



GEMEINDE MERLACH

ÄNDERUNG ORTSPLANUNG:

ART. 18 ZONE IM ALLGEMEINEN INTERESSE I (ZAI I)

(FÜR UMBAU UND VERGRÖSSERUNG HFR SPITAL MEYRIEZ – MURTEN)

ÄNDERUNGEN PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT

22. OKTOBER 2012

(AUFLAGE)

ÄNDERUNGEN PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT (PBR)

Das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Merlach vom 5.3.97 (Genehmigung RUBD) und die Anpassungen vom 15.2.06 (Genehmigung RUBD) bilden die Basis der nachfolgend aufgeführten Reglementsänderungen.

Die nachfolgend in roter Farbe gedruckten Formulierungen sind Änderungen, Ergänzungen oder Erneuerungen:

Art. 18 Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)

1. Zweck und Nutzung

Diese Zone ist für das Spital und das medizinische Pflegeheim, sowie für die notwendigen Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Bauten und Anlagen bestimmt.

2. Bauweise:

Offen

3. Geschosse:

Die Geschosszahl ist frei. Attikageschosse sind zugelassen, müssen jedoch gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um min. 3.00 m zurückversetzt sein.

3. 4. Überbauungsziffer (ÜZ):

Max. 50 % **0.50**

4. Ausnützungsziffer:

~~Max. 0.85~~

5. Geschossflächenziffer (GFZ):

Max. 2.00

5. Grundabstände (A):

~~Min. 8.00 m gegenüber angrenzenden Bauzonen~~

6. Grenzabstand (A):

Die Hälfte der Gebäudehöhe (h/2), jedoch min. 8.00 m

6. Erhöhte Abstände (A'):

~~1/3 der Gebäudelänge L für Gebäude mit L > 24.00 m und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe gegenüber angrenzenden Bauzonen. Ausnahmen laut Art. 63 Abs. 5 ARzRPBG sind vorbehalten.~~

7. Erhöhte Abstände:

Gemäss Art. 83 RPBR

7. Gebäudehöhe (GH):

Max. 16.00 m

8. Gesamthöhe (h):

**Gebäude ohne Attikageschoss max. 20.00 m
Gebäude mit Attikageschoss max. 23.50 m**

Die Gesamthöhe wird ab der im Jahr 2012 vorhandenen Topografie gemessen.

9. 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.

8. 10. Lärmempfindlichkeitsstufe:

II

Inkrafttreten

Die vorliegende Reglementsänderung tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft. Nach der Genehmigung wird die Ergänzung im Planungs- und Baureglement der Gemeinde Merlach nachgetragen.

22. Oktober 2012

Der Ortsplaner:

BÖNZLI, KILCHHOFFER & PARTNER

Jörg Bönzli

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 45 vom 9. November 2012.
Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Beschluss des Gemeinderates

Durch den Gemeinderat Merlach angenommen am: 17. Dezember 2012

Der Ammann:

Der Schreiber:



Genehmigung Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion Freiburg

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am: **19. Feb. 2013**

Der Staatsrat, Direktor:





GEMEINDE MERLACH

**GERINGFÜGIGE ANPASSUNGEN
ORTSPLANUNG:**

**ART. 11 ABS. 2 WALDABSTAND
UND
ART. 17 SONDERZONE (SZ)**

**ÄNDERUNGEN
PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT**

JULI 2005

(ÖFFENTLICHE AUFLAGE)

ÄNDERUNG PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT (PBR)

Im nachfolgenden Artikel 11 ist die Änderung fett gedruckt und die alte Version durchgestrichen!

Art. 11 Abstände zu Strassen, zum Wald und zu Gewässern

1. Strassenabstandsgrenzen

Die Strassenabstandsgrenzen gemäss Strassenrichtplan sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Sofern keine Strassenabstandsgrenzen festgelegt sind gelten die Abstände gemäss Art. 118 des SG.

2. Waldabstand

Wenn der Zonennutzungsplan nichts anderes festlegt, beträgt der minimale Abstand von einem Gebäude zur Waldgrenze ~~30 m~~ **20 m**.

3. Seeufer

Der Abstand einer Baute oder einer Anlage beträgt mindestens 30 m; dies gilt ebenfalls für jegliche Materialablagerungen und Änderungen des natürlichen Geländes. Für die Festlegung dieser Abstände (s. Zonennutzungsplan) gelten die Parzellengrenzen, bzw. die Uferlinie dort wo die Parzellengrenzen dieselbe seewärts überschreiten.

Der nachfolgende Artikel 17 wurde neu formuliert.

Alte Formulierung:

(künftig ungültige Teile durchgestrichen)

Art. 17 Sonderzone (SZ)

1. Zweck und Nutzung

¹ Die bestehende Nutzung der überbauten Flächen kann aufrechterhalten werden.

