



L - N2

GEMEINDE MURTEN, ORTSTEIL LURTIGEN

---

## REVISION DER ORTSPLANUNG

# GEMEINDEBAUREGLEMENT

März 2016

(Genehmigungsexemplar)

## Gemeindebaureglement des Ortsteils Lurtigen, Gemeinde Murten

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion am .....

### I. TEIL Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Planungsreglement des Ortsteils Lurtigen umschreibt die Nutzung des Gebietes der ehemaligen Gemeinde Lurtigen und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest.

<sup>2</sup> Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung von Lurtigen.

#### Art. 2 Gesetzliche Grundlagen,

<sup>1</sup> Das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) vom 7. November 1991, das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967 und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortplanung der ehemaligen Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die Grundlagen dieses Reglements.

<sup>2</sup> Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- dem Richtplandossier mit dem Richtplan und dem Erschliessungsprogramm des Ortsteils Lurtigen
- dem Zonennutzungsplan
- dem Gemeindebaureglement des Ortsteils Lurtigen
- dem Detailerschliessungsplan „Oberfeld“
- dem Planungsbericht
- der Übersicht über den Stand der Erschliessung

#### Art. 3 Rechtsnatur

<sup>1</sup> Das Gemeindebaureglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich.

<sup>2</sup> Der Richtplan des Ortsteils Lurtigen wird mit seiner Genehmigung für Behörden verbindlich.

#### Art. 4 Anwendungsbereich

<sup>1</sup> Die Vorschriften des Bau- und Planungsreglements gelten für das gesamte ehemalige Gemeindegebiet. Sie sind für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Artikel 135 RPBG verbindlich

#### Art. 5 Abweichungen

<sup>1</sup> Abweichungen können nach den Voraussetzungen der Art. 147ff RPBG bewilligt werden. Das in den Art. 101ff RPBR geregelte Verfahren bleibt vorbehalten.

### II. TEIL Allgemeine Zonenvorschriften

#### Art. 6 Erschliessungspläne

<sup>1</sup> Der Erschliessungsplan regelt die Erschliessung eines Quartiers.

<sup>2</sup> Der Erschliessungsplan für die Wohnzone „Oberfeld“, genehmigt von Staatsrat am 23. Dezember 1986, bleibt weiterhin gültig.

#### Art. 7 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Im ganzen Ortsteil von Lurtigen sind alle Hauptgebäude und frei stehende Nebengebäude mit Schrägdächern zu versehen. Diese haben die Fassaden in der Ortsbildschutzzone um mindestens 1.00 m, in der Wohnzone um mindestens 0.60 m zu überragen. Bei Nebengebäuden können diese Werte reduziert werden.

<sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone OZ sind nur gleich geneigte Dächer zugelassen, wobei die Dachneigung zwischen 25° und 50° liegen muss.

<sup>3</sup> Andere Dachformen können bewilligt werden, wenn sie den ortsüblich historischen Formen entsprechen und sich gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

<sup>4</sup> Für Gebäude mit einer maximalen Seitenlänge von 8.0 m, die nur Nebennutzungsflächen aufweisen, und deren Höhe 3.5 m nicht übersteigt, sind Flachdächer zugelassen.

<sup>5</sup> Die Dächer sollen mit Tonziegel von natürlicher Farbe gedeckt werden.

**Art. 8 Antennen, Parabolspiegel**

<sup>1</sup> Für das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegel in der Ortsbildschutzzone ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Die Bewilligung wird im vereinfachten Verfahren im Sinne von Art. 85 RPBG behandelt.

**Art. 9 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie****a) Photovoltaikanlagen:**

<sup>1</sup> Photovoltaikanlagen auf geschützten Gebäuden sind nicht gestattet.

**b) Solaranlagen:**

<sup>1</sup> Das Anbringen von Solaranlagen (thermische Anlagen zur Wärmege-  
winnung) innerhalb der Ortsbildschutzzone und auf geschützten Gebäuden  
muss folgenden Bestimmungen entsprechen:

- Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
- Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammen gefasst.
- Die Paneele werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
- Die seitlichen Ränder der Paneele verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorenfläche fallen auf Ränder der entsprechenden Dachfläche.
- Die Paneele sind in die Dachhaut einzufügen. Ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die der Paneele ausgeglichen.
- Die Rahmen der Paneele sind von ähnlicher Farbe wie die Kollektoren.

