



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

REVISION DER ORTSPLANUNG

Gemeindebaureglement (GBR)

19. Dezember 2022

Kantonale Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1. TEIL:	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
	Artikel 1 Zweck	6
	Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen	6
	Artikel 3 Rechtsnatur	6
	Artikel 4 Anwendungsbereich	6
	Artikel 5 Abweichungen	6
<hr/>		
2. TEIL:	ZONENVORSCHRIFTEN	7
2.1	Allgemeine Vorschriften	7
	Artikel 6 Obligatorische Detailbebauungspläne	7
	Artikel 7 Ortsbildschutzperimeter	8
	Artikel 8 Geschützte Kulturgüter	9
	Artikel 9 Schutz der Gehölze ausserhalb des Waldareals und der Ufervegetation	10
	Artikel 10 Naturschutzperimeter	11
	Artikel 11 Archäologische Perimeter	12
	Artikel 12 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen	12
	Artikel 13 Raumbedarf der Gewässer (See und Fließgewässer)	13
	Artikel 14 Naturgefahren	14
	Artikel 15 Grenzüberschreitende Koordination	15
2.2	Spezielle Zonenvorschriften	16
	Artikel 16 Kernzone (KZ)	16
	Artikel 17 Mischzone (MZ)	17
	Artikel 18 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)	18
	Artikel 19 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)	19
	Artikel 20 Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM)	20
	Artikel 21 Sonderzone (SZ)	21
	Artikel 22 Zone von allgemeinem-Interesse I - IV (ZAI I - IV)	22
	Artikel 23 Freihaltezone (FHZ)	24
	Artikel 24 Sonderzone Hafen (SZH)	24
	Artikel 25 Seeuferschutzzone (SUSZ)	25
	Artikel 26 Bahn-Areal	25
	Artikel 27 Waldareal (W)	25
<hr/>		
3. TEIL:	BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN	26
	Artikel 28 Gestaltung von Bauten	26
	Artikel 29 Dachlukarnen	26
	Artikel 30 Aussenraumgestaltung	26
	Artikel 31 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen	27
	Artikel 32 Parkierung	27

Artikel 33	Eingliederung von Solarenergieanlagen	28	
<hr/>			
4. TEIL:	VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN	29	
	Artikel 34	Expertisen	29
	Artikel 35	Gebühren	29
	Artikel 36	Widerhandlungen	29
<hr/>			
5. TEIL:	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30	
	Artikel 37	Aufhebung	30
	Artikel 38	Inkrafttreten	30
<hr/>			
6. TEIL:	GENEHMIGUNGSVERMERKE	31	

Anhang

Anhang I:	Liste der geschützten Kulturgüter	32
Anhang II:	Spezifische Vorschriften zum Schutz der Kulturgüter	34

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
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
h	Gesamthöhe bis First
Fh	Fassadenhöhe
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
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
StrG	Strassengesetz des Kantons Freiburg
StfV	Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor Störfällen
SZ	Schutzzone
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VWF	Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten
W	Waldareal
WS	Wohnzone niederer Dichte
ZAI	Zone im allgemeinen Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Nutzung des Gemeindegebiets und die Vorschriften betreffend Bauten und Anlagen fest.

Artikel 2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 26. November 2010, das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGSG) vom 7. November 1991, das Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (ARKGSG) vom 17. August 1993, das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967, 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

Der Zonennutzungsplan und das vorliegende Reglement sind 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

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, für welche ein Detailbebauungsplan obligatorisch ist. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht.

² Baugesuche für Umbauten und geringfügige Bauten nach Art. 82 Abs. 1 a-e RPBR, die eine Entwicklung im Planungssperimeter nicht präjudizieren, können vom Gemeinderat ohne rechtsverbindlichen Detailbebauungsplan genehmigt werden.

³ Die Kosten der Erstellung eines Detailbebauungsplanes und seine Ausführung gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Detailbebauungsplan
„Alte Gärtnerei“

⁴ Für den gemäss Zonennutzungsplan neu zu erarbeitenden und zu erlassenden Detailbebauungsplan «Alte Gärtnerei» sind folgende Ziele und Rahmenbedingungen massgebend:

- massvolle und gut integrierte Wohnüberbauung in der Wohnzone mit mittlerer Bebauungsdichte sowie Kernzone mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete
- Sicherstellung einer rationellen Haupterschliessung ab Chemin des Grèves
- Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren, etc.) durchzuführen als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplanes. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.
- Zweitwohnungen sind im Bereich der Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM) nicht zugelassen.
- Flachdächer sind innerhalb des gesamten Perimeters «Alte Gärtnerei» zugelassen.

