

Gemeinde St. Antoni

---

Planungs- und  
Baureglement (PBR)

## Planungs- und Baureglement (PBR)

- genehmigt am 10. Dezember 1991
- 1. Revision, 8. November 1994
- Ergänzung Weilerzone Obermonten, 22. September 1998
- Ergänzung Weilerzone Niedermonten, 11. Juli 2001
- 2. Teilrevision, 4. Dezember 2002

---

### ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

#### Art. 1 Ziel

Das vorliegende Planungs- und Baureglement 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

<sup>1</sup> Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPPG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen gesetzlichen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Verfahren, 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 von Planungszielen,
- b) der Richtpläne:
  - Siedlungsrichtplan
  - Strassen- und Verkehrsrichtplan
  - Landschaftsrichtplan,
- c) dem Zonennutzungsplan
- d) den Vorschriften über den Zonennutzungsplan und die Baupolizei,
- e) den Detailbebauungsplänen,
- f) dem erläuternden Planungsbericht.

Art. 3 Rechtsnatur

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private nach ihrer Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) verbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

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

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörigen Gemeindevorschriften können vom Gemeinderat nur mit dem vorherigen Einverständnis der RUBD und nach den Bedingungen des Artikels 55 RPBG bewilligt werden. Das Verfahren laut Art. 90 ff ARR PBG. ist anwendbar.

ERSTER TITEL: GENERELLE VORSCHRIFTEN

Art.6 Zonenarten

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

1. Kernzone (KZ)
  - a. Weilerzone Niedermuhren (WZ)
  - b. Weilerzone Obermonten
  - c. Weilerzone Niedermonten
2. Mischzone (MZ)
3. Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte I (Wm I)
4. Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte II (Wm II)
5. Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (Ws I)
6. Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (Ws II)
7. Industrie- und Gewerbezone (IGZ)
8. Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)
9. Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II)
10. Zone im allgemeinen Interesse III (ZAI III)
11. Zone ohne Nutzung (ZoN)
12. Landwirtschaftszone (LW)
13. Naturschutzzone (N)
14. Forstwirtschaftszone (Wald)

<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.

Art. 7 Obligatorische Detailbebauungspläne

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete für welche ein Detailbebauungsplanverfahren infolge von Lage, Ausmass, bedeutendem Einfluss auf die Umgebung, Schutzmassnahmen, ungünstiger Parzellenform, Erschliessungsschwierigkeiten usw. obligatorisch ist. In diesen Gebieten darf kein Bau bewilligt werden, der nicht dem Bebauungsplan entspricht.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann dem Staatsrat beantragen, die Gültigkeitsdauer von Detailbebauungsplänen zeitlich zu beschränken.

<sup>3</sup> Für weitgehend unüberbaute und/oder unerschlossene Gebiete kann der Gemeinderat die Erstellung eines Detailbebauungsplanes (DBP) verlangen. Der Perimeter, von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt, kann er-

weitert werden, um die Nutzung nicht zu überbauender bzw. freizuhalten Gebiete zu regeln.

#### Art. 8 Schützenswerte Gebäude und andere Objekte

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind Gebäude bezeichnet, welche im Verzeichnis der kantonalen Kulturgüterkommission aufgeführt sind; Art. 13 und 14 des ARRPBG sind vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Gebäude sollen in ihrer historischen Substanz und ihren typischen Elementen erhalten werden. Für alle inneren und äusseren baulichen Änderungen solcher Gebäude, selbst geringfügiger Natur, ist die Voranfrage laut Art. 184 RPBG obligatorisch und erfordert die Genehmigung des kantonalen Bau- und Raumplanungsamtes und der interessierten Amtsstellen.

<sup>3</sup> Werden während Bauarbeiten historische oder archäologische Objekte aufgedeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeinde- und Kantonsbehörden zu informieren. Diese entscheiden über die weiteren Vorkehrungen.

<sup>4</sup> Die Unterschutzstellung gemäss Art. 61 – 64 RPBG ist vorbehalten.