² ~~An bestehenden Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung lediglich Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden; Erweiterungen und Neubauten sind nicht zugelassen.~~

³ Gebäude, welche durch Naturgewalten zerstört werden, können wieder aufgebaut werden. Dabei gelten die bestehenden Gebäudenutzungen, ~~volumen, höhen~~, Grenz-, Seeufer- und Waldabstände.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe:

II

Neue Formulierung:

(Ergänzungen zur alten Formulierung fett)

Art. 17 Sonderzone (SZ)

1. Zweck und Nutzung

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

2. Erweiterungen

Erweiterungen der Bruttogeschossfläche (BGF) von max. 30 % sind zulässig, soweit die bestehenden Hecken-, Wald- und Seeuferabstände nicht verringert werden. Neue Unterkellerungen werden nicht zugelassen.

3. Grundabstand (A): min. 4.00 m

4. Erhöhter Abstand (A'): 1/3 der Gebäudelänge (L) für Gebäude mit
L > 12.00 m und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)

5. Gebäudehöhe (GH): max. 7.50 m

6. Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Inkrafttreten

Die vorliegende Reglementsänderung tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Nach der Genehmigung wird die Ergänzung im Planungs- und Baureglement der Gemeinde Merlach nachgetragen.

Juli 2005

Der Ortsplaner:

BÖNZLI, KILCHHOFFER & PARTNER

Jörg Bönzli



Genehmigungsvermerke

Beschluss des Gemeinderates

Durch den Gemeinderat Merlach angenommen am: 1. August 2005

Der Ammann:

Der Schreiber:



Öffentliche Auflage

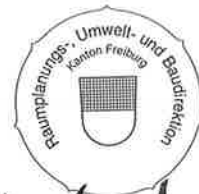
Diese Reglementsänderung wurde öffentlich aufgelegt

vom 12. August 2005

bis 12. September 2005

Genehmigt durch die Raumplanungs-,
Umwelt- und Baudirektion

Freiburg, den 15. FEB. 2006



Der Staatsrat, Direktor

GEMEINDE MERLACH / FR

ORTSPLANUNG

PLANUNGS- UND BAUREGLEMENT (PBR)

April 1996

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zweck	Seite	4
Art. 2	Gesetzliche Grundlagen: Unterlagen der Kantons-, Regional- und Ortsplanung		4
Art. 3	Rechtsnatur		4
Art. 4	Anwendungsbereich		5
Art. 5	Aufsicht und Vollzug		5

2. TEIL : ZONENVORSCHRIFTEN

1. Kapitel : Generelle Vorschriften

Art. 6	Zonenarten	Seite	6
Art. 7	Obligatorische Detailbebauungspläne		6
Art. 8	Geschützte Bauten		6
Art. 9	Archäologische Perimeter		7
Art. 10	Naturobjektschutz		8
Art. 11	Abstände zu Strassen, zum Wald und zu Gewässern		8
Art. 12	Grenzüberschreitende Koordination		8

2. Kapitel : Spezielle Zonenvorschriften

Art. 13	Dorfzone (DZ)	Seite	9
Art. 14	Mischzone (MZ)		11
Art. 15	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)		12
Art. 16	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)		13
Art. 17	Sonderzone (SZ)		14
Art. 18	Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)		15
Art. 19	Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II)		16
Art. 20	Seeuferschutzzone (SUSZ)		17
Art. 21	Wald bzw. Forstwirtschaftszone (FWZ)		18

3. TEIL : BAU- UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Art. 22	Bestehende zonenfremde Bauten	Seite	19
Art. 23	Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Campingplätze, Mobilheimanlagen usw.		19
Art. 24	Parkplätze		19
Art. 25	Antennen		19

4. TEIL : BEWILLIGUNGS- UND KONTROLLVERFAHREN

Art. 26	Gebühren	Seite	21
Art. 27	Expertisen		21

5. TEIL : SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28	Aufhebung	Seite	22
Art. 29	Widerhandlungen		22
Art. 30	Übergangsbestimmungen		22
Art. 31	Andere Gemeindevorschriften		22
Art. 32	Inkrafttreten		22

ANHÄNGE

Anhang 1	Zusammenfassung der Zonenvorschriften	Seite	24
Anhang 2	Abkürzungsverzeichnis		25
Anhang 3	Liste der geschützten Bauten		26
Anhang 4	Liste der geschützten Naturobjekte		27
Anhang 5	Liste der einheimischen Laub- und Nadelhölzer		29

1. TEIL : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Das vorliegende Planungs- und Baureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine geordnete und harmonische Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit dem Zonennutzungsplan die baurechtliche Grundordnung.