Detailbebauungsplan „
Saatzucht“

⁵ Für den gemäss Zonennutzungsplan neu zu erarbeitenden und zu erlassenden Detailbebauungsplan „Saatzucht“ sind folgende Ziele und Rahmenbedingungen massgebend:

- Fördern einer verdichteten Überbauung mit hohen ortsbaulichen Qualitäten
- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Neuüberbauung in die Umgebung und harmonischer Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren
- Sicherstellung einer optimalen Erschliessung
- Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren, etc.) durchzuführen als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplans. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.
- Zweitwohnungen sind nicht zugelassen.

Artikel 7 Ortsbildschutzperimeter

¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezeichnet den historischen Ortskern als sensiblen Bereich gemäss Kategorie 2 des kantonalen Richtplans.

² Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters muss der vorhandene Charakter gewahrt werden. Zu beachten sind insbesondere die geschützten Bauten mit Nahumgebung sowie Gartenanlagen mit Bäumen und Einfriedungen als Gesamtheit.

³ Für Ersatzbauten bestimmt das bestehende Gebäude die Dimension eines Neubaus. In der Regel ist die ursprüngliche Lage, das Bauvolumen und die Dachform beizubehalten. Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch und hat vor einem Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

⁴ Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters dürfen vorbehältlich Abs. 6 grundsätzlich keine Neubauten erstellt werden. In begründeten Ausnahmen werden Kleinbauten in Leichtbauweise gemäss Art. 82 Abs. 1 a-e RPBR zugelassen, sofern sie das Ortsbild samt Umgebung nicht negativ beeinträchtigen. Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch und hat vor einem Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

⁵ Bauliche Anpassungen an bestehenden Gebäuden werden nur gestattet, wenn diese keine wesentlichen Veränderungen der bisherigen Sachlage zur Folge haben.

⁶ Spezielle Bestimmungen für die «Zone von allgemeinem Interesse ZAI II»: Auf der Parzelle Nr. 79 darf ein neues Hauptgebäude erstellt werden.

Artikel 8 Geschützte Kulturgüter

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter. Die Liste der geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter mit den Schutzkategorien (1, 2 oder 3) befindet sich im Anhang 1.

² 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.

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.).

³ 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.

⁴ Gemäss den Bestimmungen des KGSG kann der Kanton unter bestimmten Umständen bei einem geschützten Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.

⁵ Für den baulichen Umgang mit geschützten Gebäuden kann der Gemeinderat Merkblätter erlassen, welche den Schutzzumfang und die erforderlichen Massnahmen präzisieren.

Artikel 9 Schutz der Gehölze ausserhalb des Waldareals und der Ufervegetation

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

² Die Ufervegetation entlang des Murtensees, namentlich Schilfröhricht, Seggen und Gehölze ausserhalb des Waldareals, ist auf dem gesamten Gemeindegebiet geschützt.

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.

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

⁴ Der periodische und artengerechte Schnitt der Hecke 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 ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

Artikel 10 Naturschutzperimeter

Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz der folgenden Gebiete:

Nr.	Name des Gebiets / Nr.	Name des Inventars
1	Murtenseeufer / 114-002	Flachmoor von kantonaler Bedeutung
2	Fin de Dy / 20015	Auengebiet von lokaler Bedeutung

Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus. Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

Davon ausgenommen sind Arbeiten

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

Artikel 11 Archäologische Perimeter

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

² Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 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.

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

Artikel 12 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen

Strassenabstände

¹ Für den Abstand zu Strassen gelten ohne spezielle Regelung gemäss Art. 34 RPBG grundsätzlich die Baugrenzabstände gemäss Art. 115 ff. StrG.

Waldabstand

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

Abstände zu Hecken und Bäumen

³ Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten die folgenden Werte:

Bauwerk	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung	2.5 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten und Treibhäuser	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

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

Artikel 13 Raumbedarf der Gewässer (See und Fließgewässer)

¹ Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 a und b GSchV) gesetzlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im Zonennutzungsplan dargestellt.

