



Kommunale Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 29. Juni 1995

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZONENORDNUNG	3
1.1 Einteilung	3
1.2 Massgebende Pläne	4
2 ZONENVORSCHRIFTEN	4
2.1 Kernzone	4
2.2 Wohnzonen	8
2.3 Wohn-, Gewerbe- und Industriezone	11
2.4 Zone für öffentliche Bauten.....	12
2.5 Erholungszone.....	12
3 BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN	13
3.1 Zulässigkeit.....	13
3.2 Besondere Vorschriften	13
3.3 Gebäudelänge	14
4 WEITERE BESTIMMUNGEN.....	14
4.1 Besondere Gebäude	14
4.2 Strassen- und Wegabstand unterirdischer Gebäude.....	14
4.3 Terrainabgrabungen	15
4.4 Fahrzeugabstellplätze	15
4.5 Aussenantennen.....	16
4.6 Kinderspiel- und Ruheflächen.....	16
4.7 Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge	16
5 INKRAFTTRETEN	17
5.1 Aufhebung bisherigen Rechts.....	17
5.2 Inkrafttreten nach Genehmigung	17

Die Gemeinde Freienstein-Teufen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 Zonenordnung

1.1 Einteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Zonen, Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen
Kernzone	K	III
1-geschossige Wohnzone	W1	II
2-geschossige Wohnzone	W2	II
3-geschossige Wohnzone	W3	II
2-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2	III
3-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WG3	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
Wohn-, Gewerbe- und Industriezone	WGI	III
Erholungszone	E	-
Freihaltezone	F	-

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

1.2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1 : 5000 massgebend; für die Kernzonen Freienstein, Teufen, Oberteufen gelten die Kernzonenpläne 1 : 500, für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne 1 : 500. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan 1 : 5000 ist nicht rechtsverbindlich.

Massgebende Pläne

2 Zonenvorschriften

2.1 Kernzone

2.1.1 Allgemeine Bauvorschriften

2.1.1.1 Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Umbau und Ersatzbauten

2.1.1.2 Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Masse für Neubauten

Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min. m	3.50
- grosser Grundabstand	min. m	7.00
Gebäuelänge	max. m	30.00
Gebäudetiefe	max. m	14.00

2.1.1.3 Wo Mantellinien festgelegt sind, sind diese anstelle der Grenzabstände massgebend. Neubauten dürfen

Mantellinien

in diesem Falle nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Länge und Breite der Gebäude sind innerhalb der Mantellinien nicht beschränkt.

Diese Beschränkung gilt nicht für abstandsfreie und für besondere Gebäude im Sinne des PBG.

2.1.1.4 Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Bautiefe von 16 m und einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Bauweise

2.1.2 Grundabstand

2.1.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Grosser und kleiner Grundabstand

In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.1.3 Dachgestaltung

2.1.3.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung (40° - 45° a.T.) aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.

Dachform

2.1.3.2 Die in den Kernzonenplan eingetragenen Firstrichtungen sind zu übernehmen.

Firstrichtung

2.1.3.3 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.	Vordächer
2.1.3.4 Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen odere Ochsenaugen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem übrigen Dach und dem Gebäude angepasst sind.	Dachaufbauten
2.1.3.5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	Dacheinschnitte
2.1.3.6 Es sind einzelne Dachflächenfensterr mit maximal 0.50 m ² Glasfläche zulässig.	Dachflächenfenster
2.1.3.7 Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrote unglasierte Ziegel zu verwenden.	Bedachungsmaterial
2.1.3.8 Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen, herkömmlichen Art und Weise auszuführen.	Kamine
2.1.4 Fassadengestaltung	
2.1.4.1 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.	Materialien und Farben
2.1.4.2 Die Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie aussenliegender, fester Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht ist.	Fenster
2.1.4.3 Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen.	Balkone

2.1.5 Umgebungsgestaltung

2.1.5.1 Die herkömmliche, dörfliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Dörfliche Umgebungsgestaltung

2.1.5.2 Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Terrainveränderungen

2.1.5.3 Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Garagen und Abstellplätze

2.1.5.4 Es sind nur betriebseigene Reklamen in nichtstörender Form gestattet. Reklame

2.1.6 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

2.1.6.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Abbrüche

2.1.6.2 Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt. Abbruchbewilligung

2.1.7 Renovationen

2.1.7.1 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Aussenrenovationen

2.1.8 Nutzweise

2.1.8.1 In der Kernzone sind mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

2.2 Wohnzonen

2.2.1 Grundmasse

Grundmasse

	W1	W2	W3	WG2	WG3
Vollgeschosse max.	1	2	3	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	2	2	2	2
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	1,3	2,0	2,3	2,0 (2,4')	2,3 (2,7')
Gebäudehöhe max. in m	4,8	7,5	10,5	7,5	10,5
Grenzabstände					
- kleiner Grundabstand min. in m	4	5	6	5	6
- grosser Grundabstand min. in m	8	10	12	10	12
Gebäuelänge max. in m	25	30	40	30	40

¹ Die Bedingung für diese maximale Baumassenziffer ist in Ziff. 2.2.8.4 BZO geregelt.

