



# COMMUNE DE GLETTERENS

Canton de Fribourg

## REGLEMENT ZONE CARAVANING

---

1. Präambel
2. Baupolizei
3. Annexe:
  - 1. Definition eines Mobilheims
  - 2. Stationierungsanzeige für ein Mobilheim
  - 3. Gesuchformular für eine Bewilligung
  - 4. Erläuternder Übersichtsplan

Réf ...

---

## **ERSTER TEIL: PRÄAMBELN**

### **Art. 1. ZIEL**

<sup>1</sup> Das vorliegende Reglement ersetzt das vom Regierungsrat des Kantons Freiburg genehmigte Caravanings-Reglement vom 22. Februar 1994.

<sup>2</sup> Dieses neue Reglement hat zum Ziel, die zwingenden Baubestimmungen besser in ihren Einzelheiten zu definieren.

### **Art. 2. MITTEL**

Das neue Reglement wurde in Zusammenarbeit zwischen der Körperschaft und den Gemeindebehörden Gletterens konzipiert.

Arbeitsdokument

## ZWEITER TEIL: BAUPOLIZEI

### ERSTER TITEL: ZONENTYPEN

**Art. 3** Die Caravaning-Zone besteht aus einem Parzellensektor für Wohnwagen und einem Installationssektor von allgemeinem Interesse.

### ZWEITER TITEL: ALLGEMEINE REGELN

**Art. 4** Parzellen von allgemeinem Interesse

Die Bebauung und Einteilung dieser Parzellen (Toiletten usw.) untersteht den ordentlichen Vorschriften des Raumplanungs- und Baugesetzes und dessen Ausführungsreglements.

### DRITTER TITEL: ALLGEMEINE REGLEMENTIERUNG VON CARAVANING-PARZELLEN

**Art.5** Standort

<sup>1</sup> Für den Standort sind nur Wohnwagen und Mobilheime zugelassen.

<sup>2</sup> Es können nur ein Wohnwagen oder ein Mobilheim<sup>1</sup> pro Parzelle abgestellt werden. Es ist nur eine Wohnebene zulässig.

<sup>3</sup> Es ist Eigentümern von 2 aneinander angrenzende Parzellen gestattet, zwei Wohnwagen oder Mobilheime mit einander zu verbinden; die maximale Länge über alles ist auf 14 Meter beschränkt.

<sup>4</sup> Ortsfeste Bauten sind verboten, ausser Plattformen, die ein Bewilligungsgesuch erfordern.

**Art.6** Parzelle

<sup>1</sup> Die Oberfläche einer Parzelle darf nicht geteilt werden.

<sup>2</sup> Ebenso dürfen mehrere Parzellen nicht vereinigt werden. Die Parzellierung der Caravaning-Zone ist gemäss Plan im Annex anzuwenden.

**Art. 7.** Ausnützungsziffer des Bodens

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer des Bodens ist auf 0,4 festgelegt.

<sup>2</sup> Die Fläche der Vordächer wird mit 50% in der Berechnung berücksichtigt, soweit diese mindestens auf zwei Fronten offen sind.

---

<sup>1</sup> Der Annex 1 definiert was ein Mobilheim, ein Doppelmobilheim oder ein gewinkeltes Mobilheim ist.

**Art. 8. Mindestabstände**

1. Hauptvolumen

Der minimale Standortabstand zwischen einem Wohnwagen und einem Nachbargrundstück beträgt 2,50 m.

2. Vordächer

- a) Die Vordächer werden 2,50 m von der Grenze angebracht, oder 1,50 m im Falle einer Ausnahmegewährung durch den Nachbareigentümer.
- b) Falls die Mindesthöhe eines solchen Vordachs nicht 2 m gemessen am natürlich gewachsenen Boden übersteigt, kann dieses mit einem Mindestabstand von 50 cm zur Grenze angebracht werden.

3. Anbauten

Die Anbauten sind mindestens 50 cm von der Grenze anzubringen.

