Kanton Freiburg
Gemeinde Muntelier

urbaplan

Gesamtrevision Ortsplanung

GEMEINDEBAUREGLEMENT

Genehmigungsauflagen

Anpassungen an die Genehmigungsauflagen vom 21. September 2022

Änderung: ~~gestrichen~~

Änderung: ergänzt

August 2026

Bearbeitet von: Christian Stettler, Noemi Häussler, Leandro Spielmann. Valentine Nadeau
urbaplan freiburg

17122-GBR-260814-Aend.docx-

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue de berne 32
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue saint-maurice 13
2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN 4
Artikel 1 Zweck 4
Artikel 2 Rechtliche Grundlagen 4
Artikel 3 Bestandteile 4
Artikel 4 Verbindlichkeit 4
Artikel 5 Anwendungsbereich 5
Artikel 6 Abweichungen und Ausnahmen 5
II. ZONENVORSCHRIFTEN 6
A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN 6
Artikel 7 Detailbebauungspläne (DBP) und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB) 6
Artikel 8 Energie 6
Artikel 9 Ortsbildschutzperimeter 6
Artikel 10 Geschützte Kulturobjekte 9
Artikel 11 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte) 10
Artikel 12 Archäologische Perimeter 11
Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschützte Naturobjekte) 11
Artikel 14 Raumbedarf der Gewässer (Fliessgewässer und Murtensee) 12
Artikel 15 Abstände 13
Artikel 16 Naturgefahren 14
Artikel 17 Grundwasserschutzzone «S» 15
B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN 16
Artikel 18 Kernzone A (KZ A) 16
Artikel 19 Kernzone B (KZ B) 17
Artikel 20 Wohnzone schwacher Dichte (WSD) 19
Artikel 21 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD) 21
Artikel 22 Mischzone (MZ) 23
Artikel 23 Arbeitszone A (AZ-A) 24
Artikel 24 Arbeitszone B (AZ-B) 25
Artikel 25 Spezialzone Camping (CAM) 26
Artikel 26 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) 27
Artikel 27 Freihaltezone (FZ) 28
Artikel 28 Schutzzone Schloss (SZS) 29
Artikel 29 Schutzzone Murtensee (SZM) 30
Artikel 30 Naturschutzperimeter (NSP) 31
Artikel 31 Landwirtschaftszone (LZ) 32
Artikel 32 Waldareal 32
III. ANDERE VORSCHRIFTEN 33
Artikel 33 Parkplätze 33
Artikel 34 Gebühren und Expertisen 34
IV. STRAFBESTIMMUNGEN 35
Artikel 35 Übertretungen 35
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 36
Artikel 36 Aufhebung 36
Artikel 37 Inkrafttreten 36
VI. GENEHMIGUNG 37

ANHANG:

Anhang 1.1 Inventar geschützter Kulturobjekte
Anhang 1.2 Besondere Vorschriften der geschützten Bauten
Anhang 2 Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Reglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, 22. Juni 1979) und seine Verordnung (RPV, 28. Juni 2000),
- das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG, 2. Dezember 2008) und sein Ausführungsreglement (RPBR, 1. Dezember 2009),
- das kantonale Strassengesetz (StrG, 15. Dezember 1967) und sein Ausführungsreglement (ARStrG, 7. Dezember 1992),
- sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen ~~und~~ Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

Artikel 3 Bestandteile

Der verbindliche Teil der Ortsplanung setzt sich zusammen aus:

der Richtplanung:

- dem Gemeinderichtplan

und der Nutzungsplanung:

- dem Zonennutzungsplan
- dem Gemeindebaureglement
- den Detailbebauungsplänen

Artikel 4 Verbindlichkeit

Die Nutzungsplanung ist behörden- und grundeigentümerverbindlich.

Die Richtplanung ist behördenverbindlich.

Artikel 5 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten, Anlangen, Arbeiten und Nutzungsänderungen im Sinne der kantonalen Gesetzgebung anwendbar.

Artikel 6 Abweichungen und Ausnahmen

Abweichungen und Ausnahmen von Plänen und dazugehörigen Vorschriften können durch die jeweils zuständige Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahren gemäss RPBG und RPBR zugelassen werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 7 Detailbebauungspläne (DBP) und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden und zu erstellenden Detailbebauungspläne bezeichnet, für welche spezifische Vorschriften gelten oder zu erstellen sind.

Im Zonennutzungsplan sind die Sektoren bezeichnet, die einer Detailerschlissungsbewilligung unterstellt sind. Baubewilligungen werden in diesen Sektoren nur auf der Grundlage einer bewilligten Detailerschliessung erteilt.

Artikel 8 Energie

1. Neubauten

In allen Neubauten ist der Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.

2. Bestehende Bauten

Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) in bestehenden Gebäuden ist deren Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.

3. Industrielle Prozesswärme

Obige Bestimmungen bleiben ausgenommen für den Bereich der industriellen Prozesswärme.

4. Solaranlagen

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

Artikel 9 Ortsbildschutzperimeter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, für welche nachstehende Schutzvorschriften gelten. Diese wirken überlagernd zu den spezifischen Zonenvorschriften und sind auf Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters anwendbar. Die Bauvorhaben haben auf die geschützten und für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gelten die entsprechenden Zonenvorschriften nur nach strenger Berücksichtigung der unten angegebenen Vorschriften.

1. Allgemein

In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss jedes Bauvorhaben auf die geschützten Gebäude, die Nachbarsbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

2. Umbauten

Fassadengestaltung

a) Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Die Anordnung der Öffnungen soll sich jenen der geschützten Bauten oder ortstypischen Nachbarbauten anpassen, namentlich in Bezug auf die Dimensionen, Proportionen und ihr Verhältnis zur Gesamtfläche.

b) Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Diese fügen sich im Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.

c) Die traditionelle Fensterform sind hochrechteckige Fenster mit Sprosseneinteilung und Fensterladen.

d) Andere Formen können zugelassen werden, wenn sie sich in die bestehende Struktur integrieren (z.B. in Abstimmung mit dem Rhythmus und den Fluchtlinien der bestehenden Öffnungen und Fassadenstruktur).

e) Fenster- und Türgewände dürfen nur in den ortsüblichen Materialien (Sandstein, Jurakalk) oder in einem farblich und strukturell entsprechenden Steinmaterial (Natur- oder Kunststein) erneuert werden.

f) Die Verschlüsse der neuen Öffnungen (Türen, Fenster, Läden) sollen mit Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

g) Fassadenanstriche oder –verputze sind der örtlichen Bauart anzupassen.

h) Strassenseitig sind Balkone untersagt, ausgenommen der bestehenden Balkone und Zugangstreppen zu den Obergeschossen.