<sup>2</sup> Das Anbringen von Solaranlagen kann untersagt werden auf geschützten Gebäuden, die im Sinne des Denkmalschutzes als besonders empfindlich gelten, die einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.

<sup>3</sup> Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage zugestanden werden oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.

**Art. 10 Parkierung**

<sup>1</sup> Für alle Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN640'281 von 2013 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute VSS zu berechnen.

<sup>2</sup> Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich ebenfalls nach den Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS).

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind für Zweiräder ebenfalls Parkfelder vorzusehen. Deren Anzahl richtet sich nach der VSS-Norm SN 640'065 von 2011.

**Art. 11 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Einzelbäumen und zu Rohrleitungen**

<sup>1</sup> Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Im Rahmen eines Detailbebauungs- oder Baugrenzenplanes können Strassenbaugrenzen zur besseren Gestaltung verändert werden.

<sup>2</sup> Für die Sammel- und Erschliessungsstrassen gelten folgende Strassenabstände (gemessen ab Strassenachse):  
Sammelstrasse: 10.0 m  
Erschliessungsstrasse: 8.00 m

<sup>3</sup> Der minimale Abstand für Bauten und Ablagerungen zur Waldgrenze beträgt 20.00 m. Für Abweichungen gilt Art 26.3 vom Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (WSG).

<sup>4</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer geschützten Hecke, Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum beträgt innerhalb der Bauzone 8.00 m, ausserhalb der Bauzone 15.00 m.

<sup>5</sup> Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach Art. 110 der Eidgenössischen Starkstromverordnung sowie nach der Verordnung über den Schutz nicht-ionisierende Strahlung.

<sup>6</sup> Der Abstand eines Gebäudes oder eine Anlage von einer Rohrleitung (Transitgasleitung) richtet sich nach der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung.

**Art. 12 Raumbedarf der Gewässer****a) Raumbedarf für Fliessgewässer**

<sup>1</sup> Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktion sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig.

<sup>2</sup> Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (auch Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt.

<sup>3</sup> Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

**b) Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzungen**

<sup>1</sup> Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn die Natur des Wasserlaufes und seiner Ufer dies erfordert.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde kann von Fall zu Fall Ausnahmen bewilligen.

**c) Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern**

<sup>1</sup> Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazität usw.).

<sup>2</sup> Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

**d) Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern**

<sup>1</sup> Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können den Ergänzungen zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

<sup>2</sup> Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

<sup>3</sup> Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

**Art. 13 Mauern, Einfriedungen**

<sup>1</sup> Längs Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken den Vorschriften des Strassengesetzes (Art. 93 – 96 StrG) entsprechen.

<sup>2</sup> Hecken und Zäune zwischen Grundstücken müssen den Anforderungen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Art. 265 ff) genügen.

**Art. 14 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Bei jedem Neubau, sowie für eine Sichtschutzbepflanzung sind möglichst für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu pflanzen.

<sup>2</sup> Sträucher und Pflanzen, welche Krankheiten auf landwirtschaftliche Kulturpflanzen übertragen sind verboten.

**III. TEIL Spezielle Zonenvorschriften****Art. 15 Zoneneinteilung**

<sup>1</sup> Der Ortsteil Lurtigen ist eingeteilt in:

**a) Bauzonen**

Ortsbildschutzzone	OZ
Wohnzone	WZ
Gewerbezone	GZ
Zone von allgemeinem Interesse	ZAI

**b) weitere Zonen**

Landwirtschaftszone	LZ
Waldareal	WA

**c) Schutzzonen**

Landschaftsschutzzonen
Geschützte Naturobjekte
Gewässerschutzzone
Geschützte Gebäude
archäologische Perimeter

<sup>2</sup> Das Schema der Zonenvorschriften ist in Anhang 1 des Reglements angefügt.

## Art. 16 Ortsbildschutzzone OZ

### a) Ortsbildschutzzone

#### 1. Ziel:

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist nach Möglichkeit zu erhalten.

#### 2. Charakter:

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone ist bestimmt für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen.

#### 3. Bebauungsmöglichkeit:

<sup>1</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzone ist der historische Charakter zu bewahren. Neue Bauten und Anlagen sind gemäss Anhang 5, Absatz 4 zugelassen.

<sup>2</sup> Anbauten und Nebenbauten sind möglich, wenn sie den Detailbestimmungen gemäss Anhang 5, Detailbestimmungen Ortsbildschutzzone, entsprechen.