2.2.2 Grosser und kleiner Grundabstand

2.2.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Grosser und kleiner Grundabstand

In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.2.3 Anrechenbares Untergeschoss

2.2.3.1 In der Wohnzone W1 ist zusätzlich zum Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Anrechenbares Untergeschoss

2.2.3.2 Bei einem anrechenbaren Untergeschoss darf max. 50 % der gesamten Fassadenfläche sichtbar sein. Sichtbarkeit Fassaden

2.2.4 Mehrlängenzuschlag

2.2.4.1 Bei Gebäudelängen von mehr als 16.00 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m zu erhöhen. Mehrlängenzuschlag

2.2.4.2 Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages. Unterschreitung Gebäudeabstand

2.2.5 Dachformen

2.2.5.1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 25°. Dachform

2.2.5.2 In den Wohnzonen W1 in Teufen sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 40° - 50° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen. Dachform in W1 Teufen

2.2.5.3 In der Wohn- und Gewerbezone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht sind andere, von Ziffer 2.2.5.1 BZO abweichende Dachformen gestattet. Dachform in WG3 mit GP

2.2.6 Dacheinschnitte

2.2.6.1 In den Wohnzonen W1 in Teufen sind Dacheinschnitte nicht gestattet.

Dacheinschnitte
in W1 Teufen

2.2.7 Nutzweise / Bauweise

2.2.7.1 In den Zonen W1, W2 und W3 sind nichtstörende Betriebe gestattet.

Nutzweise

2.2.7.2 In den Zonen W1, W2 und W3 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Geschlossene
Bauweise

2.2.8 Wohn- und Gewerbebezonen (WG2 und WG3)

2.2.8.1 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss, deren grösste Höhe 4.00 m nicht übersteigt, und für Untergeschosse kann der Grenzabstand allseitig auf 3.50 m herabgesetzt werden.

Grenzabstand

2.2.8.2 In den Zonen WG2 und WG3 sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

2.2.8.3 Bei einer geschlossenen Überbauung beträgt die Gesamtlänge in der WG2 maximal 40 m bzw. in der WG3 50 m.

Geschlossene
Bauweise

2.2.8.4 Für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gilt eine um 0,4 m³/m² erhöhte Baumassenziffer.

Erhöhte Bau-
massenziffer

2.3 Wohn-, Gewerbe- und Industriezone

2.3.1 Grundmasse

Grundmasse

Baumassenziffer	max.	5.00 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	max.	13.50 m
Grenzabstand		
• Gebäude, deren höchste Höhe 4.00 m nicht übersteigt	min.	3.50 m
• Gebäude, deren höchste Höhe 4.00 m übersteigt.	min.	5.00 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

2.3.2 Geschlossene Bauweise

2.3.2.1 Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

Geschlossene Bauweise

2.3.3 Nutzweise

2.3.3.1 In der Wohn-, Gewerbe- und Industriezone sind nur mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Nicht gestattet sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

Nutzweise

Der Wohnanteil darf über die ganze Zone gerechnet 1/10 des maximalen Gebäudevolumens nicht übersteigen.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

- 2.4.1 Innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m. Gegenüber privaten Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten. Grundmasse

2.5 Erholungszone

2.5.1 Nutzweise

- 2.5.1.1 In der Erholungszone E sind Gebäude, die dem Betrieb der Familiengärten dienen, zulässig. Nutzweise

2.5.2 Bauweise

- 2.5.2.1 Der Gemeinderat erlässt soweit notwendig Richtlinien. Bauweise

3 Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen

3.1 Zulässigkeit

- 3.1.1 In den Zonen W1, W2, W3, WG2, WG3 sind Arealüberbauungen zulässig. Zulässigkeit

In den Zonen W1, W2, WG2 genügt eine Arealfläche von 4000 m², in den Zonen W3 und WG3 sind 6000 m² notwendig.

3.2 Besondere Vorschriften

3.2.1 Baumassenziffer

- 3.2.1.1 In den Zonen W1, W2, W3, WG2, WG3 erhöht sich die Baumassenziffer um einen Zehntel. Baumassenziffer

3.2.2 Grenz- und Gebäudeabstände

- 3.2.2.1 Für die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Grenz- und Gebäudeabstände

3.3 Gebäudelänge

3.3.1 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Gebäudelänge

4 Weitere Bestimmungen

4.1 Besondere Gebäude

4.1.1 Grenz- und Gebäudeabstand

4.1.1.1 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gelten die kantonal-rechtlichen Mindestanforderungen, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 36 m² beträgt.

Grenz- und Gebäudeabstände besonderer Gebäude

4.1.2 Baumassenziffer

4.1.2.1 Pro Grundstück sind besondere Gebäude bis maximal 36 m² Grundfläche für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

Baumassenziffer

4.2 Strassen- und Wegabstand unterirdischer Gebäude

4.2.1 Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.

Unterirdische Gebäude

4.3 Terrainabgrabungen

- 4.3.1 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.0 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Terrainveränderungen

4.4 Fahrzeugabstellplätze

- 4.4.1 Fahrzeugabstellplätze sind erforderlich für:

Fahrzeugabstellplätze

	min. Anzahl	
Wohngebäude	pro Wohnung	2

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen 10 % als Besucherabstellplätze zu erstellen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 400) im Einzelfall fest.

Bei Einfamilienhäusern zählen Garagenvorplätze als Pflichtplätze.

4.5 Aussenantennen

- 4.5.1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

Aussenantennen

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich¹ überwiegt.

4.6 Kinderspiel- und Ruheflächen

- 4.6.1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindesten 15 % der Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Kinderspiel- und Ruheflächen

4.7 Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge

- 4.7.1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckveränderungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen.

Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge

¹ Das Wort „deutlich“ von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen. Siehe RRB 2664/6.09.1995.

5 Inkrafttreten

5.1 Aufhebung bisherigen Rechts

- 5.1.1 Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung für die Gemeinde Freiensteinteußen vom 21. November 1984 mit seitherigen Zonenplanänderungen aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

5.2 Inkrafttreten nach Genehmigung

- 5.2.1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29. Juni 1995.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

Der Schreiber:

P. Salmoiraghi

M. Hösli

Vom Regierungsrat am 6. September 1995 mit Beschluss Nr. 2664 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi

*Datum der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung im Amtsblatt
und Mitteilungsblatt: 22.09.1995.*