**Art. 9. Abstand zu den Strassen**

Der Mindestabstand entlang der Strassen ist auf 1 m festgelegt. Die allfälligen Vordächer können hingegen mit einem Mindestabstand von 70 cm angebracht werden.

**Art. 10 Maximalhöhen**

<sup>1</sup> Die erlaubten Maximalhöhen werden wie folgt festgelegt:

- a) Hauptvolumen und Vordächer H = 4 m
- b) Anbauten H = 2,20 m

<sup>2</sup> Die Höhen werden vom natürlich gewachsenen Boden aus berechnet.

**Art. 11 Fundamente**

<sup>1</sup> Die Betonplatte darf nicht eine dicke von 15 cm übersteigen und nicht mehr als 5 cm den natürlich gewachsenen Boden überragen.

<sup>2</sup> Die Maximalgrösse eines Fundaments darf nicht die Bodenfläche des Mobilheims übersteigen.

<sup>3</sup> Kein Fundament darf über bestehende Infrastruktur wie Wasser-, Abwasser- oder Stromleitungen errichtet werden.

<sup>4</sup> Im Falle von bestehenden Infrastrukturen sind nur Betonplatten mit einer Maximalgrösse von 60x100x10 cm zulässig.

**Art. 12 Bedachung, Regenrinnenabläufe und Solarzellen**

<sup>1</sup> Die Wohnwagenschutzdächer sind soweit zulässig, als sie sich in die Wohnwagen integrieren.

<sup>2</sup> Die Vordächer dürfen eine Maximaltiefe aufweisen von

- a) 30 cm für die anbauten und Vordächer
- b) 50 cm für die Hauptvolumen

<sup>3</sup> Es ist strengstens verboten, die Regenrinnenabläufe in die Abwasserkanalisation zu leiten. Das Wasser von den Bedachungen muss in eine auf der Parzelle befindliche Entwässerung abgeführt werden.

<sup>4</sup> Die thermischen Solarzellen und die Solarpaneele können zugelassen werden, aber ihre Installation ist dem Art. 85 b) und f) des Ausführungsreglements des Raumplanungs- und Baugesetzes unterstellt. Sie müssen fest auf dem Dach oder an der Fassade angebracht werden.

**Art. 13 Vordächer**

<sup>1</sup> Es ist ein Vordach pro Wohnwagen oder Mobilheim zulässig, vorausgesetzt dass es mit ihm eine harmonische Einheit bildet.

<sup>2</sup> Die vom Vordach abgedeckte Fläche darf die Fläche des Wohnwagens oder Mobilheimes nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Alle Materialien und Farben des Vordachs müssen mit dem Hauptvolumen harmonisieren.

<sup>4</sup> Es ist verboten, das Vordach mittels Mauern oder Wänden abzuschotten.

**Art. 14 Anbauten**

<sup>1</sup> Es ist eine Anbaute pro Parzelle zulässig. Diese Baute hat folgende Eigenschaften:

- a) Maximale bebaute Fläche 6,00 m<sup>2</sup>
- b) Maximalhöhe 2,20 m

<sup>2</sup> Diese Bauten dienen der Lagerhaltung.

<sup>3</sup> Diese Bauten, konform mit Art. 85 Abs. 1 Bst. g des Ausführungsreglements des Raumplanungs- und Baugesetzes, setzen eine Baubewilligung gemäss dem vereinfachten Verfahren voraus.

**Art. 15 Abstellen von Fahrzeugen und Booten**

<sup>1</sup> Jeder Eigentümer ist gehalten, auf seinem Grundstück mindestens einen Abstellplatz vorzusehen und einzurichten.

<sup>2</sup> Das Abstellen ausserhalb dieser Plätze ist verboten.

<sup>3</sup> Das Erstellen der Parkplätze hat mittels Filterpflastersteinen oder Rasen zu erfolgen.