Dachgestaltung

a) Form und Erscheinungsbild der traditionellen Dächer sind zu bewahren. Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden.

b) Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.

c) Satteldach mit Aufschiebling (nicht anwendbar bei Neu- oder Wiederaufbauten) oder Mansardendach.

d) Bei An- und Kleinbauten sind auch Pultdächer zugelassen.

e) Flachdächer sind untersagt.

f) Der First der Hauptbauten verläuft parallel zur Hauptstrasse.

g) Die Dachneigung beträgt 33° bis 45° (nicht anwendbar bei An- oder Kleinbauten).

h) Das Vordach misst min. 0.80m.

i) Die Eindeckung erfolgt mit Biberschwanzziegeln (Vermischung in Rot oder Braun möglich).

Dachaufbauten

Dachlukarnen sind zulässig unter Anwendung der folgenden Vorschriften:

a) Die Gesamtsumme der Lukarnenbreiten beträgt strassenseitig max. 25% und rückseitig max. 40% der entsprechenden Fassadenbreite.
b) Die Stirnseite der Lukarne muss 0.60m von der Fassade zurückgesetzt werden.
c) Ihr höchster Punkt darf nicht über dem Kehlgebälk bzw. der Mittelpfette bzw. der halben Höhe der Dachansicht liegen. Die strengere Vorschrift ist anwendbar.
d) Der Abstand zwischen den Lukarnen sowie zur Brandmauer beträgt mindestens die Lukarnenbreite.
e) Satteldach: hochrechteckige Giebellukarne max. Aussenbreite 1.40m, Dachneigung analog zu Hauptdach oder lang- und hochrechteckige Schlepplukarnen max. Aussenbreite 1.40m, Dachneigung min. Hälfte der Neigung des Hauptdaches.
f) Mansardendach: nur hochrechteckige Schlepplukarnen, max. Breite 1.40m (Aussenmass), Dachneigung min. Hälfte der Neigung des Hauptdaches.
g) Die Eindeckung erfolgt im gleichen Material wie das Hauptdach.
h) Die Fensterformate und Sprosseneinteilung sind den traditionellen Formen anzupassen.

Mit Ausnahme von technisch bedingten Kaminen, Lüftungsrohren u.ä. sind alle übrigen Dachaufbauten untersagt (z.B. Dachterrassen). Dacheinschnitte mit oder ohne Balkon sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen und nur zur Belichtung von Nebenräumen (WC, Bad etc.) zulässig.

3. Erweiterungen

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

a) Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
b) Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
c) Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss.
d) Der mit der Erweiterung anrechenbare Gebäudefläche darf 20% der vom Hauptgebäude eingenommen Fläche nicht überschreiten.
e) Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.

4. Neubauten

Neubauten sind in der Kernzone B, Zone von allgemeinem Interesse, ~~und~~ Wohnzone mittlerer und schwacher Dichte zugelassen.

Stellung und Ausrichtung

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 Kontext betrifft.

Fassaden Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen. Dies gilt vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen zur Gesamtfläche.

Baumaterialien und Farben Die Materialien und Farben müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude abgestimmt sein.

Dachgestaltung Es gelten die Vorschriften von Ziff. 2.

5. Kleinbauten

Kleinbauten (Garagen, Sitzplätze, u.ä.) müssen folgende Vorschriften einhalten:

a) Die grösste Ausdehnung im Grundriss darf 6.00m nicht überschreiten.
b) Die Gesamthöhe ist beschränkt auf max. 3.50m. Handelt es sich um ein Gebäude mit Flachdach, darf die Gesamthöhe 2.80m nicht überschreiten.
c) Die Baute darf nicht für eine Ausdehnung der Hauptnutzfläche des Hauptgebäudes bestimmt sein.

6. Antennen

Die Installation von Antennen ist zugelassen unter Berücksichtigung der folgenden Vorschriften:

a) Die Anlage wird prioritär, wenn der Empfang es zulässt, im Gebäudeinnern angebracht oder sekundär auf den Dächern von An- oder Nebenbauten angebracht. Auf Hauptdächern sind sie nicht zugelassen.
b) Die Anlage muss an einer wenig exponierten Stelle angebracht werden (z.B in der Nähe von bereits bestehenden Dachaufbauten wie Lukarnen, Kamine, etc.).
c) Sie muss farblich auf ihre Umgebung abgestimmt werden.

7. Reklamen, Vitrinen

Reklamen, Geschäftsaufschriften, Fassadenbeleuchtungen und Vitrinen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

8. Umgebung

Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden, vor allem müssen bestehende Mauern und Pflästerungen, sowie markante Baumgruppen, die eine wesentliche Komponente der Siedlungsstruktur bilden, erhalten bleiben.

9. Abweichungen

Abweichungen von den oben angegebenen Regeln können nur zugelassen werden, wenn die Anwendung der betreffenden Vorschriften den Zielen der Bewahrung und zur Geltungsbringung der Besonderheiten des Ortsbildes widersprechen würde.

10. Vorabklärung

Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

Artikel 10 Geschützte Kulturobjekte

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützten Gebäude und Kulturobjekte anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie die besonderen Vorschriften der Schutzkategorien befinden sich im Anhang 1.2.

1. Schutzkategorien

Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

Kategorie 3

Der Schutz umfasst :

> die Gebäudehülle (Fassade und Dach);
> die innere Tragkonstruktion;
> die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

Kategorie 2

Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzumfang der Kategorie 3:

> die Elemente des Fassadenschmucks;
> die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.

Kategorie 1

Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzumfang der Kategorie 2:

> die Elemente und Teile der Innenausstattung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor, u.a.).

2. Aussengestaltung

Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzumfang, unabhängig der Schutzkategorie gemäss Artikel 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, etc.).

3. Vorprüfungsgesuch

Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf.

4. Änderung der Schutzkategorie

Die Dokumentation und Sondierungen des Amtes für Kulturgüter können zu der Abänderung der Schutzkategorie von Gebäuden führen. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

Artikel 11 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)

Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzumfang unterscheidet drei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke.

1. Schutzkategorie

Kategorie 2
Objekte mit Substanz

Der Schutzumfang der **Kategorie 2** (Historischer Verlauf mit Substanz) umfasst:

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

2. Unterhalt

Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art aus-geübt, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewähren.