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen: Unterlagen der Kantons-, Regional- und Ortsplanung

¹ Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes bilden :

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG),
- Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG),
- Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG),
- Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SG),
- Ausführungsreglement vom 7. Dezember 1992 zum Strassengesetz (ARSG)
- Kant. Ausführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 22. November 1911 (AGZGB),

sowie alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften sowie die kantonalen und regionalen Richtpläne und Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

² Die kommunalen ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus :

- a) dem Strassenrichtplan
- b) dem Zonennutzungsplan
- c) dem vorliegenden Reglement
- d) den Detailbebauungsplänen und ihren speziellen Reglementen
- e) dem Planungsbericht.

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind verbindlich für Behörden und Private.

² Der Richtplan ist für die Gemeinde- und Kantonsbehörden, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich (Art. 76 des RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

¹ Das vorliegende Reglement hat für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit.

² Es findet Anwendung auf alle Bauten laut Definitionen nach Artikel 146 RPBG.

Art. 5 Aufsicht und Vollzug

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.

² Im Rahmen der Bestimmungen der Artikel 54, 55 und 150 des RPBG und des Artikels 119 des SG kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

2. TEIL : ZONENVORSCHRIFTEN

1. Kapitel : Generelle Vorschriften

Art. 6 Zonenarten

1 Der Zonennutzungsplan umfasst folgende Zonenarten :

- Dorfzone (DZ)
- Mischzone (MZ)
- Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)
- Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)
- Sonderzone (SZ)
- Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)
- Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II)
- Seeuferschutzzone (SUSZ)
- Forstwirtschaftszone (FWZ)

2 Die entsprechenden Zonengrenzen sind aus dem in der Gemeindeschreiberei einzusehenden Zonennutzungsplan ersichtlich.

3 Die speziellen Zonenvorschriften sind in diesem Reglement aufgeführt. Sie bestimmen Art und Mass der in den Zonen vorgesehenen Nutzungen.

Art. 7 Obligatorischer Detailbebauungsplan

1 Der Zonennutzungsplan bezeichnet dasjenige (Mischzone), für welches ein Detailbebauungsplan (Quartierplan) obligatorisch ist.

2 Die Kosten der Erstellung des Detailbebauungsplanes und seine Ausführung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 8 Geschützte Bauten

1 Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgütergesetzes geschützten Bauten. Die Liste dieser Bauten ist im Anhang 3 des Planungs- und Bau-reglementes aufgeführt und gibt deren Wert nach der Einstufung A, B, und C gemäss Art. 48 des Ausführungsreglementes vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARzKGSG).

2 Die geschützten Bauten müssen in ihrem Eigenwert, ihrer Substanz und ihren charakteristischen Elementen erhalten werden.

Schutzzumfang Wert C :

Erhaltung der Baustruktur und der architektonischen Hauptelemente unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.

Schutzzumfang Wert B (Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert C) :

Erhaltung der Gebäudehülle sowie der inneren Struktur und Ausstattung.

Schutzzumfang Wert A (Zusätzlich zu den Vorschriften für die Werte C und B) :

Integrale Erhaltung der Innenräume, der Innen- und Aussendekoration sowie der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung.

Artikel 64 Abs. 2 und 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes ist vorbehalten.

3 Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffene geschützte Baute sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung ist das Gutachten der Kommission für Kulturgüter erforderlich. Die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG ist obligatorisch und muss vor dem Baubewilligungsgesuch erfolgen.

4 Gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter kann der Staat unter bestimmten Umständen bei einem geschütztem Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.

5 Falls dies vom Interesse des Ortsschutzes her gerechtfertigt ist, kann der Gebäudeschutz auf die Umgebung erweitert werden (Mauern, Einfriedungen, Strassenraum, Baumbestand, usw.)

Art. 9 Archäologische Perimeter

1 Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten archäologischen Perimeter ist für jede neue Baute oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG an den Gemeinderat obligatorisch.

2 Der archäologische Dienst ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Artikeln 37 bis 40 KGSG Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen. Die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und Artikel 63 Abs. 4 RPBG sind vorbehalten.

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

Art. 10 Naturobjektschutz

¹ Einzelbäume und Baumgruppen, welche infolge Grösse, Standort, Wirkung auf das Ortsbild, Bezug zum bebauten Raum usw. besonders wichtig sind, sind ge-

schützt. Die Liste dieser Naturobjekte ist im Anhang 4 des Planungs- und Baureglementes aufgeführt.

² Deren fachgerechte Pflege und Erhaltung obliegt den Eigentümern. Bewilligungen für begründete Entfernung von Einzelbäumen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates; in solchen Fällen sowie bei mutwilliger Entfernung oder Beschädigung verfügt der Gemeinderat über Ersatzmassnahmen.

³ Der Gemeinderat verlangt bei Baubewilligungsgesuchen die genaue Bezeichnung (Lage, Art) der geschützten Einzelbäume und Baumgruppen.

