



Gemeinde **Merlach**  
Commune de **Meyriez**

REVISION DER ORTSPLANUNG

## Gemeindebaureglement (GBR)

4. November 2025

Öffentliche Auflage

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. TEIL:</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>6</b>
	Artikel 1 Zweck	6
	Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen	6
	Artikel 3 Rechtsnatur	6
	Artikel 4 Anwendungsbereich	6
	Artikel 5 Abweichungen	6

---

<b>2. TEIL:</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeine Vorschriften	7
	Artikel 6 Obligatorische Detailbebauungspläne	7
	Artikel 7 Ortsbildschutzperimeter	7
	Artikel 8 Geschützte Kulturgüter	8
	Artikel 9 Schutz von Gehölzen ausserhalb des Waldareals	9
	Artikel 10 Naturschutzperimeter	10
	Artikel 11 Archäologische Perimeter	11
	Artikel 12 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen	11
	Artikel 13 Raumbedarf der Gewässer (See und Fließgewässer)	12
	Artikel 14 Naturgefahren	12
	Artikel 15 Erst- und Zweitwohnungen	14
2.2	Spezielle Zonenvorschriften	15
	Artikel 16 Kernzone (KZ)	15
	Artikel 17 Mischzone (MZ)	17
	Artikel 18 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS)	19
	Artikel 19 Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM)	21
	Artikel 20 Zone von allgemeinem Interesse	23
	Artikel 21 Freihaltezone (FHZ)	23
	Artikel 22 Seeuferschutzzone (SUSZ)	24
	Artikel 23 Waldareal (W)	24

---

<b>3. TEIL:</b>	<b>BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN</b>	<b>25</b>
	Artikel 24 Gestaltung von Bauten	25
	Artikel 25 Dachlukarnen	25
	Artikel 26 Aussenraumgestaltung	25
	Artikel 27 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen	26
	Artikel 28 Parkierung	26
	Artikel 29 Eingliederung von Solarenergieanlagen	26

---

<b>4. TEIL:</b>	<b>VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	<b>27</b>
	Artikel 30 Widerhandlungen	27

---

5. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
Artikel 31 Aufhebung	28
Artikel 32 Inkrafttreten	28

---

6. TEIL: GENEHMIGUNGSVERMERKE	29
-------------------------------	----

## Anhang

Anhang I: Liste der geschützten Kulturgüter	30
Anhang II: Spezifische Vorschriften zum Schutz der Kulturgüter	33
Anhang III: Spezifische Vorschriften zum Ortsbilschutzperimeter	36

# Abkürzungen

Abs.	Absatz
AAFR	Amt für Archäologie
AltV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Bund)
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg
BMZ	Baummassenziffer gemäss IVHB
BFU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
BZ	Bauzone
DBP	Detailbebauungsplan
DVZ	Direktzahlungsverordnung
ES	Empfindlichkeitsstufe
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GewG	Gewässergesetz
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GewR	Gewässerreglement
GFZ	Geschossflächenziffer gemäss IVHB
h	Gesamthöhe gemäss IVHB
Fh	Fassadenhöhe gemäss IVHB
FHZ	Freihaltezone
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter im Kanton Freiburg
KZ	Kernzone
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
MobG	Mobilitätsgesetz des Kantons Freiburg
MZ	Mischzone
m.ü.M.	Meter über Meer
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
OK	Oberkante
Parz.	Parzelle
QP	Quartierplan, altrechtlicher Detailbebauungsplan
RPBG	kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	kantonales Ausführungsreglement zum Raumplanungs und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Bundesverordnung über die Raumplanung

RIMU	Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt des Kantons Freiburg
SP	Schutzperimeter
StfV	Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor Störfällen
SUSZ	Seeuferschutzzone
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
ÜZ	Überbauungsziffer gemäss IVHB
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VWF	Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten
W	Waldareal
WM	Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte
WS	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

# 1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## **Artikel 1 Zweck**

Das vorliegende Gemeindebaureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine harmonische Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit dem Zonennutzungsplan die baurechtliche Grundordnung.

## **Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2.12.2008 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 1.12.2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 26.11.2010, das Gesetz vom 7.11.1991 über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGSG), das Ausführungsreglement vom 17.8.1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (ARKGSG), das Mobilitätsgesetz (MobG) vom 5.11.2021, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

## **Artikel 3 Rechtsnatur**

Mit der Genehmigung werden der Zonennutzungsplan und das vorliegende Reglement für die kommunalen und kantonalen Behörden sowie für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen des übergeordneten Rechts verbindlich.

## **Artikel 4 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften des vorliegenden Reglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet.

## **Artikel 5 Abweichungen**

Abweichungen können nach den Voraussetzungen der Artikel 147ff RPBG bewilligt werden. Das in Artikel 101ff RPBR vorgesehene Verfahren bleibt vorbehalten.

## 2. TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 Allgemeine Vorschriften

#### Artikel 6 Obligatorische Detailbebauungspläne

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, für welche ein Detailbebauungsplan obligatorisch ist.

