



Stadt Murten

Planungs- und Baureglement (PBR)

Stand am 20. November 2003

INHALTSVERZEICHNIS

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1 Ziel	3
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen: Unterlagen der Kantonal-, Regional- und Ortsplanung	3
Art. 3 Rechtsnatur	3
Art. 5 Abweichungen	4
ZWEITER TEIL: ZONENPLANVORSCHRIFTEN	5
<u>Erster Titel: Generelle Vorschriften</u>	5
Art. 6 Zonenarten	5
Art. 7 Etappen	5
Art. 8 Obligatorische Detailbebauungspläne und/oder Baulandumlegungen	6
Art. 9 Erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen	7
Art. 10 Schützenswerte Naturobjekte und Landschaftselemente	7
Art. 11 Geschützte Bauten	8
Art. 12 Archäologische Perimeter, historische Verkehrswege und Einzelobjekte	9
Art. 13 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Campingplätze, Mobilheimanlagen usw.	10
Art. 14 Abstände zu Strassen, Wald, Naturhecken, Baumreihen, Gewässern	10
Art. 14bis Grenzüberschreitende Koordination	11
<u>Zweiter Titel: Spezielle Zonenvorschriften</u>	12
Art. 15 Altstadtzone (A)	12
Art. 16 Landwirtschaftliche Dorfzone (LDZ), Altavilla und Burg	17
Art. 17 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)	18
Art. 18 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)	19

Art. 19	Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM)	20
Art. 20	Mischzone I (MZ I)	21
Art. 21	Mischzone II (MZ II)	23
Art. 22	Industrie- und Gewerbezone I (IGZ I)	24
Art. 23	Industrie- und Gewerbezone II (IGZ II)	26
Art. 24	Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)	28
Art. 25	Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II) (Parkierungsanlage Pantschau, Fischzucht, Säulimärit)	29
Art. 26	Spezialzone Löwenberg (SPL)	30
Art. 27	Spezialzone Merlachfeld (SPM)	30
Art. 27bis	Spezialzone Relais A1 Löwenberg (SPR)	31
Art. 28	Freihaltezone (FHZ)	32
Art. 29	Schutzzonen 1 - 13 (S1 - S13)	32
Art. 30	Landwirtschaftszone (LWZ)	37
Art. 31	Forstwirtschaftszone (FWZ)	38

DRITTER TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN 39

Art. 32	Grundsatz	39
Art. 33	Garantie	39
Art. 34	Aussenraumgestaltung	39
Art. 35	Termine für die Gestaltung der Aussenräume	40
Art. 36	Aussichtsschutz	40
Art. 37	Antennen	40
Art. 38	Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen	40
Art. 39	Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch, Vollständigkeit	41
Art. 40	Kehrichtsammelplätze	41
Art. 41	Erstellung von Abstellplätzen (Parkierung)	41

VIERTER TEIL: STRAFBESTIMMUNGEN 42

Art. 42	Widerhandlungen	42
---------	-----------------	----

FÜNFTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN 42

Art. 43	Aufhebung	42
Art. 44	Inkrafttreten	42

ANHÄNGE 43

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ziel

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt es ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Zusammen mit den "Speziellen Planungszielen und Grundsätzen zu den Richtplänen" stellt es materielle Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen sollen.

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

1 Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARzRPBG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen gesetzlichen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglementes.

2 Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) der Analyse der Grundlagen (Plan Nr. 01.10) und der Formulierung von Planungszielen (Leitbild),
- b) den Richtplänen :
 - Nutzungsrichtplan (Plan Nr. 10.10)
 - Verkehrsrichtplan (METRON)
 - Landschaftsrichtplan (Plan Nr. 10.20),
- c) dem Zonennutzungsplan (Plan Nr. MUR 20.10, Stand 05.02.2003),
- d) dem Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen (Plan Nr. 20.14),
- e) den Vorschriften über den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei (Planungs- und Baureglement PBR),
- f) den Detailbebauungsplänen,
- g) dem Planungsbericht.