#### 4. Umbau bestehende Gebäude:

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit die Bestimmungen im Anhang 5 eingehalten sind.

#### 5. Höhe:

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe ist kontextuell zu definieren. Als Richtwert dient die mittlere Höhe der angrenzenden geschützten Gebäude.

#### 6. Empfindlichkeitsstufe LSV:

<sup>1</sup> Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen

#### 7. Vorprüfungsgesuch:

<sup>1</sup> Jedem Baubewilligungsgesuch nach dem ordentlichen Verfahren muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

#### 8. weitere Bestimmungen:

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können dem Wohnen, handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Weder Höhe, Länge, noch Breite dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.

<sup>3</sup> Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Terrains und dem natürlichen Gelände soll maximal 0.50 m betragen.

<sup>4</sup> Die Firstrichtung der Neubauten auf den Parzellen Nr. 111, 1204, 130 und 131 soll die Firstrichtung der Nachbarsbauten (Parzellen 106, 126 und 128) übernehmen. Die Neubauten sollen mit einer traditionellen Dachform erstellt werden. Die Dachneigung soll mindestens 30 ° betragen.

<sup>5</sup> Weitere Bestimmungen sind im Anhang 5 dieses Reglements ersichtlich.

### b) Umgebungsperimeter

#### 1. Ziel:

<sup>1</sup> Der Umgebungsperimeter der Ortsbildschutzzone hat zum Ziel, die charakteristischen Umgebungszonen des Ortsbildes zu bewahren.

#### 2. weitere Bestimmungen:

<sup>1</sup> Weitere Bestimmungen sind im Anhang 6, Detailbestimmungen Umgebungsperimeter, dieses Reglements ersichtlich.

## Art. 17 Wohnzone WZ

### 1. Charakter

<sup>1</sup> Die Wohnzone ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig, sofern sie die Nachbarschaft nicht belästigen und sich dem Quartiercharakter unterordnen.

### 2. Geschossflächenziffer

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer beträgt für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser 0.60.

### 3. Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer beträgt 40 %.

### 4. Höhe

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe h beträgt maximal 9.00 m. Die Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 7.00 m.

### 5. Grenzabstände

<sup>1</sup> Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

<sup>1</sup> Empfindlichkeitsstufe II, nicht störende Nutzungen.

**Art. 18 Gewerbezone GZ**1. Charakter

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist bestimmt für Gewerbebetriebe sowie für dazugehörige Betriebswohnungen.

2. Baumassenziffer

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer beträgt 3.0 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup>.

3. Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer beträgt maximal 40 %.

4. Höhe

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 11.00 m. Die Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 7.00 m.

5. Grenzabstände

<sup>1</sup> Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

<sup>1</sup> Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

**Art. 19 Zone von allgemeinem Interesse ZAI**1. Charakter

<sup>1</sup> Die Zone von allgemeinem Interesse ist für Gebäude, Anlagen oder Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

2. Art der Nutzung

Gebiet	Art der Nutzung	zugelassene Gebäude
Ofenhaus	Ofenhaus mit Dorfbrunnen	Nur nötige Renovationen am geschützten Gebäude erlaubt

3. Grenzabstände

<sup>1</sup> Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

5. Höhe

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (h) im Gebiet A beträgt maximal 3.50 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

<sup>1</sup> Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

**Art. 20 Landwirtschaftszone LZ**1. Charakter

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das 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. Zonenkonforme Bauten

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone sind ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts anwendbar.

3. Neue Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Bewilligung von neuen Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 22 und 24 Abs. 1 RPG sowie Art. 57 RPBG.

4. Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen

<sup>1</sup> Für die Bewilligung von Nutzungsänderungen, Renovierungen, Umbauten, Vergrösserungen und Wiederaufbauten von Anlagen sind Art. 24 Abs. 1 und 2 RPG und Art. 57 RPBG zu beachten.

5. Höhe

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 13.00 m.

6. Abstände

<sup>1</sup> Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

7. Empfindlichkeitsstufe LSV

<sup>1</sup> Empfindlichkeitsstufe III, mässig störende Nutzungen.

## 8. Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Die Dachform, das Volumen, die Materialien und die Farben müssen den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft oder Siedlung Rechnung tragen.

<sup>2</sup> Für neue Wohngebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone WZ, Artikel 17.