#### Artikel 7 Ortsbildschutzperimeter

<sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter umfasst den historischen Ortskern von Merlach. Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters muss der Charakter der Zone gewahrt werden.

<sup>2</sup> Im Ortsbildschutzperimeter gelten die entsprechenden Zonenvorschriften nur nach strenger Berücksichtigung der unten angegebenen Vorschriften sowie den Vorschriften in Anhang III.

<sup>3</sup> Ersatzbauten sind, ausgenommen für geschützte Kulturgüter gemäss Art. 8, unter folgenden Bedingungen zugelassen: Für Ersatzbauten bestimmt das bestehende Gebäude die Dimension eines Neubaus. In der Regel sind die ursprüngliche Lage, das Bauvolumen und die Dachform beizubehalten. Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch und hat vor einem Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

<sup>4</sup> In begründeten Ausnahmen sind Klein- und Anbauten zugelassen, sofern sie das Ortsbild samt Umgebung nicht negativ beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Neue Hauptgebäude und Erweiterungen von Hauptgebäuden sind möglich, sofern sie durch eine Fachberatung gestützt auf die Kriterien gemäss Abs. 6 positiv beurteilt werden. Die Fachberatung besteht aus mindestens zwei nicht ortsansässigen, unabhängigen Fachpersonen sowie einer Vertretung des Amtes für Kulturgüter (KGA).

<sup>6</sup> Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft die Stellung und Ausrichtung, den Baukörper, die Höhe, den architektonischen Ausdruck sowie die Wahl des Baumaterials und der Farben.

<sup>7</sup> Abweichungen der Bestimmungen in Art. 7 können nur zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben dem Ziel der Bewahrung und Aufwertung des Ortsbilds entspricht.

<sup>8</sup> Bauliche Anpassungen an bestehenden Gebäuden werden nur gestattet, wenn diese keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes, der Baustruktur oder der schützenswerten Elemente zur Folge haben. Dies betrifft besonders die Gestaltung der Fassade, des Daches sowie die Material- und Farbwahl.

<sup>9</sup> Bezüglich Aussenraum sind lediglich kleine Veränderungen der natürlichen Topographie zugelassen. Die Entwürfe sollen sich der gegebenen Topographie anpassen und der Aussenraum soll harmonisch mit den Nachbarparzellen abgestimmt sein.

## **Artikel 8      Geschützte Kulturgüter**

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Kulturgüter. Die Liste der geschützten Kulturgüter mit den Schutzkategorien (1, 2 oder 3) sowie die besonderen Vorschriften der Schutzkategorien befinden sich im Anhang I bzw. II.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen, Elemente, gegebenenfalls die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

a) Schutzkategorie 3: Der Schutzzumfang enthält:

- die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung);
- die innere Tragkonstruktion;
- die allgemeine Anordnung des Grundrisses;
- den Standort und das gesamte Objekt.

b) Schutzkategorie 2: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:

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

c) Schutzkategorie 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 usw.).

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

<sup>4</sup> Vor jedem Baugesuch ist ein Vorprüfungsgesuch beim Amt für Kulturgüter einzureichen.

## **Artikel 9 Schutz von Gehölzen ausserhalb des Waldareals**

<sup>1</sup> In den Bauzonen sind die Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche im ZNP eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten. Der regelmässige Unterhalt der geschützten Gehölze benötigt keine Ausnahmen von den Schutzbestimmungen.

<sup>2</sup> Die Ufervegetation in der Seeuferschutzzone ist geschützt, namentlich Schilfröhricht, Seggen und Gehölze.

Entsprechend Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz darf die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

<sup>3</sup> Der minimale Bauabstand zu einem geschützten Gehölz ist in Artikel 12 Abs. 3 des vorliegenden Gemeindebaureglementes definiert. Entsprechend Art. 22 NatG benötigt eine Baute mit einem geringeren Bauabstand vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten

<sup>4</sup> Der periodische und artengerechte Schnitt eines geschützten Gehölzes ist weiterhin erlaubt. Wo geschützte Elemente aus krankheits- oder altersbedingten sowie anderen Gründen entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch eine Neupflanzung mit ökologisch gleichwertigen, standortgerechten Gehölzen ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

## Artikel 10 Naturschutzperimeter

<sup>1</sup> Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz des Flachmoors von kantonaler Bedeutung Nr. 114-002 «Murtenseeufer» und des Auengebiets von lokaler Bedeutung Nr. 20015 «Fin de Dy».

<sup>2</sup>In diesen beiden Perimetern werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

Davon ausgenommen sind Arbeiten

- zur Erhaltung, zum Unterhalt oder zur Verbesserung des Biotops,
- für eine forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets,
- zur wissenschaftlichen Erforschung, zur Beobachtung des Biotops zu pädagogischen Zwecken.

<sup>3</sup> Für das Auengebiet, welches die Bauzone überlagert, gelten zudem zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Es ist nur eine extensive Bewirtschaftung erlaubt. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist verboten.
- Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische und dem Standort angepasste Arten verwendet werden. Invasive Pflanzen sind verboten und zu eliminieren.
- Die Aussenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren. Bäume, Sträucher oder andere Elemente dürfen nicht bestrahlt werden.
- Sämtliche Bauprojekte in diesem Perimeter müssen dem Amt für Wald und Natur zur Begutachtung unterbreitet werden.