Art. 3 Rechtsnatur

Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglementes haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten im Sinne von Art. 146 RPBG und für alle Nutzungsänderungen von Gebäuden anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

1 Innerhalb der Bauzone kann der Gemeinderat mit dem Einverständnis der Baudirektion Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen. Die Bedingungen laut Art. 55 Abs. 1 lit. a - d RPBG sowie das Verfahren laut Art. 91 ff. ARzRPBG sind anwendbar.

2 Für Ausnahmen betreffend Abstände gemäss Art. 164 RPBG ist die Baudirektion zuständig.

ZWEITER TEIL: ZONENPLANVORSCHRIFTEN

Erster Titel: Generelle Vorschriften

Art. 6 Zonenarten

1 Der Zonenplan umfasst folgende Zonenarten:

1. Altstadtzone (A)
2. Landwirtschaftliche Dorfzone (LDZ)
3. Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)
4. Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)
5. Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM)
6. Mischzone I (MZ I)
7. Mischzone II (MZ II)
8. Industrie- und Gewerbezone I (IGZ I)
9. Industrie- und Gewerbezone II (IGZ II)
10. Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)
11. Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II)
12. Spezialzone Löwenberg (SPL)
13. Spezialzone Merlachfeld (SPM)
14. Freihaltezone (FHZ)
15. Schutzzonen 1 - 13 (S1-13)
16. Landwirtschaftszone (LWZ)
17. Forstwirtschaftszone (FWZ)

2 Die speziellen Zonenvorschriften sind im zweiten Teil dieses Reglementes aufgeführt.

Art. 7 Etappen

1. Bauzonen erster Etappe:

Als Bauzonen erster Etappe gelten diejenigen Gebiete, in denen die Groberschliessung laut Art. 87 Abs. 1 RPBG als genügend gilt; vorbehalten bleibt die Erstellung durch die Grundeigentümer der Feinerschliessung laut Art. 87 Abs. 2 RPBG.

2. Bauzonen zweiter Etappe :

1 Die noch nicht mit der Groberschliessung versehenen Gebiete sind im Zonennutzungsplan als Bauzonen zweiter Etappe bezeichnet. Die Zuweisung zu Bauzonen erster Etappe erfolgt auf Antrag der Planungs- und Baukommission durch Beschluss des Gemeinderates unter Berücksichtigung u.a. :

- der Erschliessungsanlagen und des Erschliessungsprogramms der Gemeinde,

- der Sättigung der Baugebiete und/oder der Zonenarten,
- der Kapazitätsreserven der öffentlichen Werke und der öffentlichen Bauten und Anlagen,
- der Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten der Gemeinde,
- der zeitgerechten Bereitstellung von Bauland,
- der Sicherstellung der zweckmässigen Erschliessung und deren Finanzierung.

Die Zuweisung kann Gegenstand von Teiletappen bilden.

2 Umbauten bestehender Gebäude sowie kleinere Anbauten, die weder die Etappierung noch Detailstudien präjudizieren, können bewilligt werden.

3 Für die Bestimmung einer zweckmässigen Erschliessung, der Gestaltungs-massnahmen sowie Ausstattungen zur Verbesserung der Siedlungsqualität sind die entsprechenden Sachpläne und Anweisungen der Gemeinde massgebend (generelle Entwässerungsplanung, generelles Wasserversorgungsprojekt, Verkehrsrichtplan, Siedlungs- und Landschaftsrichtpläne, Strukturstudien usw.). Eventuelle Vorfinanzierungen der Erschliessungswerke, sowie Übernahme eventueller Vorleistungen der Gemeinde wie Quartierpläne, Wettbewerbe usw. durch die Grundeigentümer sind vorbehalten und haben Gegenstand von besonderen Vereinbarungen zu bilden.

Art. 8 Obigatorische Detailbebauungspläne und/oder Baulandumlegungen

1 Für Gebiete, welche nicht vollständig erschlossen sind, ist auf Kosten der Grundeigentümer der Erschliessungsnachweis zu erbringen. Der Gemeinderat legt den Perimeter und die Art des Nachweises von Fall zu Fall fest.

2 Im Zonennutzungsplan sind diejenigen Gebiete bezeichnet, für welche Detailbebauungspläne (DBP)

- a) rechtskräftig sind,
- b) obligatorisch, auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen sind.

