



**Murten
Morat**

Gemeinde Murten – Ortsteil Galmiz

Gemeindebaureglement (GBR)

März 2025 (Auflage)

1. TEIL: Allgemeine Vorschriften	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Anwendungsbereich	4
Art. 3 Rechtliche Grundlagen	4
Art. 4 Rechtsnatur	4
Art. 5 Abweichungen	4
2. TEIL: Bauvorschriften	5
Allgemeine Vorschriften	5
Art. 6 Belastete Standorte	5
Art. 7 Naturgefahren	5
Art. 8 Bauabstand zu Strassen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen und zu Wasserläufen	6
Art. 9 Raumbedarf der Gewässer	6
Art. 10 Parkierung	7
Art. 11 Energie	7
Art. 12 Bepflanzung	7
Art. 13 Geländeänderung	8
Art. 14 Gestaltung	8
Art. 15 Solaranlagen	8
3. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN	9
Art. 16 Zoneneinteilung	9
Art. 17 Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)	9
Art. 18 Kernzone (KZ)	10
Art. 19 Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)	10
Art. 20 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	11
Art. 21 Spezialzone ENSA / EOS	11
Art. 22 Spezialzone Umspannwerk (Entscheid RIMU vom 26. Oktober 2022)	12
Art. 23 Spezialzone Kompostieranlage	12
Art. 24 Landwirtschaftszone (LZ)	13
Art. 25 Waldareal	13
Art. 26 Naturschutzperimeter	13
Art. 27 Landschaftsschutzperimeter	13
Art. 28 Revitalisierungsperimeter	13
Art. 29 Uferschutzzone	14
Art. 30 Grundwasserschutzzone	14
Art. 31 Archäologische Perimeter und archäologische Schutzperimeter	14
Art. 32 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals	14
Art. 33 Ortsbildschutzperimeter (OSP) Kategorie 2	14
Art. 34 Geschützte Gebäude	15
Art. 35 Historische Verkehrswege	16
Art. 36 Gebiete mit Harmonisierungsmassnahmen	16
4. TEIL: Straf- und SCHLUSSBESTIMMUNGEN	18
Art. 37 Übertretungen	18
Art. 38 Aufhebung	18
Art. 39 Inkraftsetzung	18
GENEHMIGUNGsvermerke	19

Öffentliche Auflage.....	19
Beschluss des Gemeinderates	19
Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt	19
Anhang:	20
Anhang 1: Inventar der geschützten Gebäude und Kulturobjekte	21
Besondere Vorschriften zum Schutzzumfang der geschützten Gebäude	22
Anhang 2: Liste der häufigsten einheimischen Pflanzen	25
Anhang 3: Abstände von Hecken und Feldgehölzen	26

1. TEIL: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Bestimmungen zum Zonennutzungsplan und den Bauten fest.

Art. 2 Anwendungsbereich

Die Vorschriften des vorliegenden Reglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3 Rechtliche Grundlagen

¹ Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz, das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen rechtlichen Bestimmungen sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements.

Art. 4 Rechtsnatur

¹ Der Zonennutzungsplan und das vorliegende Reglement sind für die kommunalen und kantonalen Behörden sowie für Private verbindlich.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen können unter Berücksichtigung der in Artikel 147ff RPBG festgelegten Bedingungen gewährt werden. Das in Artikel 101ff RPBR vorgesehene Verfahren bleibt vorbehalten.

2. TEIL: BAUVORSCHRIFTEN

Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Belastete Standorte

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltV kann angefordert werden.

Art. 7 Naturgefahren

¹Grundlagen:

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete die Naturgefahren ausgesetzt sind. Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrengebiete gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

²Gebäude der Bauwerksklasse III

Bei Neubauten und Renovationen müssen alle Gebäude und Anlagen, die der in der Norm SIA 261/1 definierten Bauwerksklasse III (BK III) entsprechen, unabhängig vom Gefährdungsgrad auf das Erreichen der Schutzziele hin untersucht werden. Gegebenenfalls sind spezielle Schutz- oder bauliche Massnahmen am Objekt zu treffen.

³Allgemeine Massnahmen:

Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet

- > muss im Sinne von Art. 137 des RPBG ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
- > können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

⁴Schutzziele für Gebäude

Die Schutzziele für Gebäude legen die Sicherheitsbedingungen für Immobilien und Personen fest, die sich in einem Gebäude aufhalten. Sie definieren somit die Grenze zwischen akzeptablen und nicht akzeptablen Risiken.

Die Schutzziele für Gebäude werden je nach Naturgefahr, Bauwerksklasse, Wiederkehrzeit und Auswirkungen auf das Bauwerk in Bezug auf die Tragsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit festgelegt. Sie werden in Anhang I des Reglements vom 20. Juni 2018 über die Prävention der Kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) erläutert.