² 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.

³ Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer können Bau- oder Erschliessungsvorhaben im Rahmen des übergeordneten Rechts, insbesondere Art. 25 Abs. 7 des Gewässergesetzes, ausgeführt werden.

⁴ 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

Grundlagen

¹ Der Zonennutzungsplan Siedlung und die Gefahrenkarte bezeichnen Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind. Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden im vorliegenden Reglement zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen,

- a) in denen sich zahlreiche Personen aufhalten;
- b) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können;
- c) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

Allgemeine Massnahmen

² Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone

- a) muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden und
- b) können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Zone mit geringer Gefährdung

³ Die Zone mit geringer Gefährdung 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 zudem:

- a) die Durchführung einer ergänzenden Studie
- b) besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

Zone mit mittlerer Gefährdung

⁴ Die Zone mittlerer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist das Bauen, mit Ausnahme von sensiblen Objekten, mit folgenden Auflagen erlaubt:

- a) Es sind Bau- und Schutzmassnahmen 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. Die zuständigen Amtsstellen können den

Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

Zone mit Restgefährdung

⁵ 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.

Schutz gegen Elementarschäden

⁶ 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.

⁷ 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 15 Grenzüberschreitende Koordination

Für Detailbebauungsplan- sowie in besonderen Fällen bei Baubewilligungsverfahren in Gebieten, welche an Bauzonen der Nachbargemeinde (Murten) angrenzt, ist dieselbe zur Stellungnahme einzuladen. Dies gilt ebenso, wenn die Bauzonen durch eine öffentliche Strasse getrennt sind. Dabei sind vor allem Fragen der Erschliessung, der Strassen- und Aussenraumgestaltung usw. gemeinsam zu behandeln. Bei Detailbebauungsplanverfahren hat dies anlässlich der Vorprüfung zu erfolgen.

2.2 Spezielle Zonenvorschriften

Artikel 16 Kernzone (KZ)

Zweck	¹ Die Kernzone ist dazu bestimmt, die Eigenheit des Dorfzentrums zu erhalten oder wiederherzustellen.
Nutzung	² Diese Zone ist für das Wohnen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
Bauvorschriften	³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar: Bauweise offen Überbauungsziffer max. 0.40 Geschossflächenziffer max. 1.00 Grenzabstand 5.00 m Gesamthöhe h max. 10.00 m Empfindlichkeitsstufe III
Besondere Vorschriften	⁴ Umbauten, Renovationen und Neubauten haben sich in Bauart, Volumen, Dachform, Material, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Dorfbild einzuordnen.
Dachformen	⁵ Die Bauten sind mit Sattel- und Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.

Artikel 17 Mischzone (MZ)

Zweck	¹ Es handelt sich um Zonen, welche für Dienstleistungs-, für mässig störende Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt sind.														
Nutzung	² In der Regel Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR mit Geschäftsräumen und mässig störende Betriebe vor allem in den Erdgeschossen, sowie Wohnungen, Büroräume, Praxen usw. in den Obergeschossen. Reine Wohn- oder Geschäftsneubauten sind nicht gestattet, es sei denn, sie seien als Teile einer Gesamtüberbauung oder eines Detailbebauungsplanes konzipiert, welcher seinerseits das Prinzip der Mischung beinhaltet.														
Bauvorschriften	³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar (<i>die genauen Zahlen werden im laufenden qualitätssichernden Verfahren / Workshopverfahren noch ermittelt</i>): <table><tr><td>Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 0.40</td></tr><tr><td>Geschossflächenziffer</td><td>max. 1.50</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>h/2</td></tr><tr><td>Gesamthöhe</td><td>h max. 15.00 m</td></tr><tr><td>Geschossanzahl</td><td>5 Vollgeschosse oder 4 Vollgeschosse plus Attikageschoss</td></tr><tr><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>III</td></tr></table>	Bauweise	offen	Überbauungsziffer	max. 0.40	Geschossflächenziffer	max. 1.50	Grenzabstand	h/2	Gesamthöhe	h max. 15.00 m	Geschossanzahl	5 Vollgeschosse oder 4 Vollgeschosse plus Attikageschoss	Empfindlichkeitsstufe	III
Bauweise	offen														
Überbauungsziffer	max. 0.40														
Geschossflächenziffer	max. 1.50														
Grenzabstand	h/2														
Gesamthöhe	h max. 15.00 m														
Geschossanzahl	5 Vollgeschosse oder 4 Vollgeschosse plus Attikageschoss														
Empfindlichkeitsstufe	III														
Besondere Vorschriften	⁴ Für Neubauten sind insgesamt mindestens 10 % der Geschossflächen Gewerbenutzungen zuzuordnen. ⁵ Zweitwohnungen sind nicht zugelassen.														