<sup>3</sup> Durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone dürfen der Gemeinde keine infrastrukturellen Erschliessungskosten erwachsen.

<sup>4</sup> Für alle Bauten ist ein Vorprüfungsgesuch im Sinne von Art. 137 RPBG einzureichen.

<sup>5</sup> Landwirtschaftliche Neubauten sollen sich in Gestalt, Volumen und Baumaterial sowie in ihrer Stellung in das bestehende Ortsbild integrieren und die charakteristischen Aussenräume und Ausblicke sollen erhalten bleiben.

### **Art. 21 Waldareal WA**

<sup>1</sup> Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

## **IV. TEIL Schutzzonen, Schutzobjekte und Naturgefahren**

### **Art. 22 Landschaftsschutzzonen**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone umfasst besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

<sup>2</sup> Sie dient der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und deren naturnahen Elemente, namentlich von Bachläufen mit ihren Uferbereichen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Waldrändern, Hochstamm-Obstgärten etc.

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen und Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Ausnahmen bilden Bauten und Umbauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten.

### **Art. 23 Geschützte Naturobjekte**

<sup>1</sup> Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume und Wasserläufe mit ihren Uferbereichen sind geschützt. Das Inventar der geschützten Naturobjekte ist in Anhang 3 des Reglements angefügt.

<sup>2</sup> Die Erhaltung und die Pflege ist vorgeschrieben. Ersatz ist in gleichwertiger Lage vorzunehmen.

<sup>3</sup> Gesuche für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen zur Entfernung von Naturobjekten sind an den Gemeinderat zu richten.

### **Art. 24 Grundwasserschutzzone**

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind genehmigte Gewässerschutzzonen eingetragen. Es gelten die Bestimmungen des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes, der Gewässerschutzverordnung und die entsprechenden Schutzregelungen.

### **Art. 25 Geschützte Kulturgüter**

#### 1. Definition

<sup>1</sup> Die geschützten Kulturgüter sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Im Anhang 2 des Reglements ist die Liste dieser geschützten Kulturgüter mit deren Schutzkategorie aufgeführt.

#### 2. allgemeiner Schutzzumfang

<sup>1</sup> Der Schutz eines Kulturgutes erstreckt sich auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung, gemäss Art. 22 KGSG.

<sup>2</sup> Der Schutzzumfang für Gebäude ist in drei Kategorien gegliedert:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

- die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
- die innere Tragkonstruktion,
- die allgemeine Anordnung des Grundrisses;

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- die Elemente des Fassadenschmucks,
- die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung;

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

- einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor ...).

<sup>3</sup> Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so kann sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, ...) ausdehnen.

**3. Vorprüfungsgesuch:**

<sup>1</sup> Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

**4. weitere Bestimmungen**

<sup>1</sup> Weitere Bestimmungen sind im Anhang 7 dieses Reglements ersichtlich.

**Art. 26 Archäologische Perimeter**

<sup>1</sup> Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss Art. 37 bis 40 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KGS) Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen.

<sup>3</sup> Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des AAFR notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGS und von Art. 72 - 76 RPBG vorbehalten

<sup>4</sup> Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGS).

**Art. 27 Geschützte historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die geschützten, historischen Verkehrswege sind im Zonennutzungsplan eingetragen. Im Anhang 4 dieses Reglements ist eine Liste aller historischen Verkehrswege enthalten.

<sup>2</sup> Der Schutzzumfang umfasst:

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

**Art. 28 Belastete Standorte**

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind. Die Daten über die belasteten Standorte können sich jederzeit ändern. Um zu erfahren ob sich ein Bauprojekt auf einem belasteten Standort befindet, muss das kantonale Geoportal konsultiert werden: [www.geo.fr.ch](http://www.geo.fr.ch) (Themen: Umwelt/belastete Standorte).

<sup>2</sup> Für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG an untersuchungsbedürftigen Standorten ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben an nicht untersuchungsbedürftigen Standorten kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.

<sup>4</sup> Jegliche Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden.