## Artikel 11 Archäologische Perimeter

<sup>1</sup> Für jeden Neubau oder Grabarbeiten im Zusammenhang mit Änderungen 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.

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

<sup>3</sup> Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

## Artikel 12 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen

Strassenabstände

<sup>1</sup> Für den Abstand zu Strassen gelten die im ZNP festgelegten Baulinien gemäss Art. 134 RPBG.

Ansonsten gelten die Strassenabstände gemäss Art. 137 der Mobilitätsgesetzgebung

Waldabstand

<sup>2</sup> Der Abstand einer Baute oder Anlage zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand bestimmt.

Abstände zu geschützten Hecken und Bäumen

<sup>3</sup> Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu geschützten Gehölzen gelten die folgenden Werte:

Bauwerk	Niederhecke (bis max. 3 m)	Hochhecke (ab 3 m)	Baum
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung	2.5 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten und Treib- häuser	4 m	7 m	hKB + 5m
Geringfügige Hochbauten mit Fundament	4 m	7 m	hKB
Geringfügige Hochbauten ohne Fundament	4 m	5 m	5 m
Versiegelte Wege und Plätze	4 m	7 m	hKB
Unversiegelte Wege und Plätze	4 m	5 m	5 m
Strassen	4 m	7 m	hKB
Kanalisationen und Leitungen	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m

<sup>4</sup> Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.

### **Artikel 13 Raumbedarf der Gewässer (See und Fließgewässer)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

<sup>3</sup> Bauten müssen bei eingedolten Wasserläufen, für die kein Gewässerraum festgelegt worden ist, einen Mindestabstand von 4 Metern zum Gewässerraum einhalten.

<sup>4</sup> In der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befinden, unterliegen der Besitzstandesgarantie, welche in den Artikeln 69ff RPBG geregelt wird. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Ebenso sind die Vorschriften von Artikel 41 c GSchV anwendbar.

### **Artikel 14 Naturgefahren**

Schutzziele für die Gebäude

<sup>1</sup> Gemäss dem Reglement über die Prävention der Kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) werden die Schutzziele nach der Naturgefahr, der Bauwerksklasse (BWK), der Wiederkehrperiode und den Auswirkungen auf das Bauwerk betreffend der Tragsicherheit und der Gebrauchstauglichkeit bestimmt.

<sup>2</sup> Die massgebende Kote bezüglich eines Seehochwassers beträgt gemäss HQ300 (300-jähriges Hochwasser) beim Murtensee 431.40 m.ü.M. Für Bauten unter dieser Kote gelten die Schutzziele gemäss dem Anhang 1 des Reglements über die Prävention der Kantonalen Gebäudeversicherung (z.B. kein Wassereintritt in das Bauwerk).

<sup>3</sup> Expositionsabhängig (z.B. in der ersten Baureihe am See) ist die Schutzkote in Absprache mit dem Amt für Umwelt um bis zu 50 cm aufgrund des Wellenschlages zu erhöhen.

<sup>4</sup> Im Sektor Massnahmen Hochwasserschutz gemäss ZNP sind bauliche Massnahmen mit der Massnahmenplanung Hochwasserschutz (Bericht Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach) zu koordinieren. Zum Schutz vor Hochwasser (z.B. Oberflächenabfluss) sind in diesem Sektor ein oberirdischer Abflusskorridor (z.B. mittels Abflussgrabens oder Erhöhungen durch Terrainveränderungen oder Mauern) und Objektschutzmassnahmen vorzusehen.

Umsetzung der Schutzziele für die Gebäude

<sup>5</sup> Die Kontrolle der Einhaltung der Schutzziele für die Gebäude erfolgt bei der Einreichung des Baubewilligungsgesuchs.

Sektoren mit Restgefährdung oder geringer Gefährdung

<sup>6</sup> Jede neue Konstruktion (Bauwerksklasse BWKI, BWKII, BWKIII) hält die Schutzziele gemäss den Rechtsgrundlagen im Bereich der Gebäudeversicherung (Anhang I des Reglements über die Prävention der KGV) ein; die SIA-Normen 261 und 261/1 sind anwendbar.

Für die beiden Bauwerksklassen BWKII und BWKIII muss für jeden Neubau eine durch ein auf Naturgefahren spezialisiertes Büro erstellte technische Studie im Baubewilligungsdossier enthalten sein. In dieser Studie müssen die aufgrund der Naturgefahrenprozesse zu treffenden Schutzmassnahmen bestimmt werden.

Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personenschäden oder zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos für Sachschäden führt, kann das zuständige Organ oder Amt eine technische Studie fordern, um zu überprüfen, ob die Schutzziele erreicht werden und falls nicht, Schutzmassnahmen verlangen.