Artikel 18 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)

Zweck	¹ Es handelt sich um Zonen mit überwiegender Wohnnutzung.														
Nutzung	² Überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR; zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.														
Bauvorschriften	³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar: <table><tr><td>a) Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>b) Überbauungsziffer</td><td>max. 0.30</td></tr><tr><td>c) Geschossflächenziffer</td><td>max. 0.70</td></tr><tr><td>d) Grenzabstand</td><td>mind. 5.00 m</td></tr><tr><td>e) Gesamthöhe</td><td>h max. 7.50 m</td></tr><tr><td>f) Geschossanzahl</td><td>frei innerhalb h</td></tr><tr><td>g) Empfindlichkeitsstufe</td><td>II</td></tr></table>	a) Bauweise	offen	b) Überbauungsziffer	max. 0.30	c) Geschossflächenziffer	max. 0.70	d) Grenzabstand	mind. 5.00 m	e) Gesamthöhe	h max. 7.50 m	f) Geschossanzahl	frei innerhalb h	g) Empfindlichkeitsstufe	II
a) Bauweise	offen														
b) Überbauungsziffer	max. 0.30														
c) Geschossflächenziffer	max. 0.70														
d) Grenzabstand	mind. 5.00 m														
e) Gesamthöhe	h max. 7.50 m														
f) Geschossanzahl	frei innerhalb h														
g) Empfindlichkeitsstufe	II														
Dachformen	⁴ Die Bauten sind mit Sattel- und Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.														

Artikel 19 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)

Zweck	¹ Es handelt sich um Zonen mit überwiegender Wohnnutzung.														
Nutzung	² Überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR, Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR; zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.														
Bauvorschriften	³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar: <table><tr><td>a) Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>b) Überbauungsziffer</td><td>max. 0.40</td></tr><tr><td>c) Geschossflächenziffer</td><td>max. 0.80</td></tr><tr><td>d) Grenzabstand</td><td>mind. 5.00 m</td></tr><tr><td>e) Gesamthöhe</td><td>h max. 9.50 m</td></tr><tr><td>f) Geschossanzahl</td><td>frei innerhalb h</td></tr><tr><td>g) Empfindlichkeitsstufe</td><td>II</td></tr></table>	a) Bauweise	offen	b) Überbauungsziffer	max. 0.40	c) Geschossflächenziffer	max. 0.80	d) Grenzabstand	mind. 5.00 m	e) Gesamthöhe	h max. 9.50 m	f) Geschossanzahl	frei innerhalb h	g) Empfindlichkeitsstufe	II
a) Bauweise	offen														
b) Überbauungsziffer	max. 0.40														
c) Geschossflächenziffer	max. 0.80														
d) Grenzabstand	mind. 5.00 m														
e) Gesamthöhe	h max. 9.50 m														
f) Geschossanzahl	frei innerhalb h														
g) Empfindlichkeitsstufe	II														
Dachformen	⁴ Die Bauten sind mit Sattel- und Walmdächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.														