Dort, wo für die Erarbeitung von Detailbebauungsplänen Sonderstudien (Verkehr, Siedlungs- und/oder Landschaftsgestaltung usw.) vorgesehen sind oder sich als notwendig erweisen, veranlasst der Gemeinderat dieselben im geeigneten Zeitpunkt. Die inhaltlichen Anforderungen werden von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgelegt.

3 Im Zonennutzungsplan sind diejenigen Gebiete bezeichnet, in welchen, zusätzlich zu einem Detailbebauungsplanverfahren, Baulandumlegungen obligatorisch sind.

4 In Gebieten, welche Detailbebauungsplanverfahren unterstellt sind, müssen diese genehmigt und die notwendigen Erschliessungswerke erstellt sein, bevor ein Bau bewilligt werden darf. Davon ausgenommen sind nutzungskonforme Umbauten bestehender Gebäude und kleinere Anbauten, die weder die Detailbebauungsstudien noch die Erschliessung oder spätere Überbauung präjudizieren.

5 Der Gemeinderat kann der Baudirektion beantragen, die Gültigkeitsdauer von Detailbebauungsplänen zu beschränken.

6 In Fällen, in welchen die Durchführung eines Detailbebauungsplanverfahrens unverhältnismässig ist, kann der Gemeinderat auf Antrag des Gesuchstellers im Sinne von Art. 55 RPBG ausnahmsweise darauf verzichten. Dieser Verzicht kann insbesondere erfolgen, wenn der Erschliessungsnachweis erbracht ist, der Plan dem Planungs- und Baureglement entspricht und eventuelle Weisungen und Richtlinien der Gemeindebehörden oder der kantonalen Amtsstellen beachtet worden sind. Der Verzicht auf das Detailbebauungsplanverfahren ist öffentlich aufzulegen.

Art. 9 Erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen

1 Im Zonennutzungsplan sind Gebiete und/oder Objekte bezeichnet, welche infolge ihrer Lage und ihrer Bedeutung erhöhten architektonischen und/oder städtebaulichen Anforderungen zu entsprechen haben (Art. 155 RPBG Abs. 3, 4). Dort, wo diese Bestimmung mit einem obligatorischen Detailbebauungsplanverfahren zusammenfällt, ist in der Regel das Quartierplanverfahren laut Art. 68 RPBG anwendbar. Die Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes ist obligatorisch und bezweckt, nebst der Zulässigkeit des Bauvorhabens, die Randbedingungen und Kriterien für die Beurteilung der erhöhten Anforderungen festzulegen.

2 Bei der Beurteilung der entsprechenden Projekte durch Planungs- und Baukommissionen können ein oder mehrere unabhängige Fachexperten beigezogen werden. Bei Divergenzen ist das Projekt der kantonalen Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung (Art. 9 RPBG) zu unterbreiten.

Art. 10 Schützenswerte Naturobjekte und Landschaftselemente

1 In Anwendung der eidgenössischen und kantonalen Gesetzesgrundlagen bezüglich Natur- und Landschaftsschutz sind Einzelbäume, Baumgruppen, Kleingehölze, Gebüsche und Hecken geschützt und dürfen ohne Bewilligung nicht entfernt werden. Ebenfalls dürfen Feuchtgebiete,

Trockenstandorte und dergleichen nicht verändert werden. Bewilligungen für begründete Entfernung von Naturobjekten stehen in der Kompetenz des Gemeinderates; in solchen Fällen sowie bei mutwilliger Entfernung oder Beschädigung verfügt der Gemeinderat über entsprechende Ersatzmassnahmen. Das Abbrennen von trockenen Grasböschungen ist wegen der Zerstörung des Biotops von Kleintieren untersagt. Für den Unterhalt der Hecken sind die Anweisungen des Landschaftsschutzkonzeptes anwendbar.

2 Die Nutzung der Nicht-Baugebiete sowie landwirtschaftlicher und/oder standortgebundener Bauten und Anlagen sind aufgrund des Landschaftsrichtplanes zu beurteilen; eventuelle Schutz- oder Ersatzmassnahmen können vom Gemeinderat angeordnet werden.