Die Schutzziele müssen bei allen neuen Gebäuden berücksichtigt werden. Bei Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden muss die Verhältnismässigkeit berücksichtigt werden.

⁵Gebiete mit Restgefährdung:

Je nach Risiko können Massnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Ausmasses potenzieller Schäden gefordert werden.

⁶Gebiete mit geringer Gefährdung (Hinweisbereich):

Je nach Risiko können Massnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Ausmasses potenzieller Schäden gefordert werden.

⁷Gebiete mit mittlerer Gefährdung:

Bauen kann dort erlaubt werden, wenn Massnahmen ergriffen werden, um das Risiko auf einem akzeptablen Niveau zu halten und/oder zu senken.

Um nachzuweisen, dass das Risiko akzeptabel ist, muss der Antragsteller eine Risikoanalyse erstellen und dem Baugesuch beifügen. Neben der Art der Gefahr (Prozesse, Intensitäten und Wiederkehrzeiten) und dem Schadenspotenzial muss darin auch dargelegt werden, wie das Schutzziel mit den getroffenen Massnahmen erreicht werden kann.

Die zuständigen Stellen können im Rahmen der Voranfrage und unter Berücksichtigung der Art des Projekts den Gesuchsteller von der Durchführung einer solchen Studie befreien.

⁸Gebiete mit erheblicher Gefährdung:

Verboten sind:

- > Neubauten, Neuinstallationen und Wiederaufbau;
- > Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen, sowie alle Massnahmen, die die Grundfläche, die Anzahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter erhöhen.

Ausnahmsweise und abweichend vom allgemeinen Bauverbot können folgende Bauten und Arbeiten bewilligt werden, wenn das Risiko als akzeptabel bewertet wird und wenn bedarfsgemäss Massnahmen ergriffen werden können, um die Sicherheit von Personen und Gütern von bedeutendem Wert zu gewährleisten:

- > Bauten und Anlagen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung erforderlich sind und ein überwiegendes öffentliches Interesse darstellen;
- > Wartungs-, Reparatur- und Renovierungsarbeiten (Dächer, Fassaden, Fenster, Isolierung, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen, Kanalisationen);
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, die unternommen werden, um den Grad der Gefahr zu verringern oder den Schutzgrad zu erhöhen;
- > Bagatellbauten im Sinne von Art. 85 RPBR, sofern das Risiko auf einem akzeptablen Niveau gehalten wird.

In diesen Fällen muss die Bewertung der Akzeptabilität des Risikos Gegenstand einer Studie sein, die gemeinsam mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen ist. In dieser Studie werden die Art der Gefahr (Prozesse, Intensitäten und Wiederkehrzeiten), das Schadenspotenzial und das Schutzziel angegeben und die zu ergreifenden Massnahmen festgelegt.

⁹Gebiete mit Gefahrenhinweis:

Auf den entsprechenden Flächen wird auf das Vorhandensein einer Naturgefahr hingewiesen, ohne dass deren Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Für jedes Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen und sind im Bedarfsfall Schutzmassnahmen zu definieren und umzusetzen.

¹⁰Abfluss

Die Abflussgefährdungskarte muss bei Bauvorhaben unbedingt berücksichtigt werden. Die Angaben zu den betroffenen Flächen und Wasserhöhen müssen vor Ort überprüft werden, bevor sie als Planungs- und Bemessungsgrössen verwendet werden dürfen.

Art. 8 Bauabstand zu Strassen, Abstände zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen und zu Wasserläufen

¹ Die Bauabstand zu Strassen (gemäss Mobilitätsgesetz) sind als minimale Grenzabstände zu beachten.

² Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand bestimmen.

³ Der minimale Abstand einer Baute zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals (Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume etc.) ergibt sich aus dem Schema im Anhang 3 dieses Reglements. Für die Erstellung einer Baute mit einem geringeren Bauabstand ist gemäss NatG eine Ausnahme dieser Schutzbestimmung nötig. Das entsprechende Gesuch ist an die Gemeinde zu richten.

Art. 9 Raumbedarf der Gewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG

und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 a und b GSchV) gesetzlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt. Ist der Raumbedarf der Gewässer im ZNP nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Fliessgewässern wird diese Distanz von 20 Metern ab der Achse des Bauwerks gemessen. Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

² Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer.

³ Nicht konforme Gebäude und Anlagen und in der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befinden, unterliegen der Besitzstandsgarantie, welche in den Artikeln 69ff RPBG geregelt wird. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Ebenso sind die Vorschriften von Artikel 41 c GSchV anwendbar.

