



---

## **PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT (PBR)**

---

Überarbeitung aufgrund der Genehmigungsbedingungen  
Genehmigungsfassung

Ergänzt durch Änderungen gemäss öffentlicher Auflage vom 13. März  
2009 und Genehmigung durch den Staatsrat vom 10. Nov. 2009

## PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT (PBR)

---

### ERSTER TEIL : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

#### Art. 1 Ziel

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 dieses ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Sie stellen materielle Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen sollen.

#### Art. 2 Gesetzliche Grundlagen: Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung

<sup>1</sup> Das eidgenössische Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG), die eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 (RO), das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 abgeändert am 25. Mai 1986, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen gesetzlichen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements.

<sup>2</sup> Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) der Analyse der Grundlagen und der Formulierung der Planungsziele,
- b) den Richtplänen:
  - Richtplan und Grundlagen (Plan Nr. 10.10)
  - Verkehrsrichtplan (Plan Nr. 10.11)
- c) den Zonennutzungsplänen (Pläne Nr. 20.10A u. B, 20.11)
- d) den Vorschriften über den Zonennutzungsplan und die Baupolizei (PBR),
- e) den Detailbebauungsplänen,
- f) dem erläuternden Planungsbericht.

Art. 3 Rechtsnatur

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

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

2 Für das Gebiet Schwarzsee sind Bestimmungen und Verfahren der Ortsplanung von Plaffeien anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit dem vorherigen Einverständnis der Baudirektion und nach den Bedingungen des Artikels 55 RPBG bewilligt werden. Das in den Art. 90 ff. ARzRPBG dargelegte Verfahren ist vorbehalten.

## ZWEITER TEIL : ZONENVORSCHRIFTEN

---

### ERSTER TITEL : GENERELLE VORSCHRIFTEN

#### Art. 6 Zonenarten

<sup>1</sup> Der Zonenplan umfasst folgende Zonenarten:

1. Dorfzone (DZ)
2. Wohnzone I (WZ I)
3. Wohnzone II (WZ II)
4. Gewerbezone (GZ)
5. Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)
6. Spezialzone "Zur Eich" (SpZ)
7. Spezialzone für Materialausbeutung und Deponie (SMD)
8. Freihaltezone (FZ)
9. Landwirtschaftszone (LW)
10. Forstwirtschaftszone (Wald)
11. Zone ohne Nutzung (ZoN)
12. Natur- und/oder Seeuferschutzzone (N)
13. Zone für touristische Transportanlagen

<sup>2</sup> Die speziellen Zonenvorschriften sind im zweiten Titel des zweiten Teiles dieses Reglementes aufgeführt. Sie bestimmen Art und Bedeutung der in den Zonen vorgesehenen Nutzungen.

<sup>3</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen laut Lärmschutzverordnung ist in den speziellen Zonenvorschriften festgelegt.

#### Art. 7 Geschützte Bauten gemäss Verzeichnis der Baukulturgüter und Alphüttenverzeichnis

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Bauten. Die Liste der Schutzobjekte ist im Anhang des Planungs- und Baureglementes aufgeführt und gibt deren Wert an nach der Einstufung A, B, und C gemäss Art. 48 des Ausführungsreglementes vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG).

<sup>2</sup> Die geschützten Bauten müssen in ihrem Eigenwert, ihrer Substanz und ihren charakteristischen Elementen erhalten werden.

#### Schutzumfang Wert C :

Erhaltung der Baustruktur und der architektonischen Hauptelementen unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.

Schutzzumfang Wert B (Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C) :  
Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Struktur und Ausstattung.

Schutzzumfang Wert A (Zusätzlich zu den Vorschriften für die Werte C und B):

Integrale Erhaltung der Innenräume, der Innen- und Aussendekoration sowie der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung.

Artikel 64 Abs. 2 und 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes ist vorbehalten.

3 Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffenen geschützten Gebäude sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung ist das Gutachten der Kommission für Kulturgüter erforderlich. Vor dem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

4 Gemäss Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KSG) kann der Staatsrat unter bestimmten Umständen bei einem geschützten Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.