3 Die aufgrund des Landschaftsrichtplanes im Zonennutzungsplan bezeichneten Objekte (s. Liste im Anhang A2) sowie deren unmittelbare Umgebung sind geschützt und dürfen weder entfernt, noch beschädigt oder verändert werden mit Ausnahme eventueller Sanierungsmassnahmen, welche die Naturschutzinteressen gebührend berücksichtigen.

Art. 11 Geschützte Bauten

1 Die im Sinne des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) geschützten Bauten sind in den Listen Teil A und Teil B im Anhang 3 des Planungs- und Baureglementes aufgeführt. Darin sind die Werte nach der Einstufung A, B und C gemäss Art. 48 des Ausführungsreglementes vom 17. August 1993 zum KGSG angegeben. Die sich ausserhalb der Altstadtzone befindlichen geschützten Bauten laut Liste A sind zudem im Zonennutzungsplan bezeichnet.

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 deren 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.

Art. 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 Gebäude 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 KGSG kann der Staatsrat unter bestimmten Umständen bei einem geschützten Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.

5 Im Interesse des Ortsschutzes kann der Gebäudeschutz auf die Umgebung erweitert werden (Mauern, Einfriedungen, Strassenraum, Baumbestand, usw.).

Art. 12 Archäologische Perimeter, historische Verkehrswege und Einzelobjekte

1 Innerhalb der archäologischen Perimeter ist für jede neue Baute oder Änderungen an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG obligatorisch. Der Zonennutzungsplan enthält die Nummern der Perimeter, welche im Plan Nr. 0.10 "Grundlagen" angegeben sind.

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

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

4 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz gemäss Inventarbeschrieb geschützt. Wegoberfläche und -breiten, Mauern, Böschungen, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Wegbegleiter wie Brücken, Wegkapellen, -kreuze, -steine usw. sind an ihrem Standort zu erhalten.

5 Das Verzeichnis liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Art. 13 Zonenfremde Anlagen, Ablagerungsplätze, Materialentnahmestellen, Campingplätze, Mobilheimanlagen usw.

1 Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch zonenfremde Anlagen gestört werden. Die Lagerung ausgedienter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte ist im Freien nicht gestattet.

2 Bezüglich der Ausbeutungsgesuche (Kies-, Lehmabbau usw.) sind Art. 180 ff. RPBG anwendbar.

Art. 14 Abstände zu Strassen, Wald, Naturhecken, Baumreihen, Gewässern

1. Strassenabstandsgrenzen

Nach Strassengesetz sind die Abstände zu Strassen als minimale Baugrenzen zu betrachten. Die Baulinien gemäss dem Bebauungsplan vom 17.6.1938, welche vom Staatsrat am 27.2.1948 genehmigt wurden, bleiben in Kraft. Wo sie nicht mehr der vorhandenen oder geplanten Strassenführung entsprechen, müssen sie durch Detailbebauungspläne abgeändert oder mittels eines öffentlichen Auflageverfahrens aufgehoben werden.

2. Besondere Baulinien und Baugrenzen

Im Rahmen eines Gemeindereglementes oder eines Detailbebauungsplanes können obligatorische Baulinien aus städtebaulichen oder architektonischen Gründen festgelegt werden. Zum Zweck der Erhaltung von Freiräumen, der Sicherstellung des Lärmschutzes oder des Aussichtsschutzes usw. sind im Zonennutzungsplan Baugrenzen festgelegt.

3. Waldabstand

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt in der Regel 30.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan nicht einen anderen Abstand bestimmt.

4. Abstand entlang Naturhecken und Baumreihen

Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe hat innerhalb der Bauzone dem in der entsprechenden Zonenart festgelegten Grenzabstand zu entsprechen. Der Gemeinderat kann grössere Abstände von Fall zu Fall festlegen, wenn die Schutzwürdigkeit, die Gefährdung, der ökologische Wert usw. dies rechtfertigen. Ausserhalb der Bauzonen ist ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

5. Abstand von Wasserläufen

Ohne vorherige Bewilligung der Abteilung für Wasserbau beträgt der Abstand einer Baute oder einer Anlage zur Grenze der öffentlichen

Sachen, der Seen und Wasserläufe mindestens 20.00 m; dies gilt ebenfalls für jede Materiallagerung, jeden Bau sowie jede Änderung des natürlichen Geländes.