⁴ Die Bestimmungen von Art. 20 Ziff. 4 (Seeuferschutzzone) sind vorbehalten.

⁵ Die Umgebungsgestaltung hat vorzugsweise mit einheimischen Laub- und Nadelhölzern zu erfolgen; Heckenpflanzen sowie niederwüchsige Baumarten sind zu bevorzugen (s. Liste Anhang 5).

Art. 11 Abstände zu Strassen, zum Wald und zu Gewässern

1. Strassenabstandsgrenzen

Die Strassenabstandsgrenzen gemäss Strassenrichtplan sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Sofern keine Strassenabstandsgrenzen festgelegt sind gelten die Abstände gemäss Art. 118 des SG.

2. Waldabstand

Wenn der Zonennutzungsplan nichts anderes festlegt, beträgt der minimale Abstand von einem Gebäude zur Waldgrenze ~~30~~ m.

20 siehe Entscheidung RUBD 15.2.06

3. Seeufer

Der Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze des ^{Sees} beträgt mindestens 30 m; dies gilt ebenfalls für jegliche Materiallagerung und Änderung des natürlichen Geländes. Für die Festlegung dieser Abstände (s. Zonennutzungsplan) gelten die Parzellengrenzen, bzw. die Uferlinie dort wo die Parzellengrenzen dieselbe seewärts überschreiten.

Art. 12 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. Kapitel : Spezielle Zonenvorschriften

Art. 13 Dorfzone (DZ)

1. Ziel und Nutzung

Die Dorfzone hat den Schutz erhaltenswerter Baugruppen und Einzelbauten sowie die harmonische Eingliederung von allfälligen Neubauten zum Ziel. Sie ist dem Wohnen und den öffentlichen und privaten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

2. Bauweise: offen

3. Überbauungsziffer: max. 35%

4. Ausnützungsziffer: max. 0.45

5. Grundabstand (A): min. 5.00 m

6. Erhöhte Abstände (A'):

1/3 der Gebäudelänge L für Gebäude mit $L > 15.00$ m und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe.

7. Gebäudelänge (L) max. 20.00 m

8. Gebäudehöhe (GH) max. 7.50 m

9. Dachformen

Die Bauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.

10. Besondere Bestimmungen

¹ Neubauten :

Die Erstellung und die Ausrichtung der Bauten muss die Struktur des bebauten Ortsbildes berücksichtigen. Die Architektur der Gebäude muss mit dem überwiegenden Charakter der Bauten, die das Ortsbild prägen, übereinstimmen.

2 Dächer :

Der traditionelle Aspekt der Dächer ist zu erhalten. Die Nutzung der Dachräume ist nur gestattet, wenn durch Beleuchtungs- und Lüftungsöffnungen das Dach nicht verunstaltet wird. Form, Ausmasse und verwendete Materialien dürfen das Ortsbild nicht verändern.

³ Bestehende Gebäude :

Bei jeglichem Umbau muss der Erhalt der Hauptkomponenten des architektonischen Gebäudecharakters gewährleistet sein.

⁴ Die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG ist obligatorisch und muss vor dem Baubewilligungsgesuch erfolgen.

11. Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Dieses Gebiet ist nutzungsmässig die Fortsetzung der gleichartigen Zone der Gemeinde Murten. Diese Zonenvorschriften bezwecken, eine harmonische und koordinierte Gesamtüberbauung des Gebietes zu ermöglichen.

Zugelassen sind Geschäftsräume für mässig störende Betriebe vor allem in den Erdgeschossen, sowie Wohnungen, Büroräume, Praxen usw. in den Obergeschossen. Wohnungen in den Erdgeschossen sind in der Regel nicht zugelassen. Reine Wohn- oder Geschäftsneubauten sind nicht gestattet, es sei denn, sie seien als Teile einer Gesamtüberbauung oder eines Detailbebauungsplanes konzipiert, welche ihrerseits das Prinzip der Mischung beinhaltet.

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| <u>2. Bauweise:</u> | geschlossen |
| <u>3. Überbauungsziffer:</u> | laut Quartierplan |
| <u>4. Ausnützungsziffer:</u> | laut Quartierplan |
| <u>5. Grundabstände:</u> | laut Quartierplan |
| <u>6. Erhöhte Abstände:</u> | laut Quartierplan |
| <u>7. Gebäudehöhe:</u> | max. 12.00 m |

1 In dieser Zone ist, im Rahmen eines Quartierplanes laut Art. 68 RPBG, die geschlossene Bauweise laut Art. 52 ARzRPBG anwendbar. Die Bestimmungen Ziff. 3 - 6 sowie die Nutzungsanteile sind durch den Quartierplan festzulegen.