5 Die übrigen Schutzobjekte wie Wegkreuze und Bildstöcke sollen erhalten und gepflegt werden.

6 Nur die im Verzeichnis der Alphütten mit dem Schutzwert A und B bezeichneten Gebäude sind geschützt; sie sind im Zonennutzungsplan nicht eingetragen. Für die mit dem Schutzwert C und D bezeichneten Gebäude gelten die Bestimmungen des Staatsratsbeschlusses vom 10. April 1990.

#### Art. 8 Schutzperimeter

Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, welche infolge ihrer Geländeform, Vegetation und/oder Gebäudesubstanz besonders markant sind. Sie sind in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. In diesen Gebieten darf nichts unternommen werden, was eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zur Folge hat. Eventuelle An- oder Umbauten der bestehenden Gebäude oder Neubauten haben erhöhten architektonischen Anforderungen laut Artikel 155 Abs. 3 RPBG zu entsprechen. In solchen Fällen können von den Behörden Anforderungen gestellt werden zwecks Beseitigung bestehender Einrichtungen, welche das Gesamtbild beeinträchtigen oder entstellen.

#### Art. 9 Landschaftsschutz

1 Im Zonennutzungsplan sind die zu schützenden Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen eingetragen. Ausserhalb der Bauzonen sind sämtliche Naturhecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen geschützt und müssen grundsätzlich erhalten werden. Eventuelle Rodungsbewilligungen

sind in der Kompetenz des Gemeinderates; er kann in diesen Fällen Ersatzpflanzungen in nächster Nähe verlangen. Das Abbrennen von trockenen Grasböschungen ist wegen der Zerstörung des Biotops von Kleintieren untersagt. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen.

2 In denjenigen Gebieten, welche laut den Richtplan und Grundlagen im Perimeter der Regionalplanung Sense und der IBS-Studie enthalten sind, sind bei Aus- und Neubauten von Wald- und Alperschliessungsstrassen, Entwässerungsprojekten usw. die Schutzanweisungen des Teilrichtplanes Landschaft der Regionalplanung Sense zu beachten. Solche Projekte dürfen erst bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass dieselben den Schutzziele nicht widersprechen und wenn die im regionalen Teilrichtplan Landschaft vorgeschlagenen Naturschutzgebiete mit den entsprechenden Vereinbarungen rechtskräftig festgelegt sind.

#### Art. 10 Archäologische Perimeter

1 Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten archäologischen Perimeter ist für jede neue Baute oder Änderungen an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem archäologischen Dienst und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch einzureichen.

2 Der archäologische Dienst ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Artikeln 37 bis 40 KSG Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen.

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

#### Art. 10bis Historische Verkehrswege und Einzelobjekte

<sup>1</sup> Die im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linieneinführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberflächen und -breiten, Mauern, Böschungen, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Wegbegleiter wie Brücken, Wegkapellen, -kreuze, -steine usw. sind an ihrem Standort zu erhalten.

<sup>2</sup> Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind dem archäologischen Dienst zur Vorprüfung zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Das Inventar liegt in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

#### Art. 10ter Skipistenperimeter

<sup>1</sup> Die Grundnutzung als Land-, respektive Alpwirtschaftszone bleibt erhalten. Die Skipistenbereiche gelten als Überlagerung der Grundnutzung.

<sup>2</sup> Dieser Perimeter ist bestimmt zur Sicherung von genügend grossen Durchfahrten für den Wintersport. Der Standort eines künftigen Gebäudes kann vorgeschrieben werden.

<sup>3</sup> Die Einfriedungen sind während der Wintersaison - vom 1. Nov. bis 1. Mai – zu demontieren und haben entfernt zu bleiben.