<sup>4</sup> Der Zentralplatz des Caravanings darf nur für das Abstellen von Besucherfahrzeugen benutzt werden. Im Winter kann die Körperschaft das Abstellen von Booten seiner Mitglieder gegen Entgelt zulassen.

#### **Art. 16 Aufschüttungen**

- <sup>1</sup> Die Höhe einer Parzelle darf nur zur Errichtung einer Terrasse verändert werden.
- <sup>2</sup> Es ist zulässig, eine Aufschüttung zur Errichtung einer Terrasse im Anschluss an den Wohnwagen vorzunehmen. Diese Aufschüttung darf die Fläche des Wohnwagens nicht überschreiten.
- <sup>3</sup> Die Höhe der Aufschüttung darf höchstens 60 cm gemessen vom tiefstgelegenen, natürlich gewachsenen Boden der Parzelle betragen. Die Aufschüttung hat aus Mutterboden oder sandhaltigem Boden zu bestehen, und deren Ränder sind mit Zierpflanzen zu bepflanzen. Elemente wie Beton oder Mauern sind verboten. Die Wasserversickerung einer Parzelle darf nicht auf das Nachbargrundstück eindringen und ist auf entsprechende Art zu entwässern.
- <sup>4</sup> Der Abstand der Aufschüttung zur Parzellengrenze darf nicht kleiner sein als zweimal die Höhe der besagten Aufschüttung.
- <sup>5</sup> Die Aufschüttungen setzen ebenfalls eine Baubewilligung gemäss dem vereinfachten Verfahren voraus (konform mit Art. 85 Abs. 1 Bst. g des Ausführungsreglements des Raumplanungs- und Baugesetzes).

#### **Art. 17 Bepflanzungen, Hecken und Palisaden**

- <sup>1</sup> Jeder Eigentümer ist angehalten, sein Grundstück zu unterhalten und sauber zu halten. Er hat den Rasen regelmässig zu mähen. Das Gras darf nur bei der kommunalen Abfallstelle entsorgt werden. Jegliche Kompostierung ist in der Caravaning-Zone verboten.
- <sup>2</sup> Die Hecken dürfen an die Parzellengrenze in Übereinstimmung mit dem Nachbarn gepflanzt werden. Andernfalls ist ein Mindestabstand von 30 cm zur Achse der Bepflanzung einzuhalten. Die Maximalhöhe dieser beträgt 1,80 m. Die Hecken und Bäume müssen an der Parzellengrenze oder gegen die Strasse gestutzt werden.
- <sup>3</sup> Die Bäume müssen mindestens 1,50 m vom Nachbargrundstück gepflanzt werden. Die Höhe der Bäume darf 5 m nicht übersteigen. Der Eigentümer haftet für Schäden durch die Wurzeln an der Strasse und den benachbarten Parzellen. Die Besonnung des Nachbarn darf nicht behindert werden.
- <sup>4</sup> Die Höhe der Palisaden darf 1,80 m nicht übersteigen.

#### **Art. 18 Infrastrukturen**

- <sup>1</sup> Die Eigentümer dürfen die bestehenden Infrastrukturen (Strassen, Kabel, Kanalisation, Wasser) ohne Zustimmung der Körperschaft und Vorliegen der bau- und strassengesetzlich vorgesehenen Bewilligungen nicht verändern.
- <sup>2</sup> Die Versickerung von Regenwasser darf nicht an die Abwasserinstallationen angeschlossen werden.
- <sup>3</sup> Aufgrund der Schwächen der bestehenden Infrastrukturen hat der Gemeinderat den Anschluss von neuen Parzellen ans Winterwasser-Netz aufgehoben.
- <sup>4</sup> Bezüglich der Infrastrukturen müssen die Eigentümer folgende Punkte befolgen:
  - a) Elektrischer Strom:
    - i. Die an jede Parzelle angeschlossene Stromstärke beträgt 13A und kann keinesfalls angesichts der Netzverfügbarkeit erhöht werden.
    - ii. Jeder Eigentümer ist für seine elektrischen Installationen ab den Ausgangsklemmen in den Verteilerkästen verantwortlich.