Artikel 12 Archäologische Perimeter

1. Verfahren

~~Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jede Neu- und Umbau sowie für jede Änderungen am natürlichen Gelände eine Vorprüfung gemäss RPBG obligatorisch. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.~~

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. Sondierungs- und Grabungsarbeiten

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem ~~sind~~ bleiben namentlich die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und Artikel 72-76 RPBG vorbehalten.

3. Meldepflicht

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

Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschützte Naturobjekte)

1. Schutzumfang

Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Dickichte und Feld- und Ufergehölze) von ökologischem und landschaftlichem Interesse gemäss NatG geschützt.

Innerhalb der Bauzone sind die im Zonennutzungsplan aufgeführten Gehölze geschützt.

Die Bestimmungen gemäss den Artikeln 72 bis 76 RPBG sind anwendbar.

2. Pflegepflicht

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche und Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurückzuschneiden oder zu durchforsten.

3. Beseitigungsverbot

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden, wie Abbrennen, Giftanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

Das Beseitigen eines geschützten Naturobjektes im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken oder übergeordneten Interessen, untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmebewilligung der Gemeinde, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölz).

4. Ersatzpflanzung

Der Ersatz wird am gleichen Standort oder an einer anderen geeigneten Stelle festgelegt. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.

Artikel 14 Raumbedarf der Gewässer (Fliessgewässer und Murtensee)

1. Raumbedarf der Gewässer

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 Zonennutzungsplan dargestellt.

Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art, 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

2. Bauabstand

Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

3. Nicht oder ohne Bezeichnung des Raumbedarfs erfasste Gewässer

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00m ab dem mittleren Hochwasserstand. Die Kote des mittleren Hochwasserstandes des Murtensees ist auf 430 M.ü.M. festgelegt.

Die zuständige Behörde kann den minimalen Raumbedarf der Gewässer erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs notwendig erscheint und kann fallweise für die ihr unterbreiteten Projekte Ausnahmen erteilen.

4. Eingedolte, nicht oder ohne Bezeichnung des Raumbedarfs erfasste Gewässer

Auf eingedolten nicht oder ohne Raumbedarf im Zonen- oder Detailbebauungsplan erfassten Gewässern darf nicht gebaut werden. Bei der Bau- und Anlageplanung ist genügend Raum für ihre spätere Freilegung zu gewährleisten. Die zuständige Behörde kann ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs, namentlich betreffend Abflusskapazitäten, Belastung usw., verlangen.

5. Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern

Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden. Für die Detailbebauungspläne müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

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

Artikel 15 Abstände

1. Strassen

Entlang der Ortsdurchfahrt gelten folgende Strassenabstände:

a) Hauptstrasse entlang **Kernzone A:** Die bestehenden Fassadenlinien sind beizubehalten. Sie gelten als obligatorische Strassenbaulinien.

b) Hauptstrasse entlang **Kernzone B**: 10.00m ab Strassenachse, ausgenommen auf Parzelle 1 wo aus ortsbildtechnischen Gründen (Torsituation, Sicht auf Hotel Bad) einen Abstand von 12.00m eingehalten werden muss. Für sämtliche Bauten gelten diese Abstände als obligatorische Strassenbaulinien.

c) Hauptstrasse entlang **Wohnzonen und Arbeitszonen**: 12.00m ab Strassenachse, Ausnahmen können gewährt werden, wenn die Überbaubarkeit einer Parzelle nur mit einem reduzierten Abstand gewährleistet bleibt.

d) Erschliessungstrassen: Für Klein- und Anbauten entlang der Erschliessungstrassen gilt einen verringerten Grenzabstand gemäss Art. 82 RBPR. Unter Vorbehalt der Bewilligung durch die Gemeinde, beträgt der verringerte Grenzabstand mindestens 2.50m.

e) Hauptstrasse entlang der **Mischzone**: 13.00m ab Strassenachse.

Sind keine speziellen Strassenbaulinien in anderen Planungen festgelegt, so gelten für die übrigen Sektoren die Abstände gemäss Strassengesetz.
Vorbehalten bleiben ebenfalls Vorschriften, welche sich aus dem Ortsbildschutz oder Kulturgüterschutz ergeben.

2. Waldareal

Der minimale Abstand ~~eines Gebäudes~~ von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt ~~gemäss der kantonalen Waldgesetzgebung~~ min. 20.00m, sofern der Zonennutzungs- oder Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht.

3. Gewässer

Der Abstand wird gemäss dem Raumbedarf festgelegt (siehe Artikel 14).

4. Gehölze ausserhalb des Waldareals (Naturobjekte)

Die im Anhang 2 definierten Grenzabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.

5. Abweichungen

Detailbebauungspläne können abweichende Abstände vorsehen.

Artikel 16 Naturgefahren

1. Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

> In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.

> Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.

> Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

a) muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RBPR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden;

b) können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

3. Zone mit Restgefährdung

Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

4. Zone mit geringer Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen:

a) die Durchführung einer ergänzenden Studie;

b) besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

5. Zone mit mittlerer Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

a) Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen;

b) Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, welche die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt;

c) Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

6. Zone mit erheblicher Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

a) Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten;

b) Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten;

c) Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die

Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

a) Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden;
b) Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken);
c) Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen;
d) Kleinbauten und Anbauten, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.

7. Gefahrenhinweiszone

Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Baugesuch ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

8. Schutz gegen Elementarschäden

Gemäss Art. 18 der Verordnung betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden sind jegliche Bauten unterhalb der Kote von 431.60 m.ü.M. verboten. Bei der Einreichung von Baugesuchen sind daher die Höhenkoten genau anzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 6 der Ausführungsverordnung zum Gesetz über die Versicherung der Gebäude gegen Brand und andere Schäden, Hochwasserschäden an Bauten, gleich welcher Zweckbestimmung und Bauart, von der Versicherung nicht gedeckt sind, wenn dieselben unter dem Pegel von 430.80 m.ü.M. am Ufer des Murtensees erstellt wurden. Zu diesem Deckungsausschluss aus der Versicherung ist keine Ausnahme möglich.

Artikel 17 Grundwasserschutzzone «S»

1. Grundlagen

Die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen «S» sind im Zonennutzungsplan als Hinweis übertragen. Es gelten das eidgenössische Gewässerschutzgesetz, die Gewässerschutzverordnung sowie die entsprechenden Schutzreglemente.

B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 18 Kernzone A (KZ A)

1. Nutzung

Die Kernzone A bezweckt den Erhalt der bestehenden Substanz. Sie umfasst die bereits bebauten Flächen mit Gebäuden, welche dem traditionellen Kernzonencharakter entsprechen. Es sind, ausser Kleinbauten, Um- und Anbauten, keine Neubauten zugelassen.