Artikel 20 Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM)

Zweck	¹ Es handelt sich um Zonen mit überwiegender Wohnnutzung.														
Nutzung	² Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR; zusätzlich: Betriebe für Handel, Handwerk, Büros, Praxen usw. ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen in den Quartiercharakter einordnen.														
Bauvorschriften	³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar: <table><tr><td>a) Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>b) Überbauungsziffer</td><td>max. 0.40</td></tr><tr><td>c) Geschossflächenziffer</td><td>max. 1.20</td></tr><tr><td>d) Grenzabstand</td><td>die Hälfte der Gesamthöhe (h/2), jedoch mind. 6.00 m</td></tr><tr><td>e) Gesamthöhe</td><td>h max. 12.00 m</td></tr><tr><td>f) Geschossanzahl</td><td>frei innerhalb h</td></tr><tr><td>g) Empfindlichkeitsstufe</td><td>II</td></tr></table>	a) Bauweise	offen	b) Überbauungsziffer	max. 0.40	c) Geschossflächenziffer	max. 1.20	d) Grenzabstand	die Hälfte der Gesamthöhe (h/2), jedoch mind. 6.00 m	e) Gesamthöhe	h max. 12.00 m	f) Geschossanzahl	frei innerhalb h	g) Empfindlichkeitsstufe	II
a) Bauweise	offen														
b) Überbauungsziffer	max. 0.40														
c) Geschossflächenziffer	max. 1.20														
d) Grenzabstand	die Hälfte der Gesamthöhe (h/2), jedoch mind. 6.00 m														
e) Gesamthöhe	h max. 12.00 m														
f) Geschossanzahl	frei innerhalb h														
g) Empfindlichkeitsstufe	II														
Dachformen	⁴ Die Bauten sind unter Vorbehalt von Abs. 8 mit Sattel- und Walm-dächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.														
Besondere Bestimmungen	⁵ Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren etc.) durchzuführen. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.														
Spezielle Nutzungs-Bestimmungen Parzelle Nr. 82	⁶ Erlaubt sind Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR für soziale öffentliche und halböffentliche Nutzungen ohne übermässige Emissionen wie Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigung, begleitetes Wohnen für ältere Menschen oder Jugendliche, Kinderbetreuung (insbesondere Kita), ausserschulische Betreuung, Praxen, Verpflegungsmöglichkeiten für Menschen, die vor Ort wohnen, Mittagstisch. ⁷ Der harmonische Übergang zum angrenzenden Quartier ist sicherzustellen. ⁸ Die Erschliessung muss ab der Lausannestrasse erfolgen.														

Spezielle
Nutzungsbestimmungen
«Alte Gärtnerei»
(Parzellen Nr. 139, 262,
263, 264, 274 und 287)

⁹ Zweitwohnungen sind nicht zugelassen.

¹⁰ Flachdächer sind gestattet.

Artikel 21 Sonderzone (SZ)

Zweck und Nutzung

¹ Die bestehende Nutzung der überbauten Flächen kann aufrechterhalten werden. Gebäude, welche durch Naturgewalten zerstört werden, können wieder aufgebaut werden. Dabei gelten die bestehenden Gebäudenutzungen, Seeufer-, Hecken- und Waldabstände.

Erweiterungen

² Ab dem Jahr 2006 sind Erweiterungen der Geschossfläche von insgesamt max. 30 % zulässig, soweit die bestehenden Hecken-, Wald- und Seeuferabstände nicht verringert werden. Neue Unterkellerungen werden nicht zugelassen.

Bauvorschriften

³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| a) Grenzabstand | mind. 4.00 m |
| b) Gesamthöhe | h max. 7.50 m |
| c) Empfindlichkeitsstufe | II |

Artikel 22 Zone von allgemeinem-Interesse I - IV (ZAI I - IV)

Zweck

¹ Die Zonen von allgemeinem Interesse sind dazu bestimmt, dem Gemeinwohl zu dienen. Diese Zonen sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen im Sinne von Artikel 116 RPBG vorbehalten. Im Einzelnen gelten folgenden Nutzungen:

ZAI I Spital und medizinisches Pflegeheim, notwendige Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Bauten und Anlagen

ZAI II Bestehende Kirche und Friedhof, eventuelle Erweiterungen, Bauten der Kirchgemeinde für soziale Zwecke wie Wohnen im Alter, gemeinschaftliche Wohnformen, soziale Einrichtungen wie Kita, ausserschulische Betreuung, betreutes Wohnen/Arbeiten etc..