b) Kanalisationen

Der Unterhalt der Abwasserkanalisationen geht zulasten des Eigentümers vom Mobilheim bis zur Hauptkanalisation.

c) Heizungen

- i. Nur Elektro-, Gas-, Holz- und Pellet-Heizungen sind zulässig.
- ii. Wärmepumpen, Klimaanlage und Ölheizungen sind in der Caravaning-Zone strengstens verboten.

d) Spezialausstattung

Whirlpool, Jacuzzi, Sauna, Schwimmbecken mit Pumpe sind in der Caravaning-Zone strengstens verboten.

**Art. 19** Ästhetik

<sup>1</sup> Jegliche Installation, die aufgrund ihres Volumens, ihrer Proportionen, ihrer Form, ihrer Materialien oder Farben den Anblick der Caravaning-Zone herabsetzen, ist verboten.

<sup>2</sup> Die Ausseneinrichtungen (Bäume, Rasen usw.) müssen die Integration der Bauten ins Quartier erleichtern und eine attraktive Umgebung gewährleisten.

<sup>3</sup> Aussenantennen sind mit folgenden Maximalmassen zulässig: Höhe 1 m über dem Dach.

**Art. 20** Lärm

<sup>1</sup> Das Umweltschutzgesetz (USG) und die Lärmschutzverordnung (LSV) sind anzuwenden.

<sup>2</sup> Die folgenden Mindestanforderungen sind einzuhalten:

- a) Während der ganzen Saison ist es verboten, zwischen 12 und 13.30 Uhr Lärm zu verursachen (z.B. Rasenmähen), so auch zwischen 19 und 9 Uhr sowie während den Sonn- und Feiertagen.
- b) Die grossen lärmverursachenden Arbeiten dürfen nicht in den Monaten Juli und August vorgenommen werden.
- c) Lärm aufgrund von Abendveranstaltungen auf den Parzellen ist nur bis 22 Uhr zulässig, während den Monaten Juli und August bis 23 Uhr.

**Art. 21** Hunde

Hunde müssen in der Caravaning-Zone an der Leine geführt werden.

## DRITTER TEIL: BEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 22 Vorbehaltene Bewilligungen

<sup>1</sup> Die gesetzlich und reglementarisch notwendig vorgesehenen Bewilligungen sind vorbehalten.

<sup>2</sup> Es wird hier besonders daran erinnert, dass die Festinstallationen (Steinplatten, Aufschüttungen, Gartenhäuschen usw.) obligatorisch dem Baubewilligungsverfahren unterstellt sind.

<sup>3</sup> Jedes Bewilligungsgesuch, welcher Art auch immer, ist an die zuständige Behörde zu stellen mit einer Kopie an die Körperschaft des öffentliche Rechts Caravaning de Gletterens.

### Art. 23 Kontrolle

<sup>1</sup> Der Eigentümer oder Mieter informiert die Gemeinde wie auch die Körperschaft des öffentliche Rechts Caravaning de Gletterens innert 30 Tagen nach Abschluss der Arbeiten aufgrund der vorgesehenen Verfahren für allfällig erforderliche Bewilligungen, die gemäss Gesetz oder Reglement vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kontrolliert die ausgeführten Arbeiten, insbesondere ihre Übereinstimmung mit der erteilten Baubewilligung wie auch mit den Vorschriften des vorliegenden Reglements. Die Körperschaft kontrolliert das Stromnetz wie auch die an den Sommerwasserleitungen vorgenommenen Änderungen. Die allfälligen Elemente, die nicht mit dem Reglement übereinstimmen, ändert der Eigentümer innert 60 Tagen seit der Anzeige dieser Nichtübereinstimmung.

<sup>3</sup> Im Falle einer Verweigerung der Folgeleistung kann die Gemeinde vom Eigentümer verlangen, dass er eine vereinfachte Baubewilligung für die durch ihn vorgenommenen Arbeiten und Stationierung des Mobilheimes oder Wohnwagens einreicht. Das Verfahren ist dann das durch die kantonale Baugesetzgebung vorgesehene.