In diesen Zonen sind folgende Nutzungen zugelassen:

> Wohnen
> Dienstleistungen (öffentliche und private)
> Mässig störendes Gewerbe

2. Bauweise

Geschlossene Bauweise. Offene Bauweise wo bestehend.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

4. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer ist nicht anwendbar.

5. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist nicht anwendbar.

6. Höhen und Geschosse

Die bestehenden Höhen (First- und Fassadenhöhe) sind zu erhalten.
Es sind max. 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss zugelassen.
Die Erdgeschosskote liegt max. 0.60m über der Strassen- bzw. Trottoirkote.

7. Grenzabstand

Bei den bestehenden Bauten sind die bestehenden Abstände und Fassadenlinien beizubehalten.

Bei Anbauten im nachstehenden Sinn kann auf der entsprechenden Fassadenflucht weitergebaut werden.

Bei freistehenden Kleinbauten beträgt der Grenzabstand die halbe Gesamthöhe.

Es gilt die obligatorische Strassenbaulinie gemäss Artikel 15 des Gemeindebaureglements.

8. Andere Vorschriften

Es gelten die Bestimmungen gemäss den Artikeln 9 und 10 des Gemeindebaureglements.

9. Belasteter Standort

Für ~~der~~ den im Zonennutzungsplan erfassten belasteter Standort kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltlV verlangen. Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art.5 AltlastenG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art.3 AltlV kann angefordert werden.

Artikel 19 Kernzone B (KZ B)

1. Nutzung

Die Kernzone B bezweckt den Erhalt der bestehenden Substanz, sowie die Regelung von Neubauten. Sie umfasst bebaute und noch überbaubare Flächen.

In diesen Zonen sind folgende Nutzungen zugelassen:

> Wohnen
> Dienstleistungen (öffentliche und private)
> Mässig störendes Gewerbe

2. Bauweise

Offene Bauweise.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

4. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer ist nicht anwendbar.

5. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist nicht anwendbar.

6. Höhen und Geschosse

Gesamthöhe h = max. 12.00m
Fassadenhöhe Fh (traufseitig) = max. 6.50m
Es sind max. 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zugelassen.
Die Erdgeschosskote liegt max. 0.60m über der Strassen- bzw. Trottoirkote.

7. Grenzabstand

Bei Neubauten ist der Grenzabstand = h/2, min. 4.00m.
Bei freistehenden Kleinbauten beträgt der Grenzabstand die halbe Gesamthöhe.
Es gilt die obligatorische Strassenbaulinie gemäss Artikel 15 des Gemeindebaureglements.

8. Andere Vorschriften

Es gelten die Bestimmungen gemäss den Artikeln 9 und 10 des Gemeindebaureglements.

9. Spezialvorschriften

Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter sind folgende Vorschriften anwendbar:

Perimeter ~~18.1~~ 19.1
Parzelle 3 GB

> Nutzung: Zulässig sind ausschliesslich Dienstleistungsbetriebe von öffentlichem Interesse, wie Hotelierie, Gastgewerbe u. dgl. und dazugehörige Betriebswohnungen.
> Innerhalb dieses Sektors ist die Dachform frei. Sie muss sich ~~allerdings~~ in das Gesamtbild dieses Sektors integrieren.
> Die Platzierung, architektonische Gestaltung, Material- und Farbwahl von Neu- und Ersatzbauten, Kleinbauten und Anbauten müssen harmonisch auf den angrenzenden Bestand abgestimmt sein.

10. Belasteter Standort

Für ~~der~~ den im Zonennutzungsplan erfassten belastete~~r~~n Standort kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltlV verlangen.

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

Artikel 20 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

1. Nutzung

Freistehende Einzelwohnhäuser
Zusammengebaute Einzelwohnhäuser
Kleingewerbe, Dienstleistung, Handel, sofern mit dem Charakter der Zone vereinbar

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

II

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 0.65 für freistehende Einzelwohnhäuser
GFZ = max. 0.70 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser

5. Überbauungsziffer

ÜZ = max. 0.40

6. Höhe

Gesamthöhe h = max. 8.50m
Max. 2 Vollgeschosse und 1 Attika ~~geschoss~~ oder Dachgeschoss.

7. Gebäudelänge

Für zusammengebaute EWH wird keine Gebäudelänge festgelegt. Ab 30m GL ist der erhöhte Abstand anwendbar.
Abweichungen sind mittels eines Detailbebauungsplans möglich.

8. Grenzabstand

A = h / 2, min. 4.00m
Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Baulinien gelten als minimaler Grenzabstand.

9. Dachgestaltung

Im Falle von Steildächern ist eine Neigung zwischen 10° bis 45° einzuhalten.

10. Spezialvorschriften

Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Vorschriften anwendbar:

Perimeter ~~19.1~~ 20.1
Parzelle 1. 4, 5. 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB

Neubauten sind ~~zugelassen und müssen sich der bestehenden Parzellierungsstruktur der Kernzonen unterordnen~~ sowohl innerhalb einer Parzelle wie auch über mehrere Parzellen verboten. ~~Parzellenübergreifende Neubauten sind ausschliesslich für zusammengebaute Doppelhäuser möglich. Ein Näher- oder Grenzbaurecht gilt nur auf eine seitliche Grenze des Grundstücks.~~
Es sind nur Kleinbauten im Sinne von Art. 85 RPBR sowie ~~Umgebungsgestaltungen sind~~ Anbauten für Nebennutzflächen unter Einhaltung folgender Bestimmungen zugelassen.

> Flachdächer sind obligatorisch.
> Die Gesamthöhe h ist max. ~~6.00 m~~2.80m.
> Die anrechenbare Gebäudefläche beträgt max. 25m^2 pro Parzelle.
> Bei Anbauten beträgt die grösste Ausdehnung im Grundriss max. 6.00m.
> Bei Anbauten kann die maximale Ausdehnung auf die Gebäudebreite des Hauptbaus ausgedehnt werden, darf diese jedoch nicht überschreiten.

> Die Platzierung, architektonische Gestaltung, Material- und Farbwahl der Kleinbauten und Anbauten müssen harmonisch auf das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Gebäude abgestimmt sein und auch vorhandene Freiflächen berücksichtigen. Das Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung sowie die Sicht von aussen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

> Der natürliche Terrainverlauf darf nicht verändert werden.