Sektoren mit mittlerer Gefährdung

<sup>7</sup> Jede neue Konstruktion (Bauwerksklasse BWKI, BWKII, BWKIII) hält die Schutzziele gemäss den Rechtsgrundlagen im Bereich der Gebäudeversicherung (Anhang I des Reglements über die Prävention der KGV) ein; die SIA-Normen 261 und 261/1 sind anwendbar.

Für die drei Bauwerksklassen BWKI, BWKII und BWKIII muss für jeden Neubau eine durch ein auf Naturgefahren spezialisiertes Büro erstellte technische Studie im Baubewilligungsdossier enthalten sein.

In dieser Studie müssen die aufgrund der Naturgefahrenprozesse zu treffenden Schutzmassnahmen bestimmt werden.

Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, die zu einer Erhöhung des Risikos für Personenschäden oder zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos für Sachschäden führt, kann das zuständige Organ oder Amt eine technische Studie fordern, um zu überprüfen, ob die Schutzziele erreicht werden und falls nicht, Schutzmassnahmen verlangen.

## **Artikel 15 Erst- und Zweitwohnungen**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann die Nutzung von Erst- und Zweitwohnungen regeln (z.B. mittels besonderer Bestimmungen im GBR).

<sup>2</sup> Eine Erstwohnung ist ein Wohnsitz, der von der Eigentümerschaft oder den Mieterinnen und Mietern ganzjährig und überwiegend als Hauptwohnsitz genutzt wird. Eine Zweitwohnung ist ein Nebenwohnsitz oder eine Ferienwohnung.

<sup>3</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, zur Überprüfung der Einhaltung dieser Bestimmungen Nachweise zu verlangen.

<sup>4</sup> Bei Verstössen gegen diesen Artikel kann die Gemeinde geeignete Massnahmen ergreifen, einschliesslich Nutzungsuntersagung, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

<sup>5</sup> Ausnahmen können nur in besonders begründeten Fällen durch den Gemeinderat bewilligt werden, insbesondere wenn überwiegende öffentliche oder planerische Interessen dies rechtfertigen.







- Das Überbauungsprojekt ist mit der Massnahmenplanung Hochwasserschutz (Bericht Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach) zu koordinieren. An der westlichen Arealgrenze ist im Sektor mit Restgefährdung Hochwasser ein Abflusskorridor für den Überlauf von Oberflächenwasser vorzusehen.

<sup>6</sup> Bestimmungen für die Sektoren SZ1 – SZ4:

- In den Sektoren SZ1 – SZ4 sind folgende Gesamthöhen und Geschosszahlen zulässig:
  - SZ1: max. Gesamthöhe 18 m; max. 4 Vollgeschosse plus 2 Attikageschosse
  - SZ2: max. Gesamthöhe 15 m; max. 4 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
  - SZ3: max. Gesamthöhe 12 m; max. 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
  - SZ4: Keine Bauten mit Ausnahme der Zufahrt zur Einstellhalle
- Im Sektor SZ4 ist eine Grünfläche inkl. Bäumen und Spielflächen zu erstellen.

## Artikel 18 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS)

### Nutzung

<sup>1</sup> Es handelt sich um Zonen mit Wohnnutzung. Tätigkeiten wie beispielsweise kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

Freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR

### Bauvorschriften

<sup>2</sup> Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- Bauweise offen
- Überbauungsziffer max. 0.30
- Geschossflächenziffer max. 0.70
- Grenzabstand mind. 5.00 m
- Gesamthöhe h max. 7.50 m
- Geschossanzahl frei innerhalb h
- Lärmempfindlichkeitsstufe II

### Dachformen

<sup>3</sup> Die Bauten sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 12° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.

### Spezielle Bestimmungen im Sektor 1

<sup>4</sup> Im Sektor 1 gelten abweichend zu Abs. 1 und 2 folgende Vorschriften:

- Nutzung Zusätzlich zu den Nutzungsvorschriften der Zone WS sind im Sektor 1 Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR erlaubt
- Überbauungsziffer max. 0.40
- Geschossflächenziffer max. 0.80  
max. 1.00 mit Einstellhalle gemäss Art. 28 Abs. 2 GBR
- Gesamthöhe h max. 9.50 m





Spezielle Bestimmungen  
im Sektor 4

- Für den geschützten Einzelbaum kann im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens innerhalb des Sektors 3 eine Ersatzpflanzung vorgesehen werden.

<sup>4</sup> Im Sektor 4 sind folgende Rahmenbedingungen massgebend:

- massvolle, gut integrierte und gemeinsam geplante Wohnüberbauung im Übergang des Areals Saatzucht und den umliegenden Wohnquartieren
- gemeinsame und quartierverträgliche Erschliessung (Nachweis mittels Verkehrsstudie)
- Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.
- Das Überbauungsprojekt ist mit der Massnahmenplanung Hochwasserschutz (Bericht Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach) zu koordinieren. Zum Schutz vor Hochwasser (z.B. Oberflächenabfluss) ist entlang der südlichen Parzellengrenze im Sektor Massnahmen Hochwasserschutz ein oberirdischer Abflusskorridor (z.B. mittels Abflussgrabens oder Erhöhungen durch Terrainveränderungen oder Mauern) vorzusehen.