Auf Bauparzellen, welche an ein öffentliches Gewässer angrenzen, muss das Gelände auf einer Breite von 5.00 m ab Gewässerrand im natürlichen Zustand erhalten bleiben. Geländeänderungen, Pflanzungen, Einfriedungen usw. sind nicht zugelassen. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, eine Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit einzurichten. Bei fehlendem Einverständnis ist Art. 139 RPBG anwendbar.

Art. 14bis Grenzüberschreitende Koordination

Für Baubewilligungs- oder Detailbebauungsplanverfahren in Gebieten, welche an Bauzonen der Nachbargemeinden angrenzen (Gurwolf, Merlach, Muntelier), sind die betroffenen Gemeinden zur Stellungnahme einzuladen. Dies gilt ebenso, wenn die Bauzonen durch eine öffentliche Strasse getrennt sind. Dabei sind vor allem Fragen der Erschliessung, Strassen- und Aussenraumgestaltung usw. gemeinsam zu behandeln. Bei Detailbebauungsplanverfahren hat dies anlässlich der Vorprüfung zu erfolgen.

Zweiter Titel: Spezielle Zonenvorschriften

Art. 15 Altstadtzone (A)

1. Zweck

Die Stadt Murten gilt als Kulturgut von nationaler Bedeutung. Die bauliche Einheit und Eigenart der Altstadt als Ganzes sollen erhalten bleiben und der Schutz ihrer geschichtlichen und architektonisch wertvollen sakralen und profanen Bauten im Einzelnen (insbesondere die Kirchen, die Ringmauern, die Türme und das Schloss) sollen gewährleistet sein. Frühere bauliche Veränderungen, die diesem Zwecke zuwiderlaufen, sind bei Umbauten und Renovationen, soweit verhältnismässig, zu korrigieren. Die Nutzungsvielfalt ist zu erhalten, wobei die Wohnfunktion als überwiegend gilt. Die Teile der geschlossenen Bauweise an der Ryfstrasse (Stadtseite) sind ebenfalls der Altstadtzone zugeordnet, wobei deren Bestimmungen, soweit anwendbar, sinngemäss gelten.

2. Nutzung

- a) Bauten für Wohn-, Geschäfts- und Gewerbe Zwecke, letztere nur soweit sie die ansässige Bevölkerung nicht stören. Neue, besonders verkehrserzeugende Nutzungen und/oder solche, welche Anwohner übermässigen Belästigungen aussetzen oder welche übermässige Emissionen verursachen, insbesondere Spielsalons und Privatklubs, sind nicht zugelassen.
- b) Das Wohnen ist in der Regel in den Erdgeschossen nicht zugelassen, mit Ausnahme der Sektoren 5 - 8 (s. Plan Anhang) und Einzelfällen, wo das Wohnen nicht strassenseitig ausgerichtet ist. Die Benutzung von Hotelzimmern gilt als Wohnen.
- c) Andere Nutzungen als das Wohnen sind in der Regel nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zugelassen.

Ausnahmen können in denjenigen Fällen zugelassen werden, wo

- a) die Wohnqualität als ungenügend bezeichnet werden muss,
- b) eine Umnutzung mit vorhandenen und schützenswerten Gebäudestrukturen unvereinbar ist,
- c) standortgebundene oder -erwünschte Betriebe dies aus betrieblichen Gründen zwingend erfordern.

In den Sektoren 5, 6 und 7 sind neue Restaurations- und Hotelbetriebe nicht zugelassen.

Öffentliche Gebäude (im Plan bezeichnet) sind grundsätzlich von der obigen Nutzungszuteilung ausgeschlossen, soweit sie weiter für öffentliche Zwecke genutzt werden. Bei Nutzungsänderungen für andere Zwecke ist in der Regel die Nutzungszuteilung anwendbar.

3. Bauweise

Historisch gewachsen und geschlossen.

4. Gebäudehöhen

Bestehende First- und Traufhöhen sind in der Regel einzuhalten. Abweichungen können genehmigt werden, wenn denkmalpflegerische und/oder städtebauliche Gründe diese rechtfertigen.