Art. 10 Parkierung

Es gelten die VSS-Norm SN 640 281 (2013) für Personenwagen und SN 640 065 (2011) für Velos.

Art. 11 Energie

¹ Allgemeine Bestimmungen

Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen sind ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien anzustreben..

³ Gemeinsame Heizzentralen

Bei gleichzeitiger Projektierung von fünf oder mehr benachbarten Wohn- oder Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu) ist die Realisierung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser zu prüfen. Ein Nachweis resp. Ergebnis der Prüfung im Falle einer Nicht-Realisierung einer gemeinsamen Heizzentrale ist vor Einreichung des Baugesuchs im Rahmen einer Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn die projektierten Wohneinheiten (bestehend oder neu) höchstens 25% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken oder ein Minergie-Label tragen.

⁴ Grenzabstand

Bei der Sanierung von beheizten Gebäuden bleiben im Falle einer neuen Aussenisolation die bestehende Gebäudehöhe und das bestehende Rohmauerwerk respektive die bisher bestehende Aussenisolation für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. Gebäudelänge und -breite) massgebend.

Art. 12 Bepflanzung

¹ Bei Neubauten wird empfohlen, standorttypische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. Anhang 2).

² Für Sichtschutzbepflanzungen sind möglichst einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden (vgl. Anhang 2).

Art. 13 Geländeänderung

¹ Das natürliche Gelände ist möglichst beizubehalten (Art. 58ff RPBR).

² Terrinaufschüttungen sind in begründeten Fällen (z.B. Hanglage, Grundwasserspiegel) zulässig. Böschungen dürfen eine Linie, die im Verhältnis 2:3 (2=Höhe, 3=Länge) steht, nicht überschreiten. Diese wird gezogen ab Grundstücksrand, und zwar vom natürlichen Gelände oder von der Krone der Stützmauer (für steigende Böschungen) bzw. ab Mauersockel (für abfallende Böschungen). Die Bestimmungen der Strassengesetzgebung über die Nachbargrundstücke bleiben vorbehalten (Art. 59 RPBR).

³ Das fertig gestaltete Gelände muss mit jenem der Nachbarparzellen gut harmonieren.

Art. 14 Gestaltung

Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind zu berücksichtigen:

- a die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbilds
- b Standort, Stellung, die Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- c die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Dächern und Fassaden
- d die Gestaltung des aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Bereichs

Art. 15 Solaranlagen

Solaranlagen unterliegen den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Massgebend dazu sind die Bewilligungs- und Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts. Für Verfahrensfragen, Massnahmen und Kriterien wird auf die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD vom Oktober 2015 verwiesen¹.

¹ Die Revision der Raumplanungsverordnung (RPV), die am 1. Juli 2022 in Kraft trat, hat Auswirkungen auf die Praxis im Zusammenhang mit Solaranlagen, insbesondere auf die Frage, wie diese auf Dächern integriert werden können. Die Auswirkungen können auf der Homepage des BRPA eingesehen werden (<https://www.fr.ch/de/raum-planung-und-bau/baubewilligung-und-bewilligungen/baubewilligung/baubewilligung-solaranlagen>).

3. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 16 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Galmiz ist eingeteilt in:

- a) Bauzonen
 - Kernzone (KZ)
 - Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)
 - Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)
- b) Spezialzonen
 - Spezialzone ENSA / EOS
 - Spezialzone Umspannwerk
 - Spezialzone Kompostieranlage
- c) Landwirtschaftszone
- d) Schutzzonen
 - Uferschutzzone
- e) Waldareal

Art. 17 Baupolizeiliche Vorschriften (Zonenschema)

Die Tabelle enthält die wichtigsten Masse der Regelbauzonen.

Zonen	Kernzone	Wohnzone mit schwacher Dichte	Zone von allg. Interesse	Spezialzone ENSA / EOS	Spezialzone Umspannwerk	Spezialzone Kompostieranlage
Baupolizeiliche Masse						
Geschossflächenziffer GFZ	0.60	0.60	0.80	-	-	-
Überbauungsziffer ÜZ	0.35	0.25 ¹⁾ 0.35 ²⁾	0.40	-	-	0.4
Grenzabstand (in m)	½ h, mind. 4.50	½ h, mind. 4.25	½ h, mind. 5.50	5.50	5.50	4.5
Fassadenhöhe Fh (traufseitig) (in m)	9.00	6.00	8.50	8.50	8.50	-
Gesamthöhe Gh (in m)	12.00	8.50	11.00	11.00	11.00	9
Gesamtlänge Gl (in m)				-		30
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	III	II	III	III	III	IV

1) 1) Für freistehende Einzelwohnhäuser gemäss RPBR, Art. 55.