<sup>5</sup> Im Sektor 4 gelten folgende von den Absätzen 1 und 2 abweichende oder zusätzliche Vorschriften:

- Nutzung Es sind nur Erstwohnungen zugelassen.
- Dachformen Die Bauten sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 12° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.

## Artikel 20 Zone von allgemeinem Interesse

Zweck	Diese Zonen sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen vorbehalten. <ul style="list-style-type: none"><li>- Sektor 5: Spital und medizinisches Pflegeheim</li><li>- Sektor 6: bestehende Kirche, Friedhof</li><li>- Sektor 7: Schwimmbad</li><li>- Sektor 8: bestehende Parkanlage</li></ul>
Bauweise	Offen
Lärmempfindlichkeitsstufe	II
Überbauungsziffer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sektor 5: 0.50</li><li>- Sektor 6 - 7: nicht anwendbar</li></ul>
Geschossflächenziffer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sektor 5: 2.00</li><li>- Sektor 6 - 8: nicht anwendbar</li></ul>
Grenzabstand	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sektor 5, 7 + 8: Die Hälfte der Gesamthöhe (<math>h/2</math>), jedoch mind. 4.00 m</li><li>- Sektor 6: nicht anwendbar</li></ul>
Gesamthöhe	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sektor 5: Gebäude ohne Attikageschoss max. 20.00 m Gebäude mit Attikageschoss max. 23.50 m</li><li>- Sektor 6: nicht anwendbar</li><li>- Sektor 7: max. 12.50 m</li><li>- Sektor 8: max. 3.50 m für An- und Kleinbauten</li></ul>

## Artikel 21 Freihaltezone (FHZ)

Zweck und Nutzung	<p><sup>1</sup> Die Freihaltezone dient in erster Linie der Erhaltung von Grünflächen und Freiflächen innerhalb der Bauzone (Art. 56 RPBG).</p> <p><sup>2</sup> In der Freihaltezone gilt ein allgemeines Bauverbot. Davon ausgenommen sind zweckgebundene Bauten und Anlagen von geringer Bedeutung, wie z.B. Kinderspielplätze, Fusswege, Ruheplätze und Leitungen.</p>
-------------------	---

## **Artikel 22 Seeuferschutzzone (SUSZ)**

Zweck und Nutzung

<sup>1</sup> Diese Zone dient dem Schutz des Seeufers, sowie der Schaffung oder Beibehaltung von Freiräumen und Grünzügen im Seeuferbereich, welche für Erholungs- und Freizeitfunktionen bestimmt sind.

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur Aussenanlagen, welche für den Allgemeingebrauch bestimmt sind sowie eventuelle Bauten geringfügiger Bedeutung, welche dem Zweck der Zone nicht widersprechen.

Besondere Bestimmungen

<sup>3</sup> Nur die für den Unterhalt des Uferbereichs notwendigen und von den zuständigen kantonalen Behörden bewilligten Arbeiten sind zugelassen.

<sup>4</sup> Für die innerhalb des Gewässerraums gelegenen Flächen der Seeuferschutzzone gelten die Bestimmungen gemäss Art. 13 Raumbedarf der Gewässer.

## **Artikel 23 Waldareal (W)**

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

### 3. TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

#### Artikel 24 Gestaltung von Bauten

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen im Sinn von Art. 84 und 85 RPBR sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 RPBR).

<sup>2</sup> Rechtzeitig vor der Ausführung sind die Fassaden- und Dachmaterialien zu bemustern. Grelle Farben sind nicht zugelassen, Pastellfarbtöne und Erdfarben werden empfohlen.

#### Artikel 25 Dachlukarnen

Als Dachlukarnen versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind harmonisch in eine Dachfläche zu integrieren. Der First der Dachlukarnen muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

#### Artikel 26 Aussenraumgestaltung

Nicht bebaute Flächen

<sup>1</sup> Zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes sind die nicht bebauten Grundstücksflächen angemessen zu begrünen. Der bestehende Baum- oder Heckenbestand ist soweit als möglich zu erhalten oder durch Wiederanpflanzung zu ersetzen.

<sup>2</sup> Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Invasive Neophyten dürfen nicht gepflanzt werden.

Spiel- und Erholungsflächen

<sup>3</sup> Für die Errichtung von Spiel- und Erholungsplätzen ist Art. 63 RPBR anwendbar.

Schottergärten

<sup>4</sup> Kies- und Schottererschüttungen ohne ökologischen Nutzen sind auf 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zu begrenzen.

## **Artikel 27 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen**

<sup>1</sup> Entlang der Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken Art. 138 und 139 MobG entsprechen.

<sup>2</sup> Entlang von Fuss- und Velowegen beträgt die Distanz von Mauern und Einfriedungen mindestens 75 cm.

<sup>3</sup> Jede Bauparzelle ist gegen Strassen, Wege und öffentliche Plätze mit einer Bordüre zu versehen.