5. Geschossanzahl

Differenziert, für jedes Gebäude durch die bestehende Bausubstanz vorgegeben.

6. Empfindlichkeitsstufe III

7. Abbruch, Wiederaufbau, Umbau

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen wird nur bewilligt, wenn sorgfältig abgewogene und triftige Gründe vorliegen. Wiederaufbauten, Umbauten und Renovationen dürfen das bisherige Bauvolumen nicht überschreiten, ausser wenn eine bauliche Verbesserung städtebaulicher, architektonischer oder hygienischer Art erreicht wird, die dem öffentlichen Interesse nicht zuwiderläuft.

8. Stadtgrundriss, Brandmauern, Hinterhöfe, öffentliche Plätze

1 Der historische Stadtgrundriss ist zu bewahren. Die historischen Fassadenfluchten, das Brandmauer- und das Eh-Grabensystem, die den baulichen Charakter Murtens wesentlich mitbestimmen, müssen erhalten bleiben.

2 Die bestehenden Gassen, Plätze, Höfe und Gärten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.

9. Dächer, Lukarnen

1 Die Eigenart der Altstadt wesentlich mitbestimmenden historischen Dachformen und -elemente (Dachzierden) sind zu erhalten und bei Dachisolierungen wieder anzubringen.

2 Die Dächer müssen mit alten spitzen Biberschwanzziegeln eingedeckt werden. Sofern alte Ziegel nicht in genügender Zahl vorhanden sind und bei hofseitigen Dachflächen, die von der Ringmauer aus nicht eingesehen werden können, dürfen neue Biberschwanzziegel in verschiedenen Rot- und Brauntönen verwendet werden, wobei auf eine möglichst weitgehende Mischung zu achten ist. Bei grösseren Umbauten, die mindestens 50% des umbauten Raumes umfassen, gelten diese Vorschriften auch für Dächer, die nicht von den Umbauarbeiten betroffen sind.

3 Blechdächer sind verboten.

4 Der Einbau von Lukarnen kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern die Bestimmungen von Art. 30 ARzRPBG eingehalten sind. Ihr Ansatz muss hinter der Fassadenflucht liegen; die Fenster müssen zudem hochrechteckig sein und eine dem Charakter des Hauses entsprechende, integrierte Sprosseneinteilung aufweisen (s. Ziff. 10.3).

5 Alle übrigen Dachauf- und -ausbauten sowie Dachterrassen und Flachdächer sind untersagt. Glaseinsätze und Dachflächenfenster können in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie vom öffentlichen Grund und den Ringmauern aus nicht sichtbar sind. Entlüftungen müssen über Kamine mit Bernerhut geführt werden; Dunstrohre sind nicht zugelassen.

6 Ausnahmen von diesen Vorschriften über die Dachgestaltung können nur gewährt werden, wenn die betreffende Bedachung weder von der Strasse noch von der Ringmauer und ihren Türmen noch vom See aus sichtbar ist und das Gesamtbild der Stadt dadurch in keiner Weise beeinträchtigt wird.

10. Fassaden

1 Fassadenanstriche oder -verputze sind der örtlichen Bauart anzupassen und bedürfen in jedem Fall der Genehmigung durch den Gemeinderat; die Hoffassaden sind dabei grundsätzlich den Strassenfassaden gleichgestellt.

2 Hausteinpartien dürfen nur in den ortsüblichen Materialien (Sandstein, Jurakalk) oder in einem farblich und strukturell entsprechenden Steinmaterial erneuert werden. Kunststein, stark hervorstechende Farben und Materialien wie Eternit, Scobalit, Glas und Metall, die dem historischen Charakter des Stadtbildes widersprechen, sind untersagt. Bei Neuverputz müssen an Ort und Stelle angebrachte, in Struktur und Farbe verbindliche Muster unterbreitet werden.

3 Die Fenstermasse und -proportionen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen; die Fensterverglasungen müssen mindestens auf der Aussen- seite die in Murten hergebrachten feinteiligen und scheibentrennenden Fenstersprossen aufweisen. Butzenscheiben sind verboten. Traditionelle Klapp- läden sind beizubehalten.