2 Vorgängig der Quartierplanung erlässt der Gemeinderat Planungsrichtlinien. Deren verbindliche Festlegung in Form eines Anhanges zum vorliegenden Reglement ist vorbehalten; das Verfahren laut Art. 78 ff RPBG ist anwendbar (s. dazu auch Art. 12).

9. Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Diese Zone ist für das Wohnen mit alleinstehenden Einzelwohnhäuser mit max. zwei Wohnungen bestimmt. Kleine ruhige Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn dadurch die Hauptnutzung "Wohnen" nicht beeinträchtigt wird.

2. Bauweise: offen

3. Überbauungsziffer: max. 25%

4. Ausnützungsziffer: max. 0.40

5. Grundabstand (A): min. 5.00 m

6. Erhöhte Abstände (A'):

1/3 der Gebäudelänge L für Gebäude mit $L > 15.00$ m und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe.

7. Gebäudelänge (L): max. 20.00 m

8. Gebäudehöhe (GH): max. 9.50 m

9. Dachformen

Die Bauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.

10. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

Diese Zone ist für das Wohnen mit alleinstehenden Einzelwohnhäuser mit max. zwei Wohnungen bestimmt. Kleine ruhige Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn dadurch die Hauptnutzung "Wohnen" nicht beeinträchtigt wird.

2. Bauweise: offen

3. Überbauungsziffer: max. 25%

4. Ausnützungsziffer: max. 0.40

5. Grundabstand (A): min. 5.00 m

6. Erhöhte Abstände:

1/3 der Gebäudelänge L für Gebäude mit $L > 15,00$ m und mehr als 5,00 m Gebäudehöhe.

7. Gebäudelänge (L): max. 20.00 m

8. Gebäudehöhe (GH): max. 7.50 m

9. Dachformen

Die Bauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Die Dachneigung minimal 20° und maximal 45°. Für An- und Kleinbauten können Flachdächer gestattet werden.

10. Besondere Bestimmungen

Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr als solche benutzt werden, können, ohne Anwendung von Art. 16 Ziff. 1, in ihrem bestehenden Bauvolumen ausgebaut werden. Das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 184 RPBG ist obligatorisch.

11. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

Art. 17 Sonderzone (SZ)

1. Zweck und Nutzung

1 Die bestehende Nutzung der überbauten Flächen kann aufrechterhalten werden.

2 An bestehenden Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung lediglich Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden; Erweiterungen und Neubauten sind nicht zugelassen.

3 Gebäude, welche durch Naturgewalten zerstört werden, können wiederaufgebaut werden. Dabei gelten die bestehenden Gebäudenutzungen, -volumen, -höhen, Grenz-, Seeufer- und Waldabstände.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

Siehe Entscheid RUBD 15.2.06

Art. 18 Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)

1. Zweck und Nutzung:

Diese Zone ist für das Spital und das medizinische Pflegeheim, sowie für die notwendigen Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Bauten und Anlagen bestimmt.

2. Bauweise:

offen

3. Überbauungsziffer:

max. 50%

4. Ausnützungsziffer:

max. 0.85

5. Grundabstände (A):

min. 8.00 m gegenüber angrenzenden Bauzonen

6. Erhöhte Abstände (A'):

1/3 der Gebäudelänge L für Gebäude mit L > 24.00 m und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe gegenüber angrenzenden Bauzonen.

Ausnahmen laut Art. 63 Abs. 5 ARzRPBG sind vorbehalten

7. Gebäudehöhe (GH):

max. 16.00 m

8. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

Siehe Entscheid RUBD 13.2.13

Art. 19 Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II)

1. Zweck und Nutzung

Diese Zone ist für bestehende öffentliche Bauten und Anlagen (Kirche, Friedhof, Schwimmbad), sowie für eventuelle Erweiterungen derselben bestimmt.

2. Besondere Bestimmungen

1 Da grundsätzlich nur Aussenanlagen und zugehörige Einrichtungen zugelassen sind, sind keine Vorschriften betreffend Bauweise, Überbauungs- und Ausnutzungsziffer, Gebäudeabstände und -höhen anwendbar.

2 Dort wo diese Zone an das Seeufer angrenzt, sind die Bestimmungen von Artikel 20 Ziff. 2 Abs. 3 und 4 analog anwendbar.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe : II

Art. 20 Seeuferschutzzone (SUSZ)

1. 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.

2. Besondere Bestimmungen

1 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.

2 Nur die für den Unterhalt des Uferbereiches 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.

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

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

3. Lärmempfindlichkeitsstufe : --

Art. 21 Wald bzw. Forstwirtschaftszone (FWZ)

1. Nutzung

Das Waldareal ist aufgrund der Forstgesetzgebung abgegrenzt (laut Waldfeststellung vom 12. Juli 1995), geschützt und genutzt.