## **Artikel 28 Parkierung**

Erforderliche Parkplätze

<sup>1</sup> Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personenwagen die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm 40281 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Einstellhallen

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben mit geschlossenen Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) für min. 2/3 der erforderlichen Parkplätze wird eine erhöhte Geschossflächenziffer festgelegt, welche im jeweiligen Zonenartikel definiert ist.

Gestaltung

<sup>3</sup> Parkplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Massgebend sind die Bestimmungen des Mobilitätsgesetzes MobG, Art. 61 f. RPBR und die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.

## **Artikel 29 Eingliederung von Solarenergieanlagen**

Das Verfahren für Solaranlagen ist durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Zusätzlich ist eine Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) anwendbar.

## 4. TEIL: VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN

### Artikel 30 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

## 5. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Artikel 31 Aufhebung**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und dem Gemeindebaureglement entgegenstehen aufgehoben. Dies sind:

- Gemeindebaureglement vom 5.3.1997 inkl. Änderungen von 2006 und 2013
- Zonennutzungsplan vom 5.3.1997

### **Artikel 32 Inkrafttreten**

Die Pläne und Vorschriften treten mit ihrer Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt in Kraft; vorbehalten bleibt die aufschiebende Wirkung allfälliger Beschwerden, die auf Einsprachen zurückgehen.

## 6. TEIL: GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Vom Gemeinderat der Gemeinde Merlach angenommen am .....

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinderat:

Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,  
Mobilität und Umwelt (RIMU) genehmigt am .....

Der Staatsrat, Direktor

# Anhang I: Liste der geschützten Kulturgüter

## Kulturgüterverzeichnis – Ortsfeste Objekte

### Merlach

Inventar		Verzeichnis		Schutzkategorie	
Aktueller Inventarwert, aktuelle Schutzkategorie : 1 / 2 / 3		Bedeutung der Kulturgüter bewertet nach sechs Kriterien: Historischen Bedeutung, dekorativen Elemente, Repräsentativität, Seltenheit, Erhal- tungszustand, Lage: A / B / C		Neue Schutzkategorie, die den Schutz- umfang definiert : 1 / 2 / 3  # Abgebrochen oder versetzt	
Ortsbezeichnung	Nr. KGV	Objekt	Koordinaten X/Y	Verzeichnis	Schutzkategorie
Eglise, Chemin de l'	0 Vw	Weg	2574841/1197143	C	3
Eglise, Chemin de l'	3	Reformierte Kirche St. Johann	2574888/1197152	A	1
Eglise, Chemin de l'	3 Fr	Friedhof	2574911/1197132	B	3
Eglise, Chemin de l'	3 Gr1	Grabfeld der Chatoney	2574902/1197160	A	3
Eglise, Chemin de l'	3 Gr2	Grabfeld der Mallet	2574905/1197158	A	3
Eglise, Chemin de l'	3 Mo	Gedenktafel französischer Soldaten	2574872/1197141	B	3
Lausanne, Rue de	0 Sk	Skulptur Ruptagaan 006 oder L'oeil du cyclone	2574754/1197214	B	3
Lausanne, Rue de	9	Nebengebäude des Landguts Chatonay	2574894/1197201	A	1
Lausanne, Rue de	10	Landgut Chatonay	2574871/1197216	A	1
Lausanne, Rue de	10 Br	Brunnen des Landgutes Chatoney	2574864/1197201	C	3
Lausanne, Rue de	10 P&G	Garten des Landgutes Chatoney	2574831/1197228	A	3
Lausanne, Rue de	10D	Fumoir des Landguts Chatoney	2574840/1197206	A	3
Lausanne, Rue de	14	Gemeindehaus	2574794/1197133	B	2
Lausanne, Rue de	16	Autogarage und Gärtnerhaus des Landhauses Mallet	2574773/1197154	C	3
Lausanne, Rue de	18	Sommerresidenz des Bankiers Eugène Mallet	2574709/1197104	B	3
Lausanne, Rue de	18 P&G	Park des Landhauses Mallet	2574712/1197150	C	3
Lausanne, Rue de	18 P&G	Park des Landhauses Mallet	2574745/1197167	C	3
Lausanne, Rue de	18A	Gartenpavillon der Mallet	2574718/1197144	C	3
Village, Chemin du	0 Br	Brunnen	2574809/1197105	B	3
Village, Chemin du	1	Sog. Tscharner-Haus	2574821/1197112	A	1
Village, Chemin du	1 P&G	Garten des Hauses Tscharnen	2574853/1197117	C	3
Village, Chemin du	3	Scheune des Tscharner Hauses	2574838/1197092	B	2

## Anhang I

Village, Chemin du	6	Pfarrhaus	2574811/1197062	B	2
Village, Chemin du	7	Pfrundspeicher	2574834/1197050	A	3
Village, Chemin du	7 P&G	Garten des Pfarrhauses	2574837/1197072	C	3
Village, Chemin du	8	Ehem. Bauernhaus	2574815/1197017	C	3