2) 2) Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser gemäss RPBR, Art. 56 und 57.

Art. 18 Kernzone (KZ)

¹ Die Kernzone ist bestimmt für die Wohnnutzung, für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, sofern damit keine mässig störenden Emissionen (Verkehr, Lärm, Geruch) entstehen.

² Für Neu- und Wiederaufbau beträgt die maximal zulässige Geschossflächenziffer (GFZ) 0.8. Für Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten ist die GFZ nicht anwendbar, sofern die Struktur des Gebäudes (Dach, Fassade) beibehalten und die besonderen Bestimmungen gemäss Abs. 7 eingehalten werden.

³ Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die Überbauungsziffer 0.35. Für Umbauten und Renovationen ist sie analog zu Abs. 2 nicht anwendbar.

⁴ Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 9.00 m nicht übersteigen.

⁵ Der Grenzabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.50 m, jedoch mindestens auch $h/2$, vorbehalten bleibt Art. 82 RPBR (Garagen und geringfügige Bauten).

⁶ Die Lärmempfindlichkeitsstufe beträgt III.

⁷ Besondere Bestimmungen

- a) Es gelten die besonderen Vorschriften zum Schutzzumfang der geschützten Gebäude in Anhang 1.
- b) Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Baumaterialien und die Farben von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsarbeiten müssen sich in das bestehende Dorfbild einordnen. Neubauten haben sich in Stellung und Firstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.
- b) Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zugeführt werden. Diese Gebäude dürfen maximal 6 Wohnungen enthalten, deren Nettofläche, mit Ausnahme eines Studios, mindestens 70 m² gross sein müssen. Weder Höhe, Länge noch Breite eines Gebäudes dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.
- c) Es gilt die offene Bauweise mit Ausnahme des Bestehenden.
- d) Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen. Flach- und Pultdächer sind bei Hauptgebäuden nicht gestattet. Bei An- und Erweiterungsbauten, sowie bei Nebenbauten, sind diese Dachformen erlaubt, sofern sie sich deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.
- e) Das Gebäude muss allseitig ein der Gebäudegrösse angepasstes Vordach aufweisen.

Art. 19 Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)

¹ Die Wohnzone ist für freistehende Einzelwohnhäuser und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt (Art. 55f. RPBR).

² Andere Nutzungen wie Handel oder Handwerk sind als Ausnahme zugelassen, sofern sie die Nachbarschaft mit keinerlei Immissionen belästigen und sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen.

³ Die Geschossflächenziffer beträgt für freistehende Einzelwohnhäuser und zusammengebaute Einzelwohnhäuser 0.60.

⁴ Die Überbauungsziffer beträgt 0.25 für freistehende Einzelwohnhäuser und 0.35 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser.

⁵ Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 8.50 m. Die traufseitige Fassadenhöhe F_h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf bei Giebelhäusern 6.00 m nicht übersteigen.

⁶ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Sie müssen bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2,50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR).

2 Das Attikageschoss kann die traufseitige Fassadenhöhe F_h -t überragen. In diesem Fall ist für das Attikageschoss die Gesamthöhe G_h zulässig. Überschreitet das Attikageschoss die zulässige Fassadenhöhe F_h -t, so gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

> Zwei zusätzliche Fassaden des Attikageschosses müssen einen Rücksprung von min. je 1.50 m zur Fassade des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

> Der Grenzabstand der nicht oder um weniger als 1.50 m zurückversetzten Fassade muss um das Mass, welches die traufseitige Fassadenhöhe F_h -t übersteigt, erhöht werden, maximal jedoch um 1.50 m.

⁷ Der Grenzabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.25 m, jedoch mindestens auch $h/2$. Vorbehalten bleibt Art. 82 Abs. 2 Unterirdische und Unterniveaubauten.

⁸ Die Lärmempfindlichkeitsstufe beträgt II.

⁹ Die Dachgestaltung ist frei; allerdings ist darauf zu achten, dass unter Berücksichtigung von Art. 14 GBR mit den benachbarten Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 20 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

¹ Die Zone von allgemeinem Interesse ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

² Die Geschossflächenziffer GFZ beträgt 0.80.

³ Die zulässige Gesamthöhe beträgt 11.0 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.5 m nicht übersteigen.

⁴ Der Grenzabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.5 m, jedoch mindestens auch $h/2$.

⁵ Die Lärmempfindlichkeitsstufe beträgt III.

Art. 21 Spezialzone ENSA / EOS

¹ Die Spezialzone ENSA / EOS ist ausschliesslich für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt der Umschaltstation notwendigen Anlagen und deren Erweiterungen bestimmt. Alle anderen Nutzungen und Bauten sind unzulässig.