ZAI III Bestehendes Schwimmbad, eventuelle Erweiterungen

ZAI IV Bestehende Parkanlage Chatonay und Häfeli

Bauvorschriften

² Für die ZAI gelten folgende Masse:

ZAI I	a) Bauweise	offen
	b) Geschosse	Die Geschosshöhe ist frei. Attikageschosse sind zugelassen, müssen jedoch gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 3.00 m zurückversetzt sein.
	c) Überbauungsziffer	0.50
	d) Geschossflächenziffer	max. 2.00
	e) Grenzabstand A	Die Hälfte der Gesamthöhe (h/2), jedoch mind. 8.00 m
	f) erhöhte Abstände	Gemäss Art. 83 RPBR
	g) Gesamthöhe h	Gebäude ohne Attikageschoss max. 20.00 m Gebäude mit Attikageschoss max. 23.50 m Die Gebäudehöhe wird ab der im Jahr 2012 vorhandenen Topografie gemessen.
	h) besondere Bestimmungen	Bauprojekte können Anpassungen an Verkehrsanlagen und Werkleitungen erfordern. Vor einem Baugesuch sind deshalb Abklärungen

		hinsichtlich Kapazität, Sicherheit und Emissionen zu tätigen. Die erforderlichen Massnahmen werden vom Gemeinderat festgelegt.
	i) Lärmempfindlichkeitsstufe	II
ZAI II	a) Bauweise	offen
	b) Geschosse	frei innerhalb h
	c) Überbauungsziffer	max. 0.30
	d) Geschossflächenziffer	max. 0.70
	e) Grenzabstand A	die Hälfte der Gesamthöhe (h/2), jedoch mind. 5.00 m
	f) Gesamthöhe h	Kirchenturm: bestehend Übrige Gebäude max. 10.50 m
	g) Besondere Bestimmungen	- auf Parzelle Nr. 79 ist ein neues Hauptgebäude zulässig; es ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen - auf Parzelle Nr. 62 ist eine oberirdische Parkieranlage in Kombination mit einem Siedlungsabschluss zugelassen - eine Wendemöglichkeit ist sicherzustellen
	h) Lärmempfindlichkeitsstufe	II
ZAI III	a) Besondere Bestimmungen	Da grundsätzlich nur Aussenanlagen und zugehörige Einrichtungen zugelassen sind, sind keine Vorschriften betreffend Bauweise, Überbauungs- und Geschossflächenziffer, Gebäudeabstände und Gesamthöhen anwendbar.
	b) Lärmempfindlichkeitsstufe	II
ZAI IV	a) Besondere Bestimmungen	An- und Nebenbauten sind gemäss Art. 82 RPBR zur Erstellung eines Kiosks oder einer Buvette zulässig.
	b) Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Artikel 23 Freihaltezone (FHZ)

Zweck und Nutzung

¹ Die Freihaltezone dient in erster Linie der Erhaltung von Grünflächen und Freiflächen innerhalb der Bauzone (Art. 56 RPBG).

² 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.

Artikel 24 Sonderzone Hafen (SZH)

Zweck und Nutzung

Diese Zone ist dem Bau von Anlagen für einen Freizeithafen vorbehalten. Sie überlagert die Seefläche. Der Zugang zum Hafen besteht aus einem nicht befestigten bestehenden Weg für den Langsamverkehr sowie für die Blaulichtorganisationen.

Artikel 25 Seeuferschutzzone (SUSZ)

Zweck und Nutzung

¹ 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.

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

Besondere Bestimmungen

³ Der Gemeinderat kann von Fall zu Fall besondere Vorschriften festlegen für Ausgestaltung und Unterhalt der Seeuferschutzzone, insbesondere für einen allfälligen Ausbau des Bootshafens, Anlage eines öffentlichen Seeuferweges, usw.

⁴ Nur die für den Unterhalt des Uferbereichs notwendigen und von den zuständigen kantonalen Behörden bewilligten Arbeiten sind zugelassen. Bestehende Bauten und Anlagen, wie Bootsstege, Rampen usw. sind dem Staatsratsbeschluss vom 20 Februar 1973 unterstellt.

⁵ Der dieser Zone vorgelagerte Schilfbestand ist geschützt und darf weder entfernt, noch beschädigt werden.

⁶ Der vorhandene Baumbestand ist geschützt und muss grundsätzlich erhalten werden, vor allem im Bereich zwischen Seeufer und Seeuferlinie, der Gemeinderat kann Ersatzmassnahmen anordnen.