## Liste der Objekte, die integrierender Bestandteil der geschützten Objekte sind

**Zu Beachtung** Auf dieser Liste sind Objekte aufgeführt, die als **integrierende Bestandteile** der Liegenschaft im Sinne des Zivilgesetzbuchs gelten (Art. 655 ZGB) und dementsprechend mit den Mitteln und Verfahren der Ortsplanung geschützt sind. Mobiliar, Gegenstände, Figuren, Bilder und Paramente, die nicht als integrierende Bestandteile des Gebäudes gelten, jedoch als bewegliche Kulturgüter zu bezeichnen sind, werden nach einem eigenen Verfahren unter Schutz gestellt auf der Grundlage des **Verzeichnisses der beweglichen Kulturgüter, welches dem Eigentümer übergeben wird.**

### Kirche St. Johann Evangelist, Chemin de l'Église 3

Objekt	Ort	Referenz
<b>Schlussstein</b> des Chors mit dem Wappen der Abtei Fontaine-André (Kleeblattkreuz)	Chor, Decke	80053
<b>Schlussstein</b> des Chors mit dem Wappen der Abtei Fontaine-André (Kleeblattkreuz) und des Abts Louis Colomb (Taube); Krummstab und Mitra darüber	Chor, Decke	80076
<b>Wandmalerei</b> des Chorgewölbes von Ernest Correvon	Chor, Decke	79710
2 <b>Konsolen</b> des Chors mit dem Emblem der Abtei Fontaine-André (Grosses A mit Halm und Bart zweier Schlüssel, die wie ein V zusammen gestellt den Querstrich bilden)	Chor, Süd-Nordwand	80077
<b>Wandmalerei</b> des Chors mit Chronologie	Chor, Süd-Ostwand	79711
<b>Wandtabernakel</b> mit <b>Wandmalerei</b> des Tabernakels	Chor, Nord-Ostwand	79713 - 79712
<b>Chorgestühl</b>	Chor	80051
Romanischer <b>Taufstein</b>	Chor	79714
<b>Glasfenster</b> mit der Predigt Johannes des Täufers	Chor, Ostwand	80055
2 <b>Glasfenster</b> mit zwei Wappenscheiben: die erste von Murten (1530), die zweite von Freiburg (1560) und Bern (1914)	Chor, Nord-Ostwand (erste) und Süd-Ostwand (zweite)	80056 - 80057
<b>Kanzel und Schaldeckel</b>	Chorbogenpfeiler	80052
<b>Konsekrationskreuz</b>	Schiff, Nordwand	80049
Fragment einer <b>Wandmalerei</b> mit Kreuzigung	Schiff, Südwand	80059
<b>Glasfenster</b> mit betenden Eidgenossen vor der Schlacht am Morgarten	Schiff, Südseite	80058
<b>Orgelempore</b>	Schiff, West, über dem Haupteingang	80054
<b>Eingangstür</b> (1820) mit datiertem Steinrahmen (1520)	Westfassade	79700
<b>Giebelfenster</b> der Westfassade mit Glasfenster	Westfassade, im unteren Teil des Giebels	80062
<b>Schlussstein</b> mit Wappen des Abts Conrad Mareschal (1501-1518) der Abtei Fontaine-André, Kleeblattkreuz mit gekreuzten Hämmern	Südfassade, über dem Ostfenster	80083
Südost <b>Türsturz</b> mit Emblem der Abtei Fontaine-André (Grosses A mit Halm und Bart zweier Schlüssel, die wie ein V zusammen gestellt den Querstrich bilden)	Südfassade, Südost	80050
Wiederverwendeter <b>Schlussstein</b> mit Wappen der Abtei Fontaine-André und des Abts Louis Colomb; <b>Flachrelief</b> eines griechischen Kreuzes	Ostfassade, über dem Fenster	79708 - 79709
2 <b>Glocken</b> : die erste von 1871 gegossen von Gustave und Samuel Treboux, die zweite von 1290-1310	Glockenturm	79697-79698
<b>Dachschmuck</b> mit Kreuz, Sonne und Mond	Glockenturm, Spitze	79699
<b>Epitaph</b> von Émile Landry, Pfarrer	Südfassade, unter dem Chorfenster	79701
<b>Grabmal</b> von Léon Derron (1880-1950)	Südfassade, rechts neben dem Fenster	80061
<b>Grabmal</b> von Louis Roux (1778-1849), Pfarrer von Murten und Merlach	Ostfassade, unter dem zentralen Chorfenster	79702
<b>Grabmal</b> von Marie-Louis Chatoney, geborene Engelhard (1818-1885)	Nord-Ostfassade, zwischen zwei Strebpfeilern	79706
<b>Grabmal</b> von A. C. Vioussieux, geborene Scholl (1767-1845)	Nord-Ostfassade, zwischen zwei Strebpfeilern	79707

# Anhang II: Spezifische Vorschriften zum Schutz der Kulturgüter

## Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

### > Baukörper

- a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt 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 Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext.
  - Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen ausgeführt sein, die der Epoche des Hauptgebäudes entsprechen. Auch Material und Farbe der Erweiterung sollen harmonisch auf es abgestimmt sein.