² Geschossflächenziffer und Überbauungsziffer werden nicht festgelegt.

³ Die zulässige Gesamthöhe G_h beträgt 11.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.50 m nicht übersteigen.

⁴ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.50 m.

⁵ Die Lärmempfindlichkeitsstufe beträgt III.

⁶ Je nach Ausmass der Projekte und der wirtschaftlichen Folgen für die Gemeinde kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Garantien verlangen und Bedingungen erlassen.

⁷ Ein Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 88 RPBR ist obligatorisch. Das Prüfungsdossier soll alle Angaben enthalten, die es der Gemeinde ermöglichen, das Gesuch zu prüfen und hinsichtlich neuer oder verlegter Starkstromleitungen, Ausbautappen, Immissionen, Verkehrsaufkommen, usw. spezielle Bedingungen zu fordern.

Art. 22 Spezialzone Umspannwerk (Entscheid RIMU vom 26. Oktober 2022)

¹ Die Spezialzone Umspannwerk ist ausschliesslich für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt der Umschaltstation notwendigen Anlagen bestimmt. Alle anderen Nutzungen und Bauten sind unzulässig.

² Geschossflächenziffer und Überbauungsziffer werden nicht festgelegt.

³ Die zulässige Gesamthöhe Gh beträgt 11.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.50 m nicht übersteigen.

⁴ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.50 m. Der Abstand von Hochbauten zum Wald beträgt mindestens 20.00 m. Der Abstand jeglicher Tiefbauten zum Wald beträgt mindestens 5.00 m.

⁵ Ein Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 88 RPBR ist obligatorisch.

⁶ Das Baugesuch hat funktionierende und insbesondere genügend gross dimensionierte Massnahmen zur Erhaltung der Funktionalität des Wildtierkorridors von überregionaler Bedeutung festzulegen.

⁷ Die Überbauung muss innerhalb von fünf Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung der Spezialzone begonnen werden. Andernfalls wird die Spezialzone hinfällig und fällt ohne zusätzliches Verfahren in die Vornutzung zurück.

Art. 23 Spezialzone Kompostieranlage

¹ Zweck und Ziel

Die Sonderzone Kompostieranlage ist ausschliesslich zur Lagerung und Verwertung von organischen Abfällen bestimmt.

In dieser Zone dürfen nur Anlagen und Gebäude erstellt werden, die für die Lagerung und Verarbeitung von organischen Abfällen sowie für die Einstellung der hierzu nötigen Maschinen und Geräte erforderlich sind.

Geschossflächenziffer

Eine Geschossflächenziffer wird nicht festgelegt.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt 0.4.

Höhe

Die zulässige Gesamthöhe Gh beträgt 9.00 m.

Gebäudelänge

Die maximal zulässige Gebäudelänge Gl beträgt 30.00 m.

Abstände

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt 4.50 m.

Empfindlichkeitsstufe LSV
Empfindlichkeitsstufe IV

Art. 24 Landwirtschaftszone (LZ)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone wird abschliessend in der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt

³ Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist eine Sonderbewilligung der Direktion erforderlich, die im Rahmen der Baubewilligung erteilt wird.

⁴ Ein Vorprüfungsgesuch (Art. 88 RPBR) wird empfohlen.

Art. 25 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

Art. 26 Naturschutzperimeter

Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz des Auengebiets von nationaler Bedeutung „Le Chablais“, das im Inventar der Bundesverordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (28.10.1992) aufgeführt ist, und des Gebiets "Renaturierung Hinterm Horn" (Objekt-Nr: FR 541). Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus. Es werden keine Neubauten oder neue Anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt, sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet. Davon ausgenommen sind Arbeiten

- zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung der Biotope,
- für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets,
- zur wissenschaftlichen Erforschung,
- zur Beobachtung der Biotope in erzieherischer Absicht.

Art. 27 Landschaftsschutzperimeter

¹ Der Landschaftsschutzperimeter umfasst besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

² Im Landschaftsschutzperimeter gelten folgende besondere Bestimmungen:
Das Landschaftsschutzgebiet umfasst jene Landschaften, die von jeglichem baulichen Eingriff zu schützen sind. Notwendige Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sind zulässig und sind dem besonderen Charakter der betreffenden Landschaft anzupassen.

Art. 28 Revitalisierungsperimeter

Der Revitalisierungsperimeter ist vorgesehen für Ersatzmassnahmen gemäss Art. 30 dieses Reglements (Ersatz für die Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals). Dabei sind die Abstände zur den Revitalisierungsperimeter querenden Erdgashochdruckleitung Nr. 291 einzuhalten.

