



Kommunale Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 14.Juni 2012

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	Zone für öffentliche Bauten	10
2.4	Erholungszone	10
3	WEITERE BESTIMMUNGEN	11
3.2	Besondere Gebäude	11
3.3	Strassen- und Wegabstand unterirdischer Gebäude....	12
3.4	Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen	12
3.5	Fahrzeugabstellplätze	13
3.6	Aussenantennen	13
3.7	Kehricht-Container und Grüngut	14
3.8	Kinderspiel- und Ruheflächen	14
3.9	Abstellflächen für Kinderwagen und Velos	14
4	INKRAFTTRETEN	15
4.1	Aufhebung bisherigen Rechts	15
4.2	Inkrafttreten nach Genehmigung	15

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	Wa	II
2-geschossige Wohnzone	Wb	II
3-geschossige Wohnzone	Wc	II
2-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WGa	III
3-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WGb	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
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 und Teufen 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 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofiles (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.

schwarz
eingetragene
Bauten

2.1.1.2 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofiles (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 2.1.1.4 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten ist zu übernehmen.

schraffierte
Bauten

2.1.1.3 Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 2.1.1.4 ersetzt bzw. überbaut werden.

Nicht speziell
markierte Bauten

2.1.1.4 Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Masse für Neubauten

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min. m	3.50
- grosser Grundabstand	min. m	7.00
Gebäudelänge	max. m	30.00

2.1.1.5 Die Baubehörde kann den Abstand von Strassen und Wegen für sämtliche Gebäude bis auf minimal 2.50 m reduzieren, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine gute Einordnung sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet sind.

Strassenabstand

2.1.1.6 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 Nutzweise

2.1.2.1 In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

2.1.3 Grundabstand

2.1.3.1 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 Grund-
abstand

In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.1.4 Dachgestaltung

- | | |
|--|---------------------------|
| <p>2.1.4.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer oder Walmdächer mit in der Regel beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung (38° - 45° a.T.) aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann.</p> <p>2.1.4.2 Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.</p> | <p>Dachform</p> |
| <p>2.1.4.3 Die Dächer sind mit allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.</p> | <p>Vordächer</p> |
| <p>2.1.4.4 Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem übrigen Dach und dem Gebäude angepasst sind.</p> <p style="margin-left: 40px;">Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p> <p style="margin-left: 40px;">Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm unterhalb des Firstes angesetzt sein.</p> | <p>Dachaufbauten</p> |
| <p>2.1.4.5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p>Dacheinschnitte</p> |
| <p>2.1.4.6 Es sind einzelne Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glasfläche zulässig.</p> | <p>Dachflächenfenster</p> |
| <p>2.1.4.7 Sorgfältig gestaltete vertikale oder horizontale Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).</p> | <p>Lichtbänder</p> |
| <p>2.1.4.8 Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrote unglasierte Ziegel zu verwenden. Abweichungen sind bei einer guten Einordnung möglich.</p> | <p>Bedachungsmaterial</p> |

- | | | |
|---------|--|--------|
| 2.1.4.9 | Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen. | Kamine |
|---------|--|--------|

2.1.5 Solaranlagen

- | | |
|---------|--|
| 2.1.5.1 | Solaranlagen müssen zusammenhängend eingebaut werden. Sie sind in Form und Lage sorgfältig in die Dachfläche einzupassen und wenn möglich an der Traufe zu platzieren. |
|---------|--|

2.1.6 Fassadengestaltung

- | | | |
|---------|--|------------------------|
| 2.1.6.1 | Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. | Materialien und Farben |
|---------|--|------------------------|

- | | | |
|---------|--|---------|
| 2.1.6.2 | Die Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht ist. | Fenster |
|---------|--|---------|

- | | | |
|---------|---|---------|
| 2.1.6.3 | Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen. | Balkone |
|---------|---|---------|

Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

2.1.7 Umgebungsgestaltung

- | | | |
|---------|--|-------------------------------|
| 2.1.7.1 | Die herkömmliche, dörfliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. | Dörfliche Umgebungsgestaltung |
|---------|--|-------------------------------|

- | | | |
|---------|---|----------------------|
| 2.1.7.2 | Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. | Terrainveränderungen |
|---------|---|----------------------|

- | | | |
|---------|---|---------------------------|
| 2.1.7.3 | Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. | Garagen und Abstellplätze |
|---------|---|---------------------------|

- 2.1.7.4 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen. Reklame

2.1.8 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

- 2.1.8.1 Der Abbruch / Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Abbruch / Rückbau
- 2.1.8.2 Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt. Abbruchbewilligung

2.1.9 Renovationen

- 2.1.9.1 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Eine vorgängige Bemusterung ist erforderlich. Aussenrenovationen

2.2 Wohnzonen

Grundmasse

2.2.1 Grundmasse

	Wa	Wb	Wc	WGa	WGb
Baumassenziffer für Wohnbauten max. m ³ /m ²	1,5	2,0	2,3	2,0 (2,4 ¹)	2,3 (2,7 ¹)
Baumassenziffer für besondere Gebäude	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5
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
Gebäudelänge 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 Grund-
abstand

In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.2.3 Mehrlängenzuschlag

- 2.2.3.1 Bei Gebäudelängen von mehr als 16.00 m Länge ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m zu erhöhen.