<sup>4</sup> Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Für alle Bauvorhaben innerhalb der Skipisten ist die Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion erforderlich. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

#### Art. 11 Geschlossene und Sonderbauweise

1 Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, die der geschlossenen Bauweise nach Art. 52 ARzRPBG entsprechen oder in welchen die bestehenden Gebäude den laut RPBG und ARzRPBG vorgeschriebenen Grenz- und/oder Gebäudeabständen (Regelbauweise) nicht entsprechen.

2 Dort, wo die geschlossene Bauweise vorhanden ist gelten die bestehenden Bautiefen, Baulinien, Gebäudehöhen usw. und sind entsprechend einzuhalten. Die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer sind nicht anwendbar. Abbruch und Wiederaufbau, soweit dies mit Änderungen im Grundriss und Volumen verbunden ist, kann nur über ein Detailbebauungsplanverfahren zugelassen werden (Sanierungsplan) (Art. 7 Abs. 1, litt. b ARzRPBG).

3 Gebiete, welche nicht als geschlossene Bauweise gelten und wo infolge der bestehenden Parzellen- und Siedlungsstruktur die Anwendung der Vorschriften der Regelbauweise eine sinnvolle Überbauung und/oder Ergänzung nicht zulassen oder unverhältnismässige Auswirkungen haben, kann die Sonderbauweise geltend gemacht werden. Die entsprechenden Vorschriften sind mittels eines Sanierungsplanes festzulegen. Der Perimeter umfasst diejenigen Grundstücke, welche nachbarrechtlich betroffen sind, und wird von Fall zu Fall festgelegt.

#### Art. 12 Schutzbestimmungen Lawinengebiete

1 Gebiete innerhalb der Bauzonen, welche Lawinengefahren ausgesetzt sind, sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Sie basieren auf der von der Lawinenkommission im August 1991 erarbeiteten Lawinengefahrenkarte "Im Fang - Chappelboden" (rechte Talseite). (s. auch technischer Bericht dazu). Sie sind unterschieden nach:

- Gebiete mit erheblicher Lawinengefahr (L1)
- Gebiete mit geringer Lawinengefährdung (L2)
- Gebiete mit sehr geringer Lawinengefährdung (L3).

2 Entschädigungen oder Unterstützungen für die aus den unter untenstehenden Ziff.1 und 2 erwähnten Auflagen entstehenden Mehrkosten werden nicht ausgerichtet, ebenso wenig für den Minderwert von Bauland.

3 Für sämtliche Baugesuche in den Gebieten L1 und L2 ist für Hoch- und Tiefbauten die Voranfrage laut Art. 184 RPBG obligatorisch.

#### 1. Gebiete mit erheblicher Lawinengefahr (L1)

a) In diesen Gebieten, dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und/ oder sich hierzu eignen, oder im Winter regelmässig besuchte Arbeitsstätten enthalten. Ausgenommen davon sind Zonen von allgemeinem Interesse, in welchen ausschliesslich Aussenanlagen (Freizeit- u. Sportanlagen, Friedhoferweiterung usw.) vorgesehen sind.

b) In Gebieten, welche als weitgehend überbaut in die Bauzone aufgenommen sind, dürfen an den bestehenden Gebäuden nur Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Um- und Anbauten sowie Zweckänderungen bestehender Gebäude können dann gestattet werden, wenn dadurch das Risiko vermindert werden kann, d.h. wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert wird, die Sicherheitsmassnahmen jedoch erheblich verbessert werden können. Neubauten für dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren sind nicht gestattet.

c) Ausserhalb der Bauzonen können Neubauten und Wiederaufbauten für zeitweiligen Aufenthalt von Menschen und Tieren in den lawinengefährdeten Jahreszeiten nur gestattet werden, wenn sie aus land- oder forstwirtschaftlichen Gründen zwingend auf den entsprechenden Standort angewiesen sind. Dasselbe gilt für unbewohnte Gebäude für technische Zwecke.

d) Eine Entschädigung für diese Bauverbote ist nicht zu entrichten. Die öffentlichen Dienste sind in den gefährdeten Zonen bei Lawinengefahr nicht gewährleistet.