Art. 29 Uferschutzzone

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des Ufers des Murtensees und dessen Umgebung. Sie wird Auengebiet von nationaler Bedeutung „Le Chablais“ vollständig überlagert. Die Schutzbestimmungen ergeben sich deshalb aus Artikel 24 Naturschutzperimeter.

Art. 30 Grundwasserschutzzone

Im Zonennutzungsplan sind Grundwasserschutzzonen eingetragen. Es gelten die Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz sowie die entsprechenden Schutzreglemente.

Art. 31 Archäologische Perimeter und archäologische Schutzperimeter

¹ Für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) Kontakt auf.

² Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37 bis 40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und von Artikel 72-76 RPBG vorbehalten.

³ Der Zonennutzungsplan umfasst einen archäologischen Schutzperimeter, der im Sinne vom Art. 72 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ausgeschieden ist. In diesem Perimeter dürfen ohne Bewilligung der Direktion für Erziehung, Kultur und Sport (EKSD) keine Bauarbeiten im Sinne der baupolizeilichen Gesetzgebung vorgenommen werden.

⁴ Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Art. 32 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt.

² In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche im ZNP eingetragen sind, geschützt.

³ Entsprechend Art. 22 NatG bedarf grundsätzlich jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten.

⁴ Der regelmässige Unterhalt der geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals benötigt keine Ausnahme von den Schutzbestimmungen.

⁵ Der minimale Bauabstand zu einem Gehölz ausserhalb des Waldareals ist im Schema in Anhang 3 des vorliegenden Planungs- und Baureglements definiert. Entsprechend Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

Art. 33 Ortsbildschutzperimeter (OSP) Kategorie 2

¹ Perimeter und Ziel

Der Ortsbildschutzperimeter „Hintere Gasse“ ist im Zonennutzungsplan eingetragen und weist Schutzkategorie 2 auf. Der OSP hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten. Dieses wird bestimmt durch die Gebäude und Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestaltung des Raums.

² Bauten

Gestattet sind Neu-, Um- und Anbauten unter der Bedingung, dass sie zusätzlich zu den Zonenvorschriften auch die nachfolgenden Vorschriften erfüllen.

³ Gestaltung

Volumen, Proportion, Form, Stellung und Ausrichtung, architektonischer Ausdruck, Materialien und Farben von Neu-, Um- und Anbauten müssen gut auf geschützte oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarbauten abgestimmt werden.

Anbauten haben auf die bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und dürfen den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht schmälern.

⁴ Dach

- a) Neubauten sind bezüglich Dachform gut ins bestehende Ortsbild einzufügen. Die Dachneigung muss an die benachbarten geschützten Gebäude angeglichen werden.
- b) Bei Um- und Anbauten sind Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer zu bewahren. Zudem gelten:
 - I Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden.
 - II Der First von Lukarnen muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes liegen.
 - III Die Summe der Flächen von Lukarnen und Gauben darf (in der frontalen Ansicht gemessen) 10% der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 25% der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
 - IV Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches und in einer Reihe angeordnet werden. Allfällig zweite Dachgeschosse dürfen nur mit Dachflächenfenstern belichtet werden. Diese sind regelmässig anzuordnen.

⁵ Fassade

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen und deren Ausmasse und Proportionen.

Bei Um- und Anbauten können neue Öffnungen in Fassaden bewilligt werden, sofern sich diese von den originalen Öffnungen unterscheiden, sich als Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben und sich der vorbestehenden Fassadengliederung unterordnen.

⁶ Material

Die Materialwahl hat unter Einbezug der ortstypischen Bauten zu erfolgen. Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen sind auf die Nachbarbauten abzustimmen.

⁷ Umgebung

Mauern und Bepflanzungen sind wesentliche Bestandteile von Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind deshalb nach Möglichkeit zu erhalten. Bepflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen auszuführen.

Alte Bodenbeläge aus Naturstein sind nach Möglichkeit zu erhalten.

⁷ Verfahren

Dem Baubewilligungsgesuch muss eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde vorangehen.

Art. 34 Geschützte Gebäude

¹ Im Zonennutzungsplan sind die geschützten Gebäude bezeichnet. Im Anhang 1 ist eine Liste dieser Objekte enthalten. Die ebenfalls im Anhang aufgeführten besonderen Vorschriften zum Schutzzumfang der geschützten Gebäude sind integraler Bestandteil des Gemeindebaureglements.

² Gemäss Art. 22 des KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes über die äusseren und inneren Strukturen und Elemente sowie gegebenenfalls auch über die Umgebung und die Siedlung.

³ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig von der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 des KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumabstand, Mauern usw.) aus.