### Art. 24 Ankündigung der Stationierung eines Mobilheims

<sup>1</sup> Eine Ankündigung der Stationierung eines Mobilheims muss mittels Formular<sup>2</sup> für

- Änderung oder Stationierung eines Mobilheims.
- Jede Änderung des aktuellen Zustands.

Diese Anzeige muss gegenüber der Gemeinde erfolgen, welche diese der Körperschaft übermittelt. Die Gemeinde äussert sich danach über die Zulässigkeit der vorgesehenen Änderungen.

<sup>2</sup> Falls es sich herausstellt, dass die vorgesehenen Änderungen nicht mit Gesetz oder Reglement übereinstimmen, muss der Gesuchsteller, sofern die Arbeiten noch nicht durchgeführt worden sind, und er an seinem Gesuch festhält, ein Gesuch für eine Stationierungsbewilligung formgerecht der Gemeinde einreichen. Sind die Arbeiten bereits durchgeführt worden, verlangt die Gemeinde, dass der Gesuchsteller dieses Gesuch für eine Stationierungsbewilligung einreicht, um die ausgeführten Arbeiten gesetzmässig werden zu lassen.

---

<sup>2</sup> Formular der Gemeinde für Caravaning



**Art. 25 Baubewilligungsverfahren**

Die Gesuche betreffend der Installationszone von allgemeinem Interesse werden gemäss der Reglementierung des „Raumplanungs- und Baugesetzes“ und des „Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetzes“ behandelt.

**Art. 26 Gesuchverfahren für Stationierung**

Das Gesuchverfahren für Stationierung ist in den vorgesehenen Fällen gemäss Art. 85 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetzes durchzuführen.

a) Formular der Gemeinde für Caravaning

Dieses wird von dem(n) Eigentümer(n) vollständig ausgefüllt und unterschrieben.

b) Situationsplan der Parzelle im Massstab 1:100

Dieser enthält folgende Angaben:

- Parzellenummer und jene der Nachbarparzellen
- Gebäudeabstand zur Grenze, zu den bestehenden Nachbargebäuden wie auch zur Erschliessungsstrasse.
- Bestehende oder noch zu pflanzende Hecken.
- Bestehende Kanalisation und Wasserversorgung wie auch die zu erstellenden Anschlüsse.
- Umfang des Hauptgebäudes und der Abdeckungen oder der allfälligen Anbauten. Der Überhang der Bedachung wird durch eine gestrichelte Linie angegeben.

c. Fassadenplan im Massstab 1:100

Dieser enthält folgende Angaben:

- Ansicht aller Flächen unter Angabe der Öffnungen, Bedachungen, Säulen usw.
- Angabe des natürlich gewachsenen Bodens und allfälliger Aufschüttungen.
- Hauptsteigungen.
- Maximalhöhe im Verhältnis zum natürlich gewachsenen Boden.

d. Ausnahmeerteilung durch die Nachbarn (sofern erforderlich)

**Art. 27 Übergangsbestimmungen**

Alle Einrichtungen und Bauten, die rechtmässig errichtet worden sind und nicht mehr den neuen Vorschriften des vorliegenden Reglements entsprechen, werden nach den Rechtsregeln des kantonalen Rechts über den Besitzstand behandelt.

**Art. 28 Einkünfte**

Die Einkünfte werden durch den Gemeinderat bestimmt.

**Art. 29 Genehmigung**

Das vorliegende Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs- und Baudirektion in Kraft.

**Art. 30 Öffentliche Auflage**

Das vorliegende Reglement wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich aufgelegt.

Genehmigt durch den Gemeinderat von Gletterens in seiner Sitzung vom

.....

Die Sekretärin:

Der Verwalter:

Genehmigt durch RUBD am ... ..

Arbeitsdokument