#### 2. Gebiete mit geringer Lawinengefährdung (L2)

a) In diesen Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsgebäude für grössere Ansammlungen verboten (z.B. Schulen, Hotels, grössere Appartementhäuser, Restaurants, Wintersportanlagen, Veranstaltungszentren, Campingplätze). Umbauten und Zweckänderungen bestehender Gebäude, sowie Neubauten und Wiederaufbauten können nur gestattet werden, wenn dadurch keine wesentliche Erweiterung des gefährdeten Personenkreises zu erwarten ist.

b) Alle Baugesuche in diesen Gebieten sind von den zuständigen Behörden in jedem Falle einzeln zu überprüfen. Sie sind verpflichtet, bautechni-

sche Schutzmassnahmen anzuordnen wie besondere Gebäudestellungen, Ausbildung und Verstärkung der Gebäude oder Gebäudeteile (Mauerverstärkungen, auf Lawinenkräfte bemessene Fensterläden, Dachgestaltung usw.) und die exponierten Gebäudeteile auf die örtlich zu erwartenden extremen Lawinenwirkungen zu dimensionieren. Ferner können sie im Falle ausserordentlich schwerer Lawinengefahr weitere Massnahmen wie Evakuationspflicht und Verkehrsbeschränkungen zur Sicherheit von Mensch und Tier anordnen.

### 3. Gebiete mit sehr geringer Lawinengefährdung (L3)

In diesen Gebieten (L3) bestehen keine baulichen Einschränkungen. Bei erhöhter Lawinengefahr wird vor Aufenthalt im Freien gewarnt.

#### Art. 13 Rutschgefährdete Gebiete

1 Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, in welchen, infolge möglicher Stabilitätsprobleme (s. Staatsratbeschluss vom 24. Januar 1995), für Hoch- und Tiefbauten sowie für Terrainveränderungen die Voranfrage laut Art. 184 RPBG obligatorisch ist. Bei allen Detailbebauungs- oder Detailerschliessungsplänen in diesen Gebieten oder, falls diese bereits genehmigt sind, bei Baubewilligungsgesuchen ist vom Gesuchsteller und auf seine Kosten, aufgrund von geologischen Untersuchungen der Nachweis zu erbringen, dass die Stabilität des Gebietes und die Hochwassersicherheit durch geeignete bauliche Massnahmen gewährleistet werden können.

2 Der Bericht vom 21.2.89 (Büro CSD) gilt als Grundlage; er bildet Bestandteil des Dossiers der Ortsplanung.

3 Ansprüche auf Entschädigungen für solche Massnahmen oder sich daraus eventuelle ergebende Nicht-Überbaubarkeit können daraus nicht geltend gemacht werden.

#### Art. 14 Bauten in lärmbelasteten Gebieten

Die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 sind anwendbar. Der Zonennutzungsplan enthält generelle Planungshinweise für neue oder noch nicht erschlossene Bauzonen. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte sowie die Festlegung der planungs- und/oder projektbezogenen Massnahmen sind jeweils bei der Detailplanung oder beim Baubewilligungsgesuch zu erbringen.

#### Art. 15 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Campingplätze, Mobilheimanlagen usw.

1 Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen wie Ablagerung ausgedienter sowie in Gebrauch befindlicher Fahrzeuge, Maschinen und Geräte usw. gestört werden.

2 Bezüglich der Ausbeutungsgesuche (Kiesgruben, Deponien usw.) sind Art. 180 ff RPBG anwendbar.

3 Die Erstellung von Camping- und Caravaninganlagen erfordert einen Spezialplan laut Art. 69 RPBG.

Art. 16 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken und zu Baumreihen

1. Strassenbaulinien

Nach Strassengesetz sind die Abstände zu Strassen als minimale Baugrenzen zu betrachten. Im Rahmen eines Gemeindereglementes oder eines Detailbebauungsplanes können die Baugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.

2. Besondere Baulinien

In Detailbebauungsplänen können besondere Baulinien (rückwärtige Baulinien usw.) festgelegt werden.