**Art. 29 Naturgefahren****Hochwasser**

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind die Gefahrenhinweisgebiete dargestellt. Für alle Baugesuche (Neubau, Umbau, usw.) in diesen Gebieten oder nahebei, ist ein Vorgesuch im Sinne Art. 137 RPBG einzureichen. Je nach Fall kann die Gemeinde, das BRPA, die Naturgefahrenkommission oder die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes folgende Elemente zu Lasten des Geschalters verlangen:

- Erstellung geologischer-/geotechnischer und/oder hydrologischer/hydraulischer Studien, welche die Bebaubarkeit des Grundstückes nachweisen (für Gebiete ausserhalb der Bauzone);
- Erstellung geologischer-/geotechnischer und/oder hydrologischer/hydraulischer Studien, welche die zu treffenden unterlässlichen Bau- und Schutzmassnahmen definieren;
- Bau- und/oder Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

Je nach Umständen (Bebauungszustand, Art der Gefahr), und um eine Vervielfachung einzelner Studien zu verhindern, können die für jedes Gebäude umzusetzenden Massnahmen im Rahmen einer Gesamtstudie festgelegt werden, die von der Gemeinde koordiniert erstellt wird.

**V. TEIL Schlussbestimmungen****Art. 30 Übertretungen**

<sup>1</sup> Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

**Art. 31 Aufhebung**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:



- alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen,
- das Planungs- und Baureglement vom 6. Juni 1989,
- der Zonennutzungsplan vom 6. Juni 1989.

**Art. 32 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

1. Öffentliche Auflage vom 16. August bis 16. September 2013.
2. Öffentliche Auflage vom 25. Oktober bis 25. November 2013.
3. Öffentliche Auflage vom 5. Februar bis 5. März 2016, gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 5 vom 5. Februar 2016.

**Angenommen vom Gemeinderat**

Murten, 14. März 2016

Der Stadtammann:

der Stadtschreiber:

**Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion:**

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor:

**ANHANG 1 Schema der Zonenvorschriften**

<b>Zone</b>	<b>OZ</b>	<b>WZ</b>	<b>GZ</b>	<b>ZAI</b>	<b>LZ</b>
BPR Lurtigen, Art.	16	17	18	19	20
BRPG Freiburg, Art.	51	53	52	55	57
<b>Geschossflächenziffer</b>					
Neu- und Wiederaufbau					
Einzelwohnhäuser		0.60			
<b>Volumenziffer</b>			3m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>		
<b>Überbauungsziffer</b>					
Neu- und Wiederaufbau			40 %		
Einzelwohnhäuser		40 %			
<b>Höhen</b>					
Gebäudehöhe		9.00	11.00		13.00
Fassadenhöhe		7.00	7.00		
<b>Abstände</b>					
Grenzabstand	½ der Gebäudehöhe, mindestens 4.00 m				
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	III	II	III	III	III

**ANHANG 2 Liste der geschützten Kulturgüter**

<i>Objekt</i>	<i>Adresse/Geb. Nr.</i>	<i>Parz.</i>	<i>Plan-Nr.</i>	<i>Kat.</i>
<b>Gebäude</b>				
Ehem. Bauernhaus	Altavillastrasse 2	76	1	3
Ehem. Bauernhaus	Altavillastrasse 10	75	1	2
Ehem. Bauernhaus	Altavillastrasse 12	74	1	3
Wohnhaus	Burgstrasse 2	80	1	2
Bauernhaus	Burgstrasse 6	79	1	1
Schulhaus	Burgstrasse 14	66	1	2
Ehem. Spritzenhaus	Burgstrasse 14 a	78	1	3
Ehem. Bauernhaus	Dorfstrasse 36	119	1	3
Ehem. Bauernhaus	Dorfstrasse 43	128	1	2
Ehem. Bauernhaus	Dorfstrasse 49	126	1	3
Wohnhaus mit Laden	Dorfstrasse 58	112	1	3
Bauernhaus	Dorfstrasse 67	122	1	3
Ehem. Bauernhaus	Dorfstrasse 68	108	1	3
Bauernhaus	Dorfstrasse 70	106	1	2
Speicher	Dorfstrasse 70 a	106	1	2
Bauernhaus	Dorfstrasse 71	121	1	2
Käserei	Dorfstrasse 76	99	1	2
Bauernhaus	Dorfstrasse 83	136	1	3
Speicher	Dorfstrasse 89 c	139	1	2
Gemeindeofenhaus	Dorfstrasse 91 a	146	1	2
Bauernhaus	Dorfstrasse 114	155	1	2
Bauernhaus	Im Loch 9	141	1	3
<b>Objekte</b>				
Brunnen 1	Dorfstrasse	101	1	3
Brunnen 2	Dorfstrasse	146	1	3
Sperrstelle	Vorder Buggli	18	2	3

