern" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS zu berechnen.

⁷ Bei Ungenügen der vorhandenen Abstellplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Abstellplätze verlangen.

⁸ Ist der Eigentümer einer Liegenschaft wegen den örtlichen Verhältnissen nicht in der Lage, die notwendigen Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe der Ersatzabgabe wird von der Gemeindeversammlung bestimmt.

Art. 34 Spielplätze und Gemeinschaftsräume

¹ Die Fläche der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche im Freien hat wenigstens 20 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen, Art. 26 ARzRPBG bleibt vorbehalten. Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten. Sie sind an besonderer und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein.

² Die Hälfte der geforderten Flächen kann gedeckt angeordnet werden. Die gedeckten Flächen zählen doppelt.

³ Für Überbauungen mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit 10 bis 20 Wohnungen muss ein Gemeinschafts- oder Bastelraum von mindestens 25.00 m² erstellt werden. Für grössere Überbauungen müssen 1.50 % der Bruttogeschossfläche für solche Räume vorgesehen werden. In Quartierplänen müssen die Gemeinschaftsräume und Spielplätze aufgrund der gesamt möglichen Bruttogeschossflächen berechnet und bezeichnet werden. Es soll mindestens ein grosser Versammlungsraum vorgesehen werden.

Art. 35 Bauliche Massnahmen für Behinderte und Betagte

¹ Bei Bauten und Anlagen, die unter die Bestimmung von Art. 156 RPBG fallen, müssen für Behinderte und Betagte bauliche Massnahmen gemäss Art. 34 ARzRPBG vorgesehen werden.

² Als Planungsgrundlagen dienen die Norm SN 521.500 "Behindertengerechtes Bauen" der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB und Band 23 der Schriftenreihe für Wohnungswesen "Die altersgerechte Wohnung".

Art. 36 Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen, insbesondere auch Dachaufbauten, sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden. Bauten und Anlagen, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Zur Beurteilung der Baugesuche sind, soweit sie mit den geplanten Veränderungen einen Zusammenhang haben, die folgenden Unterlagen erforderlich:

- Aus dem Situationsplan müssen die Nachbarbauten auch auf der anderen Strassenseite ersichtlich sein;
- Ein Umgebungsgestaltungsplan mit den Höhenkurven (oder den zum Verständnis notwendigen Höhenknoten) des gewachsenen Bodens und der Neugestaltung;
- In Gebieten mit geschlossener oder annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden. Das Aussehen der Nachbarfassaden ist mit Fotos zu dokumentieren.

Art. 37 Radio- und Fernsehantennen

¹ Pro Gebäude ist nur eine Radio- oder Fernsehantenne erlaubt.

² Der Gemeinderat kann für mehrere Gebäude oder Quartiere Gemeinschaftsantennen verlangen.

³ Im Bereich der öffentlichen Gemeinschaftsantennenanlage sind keine einzelnen Aussenantennen, ausgenommen Parabolspiegelantenne, erlaubt.

Das Anbringen von Parabolspiegelantennen von mehr als 1.20 m Durchmesser oder von mehreren kleineren Parabolspiegeln am selben Gebäude untersteht der Bewilligung des Gemeinderates.

Für Parabolspiegelantennen innerhalb der Ortsbildschutzperimeter oder an geschützten resp. schützenswerten Gebäuden ist das Gutachten der Kulturgüterkommission erforderlich.

Art. 38 Geländeänderungen

¹ Bei der Umgebungsgestaltung von freistehenden Einzelbauten soll das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden.

² Soweit in einem Quartierplan nichts anderes bestimmt wird, gilt Art. 22 ARzRPBG.

³ Jede Geländeänderung ist so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 39 Regenwasser

¹ Fremdwasser, d.h. mehr oder weniger kontinuierlich fließendes Sauberwasser aus Drainagen (Sickerwasser), Quellen, Brunnen, Reservoirüberläufen und Kühlanlagen, darf nicht der Schmutzwasserleitung resp. der ARA zugeführt werden. Es muss innerhalb der Grundstücksfläche versickern oder mittels einer separaten Leitung dem Vorfluter (Sauberwasserleitung oder Bach) zugeführt werden.

² Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern, Plätzen und Strassen ist bei geeigneter Bodenstruktur versickern zu lassen. Es sind geeignete Massnahmen vorzusehen, welche dem Regenwasser erlauben, breitflächig auf die Grundstücksfläche verteilt zu versickern. Es soll nicht der Schmutzwasserleitung zugeführt werden.

³ Das unverschmutzte Oberflächenwasser, das aus zwingenden Gründen nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll zurückgehalten (Retention) und zeitlich verzögert dem Vorfluter zugeführt werden. Der Gemeinderat kann bei Kapazitätsengpässen im Kanalnetz bauliche Massnahmen von Gesuchstellern verlangen, die einen kurzfristigen Einstau (ca. 10 bis 15 Minuten) bei **g e e i g n e t e n**, **b e -**festigten Flächen ermöglichen (z.B. Autopark-, Platz-, Lager- und Dachflächen).

⁴ Verschmutztes Oberflächenwasser ist in die ARA abzuleiten. Bei Kapazitätsengpässen im Kanalnetz ist das Wasser zurückzuhalten und zeitlich verzögert in die ARA abzuleiten.

⁵ Wenn die in diesem Artikel geforderten Massnahmen technisch oder finanziell unzumutbar sind, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Bewilligungs- und Kontrollverfahren sowie deren Fristen

Art. 40 Aufstellen von Baugespannen (Profilen)

¹ Vor der öffentlichen Auflage eines jeden Baugesuchs sind Baugespanne zu erstellen, welche die Form des Baus erkennen lassen. OK Erdgeschoss-, Firstkoten sowie Schnittpunkt der Fassade mit OK Bedachung sind sichtbar zu bezeichnen.

² Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

Art. 41 Form des Baugesuchs

¹ Die Gesuche sind fünffach auf amtlichem Formular an den Gemeinderat einzureichen.

² Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen.

Art. 42 Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch

Bestehen für vorhandene Wege oder für in Planung begriffene Wege noch keine Höhenlinienpläne, so lässt der Gemeinderat zulasten des Bauherrn die Lage der Wegachse und der Kanalisation bestimmen.

Art. 43 Fristen

Die Baubewilligung wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von zwölf Monaten die Fundamente erstellt sind. Vorbehalten bleibt Art. 177 RPBG.

Art. 44 Gebühren

Für die Prüfung der Baugesuche, der Quartierpläne und für die Überwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss "Gebührenreglement für Baugesuche" zu entrichten.

Art. 45 Expertisen

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung und Begleitung von Quartierplänen und Baugesuchen Fachkräfte beizuziehen. Gemäss dem Reglement über Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen sind die Kosten durch den Bauherrn zu tragen. Der Bauherr ist durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren.

Erstellen von Quartierplänen

Art. 46 Quartierplan

¹ Vorschriften gemäss Art. 67 ff RPBG und Art. 7 ARzRPBG. Der Gemeinderat kann für die Ausarbeitung der Quartierpläne die Bereiche mit obligatorischem Quartierplan zweckmässig unterteilen.

² Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten sind die Rahmenbedingungen beim Gemeinderat einzuholen. Die Rahmenbedingungen werden von der Planungskommission in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner ausgearbeitet. Für jeden Quartierplan kann eine für die Entwicklung der Gemeinde sinnvolle Etappierung festgelegt werden.

³ Jede Quartierplanung kann von der Planungskommission und vom Ortsplaner in allen entscheidenden Phasen begleitet werden.

⁴ Die Quartierpläne können einem Experten zur Begutachtung vorgelegt werden, bevor der Gemeinderat beschliesst, sie zur Vorprüfung einzureichen. Der Bericht ist den Akten beizulegen.

⁵ Jede Quartierplanung hat zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen einen Umgebungsgestaltungsplan (mit Angaben über die Bepflanzung, Fusswege, Gestaltung der Spielplätze und der anderen Aussenräume, Höhenkoten, Stützmauern und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, einen Immissionsschutzplan zu liefern.

⁶ Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz der Bewohner ergriffen werden müssen.

⁷ Erfordert die Ausführung eines Quartierplans eine Umlegung der Grundstücke oder eine Grenzbereinigung, so kann der Quartierplan erst nach der Zustimmung der Grenzbereinigung durch die Grundeigentümer endgültig in Kraft treten.

⁸ Bei jeder Revision der Ortsplanung kann der Gemeinderat die Überprüfung der Quartierpläne und gegebenenfalls deren Anpassung an die neuen Gegebenheiten verlangen. Die Kosten gehen zulasten der Gemeinde.