3. Waldabstand

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

4. Abstand entlang Naturhecken und Baumreihen

Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe 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, der ökologische Wert usw. rechtfertigt. Ausserhalb des Baugebietes ist ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

5. Abstand von Wasserläufen

1 Dieser Absatz wird im neuen Art. 16bis geregelt (genehmigt vom Staatsrat am 10. November 2009).

2 Auf Bauparzellen, welche an ein öffentliches Gewässer angrenzen, muss das Gelände auf einer Breite von 5.00 m ab Kuppe der Uferböschung im natürlichen Zustand erhalten bleiben. Geländeänderungen, Pflanzungen, Einfriedungen usw. sind nicht zugelassen. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit einzurichten. Bei fehlendem Einverständnis ist Art. 139 RPBG anwendbar.

Art. 16bis Raumbedarf für Fliessgewässer

1 Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltungszwecken, notwendig. Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des

natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden.

Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt.

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

#### 2 Raumbedarf bei Fliessgewässer ohne Abgrenzungen:

Ist der von einem Fliessgewässer benötigte Raum nicht abgegrenzt, beträgt der Abstand für eine Baute oder Anlage zur Grenze des öffentlichen Gewässers wenigstens 20.00 Meter. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Der Mindestabstand kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

#### 3 Raumbedarf von eingedolten, nichtabgegrenzten Fliessgewässern:

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

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

#### 4 Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern:

Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

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

## ZWEITER TITEL : SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

---

### Art. 17 Dorfzone (DZ)

---

1. Zweck :  
Diese Zone umfasst die angestammten, historischen Kerngebiete sowie diejenigen Siedlungsgebiete, welche sich daraus entwickelt haben. Sie weisen sich aus durch ihre ausgesprochene Nutzungsmischung wie Wohnen, Gewerbe, private und öffentliche Dienstleistungen usw. Sie entspricht sinngemäss einer Kernzone; die Zonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen charakteristischen Nutzungs- und Baustruktur.
2. Nutzung :  
Wohngebäude laut Art. 53 litt. A und C ARzRPBG; private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe wie Verwaltung, Büros, Praxen, Geschäfte, Restaurant, Hotel; Gewerbebetriebe mit nur schwachen bis mässigen Immissionen. Ferienheime, Apparthotels usw. sind nicht zugelassen.
3. Bauweise :  
bei nicht überbauten Parzellen in der Regel offen (Regelbauweise);  
geschlossene oder Sonderbauweise laut Art. 11 PBR, im Zonennutzungsplan besonders bezeichnet
4. Überbauungsziffer :  
max. 50% (Regelbauweise),  
nicht anwendbar bei geschlossener oder Sonderbauweise
5. Ausnutzungsziffer :  
max. 0.85 (Regelbauweise),  
nicht anwendbar bei geschlossener oder Sonderbauweise
6. Grundabstand (A) :  
min. 6.25 m (Regelbauweise),  
bei geschlossener oder Sonderbauweise durch DBP festzulegen
7. Erhöhter Abstand (A') :  
bei Regelbauweise 1/3 der Gebäudelänge (L)  
für Gebäude mit L grösser als 18.75 m und GH grösser als 5.00 m,  
nicht anwendbar bei geschlossener und Sonderbauweise

8. Gebäudehöhen : GH max. 12.50 m bei Gebäudebreite (GB) grösser als 12.50 m, sonst GH = GB bei geschlossener oder Sonderbauweise bestehende GH oder durch DBP festzulegen
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : III
11. Besondere Gestaltungsvorschriften :
  - 1 Die Gebäudestellung, die Gebäudehöhen, die Proportionen, die Materialien und die Farbe der Neubauten oder Umbauten müssen dem ortstypischen Charakter entsprechen.
  - 2 Giebeldächer sind obligatorisch; ihre Richtung soll den Nachbargebäuden folgen. Dachneigung: min. 18°, max. 25°
  - 3 Als Hauptmaterial der Fassaden muss Holz verwendet werden.