**ANHANG 3 Inventar der geschützten Naturobjekte**

## Geschützte Flächen, realisiert mit der Güterzusammenlegung

Parz.	Eigentümer	Ob	Bi	Zw	Nu	Ki	Li	Ei	Ta	Div	Bemerkung
178	Herren Werner				1			1			Bestockte Böschung, Bäume in Hecke, 4 diverse
179	Herren Friedrich										
181	Herren Katharina				1			1			Bestockte Böschung
183	Herren Katharina							1			Bestockte Böschung
184	Herren Friedrich										
188	BVK Lurtigen				2						Biotop Bräwelen
205	Gemeinde Murten										Bachbestockung
206	Gemeinde Murten										Grünstreifen
209	Johner Hans-Beat							3			in Hecke
215	Gemeinde Murten										Grünstreifen
219	Gemeinde Murten										Grünstreifen
223	Herren-Lüdi Hans				1			4			in Hecke
224	Herren Rudolf										Hecke
229	Gemeinde Murten								2		(Eschen), Bachbestockung
233	BVK Lurtigen							8	8		Eschen, ex. Bewirtschaftung
249	Maeder Eduard										Bestockte Böschung
254	Herren Fritz										Bestockte Böschung
256	Herren Fritz										Bestockte Böschung
273	Gemeinde Murten										Biotop Gotto
284	Herren Rolf										Böschung
294	BVK Lurtigen				2	1		5			Extensive Bewirtschaftung
295	BVK Lurtigen				4	3		5	3		markante Einzelbäume
298	BVK Lurtigen										extensive Bewirtschaftung
308	BVK Lurtigen										extensive Bewirtschaftung
309	BVK Lurtigen								4	6	Bachbestockung, extensive Bewirtschaftung
314	BVK Lurtigen										extensive Bewirtschaftung
321	BVK Lurtigen										Bachbestockung

## Parzellen mit geschützten Bäumen

Parz.	Eigentümer	Ob	Bi	Zw	Nu	Ki	Li	Ei	Ta	Div	Bemerkung
85 West	Herren Werner	7									Hochstamm alt
85 Ost	Herren Werner	42					1				30 Hochstamm, 12 Halbstamm
107	Herren Rolf	1			1						
123	Eter Ernst	9			2		1			1	Hofareal
129	Kramer Rolf	15									Jungobstplantage
139	Hug Fritz				2		1				
152	Herren Rudolf	6		5	2	1					Halbstamm ob Tunnel, Hofareal
172	Gemeinde Murten						2	1			Jubiläumseiche (Friedhof)
222	Herren Hans									1	Birke
235	Freiburg, der Staat									1	gepflanzte Hecke am Bach
260	Kramer Ernst	7									Jungbäume
261	Herren Rolf	15									wovon 4 kleinere / 2 - 3 in schlechtem Zustand
266	Mäder Ruth	10		1	1	1					diverse Laubbäume
272	Helfer Christian Helfer Peter	3			1						
289	Helfer Christian Helfer Peter Helfer Regula	1			5						4 x Nussbäume der Hauptstrasse entlang

## Parzellen mit nicht geschützten Bäumen

Parz.	Eigentümer	Ob	Bi	Zw	Nu	Ki	Li	Ei	Ta	Div	Bemerkung
45, 46	Eiter-Nyffeler Daniel									4	1 Lärche, 4 Birken
47, 48	Blackburn Edgar Blackburn Judith				1		2				
68	Bucher Elisabeth	1									Oberhalb Forsthütte
75	Ackermann Rolf Ackermann Lilian				1						
76	Studer Rudolf									2	
84	Herren Paul	8									Obstplantage hinter dem Tabaktunnel
90	Merz Maria-Luise Dachauer Florian	3									
97	Morgenegg Margrät				1						
102	Herren Paul	1				3	1				oberhalb der Tabakscheune
108	Hofstetter Peter, Wernli Susanne	2									1 x vor, 1 x neben dem Haus
111	Herren Jean-Pierre, Jakob Lotti	5					1				4 Niederstamm, 1 in sehr schlechtem Zustand
113	Fiechter Beat, Käthy, Peter, Walter, Löffel Rosamaria		1								vor dem Haus
114	Heller Hans Peter	9								4	4 x div. Nadelbäume
116	Pfister Thomas				1						
119	Tenger Hug Doris	4			1						2 neben und 2 hinter dem Haus
121	Kramer Hans-Ulrich				2	1				1	Birke beim Stöckli
126	Eiter Katharina, Silvia u. Peter StWE	4			2					1	Blautanne
128	Kramer Rolf	7					2				2 Linden vor dem Haus / Rest hinter dem Haus
130	Mumprecht Therese	3	3								
131	Kramer Rolf Kramer Sabine	2									
136	Mäder Eduard				1		1				
140	Herren Hans				1		1	2		2	Eichen, Schafweide
155	Herren Friedrich	1	1	1	1						
197	Johner Hans-Beat	1		1	1	2				1	1 Birke, Hofareal
271	Holzbaun Helfer AG	3			1						3 Obstbäume in schlechtem Zustand
288	Blatter Ruth / Riedener Anne- Marie	11									Halbstamm der Hauptstrasse entlang
341	Burri Christophe Burri Sabine	5									Halbstamm