Mehrlängen-
zuschlag

- 2.2.3.2 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
Gebäudeab-
stand

2.2.4 Dachformen

- 2.2.4.1 Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 25°. Andere Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern können gestattet werden, sofern sie sich gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen.

Dachform

- 2.2.4.2 In den Wohnzonen Wa in Teufen sind auf Hauptgebäuden in der Regel nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 38° - 50° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

Dachform in
Wa Teufen

2.2.5 Dacheinschnitte

- 2.2.5.1 Überdachte Dacheinschnitte sind im Sinne von Dachaufbauten gestattet.

Dacheinschnitte
in Wa Teufen

2.2.6 Nutzweise / Bauweise

- | | | |
|---------|---|-----------------------|
| 2.2.6.1 | In den Zonen Wa, Wb und Wc sind nichtstörende Betriebe gestattet. | Nutzweise |
| 2.2.6.2 | In den Zonen Wa, Wb und Wc ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet. | Geschlossene Bauweise |

2.2.7 Wohn- und Gewerbeazonen (WGa und WGb)

- | | | |
|---------|---|-------------------------|
| 2.2.7.1 | In den Zonen WGa und WGb sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. | Nutzweise |
| 2.2.7.2 | Für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gilt eine um 0,4 m ³ /m ² erhöhte Baumassenziffer. | Erhöhte Baumassenziffer |

2.3 Zone für öffentliche Bauten

- | | | |
|-------|--|------------|
| 2.3.1 | 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 |
|-------|--|------------|

2.4 Erholungszone

2.4.1 Nutzweise

- | | | |
|---------|--|-----------|
| 2.4.1.1 | In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betriebe und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig. | Nutzweise |
|---------|--|-----------|

2.4.2 Bauweise

- 2.4.2.1 Pro Grundstück ist ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m² und die grösste Höhe bis zum First maximal 3.00 m betragen. Vordächer und Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen.
- Bauweise

3 Weitere Bestimmungen

3.1 Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen

3.1.1.1 Aufgehoben

Zonengrenz-
abstand

3.2 Besondere Gebäude

3.2.1 Grenz- und Gebäudeabstand

- 3.2.1.1 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gelten die kantonal-rechtlichen Mindestanforderungen, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 50 m² beträgt.
- Grenz- und
Gebäudeabstände
besonderer Ge-
bäude

3.2.2 Baumassenziffer

- 3.2.2.1 Wintergärten sowie verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten müssen nicht an die Baumasse angerechnet werden, wenn sie gemäss den Wärmedämmvorschriften dem Energiesparen dienen.

3.3 Strassen- und Wegabstand unterirdischer Gebäude

- 3.3.1 Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Bestimmung unter 2.1.1.5 dieser Ordnung.
- Unterirdische Gebäude

3.4 Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen

- 3.4.1 In den Bauzonendarf das gewachsene Terrain um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgefüllt werden. In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- Terrainveränderungen

3.5 Fahrzeugabstellplätze

3.5.1 Fahrzeugabstellplätze sind erforderlich für:

Fahrzeugab-
stellplätze

	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 die Baukommission die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Einzelfall fest.

In besonderen Fällen kann eine Ersatzabgabe gemäss Richtlinien des Gemeinderates geleistet werden.

Bei Einfamilienhäuser zählen Garagenvorplätze als Pflichtplätze.

3.6 Aussenantennen

3.6.1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

Aussenanten-
nen

In den Wohnzonen besteht für Aussenantennen keine Bewilligungspflicht, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt. In der Kernzone und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung besteht jedoch eine generelle Bewilligungspflicht.

Auch bei nicht bewilligungspflichtigen Anlagen ist auf eine unauffällige und gute Einordnung (möglichst nicht sichtbar) zu achten.

3.7 Kehricht-Container und Grüngut

- 3.7.1** Für Wohnhäuser ab 4 Wohnungen und bei Gesamtüberbauungen mit Einfamilienhäusern müssen Kehricht und Grüngut in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden. Es sind geeignete Plätze für die Abfallbereitstellung herzurichten. Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer verlangt werden.

3.8 Kinderspiel- und Ruheflächen

- 3.8.1** Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausüberbauungen und verdichteten Reihenhaussiedlungen sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindesten 15 % der Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.
- Kinderspiel- und
Ruheflächen

3.9 Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge

- 3.9.1** 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

4 Inkrafttreten

4.1 Aufhebung bisherigen Rechts

- 4.1.1** Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung für die Gemeinde Freienstein-Teufen vom 29. Juni 1995 mit seitherigen Zonenplanänderungen aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

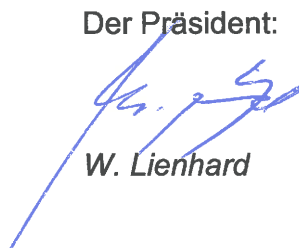
4.2 Inkrafttreten nach Genehmigung

- 4.2.1** Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2012.

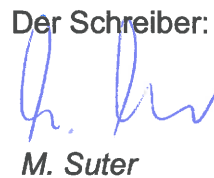
IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:


W. Lienhard



Der Schreiber:


M. Suter

Von der Baudirektion genehmigt am - 7. NOV. 2012 BDV-Nr. 158/12



Datum der Veröffentlichung der Genehmigung durch die Baudirektion im
Amtsblatt und Mitteilungsblatt: 23. NOV. 2012 / 30. NOV. 2012