---

Art. 22 Spezialzone "Zur Eich" (SpZ)

---

1. Zweck :  
Diese Zone ist bestimmt für die Erhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz des Gebietes "Zur Eich", welches als eigentlicher Weiler in der Landschaft in Erscheinung tritt und als solcher erhalten werden soll.
2. Besondere Vorschriften :  
1 Der Ausbau der vorhandenen Gebäudevolumen sowie kleinere Erweiterungen sind zugelassen. Neubauten können nur dort zugelassen werden, wo sie nicht mit den Schutzbestimmungen der Lawinengebiete laut Artikel 12 PBR in Konflikt stehen und wo die Emmissionsgrenzwerte hinsichtlich Schiess- und Strassenlärm eingehalten werden können.  
  
2 Für eventuelle Neubauten sind die Vorschriften der Wohnzone II (Art. 19) analog anwendbar.
3. Lärmempfindlichkeitsstufe : III

---

Art. 23 Spezialzone für Materialausbeutung und Deponie (SMD)

---

1. Zweck und Nutzung :

Zone << Zur Eich >>

Diese Zone ist bestimmt für Materialausbeutung (Kies) und Deponie. Das Gebiet, welches auf die Dauer der Ausbeutung aus der Landwirtschaft entlassen wird, wird nach Abschluss der Ausbeutung und Wiederherstellung derselben wieder zugeteilt.

Zone << Carrière Buchs >>

Diese, zu einem grossen Teil auf dem Gemeindegebiet von Charmey liegende Zone ist bestimmt für Materialausbeutung und -bearbeitung (Steinbrechen).

2. Nutzungsbestimmungen :

Zone << Zur Eich >>

Die Nutzungsbedingungen sowie die Ausbeutung und Wiederinstandstellung richtet sich nach der Bewilligung vom 27. Juli 1993.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe : IV

4. Spezialvorschriften :

Im Sektor gemäss Zonennutzungsplan (Carrière Buchs) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Die bestehenden Kleinbauten dürfen unterhalten werden. Die Lagerung von Material sowie Depotflächen sind zugelassen. Diese müssen soweit wie möglich vom Bach entfernt liegen.

---

Art. 24 Freihaltezone (FZ)

---

1. Zweck :

Diese Zone ist, innerhalb oder am Rande der Baugebiete für die Freihaltung von schützenswerten Gebieten und Objekten bestimmt und soll deren unmittelbare Umgebung vor baulichen und anderen Beeinträchtigungen schützen.

2. Nutzung :

Zugelassen sind nur land- und oder alpwirtschaftliche Nutzung. Sämtliche Bauten, auch solche für landwirtschaftliche Zwecke und/oder standortgebundene Bauten und Anlagen, sowie Geländeänderungen jeglicher Art sind verboten.

---

Art. 25 Landwirtschaftszone (LW)

---

1. Zonencharakter :

(Art. 16 RPG und Art. 56 RPBG)

Die Landwirtschaftszone umfasst:

- a) die Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen;
- b) die Grundstücke, die im allgemeinen Interesse landwirtschaftlich genutzt werden müssen.

2. Neubauten:

(Art. 22 RPG und Art. 56 RPBG)

Art. 24 Abs.1 RPG und Art. 58 Abs.1 und 59 RPBG)

Die Neubauten und Anlagen, welche für den landwirtschaftlichen Betrieb und den Gartenbau notwendig sind, wie auch die standortgebundenen neuen Bauten und Anlagen können bewilligt werden.

Als zum Betrieb gehörend werden die Wohnung des Bewirtschafters und diejenige der Personen erachtet, von denen der Gang des landwirtschaftlichen Betriebes abhängig ist, soweit die Art und der Umfang dieser Gebäude ihren Standort in der Landwirtschaftszone rechtfertigen.