### > 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.

## Anhang II

- Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
- Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand von Sondierungen.
- Es ist nicht erlaubt ohne vorgängige Bewilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

### > Dächer

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

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

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

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters.
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden.
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
  - Die Breite überschreitet nicht 110 cm.
  - Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform.
  - Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein.
  - Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.
- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf - in der Ansicht gemessen - 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt.
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

### > Konstruktive Elemente

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauerwerk, 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.

### > Material

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse 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.

### > Störende Zufügungen

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

## **Besondere Vorschriften für die Kategorie 2**

Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

### > Elemente des Aussenschmucks

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

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

### > Innenausbau

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

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

## **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 kunsthandswerklicher 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.

## Anhang III: Spezifische Vorschriften zum Ortsbilschutzperimeter

### > Umbau bestehender Gebäude

#### a) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Dies gilt in Hinblick auf die Anordnung der Öffnungen, ihre Grösse und Proportionen sowie für ihren Anteil im Verhältnis zur Gesamtfläche.

- Alte Öffnungen sind als solche zu erhalten, auch die, die verschlossen wurden.
- Form, Grösse und Proportionen neuer Öffnungen müssen den originalen Bautechniken entsprechend gestaltet sein und sich dem Material der bestehenden Fassade anpassen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen muss sich der bestehenden Fassadengliederung unterordnen. Die neuen Öffnungen sollen sich harmonisch in das Ensemble einfügen, sich aber dennoch soweit von den originalen Öffnungen unterscheiden, dass sie als zeitgenössischer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
- Die Schliessungen der neuen Öffnungen — Türen, Fenster, Läden — sollen in Material und Form der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechend ausgeführt werden.

#### b) Dächer

Form und Erscheinungsbild der Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht verändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
- Material und Farben müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- Der Einbau von Gauben oder Lukarnen ist lediglich zum Zweck der Belichtung erlaubt, nicht um die Nutzfläche des Dachgeschosses zu erweitern. Die Belichtungsfläche darf 80% der Fläche der Fenster der betreffenden Fassade nicht überschreiten.
- Die Grösse der Dachfenster darf 70x120 cm nicht überschreiten.
- Die Summe der Flächen der Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Fenster u.a.) darf im Aufriss gemessen 1/12 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/4 der Länge, der entsprechenden Fassade, nicht überschreiten.
- Die Aufbauten müssen im unteren Teil des Daches in einer Reihe angeordnet werden. Sollte es ein zweites Dachgeschoss geben, darf es nur mit Dachfenstern belichtet werden. Dachaufbauten und Fenster müssen regelmässig und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden.
- Die Dachaufbauten sollen so gestaltet sein, dass sie die Ansicht zur Geltung bringen. Die Wahl des Materials und der Farbe soll dementsprechend eine zurückgenommene Wirkung erzielen.
- Die Dachfenster sollen mit der Dachbedeckung eine Ebene bilden. Indas Dach eingelassene Balkone sind untersagt.

### c) Baumaterial und Farben

- Die Materialien für Fassaden und Dächer sind unter der Voraussetzung beizubehalten, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen. Falls, wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente 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.
- Die Farben des Fassadenanstrichs und der Bedachungen sind beizubehalten, sofern sie dem Gebäude und dem Ortsbild entsprechen. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

### d) Störende Zufügungen

- Umbauten, hinzugefügte Bauteile oder Anbauten können beseitigt werden, wenn sie kein wesentlicher Teil der Entwicklungsgeschichte des Gebäudes oder des Ortsbilds darstellen.

## > Neubauten

### a) Stellung und Ausrichtung der Neubauten

Stellung und Ausrichtung der Neubauten müssen sich den benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anpassen und auch dem Strassenverlauf und den Charakteristiken des Terrains Rechnung tragen.

### b) Baukörper

Form und Proportionen des Baukörpers sollen harmonisch auf die benachbarten geschützten, oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein, besonders im Hinblick auf die Dachform und das Verhältnis zwischen Gesamt- und Fassadenhöhe.

### c) Höhe

Gesamt- und Fassadenhöhe dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse benachbarter geschützter oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.

### d) Fassaden

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

### e) Baumaterial und Farben

Material und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.

### f) Dächer

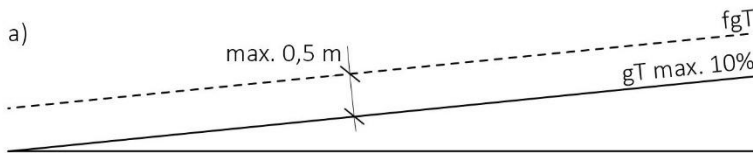
Die Dachneigung ist an eines der benachbarten Gebäude anzugleichen.

## > Aussenräume

- a) Bei einem Gefälle von bis einschliesslich 10% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,5 m.

### Anhang III

- b) Bei einem Gefälle von über 10% und bis einschliesslich 16% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertiggestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0,8 m.
- c) Bei einem Gefälle von mehr als 16% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1 m.
- d) Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als 33%.



fgT = fertig gestalteter Terrainverlauf  
gT = gewachsenes Terrain  
B = Böschung