#### Art. 9 Schutzperimeter

Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, welche in ihrer Gesamt-erscheinung zu erhalten sind. Innerhalb des Schutzperimeters soll nichts unternommen werden, was eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zur Folge hat. Eventuelle Neu-, An- oder Umbauten der bestehenden Gebäude 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. Die Voranfrage laut Artikel 184 RPBG ist obligatorisch.

#### Art. 10 Landschaftsschutz

Im Landschaftsrichtplan sind Gebiete bezeichnet, in welchen besondere Schutz-, Erhalt- und/oder Pflegemassnahmen getroffen werden sollen; die Empfehlungen dazu sind im Bericht bezeichnet. Unterschutzstellungen gemäss Art. 61 – 64 RPBG sind vorbehalten.

Art. 11 Archäologische Gebiete und Fundstellen

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind archäologische Gebiete und alte Wege laut IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) informationshalber bezeichnet, welche im Verzeichnis des Amtes für Archäologie (AAFR) enthalten sind.

<sup>2</sup> Für Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, in diesen Gebieten ist die Voranfrage laut Art. 184 RPBG obligatorisch und erfordert die Genehmigung des kantonalen Planungsamtes und des Amtes für Archäologie.

Art. 12 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Campingplätze, Mobilheimanlagen usw.

<sup>1</sup> Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen gestört werden. Die Ablagerung ausgedienter sowie in Gebrauch befindlicher Fahrzeuge, Maschinen und Geräte usw. ist nicht gestattet.

<sup>2</sup> Bezüglich der Ausbeutungsgesuche (Kiesgruben usw.) sind Art. 180 ff RPBG anwendbar.

Art. 13 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken und zu Baumreihen sowie zu Wasserläufen

1. Strassenbaugrenzen

Die Abstände zu Strassen sind als minimale Baugrenzen nach kantonalem Strassengesetz zu betrachten. Im Rahmen eines Gemeindereglements oder einer Detailbebauungsplanes können die Baugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen obligatorisch erklärt werden.

2. Besondere Baulinien

In Detailbebauungsplänen können besondere Baulinien (obligatorische, rückwärtige, vertikal abgesetzte usw.) festgelegt werden.

3. Waldabstand

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20,00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand bestimmt.

4. Abstand entlang Naturhecken und Baumreihen  
Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer im Landschaftsrichtplan oder im Zonennutzungsplan bezeichneten Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt in der Regel 15,00 m. Im Zonennutzungsplan oder Detailbebauungsplan können andere Abstände festgelegt werden.
5. Abstand von Wasserläufen  
Ohne vorherige Bewilligung der Baudirektion beträgt der Abstand einer Baute oder einer Anlage zur Grenze der Wasserläufe mindestens 20.00 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes. Im Zonennutzungsplan oder im Detailbebauungsplan können andere Abstände festgelegt werden.

Auf Bauparzellen, welche an ein öffentliches Gewässer angrenzen, muss das Gelände auf einer Breite von 5.00 m ab Gewässerrand 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.

## ZWEITER TITEL: SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFEN

---

### Art. 14 Kernzone (KZ)

---

1. Zweck:  
Gebiete, die, infolge der bestehenden Nutzung, Bedeutung und Lage, als Siedlungskern gelten und in denen Handel, Gewerbe, Dienstleistungen mit Zentrumsfunktionen sowie Wohnen bereits bestehen und deren Entwicklung gefördert werden soll.
  
1. Nutzung:
  - überwiegend: Mehrfamilienhäuser laut Art. 53 litt. C ARRFBG
  - zusätzlich: Handel, Gewerbe, Dienstleistungen
  
3. Bauweise : offen
  
4. Ausnutzungsziffer (AZ) : max. 0,85
  
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 50%
  
6. Grundabstand (A) : min. 6,25 m
  
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.75 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)
  
8. Gebäudehöhen : GH max. 12.50 m  
h max. 9.00 m (siehe Artikel 29 PBR)
  
9. Geschossanzahl : min. 2 Geschosse
  
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : III

1. Zweck:  
Weilergebiet mit interessanter, angestammter Bausubstanz, im ISOS aufgeführt, und welches durch frühere Einzonungen eine bauliche Entwicklung erfahren hat. Diese bauliche Entwicklung ist zu beschränken auf den im ZNP festgelegten Perimeter. Diese Zone gilt als Auffüllgebiet; besondere Verdichtungsmassnahmen sind nicht vorgesehen. Die Übergänge zur offenen Landschaft sind durch flankierende Massnahmen (hochstämmige Obstbaumplantagen oder andere hochstämmige Arten) zu gestalten.  
  
Nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude können in ihren Volumen für Wohnen und Gewerbe genutzt werden. Für neue Ökonomiegebäude sind die Standorte besonders sorgfältig zu bestimmen mit Rücksicht auf die gebaute und natürliche Landschaft.
2. Nutzung:  
Einzelwohnhäuser, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe.
3. Bauweise : offen
4. Ausnutzungsziffer (AZ) : max. 0.45 für Neubauten sowie für Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 25%
6. Grundabstand (A) : min. 4.50 m
7. Erhöhter Anstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 13.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 9.00 m  
h max. 6.50 m (siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : III
11. Besondere Vorschriften

Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, welche in ihrer Gesamt-  
erscheinung zu erhalten sind. Innerhalb des Schutzperimeters soll nichts  
unternommen werden, was eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes



für bestehende Gebäude nicht  
anwendbar

8. Gebäudehöhen: GH max. 9.00 m für Neubauten  
h max. 6.50 m (siehe Artikel 29 PBR)  
oder bestehende Gebäudehöhen
9. Geschossanzahl: frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe: III
11. Besondere Vorschriften

<sup>1</sup> Die Bestimmungen von Art. 9 PBR sind innerhalb des im Plan bezeichneten Schutzperimeters anwendbar. Neue Nebenbauten sind innerhalb des Schutzperimeters nicht zugelassen.

<sup>2</sup> Für neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind die Standorte besonders sorgfältig zu bestimmen mit Rücksicht auf die gebaute und natürliche Landschaft. Grössere landwirtschaftliche Neubauten sollen innerhalb des Schutzperimeters nicht zugelassen werden.

<sup>3</sup> Bei den bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen, welche um- und ausgebaut werden können, ist die Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 3 beschränkt. Mit Ausnahme der geschützten Gebäude können bestehende Gebäude und Gebäude innerhalb des Schutzperimeters abgebrochen werden und in der Regel bis maximal in den gleichen Ausmassen (Höhe und Grundriss) neu gebaut werden; Abs. 7 (untenstehend) ist anwendbar.

<sup>4</sup> Die im Plan bezeichneten Nebengebäude können nur für Nebenzwecke genutzt werden.

<sup>5</sup> Anbauten an bestehende Hauptgebäude sind nur zugelassen, wenn deren funktionelle Notwendigkeit nachgewiesen und dadurch weder das Gebäude, noch dessen unmittelbare Umgebung unzumutbar betroffen wird. Alle im Plan nicht als Nebengebäude bezeichnete Bauten gelten als Hauptgebäude. Für bestehende Nebenbauten, welche Fremdkörper bilden und das Gesamterscheinungsbild stören, kann im Rahmen von Baubewilligungsgesuchen auf dem gleichen Eigentum deren Entfernung gefordert werden. Teilaufstockungen von Hauptgebäuden können nur im Rahmen des bestehenden Gebäudegrundrisses und der bestehenden maximalen Gebäudehöhe bewilligt werden.

<sup>6</sup> Die möglichen Neubauten sind in ihrer Lage, ihrer Grundfläche und ihrer Firstrichtung eingetragen. Sie gelten als ein Gebäude im Sinne von Artikel 53 litt. A ARRBG. Auf Artikel Nr. 800 gilt die Neubaumöglichkeit ausschliesslich für eine Halle.

<sup>7</sup> Der Standort und die Firstrichtung von Neubauten müssen der Struktur des Ortsbildes als Ganzes Rechnung tragen, im besonderen der Lage und der Firstrichtung der umliegenden geschützten und nicht geschützten Bauten. Deren Architektur muss, unter Berücksichtigung des Zweckes, in der Form des Volumens, in der Fassadengestaltung, in der Material- und Farbwahl mit dem Architekturcharakter der Siedlung harmonieren.