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

(Art. 24 Abs.2 RPG und Art. 58 Abs.2 bis 4 und 59 RPBG)

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

4. Andere Vorschriften :

Die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

5. Unterlagen :

Das kantonale Inventar der landwirtschaftlichen Eignung dient als Grundlage, welche für eventuelle Zonenänderungen zu konsultieren ist.

6. Lärmempfindlichkeitsstufe : III für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

---

Art. 26 Forstwirtschaftszone (Wald)

---

1. Zweck und Nutzung :  
Das Waldareal ist der Forstgesetzgebung unterstellt.
- 

Art. 27 Zone ohne Nutzung (ZoN)

---

1. Zweck :  
Diese Zone umfassen Grundstücke ausserhalb der Bau- und/oder Schutzzonen und die nicht als Landwirtschaftszone gelten. Sie sind im Zonennutzungsplan nicht bezeichnet.
  2. Nutzung :  
Die Vorschriften laut Artikel 25 Ziff. 2 - 4 sind anwendbar.
- 

Art. 28 Natur- und/oder Seeuferschutzzone (N)

---

1. Zweck :  
Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete gelten als Natur bzw. Seeuferschutzzone (Schwarzsee, Riggisalpsee). Sie bezwecken die Schonung, Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter, sowie ökologisch, ästhetisch und sozio-kulturell schützenswerte Landschaftsteile und den Schutz bedrohter Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume.
2. Besondere Vorschriften :  
1 Die Abstimmung der verschiedenen Nutzungsansprüche, insbesondere Erholung, Militär, Land- und Alpwirtschaft, Wasserbau, Tourismus und Bauten erfolgt in speziellen Nutzungs- und Schutzreglemente zu jeder Naturschutzzone. Die Ausarbeitung und der Erlass ist Sache der zuständigen Behörden.  
  
2 Die Nutzungs- und Schutzbestimmungen regeln insbesondere:
  - Zuständigkeit
  - Nutzungsbeschränkungen
  - Aufsicht und Pflege
  - Entschädigung von Mindererträgen oder Mehraufwendungen.

<sup>3</sup> Bis zum Inkrafttreten der spezifischen Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind sämtliche Eingriffe zu unterlassen, die dem Zonencharakter widersprechen.

---

Art. 28bis Zone für touristische Transportanlagen (ZTT)

---

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. Zweck:                      | Diese Zone ist bestimmt für Stationen von Ski- und Sesselliften und diesen zugeordnete Gebäude, Anlagen und Flächen von touristischem Interesse. |
| 2. Bauweise:                   | offen  |
| 3. Überbauungsziffer:          | max. 65%   |
| 4. Ausnützungsziffer:          | nicht anwendbar  |
| 5. Bauvolumenziffer:           | max. 6.50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Nettobaupläche  |
| 6. Grundabstand A:             | min. 7.00 m  |
| 7. Erhöhter Abstand A':        | 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 21.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe.  |
| 8. Gebäudehöhen:               | GH max. 14.00 m; h max. 11.00 m  |
| 9. Geschossanzahl:             | frei innerhalb GH  |
| 10. Lärmempfindlichkeitsstufe: | III  |
-

## DRITTER TEIL : BAUPOLIZEILICHE- UND ANDERE VORSCHRIFTEN

---

### Art. 29 Grundsatz

1 Sämtliche Elemente der Zonenvorschriften wie Bauweise, Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Abstände, Höhen sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) bzw. Ausführungsreglement (ARzRPBG) definiert.

2 Die weiteren anwendbaren Bestimmungen sind in den nachfolgenden Artikeln enthalten.

### Art. 30 Bepflanzung

Der Gemeinderat kann Standortvorschriften aufgrund des Richtplanes und Grundlagen erlassen und entsprechend den Richtlinien der Ortsplanung Bepflanzungen verlangen, entweder bei Baugesuchen oder zur Verbesserung der bestehenden Situation und aus gestalterischen Gründen.