## ANHANG 4 Liste der historischen Verkehrswege

## nationale Bedeutung

Objekt Nr.	Strecke	Schutzumfang
7.1	Murten – Gempnach (-Bern) alte Linienführung	gesamter Weg
7.2.2	Murten – Gempnach (-Bern) Abschnitt Bloster - Bugnon	gesamter Weg

## lokale Bedeutung

Objekt Nr.	Strecke	Schutzumfang
1732	Lurtigen – Murtenholz (-Gempnach)	nicht geschützt
1733	Herrenholz – Liebistorf	nicht geschützt
1735	Salvenach – Lurtigen	nicht geschützt

## Lokale Bedeutung

**ANHANG 5 Detailbestimmungen für die Ortsbildschutzzone****1. Umbau bestehender Gebäude**

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind.

**a) Fassaden**

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamfläche.

**b) Neue Öffnungen**

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

- alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

**c) Dächer**

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden.

Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.

Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.

Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

**d) Baumaterialien und Farben**

Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbildes entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente er-

setzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.

Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

**e) Störende Zufügungen**

Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.

**2. Erweiterungen**

Bestehende Bauten können 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 ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die mit der Erweiterung belegte Bodenfläche darf 30% der vom Hauptgebäude eingenommenen Fläche nicht überschreiten.
- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

**3. Geringfügige Bauten**

Das Errichten von freistehenden Nebenbauten ist unter folgenden Bedingungen erlaubt:

- Die grösste Ausdehnung im Grundriss darf 8 m nicht überschreiten.
- Die Gesamthöhe ist beschränkt auf 3,50 m; die Fassadenhöhe auf 2,80 m. Handelt es sich um ein Gebäude mit Flachdach, darf die Gesamthöhe 2,80 m nicht überschreiten.
- Materialien und Farben müssen auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

#### 4. Neubauten

- a) **Stellung und Ausrichtung der Bauten**  
Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.
- b) **Baukörper**  
Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.
- c) **Fassaden**  
Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen.
- d) **Baumaterialien und Farben**  
Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- e) **Dächer**  
Es gelten die Vorschriften von Absatz 1 c (Umbau bestehender Gebäude).

#### 5. Aussenräume

Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Ausführung neuer gegossener Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bei Bedarf sind solche Flächen mit Kies, mit Pflasterungen aus Natur- oder Zementsteinen, mit Gittersteinen oder Rasengittern zu versehen.

Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.

Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.

#### 6. Abbruch von nicht geschützten Gebäuden

Infolge höherer Gewalt können Bauten innerhalb der Ortsbildschutzzone abgebrochen und wieder aufgebaut werden, unter Einhaltung folgender Bedingungen: Der Grundriss des Vorgängerbaus sowie dessen Trauf- und Firsthöhe sind beim Wiederaufbau beizubehalten.

## ANHANG 6 Detailbestimmungen zum Umgebungsperimeter der Ortsbilschutzzone

### 1. Ziel

Der Umgebungsperimeter der Ortsbilschutzzone hat zum Ziel, die charakteristische Umgebung des Ortsbildes zu bewahren.