⁴ Der Schutz der Gebäude richtet sich nach der Schutzkategorie und bezieht sich auf die Strukturen der inneren und äusseren Elemente sowie auf seine Umgebung:

a) Kategorie 3: Der Schutz umfasst die Gebäudehülle und alle tragenden Elemente der Baute sowie die innere Tragkonstruktion und die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

b) Kategorie 2: Der Schutz umfasst zusätzlich zur Kategorie 3 die Elemente des Fassadenschmuckes sowie die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, welche diese Ordnung verkörpern.

⁵ Vor Einreichen eines Baugesuches wird eine Vorprüfung gemäss Art. 88 RPBR empfohlen.

Art. 35 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonennutzungsplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Böschungen, Mauern, Wegkreuze sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

² Der Schutzzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke. Er umfasst:

Kategorie 2: Historischer Verlauf mit Substanz

- den historischen Verlauf,
- die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
- die Böschungen und die Gräben,
- das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen etc.).

Kategorie 1: Historischer Verlauf mit viel Substanz. Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:

- den Wegbelag

³ Böschungen, Mauern, Wegkreuze sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

Art. 36 Gebiete mit Harmonisierungsmassnahmen

¹ Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete mit Harmonisierungsmassnahmen haben zum Ziel, den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren.

² Positionierungs- und Gestaltungsvorschriften:

- a) Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von den Zufahrtsachsen auf das geschützte Gebäude weitgehend gewährleistet ist. Gleichzeitig soll die Sicht vom Ort aus in die bezeichneten Gebiete möglichst erhalten bleiben.
- b) Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Gebäude abzuschwächen, soll dies durch das Pflanzen einheimischer Baumarten erfolgen.
- c) Material und Farben der Neubauten und Anbauten bestehender Gebäude sind auf das geschützte Gebäude abzustimmen.
- d) Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Gebäudes in der Nachbarschaft.
- e) Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten.

4. TEIL: STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 37 Übertretungen

Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

Art. 38 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden sämtliche entgegenstehende Vorschriften aufgehoben, namentlich

- das Bau- und Planungsreglement vom 12. Dezember 2000
- der Zonenplan vom 12. Dezember 2000
- der Gemeinderichtplan vom 12. Dezember 2000

Art. 39 Inkraftsetzung

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage

Publiziert im Amtsblatt Nr. .. vom

Beschluss des Gemeinderates

Angenommen vom Gemeinderat Murten am ...

Die Stadtpräsidentin:
Petra Schlüchter

Der Stadtschreiberin:
Nadine von Vivis

Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

Freiburg, den

Der Staatsrat, Direktor

ANHANG:

ANHANG 1: INVENTAR DER GESCHÜTZTEN GEBÄUDE UND KULTUROBJEKTE

<i>Strasse/Ortsbezeichnung</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Art.</i>	<i>Kat.</i>
Altavillastrasse	1E	Transformatorenhaus	660	3
Alter Bahnhofweg	17	Bahnhofgebäude	509	3
Alter Bahnhofweg	17A	Bahnhof, Lagergebäude	509	3
Bahnhofstrasse	1	Bauernhaus	109	3
Bahnhofstrasse	20	Wohnhaus	2	2
Erlenhof	1	Wohnhaus	442	3
Hauptstrasse	27	Bauernhaus	556	3
Hauptstrasse	43	Wohnhaus	108	2
Hauptstrasse	58	Wohnhaus	27	3
Hauptstrasse	61	Käserei	9	3
Hauptstrasse	75	Bauernhaus	13	2
Hauptstrasse	77	Kantonsschild	14	3
Hauptstrasse	79	Bauernhaus	26	3
Hauptstrasse	99	Wohnhaus	23	3
Hauptstrasse	121	Bauernhaus	22	3
Hauptstrasse	133	Bauernhaus	553	2
Hauptstrasse	140	Bauernhaus	252	2
Hintere Gasse	6	Bauernhaus	60	3
Hintere Gasse	34	Ofenhaus	90	2
Hintere Gasse	36	Spritzenhaus	90	2
Hintere Gasse	37	Schulhaus	4	2
Kupfergässli	1	Bauernhaus	16	2
Kupfergässli	4	Bauernhaus	17	2
Kupfergässli	4A	Ofenhaus	17	3
Kupfergässli	7	Speicher	24	2
Setzli		Denkmal	472	3

Besondere Vorschriften zum Schutzzumfang der geschützten Gebäude

Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

Baukörper:

- a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten verlangt werden.

- b) Bestehende Bauten können nur unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.

Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.

Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.

In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Diese darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

Fassaden:

- a) Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche in der Gesamtfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.

- Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.

- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass der Eingriff als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.

- b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

- c) Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.

Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

Es ist nicht erlaubt, ohne vorgängige Bewilligung des Gemeinderats den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

Dächer:

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachfenster bewilligt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- c) Dachaufbauten und Lukarnen dürfen nur in traditioneller Form und unter den gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:

- Die Breite überschreitet nicht 110 cm.

- Die Dachaufbauten sind uniform

Sie Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert werden.

Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.

- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

Konstruktive Elemente:

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Zustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

Grundriss:

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

Materialien:

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Daches ersetzt werden müssen, sind die nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Störende Zufügungen:

Bei einem Umbau kann die Beseitigung von Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen im Fassaden- oder Dachbereich verlangt werden, wenn sie keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des Gebäudes darstellen. Das Amt für Kulturgüter nimmt die Bewertung dieser Elemente vor.

Besondere Vorschriften für die Kategorie 2

Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

Elemente des Aussenschmucks:

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Innenausbau:

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

ANHANG 2: LISTE DER HÄUFIGSTEN EINHEIMISCHEN PFLANZEN

Bei der Anpflanzung von Hecken und Büschen ist darauf zu achten, dass alle drei Schichten der Strauch- und Baumarten berücksichtigt werden. Nachfolgend ist eine Auswahl der häufigsten Pflanzen mit der zu erwartenden Höhe aufgeführt:

1. Schicht: Niedere Büsche (Niederhecke)

Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	Strauch	(0,5-1.5 m)
Rotes Geissblatt, Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)		Strauch (1-2 m)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Strauch	(1-3 m)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Strauch	(1-3 m)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Strauch	(1-3 m)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Strauch	(1-4 m)
Faulbaum, Pulverholz (<i>Frangula alnus</i>)	Strauch	(1-4 m)
Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Strauch	(bis 4 m)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Strauch	(1-5 m)
Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch (<i>Cornus sanguinea</i>)	Strauch	(2-5 m)
Pfaffenhütchen, Spindelbaum (<i>Euonymus europaeus</i>)	Strauch	(bis 5 m)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Strauch	(3-7 m)

2. Schicht: Hohe Büsche (Hochhecke)

Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	Strauch	(2-6 m)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Strauch	(2-6 m)
Kornelkirsche (<i>Conus mas</i>)	Strauch	(2-6 m)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Strauch	(3-9 m)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Strauch / Baum	(2-10 m)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Strauch / Baum	(bis 12 m)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Baum / Strauch	(3-15 m)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Baum / Strauch	(3-15 m)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Baum / Strauch	(bis 20 m)
Hagebuche, Weissbuche, Hainbuche (<i>Caprinus betulus</i>)	Baum	(bis 20 m)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Baum	(bis 20 m)
Grauerle (<i>Alnus incana</i>)	Baum	(bis 20 m)

3. Schicht: Bäume

Aspe, Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)	Baum	(5-20 m)
Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Baum	(bis 25 m)
Weissbirke, Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Baum	(bis 25 m)
Nussbaum (<i>Juglans regia</i>)	Baum	(bis 25 m)
Winterlinde, Sommerlinde (<i>Tilia sp.</i>)	Baum	(bis 25 resp. 30 m)
Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>)	Baum	(15- 30 m)
Bergulme (<i>Ulmus scabra</i>)	Baum	(bis 30 m)
Bergahorn, Spitzahorn (<i>Acer sp.</i>)	Baum	(bis 30 m)
Silberpappel (<i>Populus alba</i>)	Baum	(15- 35 m)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Baum	(bis 40 m)
Waldföhre (<i>Pinus sylvestris</i>)	Baum	(bis 40 m)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Baum	(bis 40 m)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Baum	(bis 40 m)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Baum	(bis 40 m)

ANHANG 3: ABSTÄNDE VON HECKEN UND FELDGEHÖLZEN

Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m

Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	in BZ	in LWZ	
Hochbauten	ordentliche Hochbauten und Treibhäuser	_____	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7 m	15 m	
			Baum	hKB + 5m	20 m	
	geringfügige Hochbauten	mit Fundament	_____	Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
		ohne Fundament	_____	Niederhecke	4 m	4 m
				Hochhecke	5 m	5 m
				Baum	5 m	5 m
Tiefbauten	Wege, Parkplätze und andere Plätze	versiegelt	_____	Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	7 m	15 m
				Baum	hKB	20 m
		unversiegelt	_____	Niederhecke	4 m	15 m
				Hochhecke	5 m	15 m
				Baum	5 m	20 m
	Strasse	_____	Niederhecke	4 m	15 m	
			Hochhecke	7m	15 m	
			Baum	hKB	20 m	
Kanalisationen und Leitungen	_____	Niederhecke	4 m	4 m		
		Hochhecke	5 m	5 m		
		Baum	hKB	hKB		