2. Besondere Bestimmungen

Dort wo das Waldareal sich im Seeuferbereich befindet, sind den Anliegen des Seeuferschutzes besonders Rechnung zu tragen. Vor allem ist die Uferbewachung und der vorgelagerte Schilfbestand zu schützen.

3. TEIL : BAU- UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Zusätzlich zu den Bestimmungen des RPBG (Art. 145 - 168) und des dazugehörigen Ausführungsreglementes (Art. 20 - 71) gelten nachfolgende Vorschriften.

Art. 22 Bestehende zonenfremde Bauten

Bestehende Bauten und ihre Nutzung, die dem Charakter der Zone nicht entsprechen, unterstehen den Vorschriften des Artikels 54 des RPBG.

Art. 23 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Campingplätze, Mobilheimanlagen usw.

¹ Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen gestört werden. Die Ablagerung von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten usw. ist nicht gestattet.

² Das Aufstellen eines Wohnwagens oder ähnlicher Einrichtungen für die Dauer von weniger als einem Monat untersteht der Bewilligung des Gemeinderates.

Art. 24 Parkplätze

Pro Wohnung sind mindestens zwei Parkplätze zu erstellen. Der Gemeinderat kann entsprechend den Bedürfnissen zusätzliche Parkplätze verlangen, namentlich Besucherparkplätze bei Detailbebauungsplänen.

Für andere Nutzungen legt der Gemeinderat in Anwendung der VSS-Norm 640 601a (Ausgabe Mai 1993) die Anzahl Parkplätze fest.

Art. 25 Antennen

¹ Als Sende- und Empfangsanlagen im Sinne des vorliegenden Reglementes gelten die ausserhalb eines Gebäudes oder auf einem Grundstück angebrachten Antennen bzw. Parabolspiegel zum Betriebe einer Sende- und/oder Empfangsanlage. Diese werden nachfolgend als Antennenanlage bezeichnet.

² Antennenanlagen sind bewilligungspflichtig.

³ Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage erlaubt mit Ausnahme der Dorfzone, in denen an die bestehende Gemeinschaftsanlage anzuschliessen ist. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

⁴ In neuen Quartieren ist an die bestehende Gemeinschaftsanlage/Kabelnetz anzuschliessen.

⁵ Die Grösse der Antennenanlagen ist auf die technisch kleinstmögliche Dimensionierung für die Auslegung eines Empfangsnetzes zu halten und hat sich bezüglich Farbgebung und Anbringungsort der Gebäudearchitektur anzupassen.

4. TEIL : BEWILLIGUNGS- UND KONTROLLVERFAHREN

Zusätzlich zu den Bestimmungen des RPBG (Art. 169 - 183) und des dazugehörigen Ausführungsreglementes (Art. 72 - 106) gelten nachfolgende Vorschriften.

Art. 26 Gebühren

Für die Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr zu entrichten.

Diese Gebühr ist im Gebührenreglement der Gemeinde festgelegt.

Art. 27 Expertisen

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Baugesuchen und Detailbebauungsplänen Experten beizuziehen. Der Bauherr ist durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn und sind im Gebührenreglement der Gemeinde festgelegt.

5. TEIL : SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Aufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden sämtliche entgegenstehenden Bestimmungen aufgehoben, namentlich :

- das Bau- und Planungsreglement der Gemeinde vom 8.3.94
- der Parzellierungsplan "Fin de Meyriez", SRB 17.6.80

Art. 29 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Gemeindebauvorschriften werden nach den Bestimmungen von Art. 191 ff. RPBG geahndet.

Art. 30 Übergangsbestimmungen

Die Bestimmungen sind ab der öffentlichen Auflage anwendbar; die Bestimmungen des RPBG (Art. 83 bis 85) bleiben vorbehalten.

Art. 31 Andere Gemeindevorschriften

Die übrigen Gemeindevorschriften sind anwendbar.

Art. 32 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates :

Merlach, den 11. April 1996

Der Ammann :

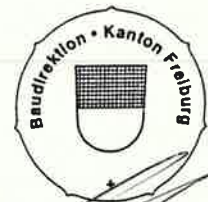


Der Gemeindegemeinderat :



Genehmigt durch die Baudirektion

Freiburg, den 15. März 1997



Der Staatsrat, Direktor



ANHANG 1

ZUSAMMENFASSUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN

Für die Bauzonen gelten folgende Grundabstände (A), erhöhte Abstände (A') Gesamthöhen (GH), Gebäudelängen (L), Ausnützungs- (AZ), Überbauungsziffern (UeZ), Besondere Bestimmungen (BB) und Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) :