### 2. Neubauten und Umbauten bestehender Gebäude

Landwirtschaftliche Bauten sind unter folgenden Bedingungen zugelassen:

- Neue Bauten oder Anlagen innerhalb des Umgebungsschutzperimeters sind objektiv zu begründen.
- Durch ihre Stellung und Baumasse dürfen Neubauten nicht die charakteristischen Ansichten des Ortsbildes beeinträchtigen.
- Geringfügige Terrainänderungen sind zugelassen.
- Die Materialien müssen auf traditionelle Werkstoffe abgestimmt sein. Reflektierende Verkleidungen an Fassaden und auf Dächern sind zu vermeiden.
- Die Farben der Materialien für Fassaden und Dächer sind auf die Umgebung abzustimmen.
- Die Wirkung der Neubauten auf deren Umgebung ist mit einer Bepflanzung zu mindern.

### 3. Vorprüfungsgesuch

Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

## ANHANG 7 Detailbestimmungen für geschützte Gebäude

### 1. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

#### a) Baukörper

Bestehende Bauten können 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 ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

#### b) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen, sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass möglichst auf neue Öffnungen verzichtet werden kann.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet.
- Die neuen Öffnungen sollen sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

- c) Dächer  
Die Form und das Erscheinungsbild des herkömmlichen Daches ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt möglichst mittels bestehender Öffnungen. Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- Sie haben sich an den traditionellen Elementen des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

Die Instandsetzung des Daches muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

- d) Konstruktive Elemente  
Die Tragstruktur des Gebäudes (Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl) ist zu erhalten. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

- e) Störende Zufügungen  
An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.

Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.

## 2 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2

- a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

- b) Elemente des Aussenschmucks  
Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, die Strukturen von Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

- c) Innenausbau  
Die bedeutendsten Elemente des Innenausbaus sind nach Möglichkeit beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

## 3 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1

- a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 3 und 2.

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

- c) Verkleidung und Innendekoration  
– Verkleidungen und Dekorationen die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.  
– Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

## 4 Verfahren für Kategorie 1, 2 und 3

- a) Sondierungen und Dokumentation  
Vor den Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter Sondierungen vorzunehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden vom Amt für Kulturgüter getragen. Falls nötig verfasst das Amt für Kulturgüter eine historische Dokumentation.

- b) Änderung der Schutzkategorie  
Aufgrund der Ergebnisse der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes abgeändert werden.



**INHALTSVERZEICHNIS****I. TEIL Allgemeine Bestimmungen**

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Gesetzliche Grundlagen
- Art. 3 Rechtsnatur
- Art. 4 Anwendungsbereich
- Art. 5 Abweichungen

**II. TEIL Allgemeine Zonenvorschriften**

- Art. 6 Erschliessungspläne
- Art. 7 Dachgestaltung
- Art. 8 Antennen, Parabolspiegel
- Art. 9 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
- Art. 10 Parkierung
- Art. 11 Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Einzelbäumen und zu Rohrleitungen
- Art. 12 Raumbedarf der Gewässer
- Art. 13 Mauern, Einfriedungen
- Art. 14 Bepflanzung

**III. TEIL Spezielle Zonenvorschriften**

- Art. 15 Zoneneinteilung
- Art. 16 Ortsbildschutzzone OZ
- Art. 17 Wohnzone WZ
- Art. 18 Gewerbezone GZ
- Art. 19 Zone von allgemeinem Interesse ZAI
- Art. 20 Landwirtschaftszone LZ
- Art. 21 Waldareal WA

**IV. TEIL Schutzzonen, Schutzobjekte und Naturgefahren**

- Art. 22 Landschaftsschutzzonen
- Art. 23 Geschützte Naturobjekte
- Art. 24 Grundwasserschutzzone
- Art. 25 Geschützte Gebäude
- Art. 26 Archäologische Perimeter
- Art. 27 Geschützte historische Verkehrswege
- Art. 28 Belastete Standorte
- Art. 29 Naturgefahren

**V. TEIL Schlussbestimmungen**

- Art. 30 Übertretungen
- Art. 31 Aufhebung
- Art. 32 Inkrafttreten

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

- ANHANG 1 Schema der Zonenvorschriften
- ANHANG 2 Liste der geschützten Kulturgüter
- ANHANG 3 Inventar der geschützten Naturobjekte
- ANHANG 4 Liste der historischen Verkehrswege
- ANHANG 5 Detailbestimmungen für die Ortsbildschutzzone
- ANHANG 6 Detailbestimmungen für den Umgebungsperimeter der Ortsbildschutzzone
- ANHANG 7 Detailbestimmungen für die geschützten Gebäude