Perimeter ~~19.2~~ 20.2
Parzelle ~~124~~ ~~627~~ GB

Es sind nur Kleinbauten im Sinne von Art. 85 RPBR sowie Umgebungsgestaltungen zugelassen. Landschaftsgestalterische Massnahmen (Hecken und Bäume) müssen vorgesehen werden.

Perimeter ~~19.3~~ 20.3
Parzelle 359 GB

Diese Fläche ist gemäss Hochwasserschutzkonzept „Löwenbergbach“ als Überflutungsfläche reserviert. Es sind keine Bauten zugelassen. Die Umgebungsgestaltung im Sinne von Bepflanzung u.ä. ist möglich.

Perimeter ~~19.4~~ 20.4
Parzelle 48, 141 und 145 GB

Neu-, Um-, und Anbauten sollen sich an das benachbarte geschützte Gebäude anpassen, was die Proportionen, den architektonischen Ausdruck sowie die Material- und Farbwahl betrifft. Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden und muss kontinuierlich in das, der benachbarten Parzelle übergehen.

Perimeter 20.5
Parzelle 285, 286, 287, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 376, 382, 383, 384, 385, 386, 388, 389, 390, 391, 392, 605, 606, 607, 608, 609 und 610 GB

Für die freistehenden Einzelwohnhäuser gilt die Gesamthöhe h = 10.5m.
Für die freistehenden Einzelwohnhäuser gilt die Fassadenhöhe Fh = 7.5m.
Die Quartier- und Sektorenerschliessung hat zusätzlich als Feuerwehrzufahrt zu dienen und muss eine Breite von mindestens 3.50 m aufweisen. Anstelle eines Belages können Rasengittersteine oder ein Schotterrasen mit der entsprechenden Belastungsmöglichkeit verwendet werden.
Für freistehende Einzelwohnhäuser müssen maximal je zwei Parkfelder eingerichtet werden. Ansonsten gelten die Bestimmungen unter Art. 33.

12. Detailbebauungsplan

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Sektoren, für welche ein bestehender oder ein noch zu erstellender Detailbebauungsplan gilt. ~~Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete sind folgende genehmigte Detailbebauungspläne zu berücksichtigen.~~

Schlossareal

Der genehmigte Detailbebauungsplan ist anwendbar.

~~> Dorfmatt,~~

~~> Weidweg.~~

Artikel 21 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)

1. Nutzung	Mehrfamilienhäuser Zusammengebaute Einzelwohnhäuser Kleingewerbe, Dienstleistung, Handel, sofern mit dem Charakter der Zone vereinbar
2. Bauweise	Offen
3. Lärmempfindlichkeitsstufe	II
4. Geschossflächenziffer	GFZ = max. 1.15 Für unterirdische Parkierungsanlagen gemäss IVHB wird ein Bonus von maximal 0.20 gewährt, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist.
5. Überbauungsziffer	ÜZ = max. 0.40
6. Höhe	Gesamthöhe h = max. 12.50m max. 3 Vollgeschosse und 1 Attika ~~geschoss~~ oder Dachgeschoss
7. Grenzabstand	A = h / 2, min. 4.00m Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Baulinien gelten als minimaler Grenzabstand.
8. Dachgestaltung	Im Falle von Steildächern ist eine Neigung zwischen 10° bis 45° einzuhalten.
9. Spezialvorschriften	Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Vorschriften anwendbar:
Perimeter 21.1 **Parzelle 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 375, 377, 378, 379, 380 und 381 GB**	Für die Mehrfamilienhäuser gilt die Gesamthöhe h = 13.25m. Für die Mehrfamilienhäuser gilt die Fassadenhöhe Fh = 11.75m. Die Quartier- und Sektorenerschliessung hat zusätzlich als Feuerwehrzufahrt zu dienen und muss eine Breite von mindestens 3.50 m aufweisen. Anstelle eines Belages können Rasengittersteine oder ein Schotterrasen mit der entsprechenden Belastungsmöglichkeit verwendet werden. Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser muss maximal je ein Parkfelder eingerichtet werden. Ansonsten gelten die Bestimmungen unter Ar. 33.
10~~9~~. Detailbebauungsplan	Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Sektoren für welche ein bestehender oder ein noch zu erstellenden Detailbebauungsplan gilt.
~~Dorfmatt~~	~~Der genehmigte Detailbebauungsplan ist anwendbar.~~
Schlossareal	Der zu erstellende Detailbebauungsplan berücksichtigt folgende Planungsziele:

> Ein Gesamtkonzept (Siedlung- und Landschaftskonzept) muss erstellt werden um den erhöhten qualitativen Ansprüchen und die Planungsziele zu vereinbaren;
> Die geschützten Gebäude dürfen nicht erweitert und die historische Substanz der bestehenden Architektur sowie die massgebenden Elemente der Garten- und Parkanlage dürfen nicht verändert werden;
> Qualitative Umnutzung der bestehenden geschützten Gebäude;
> Qualitative Regenerierung der bestehenden Park- und Gartenanlage;
> Qualitativer Anschluss und Übergang der neuen Baustruktur und der Umgebungsgestaltung an die Schutzzone Schloss;
> Die Vorschriften gemäss den Absätzen 4, 5 und 6 sind Maximalwerte. Sie unterliegen den erhöhten qualitativen Ansprüchen der künftigen Bebauung und sind in Bezug auf die vorliegenden Planungsziele zu begründen;
> Harmonische Anordnung der Bauten und Sicherstellung einer einheitlichen architektonische Gestaltung;
> Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt;
> Die Grünflächenziffer GZ beträgt 0.15. Diese Grünfläche innerhalb der Wohnzone mittlerer Dichte gilt als Zäsur zwischen der Wohnzone und der Schutzzone Schloss;
> Mit landschaftsgestalterischen Massnahmen durch einheimische Baumarten und Sträucher, ist die Wirkung der Neubauten auf das Schlossareal zu mindern;
> Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrtstrasse. Die Zufahrt zu den Parzellen 124 GB und 125 GB muss gewährleistet sein.

11~~10~~. Detailerschliessungsbewilligung Parzelle 124 GB

Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters ist eine Detailerschliessungsbewilligung (DEB) obligatorisch.

Artikel 22 Mischzone (MZ)

1. Nutzung

Mehrfamilienhäuser

Gewerbe, Dienstleistung, Handel, sofern mit dem Charakter der Zone vereinbar.

Der minimale Anteil der Arbeitsflächen für das Kleingewerbe, die Dienstleistungs-, Handels- oder Verkaufsbetriebe beträgt 15% der gesamten Geschossflächen der gesamten Zone. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 600 m2.