Artikel 26 Bahn-Areal

Für das Bahn-Areal gilt das Eisenbahnrecht.

Artikel 27 Waldareal (W)

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

3. TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 28 Gestaltung von Bauten

¹ 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).

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

³ Der Gemeinderat kann bei Bedarf einen Ausschuss für Baugestaltung ernennen, welcher die Bauwilligen und/oder die Gemeindebehörden in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus drei, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten.

Artikel 29 Dachlukarnen

Als Dachlukarnen versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind harmonisch in eine Dachfläche zu integrieren. Die Summe der Frontflächen darf 1/5 der im Vertikalauf-riss gemessenen Dachflächen nicht übersteigen. Der First der Dachlukarnen muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Artikel 30 Aussenraumgestaltung

Nicht bebaute Flächen

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

² Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Invasive Ne-ophyten sind zu bekämpfen.

Spiel- und Erholungsflächen

³ Für die Errichtung von Spiel- und Erholungsplätzen ist Art. 63 RPBR anwendbar.

Schottergärten

⁴ Kies- und Schotterschüttungen ohne ökologischen Nutzen sind auf 10 % der unbebauten Grundstückfläche zu begrenzen.

Artikel 31 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen

¹ Entlang der Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken Art. 93 ff. StrG entsprechen.

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

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

Artikel 32 Parkierung

Erforderliche Parkplätze ¹ Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personenwagen die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 281 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Einstellhallen ² Für Bauvorhaben mit geschlossenen Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) für min. 2/3 der erforderlichen Parkplätze wird die Geschossflächenziffer um 0.2 erhöht.

Lage der Abstellplätze ³ Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder einem Grundstück in nützlicher Distanz zu erstellen.

Gestaltung ⁴ Parkplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Massgebend sind die Bestimmungen des Strassengesetzes StrG, Art. 61 f. RPBR und die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Parkplätze dürfen die übrigen baupolizeilichen und planungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften im Interesse des Schutzes der Wohnumgebung sowie des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzen.

Sicherstellung der Benutzbarkeit ⁵ Parkplätze dürfen nur gemäss ihrer Bestimmung verwendet werden. Eine dauernde Zweckentfremdung der Parkplätze ist untersagt.

Ersatzabgaben
Parkplätze
Personenwagen ⁶ Kann eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer die erforderlichen Parkplätze weder auf ihrem bzw. seinem Grundstück noch in nützlicher Distanz bauen und ist der Anschluss an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, wird eine Ersatzabgabe erhoben.
Höhe und Verwendung der Ersatzabgabe werden im Reglement betreffend „Ersatzabgabe und Beteiligung an Parkierungsanlagen“ festgelegt.

Fahrräder ⁷ Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche

Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 065 „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Ersatzabgaben
Abstellplätze Fahrräder

⁸ Kann eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer die erforderlichen Veloabstellplätze weder auf ihrem bzw. seinem Grundstück noch in nützlicher Distanz bauen und ist der Anschluss an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, verfügt die Baubehörde die Bezahlung einer Ersatzabgabe. Höhe und Verwendung der Ersatzabgabe werden im Reglement betreffend „Ersatzabgabe und Beteiligung an Parkierungsanlagen“ festgelegt.

Artikel 33 Eingliederung von Solarenergieanlagen

¹ 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.

² Bei geschützten Bauten und Bauten im Ortsbildschutzperimeter muss beim Bau von Solaranlagen eine Stellungnahme vom Amt für Kulturgüterschutz eingeholt werden.

4. TEIL: VERFAHREN UND STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 34 Expertisen

Die Gemeinde ist berechtigt zur Überprüfung von Baugesuchen und Detailbebauungsplänen Fachkräfte beizuziehen. Die Gesuchsteller werden vorgängig über dieses Vorgehen orientiert.

Artikel 35 Gebühren

Für das Prüfen der Baugesuche und Detailbebauungspläne, die Überwachung der Bauten sowie baupolizeiliche Interventionen hat der Gesuchsteller an die Gemeinde jeweils eine Gebühr gemäss dem „Reglement über Verwaltungsgebühren im Raumplanungs- und Bauwesen“ zu entrichten.