ZONEN	AZ	UeZ	A	A'	GH	BB	ES
DZ	0.45	35%	5.00	>15.00	7.50	*	III
MZ	geschlossene Bauweise				12.00	QP	III
WS I	0.40	25%	5.00	>15.00	9.50	*	II
WS II	0.40	25%	5.00	>15.00	7.50	*	II
SZ	Bestehende Gebäudemasse						II
ZAI I	0.85	50%	8.00	> 24.00	16.00	*	II
ZAI II	---	---	---	---	---	*	II
SUSZ	---	---	---	---	---	*	---

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AAZGB	Anwendungsgesetz vom 22. November 1911 zum Zivilgesetzbuch
ARSG	Ausführungsreglement vom 7. Dezember 1992 zum Strassengesetz
ARzKGSG	Ausführungsreglement vom 17. August 1993 zum Kulturgüterschutzgesetz
ARzRPBG	Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz
KGSG	Kulturgüterschutzgesetz vom 7. November 1991
SG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967
PBR	Planungs- und Baureglement
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983

ANHANG 3

LISTE DER GESCHÜTZTEN BAUTEN (Art. 8 PBR)

Lokalisierung s. Zonennutzungsplan

Nr.	Gebäude	Art.	Vers.	Ort	Schutzzumfang
Verz.		Nr.	Nr.		Wert
1	Kirche	59	3	ch. de l'Eglise	A
2	v. Tscharnerhaus	58	1	ch. du Village	A
3	Wohnhaus	58	3	ch. du Village	B
4	Wohnhaus Chatonnay	78	9	r. de Lausanne	A
5	Schloss Chatonnay	75	10	r. de Lausanne	A
6	Pfarrhaus	1	6	ch. du Village	B
7	Speicher	57	7	ch. du Village	A
8	Wohnhaus	2	8	ch. du Village	C
9	Wohnhaus	11	18	ch. du Village	C
10	Schulhaus	74	14	r. de Lausanne	B
11	Pinte	71	16	r. de Lausanne	C
12	Hotel	70	18	r. Lausanne	C

ANHANG 4

LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE (Art. 10 PBR), Blatt 1

Gebiet um das Spital Murten

<i>Parzelle Art. Nr.</i>	<i>Lokalname</i>	<i>geschützte Objekte</i>
16	Bezirksspital Murten	Alle Parkbäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser
25		Alle Bäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser (Birken, Linden*)
24		Alle Bäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser (Kiefer, Birke*)
38		Nussbaum* über 30 cm Brusthöhendurchmesser

Gebiet um die Kirche

<i>Parzelle Art. Nr.</i>	<i>Lokalname</i>	<i>geschützte Objekte</i>
60	Friedhof	Alle Parkbäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser
58		Alle Bäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser (Linden*)

Gebiet Châtonnay und benachbarte Parzellen

<i>Parzelle Art. Nr.</i>	<i>Lokalname</i>	<i>geschützte Objekte</i>
75	Park Châtonnay	Alle Parkbäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser, Hecken
76	Schwimmbad Murten	Alle Parkbäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser
71	Häfeli	Alle Parkbäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser
70		Alle Parkbäume über 30 cm Brusthöhendurchmesser, Hecken

LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE (Art. 10 PBR), Blatt 2

Inventar der Bäume auf Parzelle Art. Nr. 105, Ged. Merlach FR

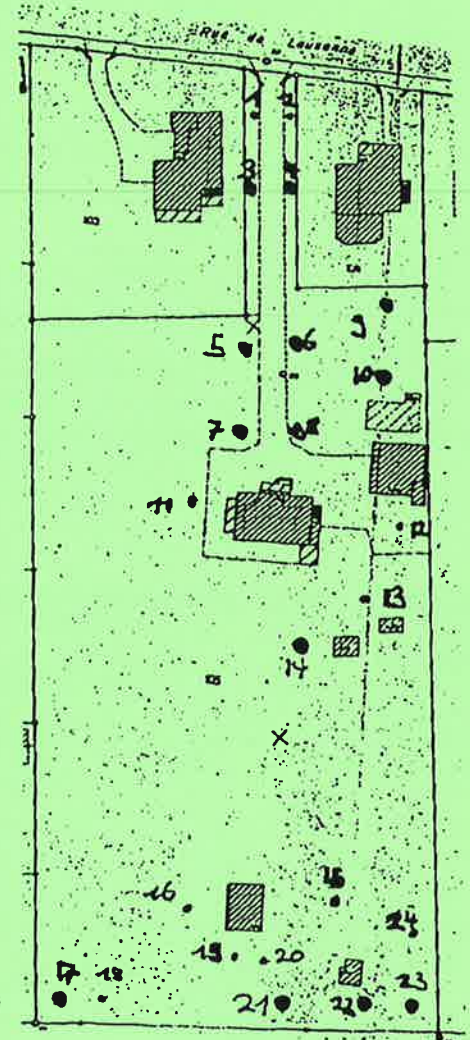
Parzelle Art. Nr. 105 «Villa Oppliger »