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.15

Für unterirdische Parkierungsanlagen gemäss IVHB wird ein Bonus von maximal 0.20 gewährt, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist.

5. Überbauungsziffer

ÜZ = max. 0.40

6. Höhe

Gesamthöhe h = max. 12.50m, max. 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss

7. Grenzabstand

A = h / 2, min. 4.00m

8. Dachgestaltung

Im Falle von Steildächern ist eine Neigung zwischen 10° bis 45° einzuhalten.

9. Detailbebauungsplan Dorfmatt II

Der zu erstellende Detailbebauungsplan berücksichtigt folgende Planungsziele:

> Harmonische Anordnung der Bauten und Sicherstellung einer einheitlichen architektonische Gestaltung;

> Ausser die Besucherparkplätze sind die nötigen Parkplätze unterirdisch vorzusehen;

> Der minimale Anteil der Arbeitsfläche muss im Bereich der Hauptstrasse angeordnet sein;

> Die Überbauung ist der Schutzraumpflicht unterstellt. Die notwendigen Pflichtschutzräume sind im Detailbebauungsplan vorzusehen. Zusätzliche Schutzplätze sind nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem Amt für Zivilschutz zu realisieren;

Artikel 23 Arbeitszone A (AZ-A)

1. Nutzung	Gewerbe Dienstleistung Handel und Verkauf (Verkaufsfläche bis max. 600m2) 1 Betriebswohnung (im Betriebsgebäude integriert) gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG
2. Bauweise	Offen
3. Lärmempfindlichkeitsstufe	III
4. Geschossflächenziffer	GFZ = max. 1.20 davon Wohnfläche = max. 0.25
5. Überbauungsziffer	ÜZ = max. 0.40
6. Höhe	Gesamthöhe h = max. 9.50m
7. Grenzabstand	A = h / 2, min. 4.00m Erhöhter Abstand gegen Wohnzone gemäss Art. 83 RPBR.

Artikel 24 Arbeitszone B (AZ-B)

1. Nutzung

Industrie
Gewerbe
Dienstleistung
Sport- und Freizeitanlagen
1 Betriebswohnung (im Betriebsgebäude integriert) gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

IV

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.20

5. Überbauungsziffer

ÜZ = max. 0.60

6. Höhe

Gesamthöhe h = max. 12.50m

7. Grenzabstand

A = h / 2, min. 4.00m

Erhöhter Abstand gegen Wohnzone gemäss Art. 83 RPBR.

8. Spezialvorschriften

Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Vorschriften anwendbar:

Perimeter ~~23.1~~ 24.1
Sektor Expodrom

> Zusätzliche Nutzung: Herberge von max. 1'200 m2
> Gesamthöhe h = max. 16.00m

9. Belasteter Standort

Für ~~der~~ den im Zonennutzungsplan erfassten belasteter Standort kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltlV verlangen.

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

Artikel 25 Spezialzone Camping (CAM)

1. Nutzung

Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Campings:

> Zelt- und Trockenplätze inkl. Slipanlage;
> Wohnwagen und Wohnmobile;
> Betriebsbauten und Anlagen (Verwaltung, Toilettenanlage und Nebenräume, Lager- und Wohnhaus (Betriebshaus), Restaurant/Café);
> Wege, Plätze und Parkplätze;
> Grillanlage, Bänke und Kinderspielplatz;
> Bade- und Strandanlagen.
> Parkierungsanlage für den Camping und das Restaurant

2. Bauweise

Offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

4. Betriebsbauten und -anlagen

Betriebsbauten und –anlagen gelten als feste Bauten, die für den allgemeinen Campingbetrieb notwendig sind. Die nachstehenden Vorschriften sind anwendbar:

Geschossflächenziffer Die Geschossflächenziffer ist nicht anwendbar.

Überbauungsziffer Die Überbauungsziffer ist nicht anwendbar.

Gesamthöhe h = max. 3.50 m

Grenzabstand A = h / 2

Artikel 26 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1. Nutzung	Öffentliche Bauten und Anlagen Private Bauten und Anlagen gemäss Art. 55 Abs. 3 RPBG (Kultur, Sport, Pflege, Bildung, u.ä.). > Sektor A: Strategischer Sektor Löwenberg > Sektor B: ARA > Sektor C: Freizeit- und Sportanlage > Sektor D: Pumpwerkanlage > Sektor E: Badeplatz, Freizeit- und Sportanlage > Sektor F: Schule, Kindergarten oder –hort, Verwaltung, Kultur- oder Quartierzentrum, Café, öffentliche Anlage, Platz oder ähnliche öffentliche Nutzungen > Sektor G: Parkplätze > Sektor H: Park- und Freizeitanlage, Sportplatz, Kultur- oder Quartierzentrum mit Café > Sektor I: Friedhof und Unterstände
2. Bauweise	Offen
3. Lärmempfindlichkeitsstufe	III
4. Geschossflächenziffer	GFZ = max. 1.20
5. Überbauungsziffer	ÜZ = max. 0.60
6. Höhe	Gesamthöhe h = max. 12.50m
7. Grenzabstand	A = h / 2, min. 4.00m
8. Spezialvorschriften	Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters sind folgende Vorschriften anwendbar:
Perimeter ~~25.1~~ 26.1 Parzelle 21 GB	Gesamthöhe h = max. 3.50m
9. Detailbebauungsplan	Der genehmigte Detailbebauungsplan „Dorfmatt“ ist anwendbar.

Artikel 27 Freihaltezone (FZ)

1. Nutzung

Die Freihaltezone dient der Erhaltung von Grün- und Umgebungsflächen in schützenswerten Sektoren.

2. Vorschriften

Es sind nur Kleinbauten im Sinne von Artikel 85 RPBR zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind, namentlich:

> Unterhalt und Pflege des Raumes;
> Bepflanzungsmassnahmen;
> Umgebungsgestaltung;

3. Detailbebauungsplan Schlossareal

Der Zonennutzungsplan bezeichnet einen zu erstellenden Detailbebauungsplan.
Die Planungsziele gemäss Artikel 20 Ziff. 9 des Gemeindebaureglements müssen eingehalten werden.

4. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 28 Schutzzone Schloss (SZS)

1. Nutzung

Diese Zone bezweckt den Schutz des Schlosses und dessen Umgebung.
Folgende Nutzungen sind zugelassen:

> Wohnen
> Dienstleistung (öffentliche und private)
> Gewerbe

2. Vorschriften

Folgende Vorschriften sind anwendbar:

> Es sind keine neuen Hauptbauten zugelassen. Die bestehenden Gebäude können im Rahmen der kantonalen Schutzvorschriften umgebaut, aber nicht vergrössert werden;
> Die historische Substanz der bestehenden Architektur sowie die massgebenden Elemente der Garten- und Parkanlage dürfen nicht verändert werden;
> Kleinbauten gemäss Artikel 9 Abs. 8 des Gemeindebaureglements sowie Umgebungsgestaltungen sind zugelassen.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

4. Detailbebauungsplan Schlossareal

Der Zonennutzungsplan bezeichnet einen zu erstellenden Detailbebauungsplan.
Die Planungsziele gemäss Artikel 20 Abs. 9 des Gemeindebaureglements müssen eingehalten werden.

5. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 29 Schutzzone Murtensee (SZM)

1. Nutzung

Diese Zone bezweckt den Schutz des Seeufers und dessen Umgebung. Gemäss Art. 59 Abs. 3 RPBG sind in Schutzzonen keine Tätigkeiten, Bauten oder Anlagen zugelassen, die den Schutzraum oder die geschützten Objekte beeinträchtigen könnten.

Folgende Nutzungen sind zugelassen:

> Bestehende Betriebsbauten und Anlagen des Campings
> Bestehende Campier- und Trockenplätze
> Bestehende Wohn- und Kleinbauten.

2. Vorschriften

Folgende Vorschriften sind anwendbar:

> Angrenzend der Zone von allgemeinem Interesse sowie der Wohn- und Kernzone beträgt die Breite der Schutzzone 12.00m (gemessen ab der seeseitig liegenden Grenze der privaten Parzellen).
> Es sind keine neuen Bauten und Anlagen zugelassen. Das bestehende Gebäude kann innerhalb des bestehenden Volumens nur gepflegt oder umgebaut werden.
> Eine Erweiterung der bestehenden Betriebsbauten ist ausschliesslich auf der im Zonennutzungsplan bezeichneten bebaubaren Fläche beim Campingplatz Löwenberg zugelassen. Die Gesamthöhe (h) des Anbaus beträgt max. 3.50m. Beim Abbruch jeglicher Bauten und Anlagen ist ihr Wiederaufbau im Raumbedarf der Gewässer nicht zugelassen.
> Veränderungen an Umgebung und Bauten sind derart zu gestalten bzw. zu situieren, dass der Charakter der Örtlichkeit und des Seeufers nicht beeinträchtigt wird.

3. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 30 Naturschutzperimeter (NSP)

1. Nutzung

Dieser Perimeter bezweckt den integralen Schutz des Auengebiets von nationaler Bedeutung Nr. 307 „Le Chablais“, des Flachmoores Nr. 657 „Grèves du lac de Morat“ von nationaler Bedeutung und des Flachmoores Nr. 3709 „Chablais sud“ von kantonaler Bedeutung.

Gemäss der Bundesverordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (28.10.1992) sind folgende Schutzziele zu berücksichtigen:

> Erhaltung und Förderung der auentypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihre Voraussetzungen;
> Erhaltung der geomorphologischen Eigenart.

Gemäss der Bundesverordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (07.09.1994) sind folgende Schutzziele zu berücksichtigen:

> Erhaltung und Förderung der standortheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Grundlagen;
> Erhaltung der geomorphologischen Eigenart.

2. Vorschriften

Innerhalb dieses Perimeters sind Bauten und Anlagen, Geländeveränderungen, Materialablagerungen jeglicher Art und touristische Aktivitäten abseits der markierten Wege und Stellen ausgeschlossen.

Es sind ausschliesslich Pflege- und Schutzmassnahmen (Naturschutz, Schutz vor Naturgefahren, Waldbewirtschaftung), sowie Massnahmen für wissenschaftliche Zwecke gestattet.

Artikel 31 Landwirtschaftszone (LZ)

1. Nutzung

Die Landwirtschaftszone umfasst die Grundstücke, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Garten- oder Weinbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

III

3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

4. Verfahren

Jedes Projekt für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

Artikel 32 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

Artikel 33 Parkplätze

1. Berechnung

Bei Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Vergrösserungen und Umnutzungen muss die Grundeigentümerschaft auf ihrem Grundstück eine gemäss der nachfolgend aufgeführten Tabelle bestimmte Zahl Parkfelder einrichten. Der berechnete Wert wird auf die nächsthöhere Einheit aufgerundet.

Nutzungen	Personenwagen	Velos
Einzelwohnhäuser (nach Art. 55 und 56 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m2 BGF (Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281 von 2013), mindestens jedoch 1 Parkfeld pro Wohneinheit.	--
Mehrfamilienhäuser (nach Art. 57 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m2 BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung plus 10% für Besucher	1 Abstellfeld pro Zimmer
Übrige Nutzungen	Anzahl Parkfelder nach VSS-Norm SN 640 281 von 2013	Nach VSS-Norm SN 640 065 von 2011

2. Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr

Die Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr werden in Übereinstimmung mit der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 errichtet; sie müssen in Bezug auf Sicherheit sowie Schutz vor Diebstahl und vor Witterung den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 066 von 2011 entsprechen.

3. Detailbebauungsplan

Die Anzahl Parkfelder und/oder die Bemessungsregeln gemäss Detailbebauungsplan haben Vorrang vor der im vorliegenden Reglement vorgesehenen Anzahl Parkfelder (Art. 65 Abs. 2 Bst. c RPBG).

4. Spezialvorschriften

Die Spezialvorschriften betreffend der Anzahl an Parkfeldern in Art. 20 und Art. 21 haben Vorrang.

4. Bewirtschaftung der Parkfelder und Nutzung

Die Bewirtschaftung der Parkfelder bzw. die Bedingungen für deren Nutzung (Berechtigte, erlaubte Parkierdauer, Gebühren usw.) müssen begründet und entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgelegt werden; es muss aufgezeigt werden, dass die Bedingungen mit dem Parkplatzkonzept der Gemeinde vereinbar sind.

Alle öffentlich zugänglichen Parkfelder – auch diejenigen auf privatem Grund – können Massnahmen für die Parkraumbewirtschaftung (oder Parkierungsregime nach VSS-Norm SN 640 282 von 2013) unterworfen werden.

5. Parkfelder für Besucher mit Behinderungen

Die Bestimmungen der SIA-Norm SN 521 500 von 2009 über hindernisfreie Bauten ist anwendbar. Die Parkfelder, die für Besucher mit Behinderungen reserviert sind, werden zusätzlich zu den Parkfeldern für Besucher nach VSS-Norm gezählt.