Artikel 36 Widerhandlungen

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

5. TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 37 Aufhebung

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

Artikel 38 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
Aktueller Inventarwert, aktuelle
Schutzkategorie : 1 / 2 / 3

Verzeichnis
Bedeutung der Kulturgüter bewertet nach
sechs Kriterien: Historischen Bedeutung,
dekorativen Elemente, Repräsentativität,
Seltenheit, Erhaltungszustand, Lage: A / B / C # *Abgebrochen oder versetzt*

Schutzkategorie
Neue Schutzkategorie, die den Schutzzumfang
definiert : 1 / 2 / 3

Ortsbezeichnung	Nr. KGV	Objekt	Koordinaten X/Y	Inventar	Verzeichnis	Schutzkategorie
Eglise, Chemin de l'	0 Vw	Weg	2574841/1197143		C	3
Eglise, Chemin de l'	3	Reformierte Kirche St. Johann	2574888/1197152	1	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
Eglise, Chemin de l'	22	Wohnhaus	2575030/1197137		C	0
Eglise, Chemin de l'	24	Wohnhaus	2575033/1197132		C	0
Grèves, Chemin des	0 P&G	Horticulteur Beyeler	2574667/1196999		C	0
Grèves, Chemin des	30	Wohnhaus Werner Allenbach	2574330/1196796		C	0
Hôpital, Rue de l'	42	Wohnhaus Waeber	2574720/1196878		C	0
Hôpital, Rue de l'	42 P&G	Garten	2574701/1196892		C	0
Lausanne, Rue de	0 Br	Brunnen	2574600/1196819		-	0
Lausanne, Rue de	0 Pl	Walter Zürcher Platz	2574784/1197139		-	0
Lausanne, Rue de	0 Sk	Skulptur Ruptagaan 006 oder L'oeil du cyclone	2574754/1197214		B	3
Lausanne, Rue de	0#	Ancienne Maison Herren dite Peillon	2575025/1197288	-	-	-
Lausanne, Rue de	9	Nebengebäude des Landguts Chatonay	2574894/1197201	1	A	1
Lausanne, Rue de	10	Landgut Chatonay	2574871/1197216	1	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	2	B	2
Lausanne, Rue de	16	Autogarage und Gärtnerhaus des Landhauses Mallet	2574773/1197154	3	C	3

Anhang I

Lausanne, Rue de	18	Sommerresidenz des Bankiers Eugène Mallet	2574709/1197104	3	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	18 Sk	Skulptur	2574735/1197186		-	0
Lausanne, Rue de	18A	Gartenpavillon der Mallet	2574718/1197144		C	3
Lausanne, Rue de	18D	Baumhaus	2574691/1197187		C	-
Lausanne, Rue de	22	Maison de garde-voie	2574694/1196973	0	C	0
Lausanne, Rue de	30	Bauernhaus	2574586/1196842	0	C	0
Lausanne, Rue de	33	Transformatoren Haus von Chamblioux	2574620/1196800	0	C	0
Lausanne, Rue de	34	Wohnhaus	2574560/1196819		-	0
Lausanne, Rue de	34 P&G	Garten	2574551/1196831		-	0
Oscar-Paththey, Rue	6	Wohnhaus	2574701/1196772		C	0
Oscar-Paththey, Rue	9	Wohnhaus	2574723/1196747		C	0
Village, Chemin du	0 Br	Brunnen	2574809/1197105	0	B	3
Village, Chemin du	1	Sog. Tscharner-Haus	2574821/1197112	1	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	2	B	2
Village, Chemin du	6	Pfarrhaus	2574811/1197062	2	B	2
Village, Chemin du	7	Pfrundspeicher	2574834/1197050	1	A	3
Village, Chemin du	7 P&G	Garten des Pfarrhauses	2574837/1197072		C	3
Village, Chemin du	8	Ehem. Bauernhaus	2574815/1197017	3	C	3
Village, Chemin du	18	Ehem. Bauernhaus	2574817/1196963	3	C	0
Village, Chemin du	24A#	Spital du Bon-Vouloir	2574822/1196839	0	-	-

(Stand 2019, muss noch überarbeitet werden)

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.

Anhang II

- 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.
- 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.

Anhang II

- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf - in der Ansicht gemessen - $\frac{1}{15}$ 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.

Anhang II

> 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 Cheminees, 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.