Inventar der Bäume mit Brusthöhendurchmesser über 20 cm

Nr.	Name	Kriterien	schützenswert
1	Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>	Nein
2	Thuja	<i>Thuja sp.</i>	Nein
3	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	d Ja
4	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	d Ja
5	Thuja	<i>Thuja sp.</i>	d Ja
6	Thuja	<i>Thuja sp.</i>	d Ja
7	Linde	<i>Tilia x europaea</i>	d Ja
8	Linde, Kreuzung	<i>Tilia x europaea</i>	d Ja
9	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	i1,o1 Ja
10	Tanne	<i>Abies sp.</i>	i1,o1 Ja
11	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Nein
12	Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	Nein
13	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Nein
14	Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	i1,i2,o1 Ja
15	Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>	Nein
16	Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>	i2 Nein
17	Tanne	<i>Abies sp.</i>	i1, o2 Ja
18	Blautanne	<i>Picea pungens</i>	Nein
19	Birke	<i>Betula pendula</i>	o2 Nein
20	Birke	<i>Betula pendula</i>	o2 Nein
21	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	i1,o2 Ja
22	Tanne	<i>Abies sp.</i>	i1,o2 Ja
23	Föhre	<i>Pinus sp., haploxylon</i>	i1,o1,o2 Ja
24	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Nein

Kriterien:

- d: Aus denkmalpflegerischem Aspekt schutzwürdig
- i1: Individuum wegen der Grösse und Alters schutzwürdig
- i2: Individuum dieser Art in dieser Qualität selten und deshalb schutzwürdig
- o1: Ortsbildprägend aus östlicher Blickrichtung
- o2: Ortsbildprägend aus südlicher Blickrichtung



code: meyruc5.doc/BAE

dates: 12.10.94/30.1.95/13.2.95/22.3.95/24.3.95/27.3.95/29.3.95/11.4.95/12.4.95/13.4.95/3.5.95/31.5.95/2.6.95/28.6.95/5.7.95/12.7.95/24.7.95/9.11.95/10.11.95 WT/cm

LISTE DER EINHEIMISCHEN LAUB- UND NADELHÖLZER (Art. 10 PBR)

Hagebuche <i>Caprinus betulus</i>	
Schwarzerle <i>Alnus glutinosa</i>	
Grauerle <i>Alnus incana</i>	
Traubentirsche <i>Prunus padus</i>	
Mehlbeere <i>Sorbus aria</i>	
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	
Bäume	
Schwarzpappel <i>Populus nigra</i>	
Aspe, Zitterpappel <i>Populus tremula</i>	
Nussbaum <i>Juglans regia</i>	
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	
Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>	
Bergulme <i>Ulmus scabra</i>	
Süßkirsche <i>Prunus avium</i>	
Vogelbeerbaum <i>Sorbus aucuparia</i>	
Bergahorn, Spitzahorn <i>Acer sp.</i>	
Winterlinde, Sommerlinde <i>Tilia sp.</i>	
Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	

Weitere Büsche und Bäume, die in Hecken vorkommen: Berberitze, an sonnigen, trockenen Stellen (Zwischenwirt des Getreiderosts, nicht anpflanzen!); Faulbaum, in Feuchtgebieten; mehrere Rosenarten, an felsigen Orten; Sanddorn auf Kiebsbänken von Flüssen; Kornelkirsche in der Süd- und Westschweiz; mehrere Weidenarten an Flüssen; Elsbeere; Waldföhre; Silberpappel; Weissbirke; Rotbuche.

Heckensträucher und -bäume	
Die folgende Liste enthält häufigere Sträucher- und Baumarten mit Hinweisen auf Verbreitung und Standort geordnet nach den drei Schichten (Schattelsche Darst.):	sonnig Sonnig Schattig schattig Büsch
Niedere Büsche	
Feldrose <i>Rosa arvensis</i>	
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	
Schwarzdorn <i>Prunus spinosa</i>	
Weissdorn (2 Arten) <i>Crataegus sp.</i>	
Plaffenhütchen <i>Evonymus europaeus</i>	
Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i>	
Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	
Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>	
Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	
Roter Holunder <i>Sambucus racemosa</i>	
Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i>	
Rotes Geissblatt <i>Lonicera xylosteum</i>	
Hohe Büsche	
Purpurweide <i>Salix purpurea</i>	
Salweide <i>Salix caprea</i>	
Hasel <i>Corylus avellana</i>	



Ct. Dist. Commune

Site

FR

05

Meyriez

— Meyriez

2e version

Ech. 1 : 5000

Addenda

--	--	--	--	--	--	--	--