6. Motorisierte Zweiräder

Für motorisierte Zweiräder kann ein zusätzliches Parkierungsangebot vorgesehen werden, das jedoch nicht mehr als 5 % des gesamten Parkierungsangebots für Personenwagen ausmachen darf.

Artikel 34 Gebühren und Expertisen

Die Kosten zur Prüfung von Bau- und Planungsprojekten werden auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde berechnet und gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 35 Übertretungen

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 36 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen, aufgehoben.

Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:

> DBP „Platz Bünden“, genehmigt am 27.11.1978;
> DBP „Pfahlbauerweg“, genehmigt am 23.10.1979;
> DBP „Dorfmatt“, genehmigt am 19.12.2001.

Artikel 37 Inkrafttreten

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

VI. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. XX

vom: XX. Monat 2026

2. Angenommen vom Gemeinderat von Muntelier

am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

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

am:

Der Staatsrat, Direktor:

ANHANG 1: ~~KULTURGÜETER~~ KULTURGÜTER

1.1 Inventar geschützter Kulturobjekte

1.2 Besondere Vorschriften für geschützte Bauten

Strasse	Gebäude Nr.	Objekt	Folio	Grund-stück Nr.	Verzeichnis-wert	Schutz-kate-gorie
Fabrikstrasse	9	Scheune	4	129	A	3
Hauptstrasse		Brunnen	1	50	C	3
Hauptstrasse		Garten- und Park-anlage	3	18	A	3
Hauptstrasse		Brunnen	3	32	C	3
Hauptstrasse	2	Wohnhaus	2	52	B	2
Hauptstrasse	5	Gasthof Bad Mun-telier	1	3	B	2
Hauptstrasse	5	Wirtshausschild „Zum Bad“	1	3	C	3
Hauptstrasse	8	Wirtshaus	2	136	C	3
Hauptstrasse	10	Wohnhaus	2	56	C	3
Hauptstrasse	16	Wohnhaus	2	65	C	3
Hauptstrasse	25	Wohnhaus	1	9	C	3
Hauptstrasse	26	Wohnhaus	2	68	C	3
Hauptstrasse	28	Wohnhaus	2	69	C	3
Hauptstrasse	29	Wohnhaus	1	11	C	3
Hauptstrasse	30	Wohnhaus	2	72	B	2
Hauptstrasse	31	Wohnhaus	1	12	C	3
Hauptstrasse	33	Wohnhaus	2	14	C	3
Hauptstrasse	34	Wohnhaus	2	75	C	3
Hauptstrasse	44	Landsitz, Herren-haus von Ernst	4	129	A	1
Hauptstrasse	57	Schlossspeicher	3	21	A	1
Hauptstrasse	60	Wohnhaus	4	130	B	2
Hauptstrasse	62	Wohnhaus	4	131	C	3
Hauptstrasse	64	Wohnhaus	4	132	C	3
Hauptstrasse	65	Wohnhaus	3	29	B	2
Hauptstrasse	66	Ehem. Schulhaus	4	133	C	3
Hauptstrasse	67	Gemeindehaus	3	30	B	2
Hauptstrasse	68	Wohnhaus	4	134	C	3
Hauptstrasse	73	Wohnhaus	3	145	C	3
Hauptstrasse	75	Wohnhaus	3	147	C	3
Hauptstrasse	77	Wohnhaus	3	148	C	3
Hauptstrasse	79	Wohnhaus	3	149	B	2
Hauptstrasse	83	Wohnhaus	5	170	B	2
Hauptstrasse	85	Wohnhaus	5	172	C	3
Hauptstrasse	86	Wohnhaus	6	227	C	3
Raffort		Friedhof	2	60	C	3
Raffort	1	Ehem. Gerberei	2	55	B	2
Raffort	5	Wohnhaus	2	58	B	2
Strandweg	7	Wohnhaus	3	48	A	1

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.

b) 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 Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig zwei Geschosse möglich.
   - > Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
   - > In Bezug auf Volumen, architektonische Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbilds beeinträchtigen.

Fassaden

Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.

a) Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. 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 sollen sich in das Ensemble einfügen aber dennoch von den Originalen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.

b) Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie in traditionellem Material 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 nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen festgelegt.

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 die Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach genehmigt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.
c) Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Diese müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern 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 Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in gleichen Formen 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 gewiss Elemente der Fassaden oder des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

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.

Besondere Vorschriften für die Kategorie 1

Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

Verkleidung und Innendekoration

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

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

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Bauabstände von Bauten und Anlagen zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB + 5 m	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 & 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	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
	Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB

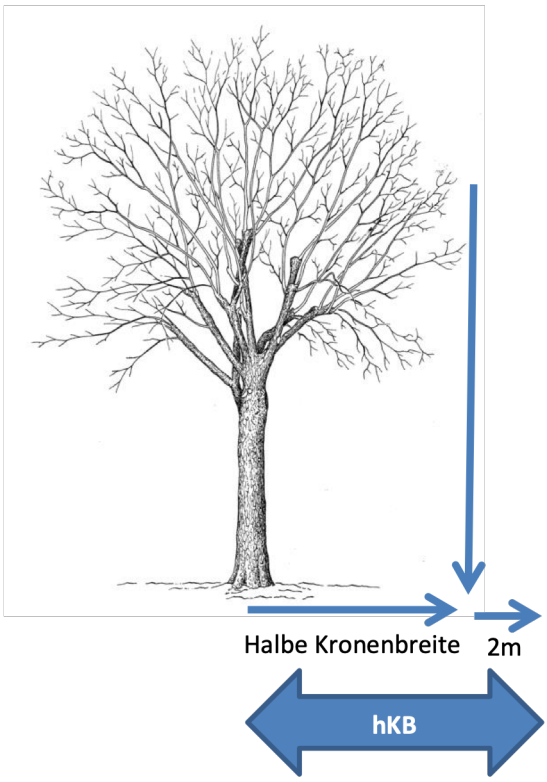
hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = *Bauzone*; LWZ = *Landwirtschaftszone*

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.

ANL - April 2017



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

Link:

› VSS Norm zum Schutz von Baumen auf Baustellen:
http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0
› Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: „Hecken - richtig pflanzen und pflegen“
› Canton de Genève (nur Französisch):
  › Nature
  › Création de haies vives
  › Haie d’essences indigènes
› Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken
› Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen „Baumschutz auf Baustellen“

ANL - April 2017