<sup>8</sup> Der bestehende Obstbaumbestand sowie die Naturhecken sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bäume, welche wegen Neubauten und den dazu notwendigen Zufahrten gefällt werden müssen, sind zu ersetzen. Der Ersatz hat vorzugsweise gegen die umgebende Landschaft stattzufinden, um den Übergang derselben mit dem Weiler sicherzustellen bzw. wiederherzustellen. Parzellengrenzen gegen die freie Landschaft (am Perimeterrand) dürfen nur mit standortgerechten Naturhecken bepflanzt werden; event. Einzäunungen sind möglichst diskret und transparent zu halten. Die natürlichen Geländeformen sind möglichst zu erhalten, vor allem am Perimeterrand; in der Regel sind Stützmauern verboten. Für neue Pflanzungen sind nur einheimische Baumarten zugelassen. Bei Baubewilligungsgesuchen ist dem Umgebungsplan besondere Beachtung zu schenken.

---

Art. 15 ter Weilerzone III (Niedermonten) (WZIII) (s. Anhang zum Zonennutzungsplan)

---

1. Zweck:  
Diese Zone bezweckt, die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung weiterzuführen, die nicht landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz für Wohnen und Gewerbe zu nutzen, sowie beschränkte Neubaumöglichkeiten vor allem für Wohnzwecke zu ermöglichen. Besondere Verdichtungen sind nicht erwünscht.
2. Nutzung
  - Wohnen, Landwirtschaft
  - neue Wohnbauten (landwirtschaftlich oder nicht landwirtschaftlich gebunden) an im Plan bezeichneten Standorten, bei Einzelwohnhäuser mit max. drei Wohnungen laut Artikel 53 litt. A (ARRPBG), in Wohnungen integriertes, stilles Kleingewerbe und Büros
3. Bauweise: offen
4. Ausnutzungsziffer (AZ): max. 0.45 für Neubauten für bestehend Gebäude und für Neubauten für landwirtschaftliche Zwecke (ausser Wohngebäude) nicht anwendbar
5. Überbauungsziffer (UeZ): max. 25% für bestehende Gebäude nicht anwendbar
6. Grundabstand (A): min. 4.50 m oder bestehende Abstände
7. Erhöhter Abstand (A'): 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 13.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe für bestehende Gebäude nicht anwendbar
8. Gebäudehöhen: GH max. 9.00 m für Neubauten h max. 6.50 m (siehe Artikel 29 PBR) oder bestehende Gebäudehöhen
9. Geschossanzahl: frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## 11. Besondere Vorschriften

<sup>1</sup> Die Bestimmungen von Art. 9 PBR sind innerhalb des im Plan bezeichneten Schutzperimeters anwendbar. Neue Nebenbauten sind innerhalb des Schutzperimeters nicht zugelassen.

<sup>2</sup> Für neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind die Standorte besonders sorgfältig zu bestimmen mit Rücksicht auf die gebaute und natürliche Landschaft. Grössere landwirtschaftliche Neubauten sollen innerhalb des Schutzperimeters nicht zugelassen werden.

<sup>3</sup> Bei den bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen, welche um- und ausgebaut werden können, ist die Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 3 beschränkt. Mit Ausnahme der geschützten Gebäude können bestehende Gebäude und Gebäude innerhalb des Schutzperimeters abgebrochen werden und in der Regel bis maximal in den gleichen Ausmassen (Höhe und Grundriss) neu gebaut werden; Abs. 7 (untenstehend) ist anwendbar.

<sup>4</sup> Die im Plan bezeichneten Nebengebäude können nur für Nebenzwecke genutzt werden.

<sup>5</sup> Die Nebengebäude, welche bei Neubaumöglichkeiten abzubrechen sind, sind im Plan besonders bezeichnet.