Schlussbestimmungen

Art. 47 Aufhebung bestehender Bestimmungen

¹ Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Planungs- und Baureglement sowie der Zonenplan vom 5. Februar 1680 aufgehoben.

² Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

- Schützenweid
- Sagenacker 2
- Obermattweg
- Zelgstrasse
- Haslera

³ Das Parkierungsreglement vom 8. April 1975 wird aufgehoben.

Art. 48 Änderung bestehender Detailbebauungspläne

In den folgenden Detailbebauungsplänen gelten neu die Ausnutzungsziffern gemäss den Angaben des Art. 51 für die entsprechenden Zonen:

- Oberdorf
- Weiermatt
- Sagenacker 1
- Ottisbergstrasse
- Riedli
- Haselrain

Art. 49 Inkrafttreten

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

Art. 50 Baupolizeiliche Masse

	GH	H	GL	GA	G	AZ max.	VZ max.	UeZ	ES
WZ niedere Dichte	10	7		5****		0.45 **		25 %***	2
WZ mittlere Dichte	13	9.8	40	6.5****		0.65		25 %	2
WZ hohe Dichte	15.7	12.5	44	7.85****		0.85		25 %	2
WGZ	13.8	9.8	44	6.9****		0.65		35 %	3
Neuer Dorfkern	13.8	9.8	44		3 + M			50 %	3
Neue Kernzone	15.7	12.5	44					50 %	3
GZ	15.7	12.5	44	7.85		0.65		50 %	3
UGZ	20			10			8.00	65 %	4

* für reine Wohnbauten: 25 %

** für zusammengebaute EWH: 0.55

*** für zusammengebaute EWH: 35 % (EWH = Einzelwohnhäuser gem. Art. 53 ARzRPBG)

**** Erhöhung des Grenzabstands gem. Art. 63 ARzRPBG

Legende

GH	Gesamthöhe
h	Höhe
GL	Gebäudelänge
GA	Grenzabstand gem. Art. 164 Abs. 1 RPBG
G	Geschosszahl
AZ	Ausnutzungsziffer
VZ	Volumenziffer gem. Art. 57.4 ARzRPBG
UeZ	Ueberbauungsziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
M	Mansarddach

Genehmigungsvermerke

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Öffentliche Auflage | vom 17. Mai 1991 bis 17. Juni 1991 |
| 2. Öffentliche Auflage | vom 13. März 1992 bis 13. April 1992 |
| 3. Öffentliche Auflage | vom 12. Februar 1993 bis 15. März 1993 |
| 4. Öffentliche Auflage | vom 2. Februar 1996 bis 4. März 1996 |

Angenommen vom Gemeinderat am 3. Oktober 1995

NAMENS DES GEMEINDERATES DÜDINGEN

Sig.

Gemeindeschreiber

Gemeindepräsident/-in

Genehmigt durch die Baudirektion

Freiburg, _____

Der Staatsrat, Direktor _____

Anhang

Inventar der schützenswerten Gebäude und Richtlinien für deren Erhaltung
 Inventar der Wegkreuze, Bildstöcke und Mariengrotten

Anhang 1

Inventar der schützenswerten Gebäude und Richtlinien für deren Erhaltung

Schützenswerte Gebäude gem. Art. 8

Als Richtlinien für die Erhaltung von schützenswerten Gebäuden gelten:

Kategorie A

Hohe typologische und künstlerische Qualität von kantonaler Bedeutung.
 Planungsziel: vollständig zu erhalten.

Kategorie B

Sehr gute typologische Qualität von regionaler Bedeutung.
 Planungsziel: zu erhalten.

Kategorie C

Gute typologische Qualität von lokaler Bedeutung.
 Planungsziel: nach Möglichkeit zu erhalten.

Inventar der Werkzeuge, Bildstöcke und Mariengrotten

1	Aegertenhölzli
2	Angstorf
3	Balliswil
4	Bonnstrasse
5	Chännelmatte
6	Einsiedelei St. Magdalena, Räsch
7	Galmis
8	Gänseberg
9	Grottenweg
10	Heitiwil
11	Jetschwil
12	Lourdes Grotte
13	Luggiwil
14	Lustorf
15	Mariahilf
16	Zelg
17	Zelgli