### Art. 31 Termine für die Gestaltung der Aussenräume

Die Gestaltung des Aussenraumes mit den Zugängen für Fussgänger, den Zufahrten, Park- und Spielplätze ist mit der Bezugsbewilligung fertigzustellen, die übrigen Umgebungsarbeiten sind spätestens nach 9 Monaten abzuschliessen.

### Art. 32 Garantie

1 In allen Zonen kann der Gemeinderat für wichtige Projekte, deren Ausführung etappenweise erfolgt oder ökonomische Folgen für die Gemeinde haben kann, vom Grundbesitzer Garantien laut Art. 169 Abs.4 RPBG verlangen, dass die Arbeiten in einem vernünftigen Zeitabstand abgeschlossen werden oder dass das Ganze in absehbarer Zeit realisiert wird.

2 Diese Garantie kann als Grundhypothek zugunsten der Gemeinde geleistet werden.

3 Die Kosten der Garantieerstellung gehen zu Lasten des Grundbesitzers.

### Art. 33 Kehricht

1 Die Kehrichtbeseitigung muss den einschlägigen Vorschriften entsprechen.

2 Der Gemeinderat kann Ort und Anlage von Kehrichtsammelplätzen festlegen.

## Art. 34 Parkierung

1 Es müssen auf privatem Grund Parkplätze geschaffen werden (aufgerundete Werte, Garagenplatz gilt als 1 Parkplatz), laut VSS-Norm Nr. 640'601 A:

- Wohnungen:
  - Einfamilienhäuser:  
1 Platz pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, jedoch minimal 2 Plätze pro Wohnungseinheit
  - Mehrfamilienhäuser:  
1 Platz pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, jedoch minimal 2 Plätze pro Wohnung
- Büros:  
1 Platz pro Arbeitsplatz
- Industrien, Werkstätte:  
0,75 Platz pro Arbeitsplatz
- Verkaufslokale, Geschäfte:  
1 Platz pro 15 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche
- Hotels:  
1 Platz pro 2 Betten
- Restaurants:  
1 Platz pro 3 Sitzplätze
- Theater- und Konzertsäle:  
1 Platz pro 5 Sitzplätze

2 Der Gemeinderat kann zusätzlich Parkplätze für Besucher und Lieferanten verlangen.

3 Die obigen Werte können in den Kernbereichen (Sonderbau-, Regelbauweise) durch die Gemeinde reduziert werden oder sie kann andere Regelungen treffen.

4 Bei Nutzungsänderungen oder Ungenügen der vorhandenen Parkplätze eines Gebäudes kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze an die Anforderungen der Richtlinien oder an die tatsächlichen Bedürfnisse verlangen.

## VIERTER TEIL : STRAFBESTIMMUNGEN

---

### Art. 35 Übertretungen

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

## FÜNFTER TEIL : SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

### Art. 36 Aufhebung

1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen;
- b) das Planungs- und Baureglement vom 15. Februar 1974, sowie die Änderungen vom 1. Juli 1975, 12. Februar 1979 und 25. November 1980.

2 In Detailbebauungsplänen sind die Zonenvorschriften des vorliegenden Reglements anwendbar und ersetzen die davon abweichenden Vorschriften; sämtliche übrigen Bestimmungen sind weiterhin anwendbar.

### Art. 37 Inkrafttreten

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

### Öffentliche Auflage:

Dieses Reglement wurde vom 24. April 1992 bis 24. Mai 1992 öffentlich aufgelegt. Die Auflage der Änderungen erfolgte während dreissig Tagen ab 10. November 1995, diejenige aufgrund der Genehmigungsbedingungen während 30 Tagen ab 11. Februar 2000.

Beschluss des Gemeinderates:

Jaun, 06. Juli 2001  
Jaun, 11. Mai 2009  
Jaun, 14. März 2011

Der Ammann :

Der Schreiber :

Genehmigung durch die Baudirektion :

Freiburg, 22. August 2001  
Freiburg, 10. November 2009  
Freiburg, 09. Dezember 2011

Der Staatsrat, Baudirektor Georges Godel