<sup>6</sup> Anbauten an bestehende Hauptgebäude sind nur zugelassen, wenn deren funktionelle Notwendigkeit nachgewiesen und dadurch weder das Gebäude, noch dessen unmittelbare Umgebung unzumutbar betroffen wird. Alle im Plan nicht als Nebengebäude bezeichneten Bauten gelten als Hauptgebäude. Für bestehende Nebenbauten, welche Fremdkörper bilden und das Gesamterscheinungsbild stören, kann im Rahmen von Baubewilligungsgesuchen auf dem gleichen Eigentum deren Entfernung gefordert werden. Teilaufstockungen von Hauptgebäuden können nur im Rahmen des bestehenden Gebäudegrundrisses und der bestehenden maximalen Gebäudehöhe (GH und h) bewilligt werden.

<sup>7</sup> Die möglichen Neubauten sind im Plan in ihrer Lage, ihrer ungefähren Grundfläche und ihrer überwiegenden Gebäude- und Firstrichtung eingetragen. Sie gelten als ein Gebäude im Sinne von Artikel 53 litt. ARR PBG.

<sup>8</sup> Die Architektur der Neubauten muss in der Form des Volumens, der Dachform, in der Fassadengestaltung, in der Material- und Farbwahl mit dem Architekturcharakter der Siedlung harmonisieren. Damit die Neubauten den Bezug zur Strasse beibehalten, sollen die Vorplätze nicht durch Hecken und Einzäunungen abgeschlossen werden. Der Dachneigungswinkel muss mindestens 25° betragen.

<sup>9</sup> Der bestehende Obstbaumbestand, sowie die Naturhecken sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bäume, welche wegen Neubauten und den dazu notwendigen Zufahrten gefällt werden müssen, sind zu ersetzen. Der Ersatz oder auch Neupflanzungen hat vorzugsweise gegen die umgebende Landschaft stattzufinden, um den Übergang derselben mit dem Weiler sicherzustellen bzw. wiederherzustellen.

Parzellengrenzen gegen die freie Landschaft (am Perimeterrand) dürfen nur mit standortgerechten Naturhecken bepflanzt werden; eventuelle Einzäunungen sind möglichst diskret und transparent zu halten. Die natürlichen Geländeformen sind möglichst zu erhalten, vor allem am Perimeterrand; in der Regel sind Stützmauern verboten. Für neue Pflanzungen sind nur einheimische Baumarten zugelassen. Bei Baubewilligungsgesuchen ist dem Umgebungsplan besonders Beachtung zu schenken.

---

Art. 16 Mischzone (MZ), Mischzone\* (MZ\*)

---

1. Zweck:  
Gebiete, die sich, infolge ihrer Lage, nicht ausschliesslich als Wohngebiete eignen und solche, in denen schwach bis mässig störende Betriebe weiter zugelassen, bzw. neu erstellt werden können.
2. Nutzung:  
Einzelwohnhäuser lt. Art. 53 litt.A ARRPBG und/oder zugeordnete Gewerbebetriebe.
3. Bauweise : offen
4. Ausnützungsziffer (AZ) : max. 0.60 davon max. 0.45 für Wohnzwecke
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 35%
6. Grundabstand (A) MZ: min. 5.00 m  
MZ\*: min. 6.25 m
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 15.00 m Gebäudelänge bzw. 18.75 m (MZ\*) und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen MZ: GH max. 10.00 m  
h max. 7.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)  
MZ\*: GH max. 12.50 m  
h max. 9.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : III
11. Besondere Vorschriften : Für Einzelwohnhäuser ohne Gewerbebetriebe sind die Vorschriften der Ws I anwendbar.

---

Art. 17 Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte I (Wm I)

---

1. Zweck:  
Gebiete, in denen das Wohnen überwiegt ist oder sein soll und die für Mehrfamilienhäuser weiter zugelassen werden und in denen besondere Verdichtungsmassnahmen oder Siedlungsformen infolge der bereits bestehenden Bausubstanz nicht gerechtfertigt sind.
2. Nutzung:
  - überwiegend: Mehrfamilienhäuser laut Art. 53 litt C ARRBG
  - zusätzlich: in Wohnungen integrierte, stille Kleingewerbe und Büros
3. Bauweise : offen
4. Ausnützungsziffer (AZ) : max. 0.65
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 25%
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. 10.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : 2 – 3 Normalgeschosse und ausgebauter Dachgeschoss oder Attika
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

1. Zweck:  
Gebiete, welche noch nicht überbaut sind und, infolge ihrer zentralen Lage, ihrer Bedeutung und ihrer Grösse als wichtige Bauentwicklungsgebiete gelten. Hohe bauliche Dichten in Form von Mehrfamilien- und/oder zusammengebaute Einzelwohnhäuser, Mischung mit Aktivitäten, sowie erhöhte Anforderungen hinsichtlich Siedlungsqualität, besondere Beachtung der Übergänge zu angrenzenden Zonen, Verkehrsführung und Aussenraumgestaltung sind die Zielsetzungen. Diese Zielsetzungen sind in Form einer Sonderbewilligung zu gewährleisten, welche integrierender Bestandteil der Nutzungsplanung bildet.
2. Nutzung:
  - überwiegend: zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser laut Art. 53 litt. A, C ARRFBG
  - zusätzlich: Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, welche das Wohnen nicht übermässig beeinträchtigen
3. Bauweise : offen
4. Ausnützungsziffer (AZ) : max. 0.65
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 25% für Mehrfamilienhäuser  
max. 35% für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
6. Grundabstand (A) : min. 6.25 m
7. Erhöhter Grundabstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.75 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 12.50 m  
h max. 9.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

1. Zweck:  
Gebiete, die sowohl hinsichtlich Erschliessung, Parzellierung und Bauweise für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt sind und weiter für solche vorgesehen sind. Verdichtungsmassnahmen sind nicht vorgesehen.
2. Nutzung:
  - überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser laut Art. 53 litt. A ARRPBG
  - zusätzlich: in Wohnungen integriertes, stilles Kleingewerbe und Büros
3. Bauweise : offen
4. Ausnutzungsziffer (AZ) : max. 0.45
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 25%
6. Grundabstand (A) : min. 4.50 m
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 13.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 9.00 m  
h max. 6.50 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH I
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

---

Art. 20 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (Ws II)

---

1. Zweck:  
Gebiete, die sich infolge der Lage zum Zentrum oder der Bedeutung als Abschluss des Siedlungsrandes, der Beschaffenheit des Geländes und/oder der Schwierigkeit der Erschliessung besonders für Verdichtungsmassnahmen eignen und die in der Regel für zusammengebaute Einzelwohnhäuser vorgesehen sind. Im Gebiet des Sigristenhubel ist die Überbauung mittels DBP zu regeln; infolge der exponierten Lage hat derselbe erhöhte Anforderungen an die Siedlungsqualitäten zu entsprechen.
2. Nutzung:
  - überwiegend: freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser laut Art. 53 litt. A, B ARR PBG
  - zusätzlich: in Wohnungen integriertes, stilles Kleingewerbe und Büros
3. Bauweise : offen
4. Ausnutzungsziffer (AZ) : max. 0.45 für freistehende Einzelwohnhäuser max. 0.55 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 25% für freistehende Einzelwohnhäuser max. 35% für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
6. Grundabstand (A) : min. 4.50 m
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 13.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 9.00 m  
h max. 6.50 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : II
11. Besondere Vorschriften:  
Im Gebiet Sigristenhubel und Lampertshalten Sektor Süd sind die Vorschriften des DBP anwendbar.

---

Art. 21 Industrie- und Gewerbezone

---

1. Zweck:  
Gebiete, welche ihrer Lage, ihrer Beschaffenheit, ihrer Beziehung zu den Hauptverkehrsträgern und ihrer bestehenden Nutzung sich weiterhin für mässig störende Betriebe eignen und in denen das Wohnen nur in Ausnahmefällen und zu den Betrieben zugeordnet zugelassen ist.
2. Nutzung:  
Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für die den Betrieben zugeordneten Wohnungen
3. Bauweise : offen
4. Volumenziffer (VZ) :  $5\text{m}^3 / \text{m}^2$
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 65 %
6. Grundabstand (A) : min. 6.25 m
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.75 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe, nur gegenüber anderen Bauzonen anwendbar
8. Gebäudehöhen : GH max. 12.50 m  
h max. 9.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe : III

---

Art. 22 Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)

---

1. Zweck:  
Gebiete, in denen Bauten von allgemeinem Interesse überwiegen und welche weiterhin für solche bestimmt sind, sowie für die ihnen zugeordneten Anlagen, Freiflächen und Verkehrsanlagen.
2. Nutzung:  
Bauten und Anlagen von allgemeinen Interesse laut Art. 51 al. 1 RPBG
3. Bauweise : offen
4. Ausnutzungsziffer (AZ) : 0.85
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 40%
6. Grundabstand (A) : min. 6.25 m
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.75 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 12.50 m  
h max. 9.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe: : III

---

Art. 23 Zone im allgemeinen Interesse II (Burgbühl) (ZAI II)

---

1. Zweck:  
Gebiete, welche für Gebäude und Anlagen privater Natur bestimmt sind,  
welche für das Gemeinwesen von bedeutendem Interesse sind.
2. Nutzung:  
Private Gebäude und Anlagen laut Art. 51. al. 2 RPBG
3. Bauweise : offen
4. Ausnützungsziffer (AZ) : max. 0.85
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 40%
6. Grundabstand (A) : min. 6.25 m
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude  
mit mehr als 18.75 m Gebäudelänge  
und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 12.50 m  
h max. 9.00 m  
(siehe Artikel 29 PBR)
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe: : II

---

Art. 24 Zone im allgemeinen Interesse III (ZAI III)

---

1. Zweck:  
Gebiete, welche für flächenextensive Anlagen im allgemeinen Interesse, deren zugeordneten Neubauten, sowie Bauten für das öffentliche Interesse bestimmt sind.
2. Nutzung:  
- überwiegend: Freiflächen und Anlagen  
- zusätzlich: zweckgebundene Bauten, Garderoben, Klubräume, WC-Anlagen usw.
3. Bauweise : offen
4. Ausnutzungsziffer (AZ) : 0.85
5. Überbauungsziffer (UeZ) : max. 40%
6. Grundabstand (A) : min. 5.00
7. Erhöhter Abstand (A') : 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 12.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe
8. Gebäudehöhen : GH max. 10 m
9. Geschossanzahl : frei innerhalb GH
10. Lärmempfindlichkeitsstufe: : ---

---

Art. 25 Zone ohne Nutzung (ZoN)

---

1. Zweck:  
Gebiete in unmittelbarer Siedlungsnähe, welche sich infolge ihrer Beschaffenheit weder für die landwirtschaftliche Nutzung, noch für eine spätere Überbauung eignen.

---

Art. 26 Landwirtschaftszone (LZ)

---

1. Zweck:  
Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das:  
- sich für landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird.  
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
2. Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone  
In der Landwirtschaftszone sind gemäss den Art 16a RPG und 34 ff. RPV zonenkonform:  
- Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen,  
- Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen,  
- Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen,  
- Bauten für den unentbehrlichen Wohnbedarf, der für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewebes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.
3. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone  
In der Landwirtschaftszone können unter den Bedingungen der Artikel 24 ff RPG und 40 ff RPV als nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden:  
- Bauten und Anlagen, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert,  
- Umbauarbeiten für die Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen,

- die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder der Wiederaufbau von bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen, die Änderung von schützenswerten Bauten und Anlagen, nach den durch den kantonalen Richtplan definierten Kriterien.

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind ebenfalls einer Bewilligung unterworfen.

4. Verfahren

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Bau-  
direktion(Art. 59 RPBG).

Das Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 184 RPBG ist obligatorisch, ausser für geringfügige Bauten.

5. Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 27 Naturschutzzone(Unterer Senselauf) (N)

---

1. Zweck:

Dieses Gebiet ist laut Beschluss der RUBD vom 25. Februar 2003 als Naturschutzgebiet Sensegraben bezeichnet. Die diesbezüglichen Vorschriften sind anwendbar.

---

Art. 28 Forstwirtschaftszone (Wald)

---

1. Zweck:

Das Waldareal ist der Forstgesetzgebung unterstellt.

Art. 29 Grundsatz

<sup>1</sup> Sämtliche Elemente der Zonenvorschriften wie Bauweise, Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Abstände, Höhen sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RPPBG) bzw. Ausführungsreglement (ARRPPBG) definiert.

<sup>2</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig ab 10% Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses (entlang der Fassade oder diagonal) ein Zuschlag zur Höhe „h“ gestattet.

<sup>2.1</sup> Bei einer Hangneigung von 10-20% innerhalb des Gebäudegrundrisses (entlang der Fassade oder diagonal) ist ein Zuschlag von 1.00 m zur Höhe „h“ erlaubt.

<sup>2.2</sup> Bei einer Hangneigung über 20% innerhalb des Gebäudegrundrisses (entlang der Fassade oder diagonal) ist ein Zuschlag von 1,50 m zur Höhe „h“ erlaubt.

<sup>3</sup> Die weiteren anwendbaren Bestimmungen sind in den nachfolgenden Artikeln enthalten.

Art. 30 Termine für die Gestaltung der Aussenräume

Die Gestaltung des Aussenraumes mit den Zugängen für Fussgänger, den Zufahrten, Parkplätze ist mit der Bezugsbewilligung fertig zu stellen, die übrigen Umgebungsarbeiten sind spätestens nach 9 Monaten abzuschliessen (ausgenommen sind freistehende Einfamilienhäuser).

Art. 31 Kehricht

<sup>1</sup> Die Kehrichtbeseitigung muss den einschlägigen Vorschriften entsprechen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Ort und Anlage von Kehrichtsammelplätzen festlegen.

Art. 32 Parkierung

<sup>1</sup> Es müssen auf privatem Grund Parkplätze geschaffen werden (die Werte sind aufzurunden). Die Zufahrt und der Wendeplatz zur Garage gelten nicht als Parkplatz.

Wohnungen/Einfamilienhäuser:  
minimal 2 Plätze pro Wohnungseinheit

Mehrfamilienhäuser:  
minimal 1.5 Platz pro Wohnung, dazu 20% zusätzliche Stellen für Besucher, davon muss mindestens die Hälfte überdeckt sein.

- Büros:  
0,5 Platz pro Arbeitsplatz
- Industrien, Werkstätte:  
0,33 Platz pro Arbeitsplatz
- Verkaufslokale, Geschäfte:  
1 Platz pro 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Hotels:  
1 Platz pro 2 Betten
- Restaurants:  
1 Platz pro 4 Sitzplätze

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für Säle und Kirchen zusätzliche Parkplätze verlangen. Er kann zusätzlich Parkplätze für Besucher und Lieferanten verlangen.

<sup>3</sup> Bei Nutzungsänderungen oder Ungenügen der vorhandenen Parkplätze eines Gebäudes kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze an die Anforderungen der Richtlinien verlangen.

## VIERTER TEIL : STRAFBESTIMMUNGEN

---

### Art. 33 Übertretungen

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

## FÜNFTER TEIL : SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

### Art. 34 Aufhebung

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen aufgehoben, insbesondere das Baureglement vom 20. Juni 1983.

<sup>2</sup> Der Siedlungsrichtplan Dorfkern (Nr. STA 10.11. und der Bericht) vom 10. 12. 1981 ist aufgehoben.

### Art.35 Inkrafttreten

Bearbeitung:	Januar 2005
Öffentliche Auflage:	11.03.05 bis 21.04.2005

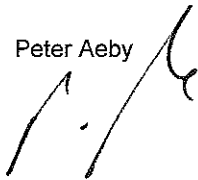
Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die RUBD in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates:

St. Antoni, den 25. Mai 2005

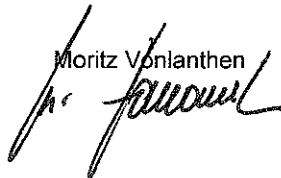
Der Ammann

Peter Aeby

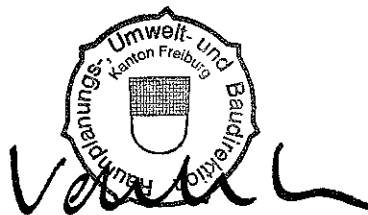


Der Gemeindeschreiber

Moritz Vonlanthen



Genehmigt durch die  
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion



Freiburg, den 15. JUNI 2005

Der Staatsrat, Direktor