4 Neue Balkone und Erker sind an Gassen- oder Platzfassaden untersagt.

5 Schaufenster dürfen nicht die volle Fassadenbreite in Anspruch nehmen; sie müssen seitlich der Brandmauern und unmittelbar über dem Boden (Sockel) einen Wandstreifen respektieren. Für die Schaufenstereinfassung sind glänzende Metallrahmen untersagt.

6 Die Haustüren sind zu erhalten und liegen grundsätzlich in der Gebäudefas- sade bzw. Laubenrückfassade.

11. Reklamen, Tanksäulen, Sonnen- und andere Storen, Antennen

1 Reklamen, Geschäftsaufschriften, Aushängeschilder, Fassaden- und Laubenbeleuchtungen und Schaukästen dürfen auf keinen Fall das Stadtbild beeinträchtigen. Sie bedürfen einer besonderen Bewilligung des Gemeinderates. Sichtbare Fluoreszenz-, Neon- und ähnliche Reklamen sind innerhalb der Altstadtzone nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind an Gebäudefassaden angebrachte oder mobil aufgestellte Warenreklamen.

2 Sonnen- und andere Storen bedürfen einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

3 Das Aufstellen von Benzintanksäulen ist in der Altstadt verboten.

4 Antennen und Parabolspiegel sind verboten.

12. Lauben

a) Begriff:

1 Lauben sind die öffentlich zugänglichen Erdgeschosszonen hinter den Gebäudefassaden der Hauptgasse. Sie umfassen den Raum zwischen der Fassadenflucht und der Laubenrückfassade. Dazu gehören auch die Laubenböden und -decken.

2 Die Lauben sind zu erhalten. Ihr öffentlicher Zugang ist zu gewährleisten. In den Lauben besteht zu Lasten der Grundeigentümer ein allgemeines Durchgangrecht. Der Durchgang ist nach allen Seiten in der ganzen Breite freizuhalten. Der Gemeinderat kann durch jährlich zu erteilende Konzessionen Ausnahmen von dieser Vorschrift gestatten (s. lit. d).

b) Brandmauern, Breite, Höhe, Pfeiler:

1 Die Brandmauern, Laubenbogen und -pfeiler sind grundsätzlich zu erhalten.

2 Die Flucht der Laubenrückfassaden (Schaufensterflucht) wird nach Massgabe des historischen Bauzustandes durch Laubenbaulinien bestimmt.

3 Der Laubendurchgang darf nicht verengt werden. Neue Absätze im Boden sind nicht gestattet.

c) Laubenausgänge, äussere Kellertreppen, Aufzugsschächte:

1 Bei Niveauunterschieden zwischen Strasse und Laube entscheidet der Gemeinderat über die Gestaltung der Ausgänge, wobei die örtlichen Verhältnisse bestimmend sind.

2 Kellertreppen und Aufzugsschächte in den Lauben können nur unter den äusseren Laubenbogen bewilligt werden und müssen so konstruiert sein, dass sie den Verkehr und die Sicherheit der Laubenbenützer nicht beeinträchtigen. Jede Änderung der Kellerzugänge ist bewilligungspflichtig.

d) Schaukästen, Automaten und dgl.:

1 In den Lauben können bewegliche oder feste Schaukästen, Automaten und andere Ausstellanlagen auf dem Konzessionsweg gestattet werden, wenn dadurch die Pfeiler und der Anblick der Laubenbogen nicht beeinträchtigt werden.

2 Diese Einrichtungen dürfen die Breite der Arkadenleibung nicht überschreiten und folglich nicht auf öffentlichen Boden vorspringen. Der Laubendurchgang darf dadurch nicht verengt werden.

3 Die Schaukästen dürfen mit ihrer Länge nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der äusseren Laubenbogenweite beanspruchen. Liegende Schaukästen auf Geländern und Brüstungen bei Kellerabgängen zählen mit.

4 Die Kästen müssen auf den freien Seiten mit durchsichtigem Glas versehen sein. Auf die Verglasung der Schaukästen dürfen keine Farbanstriche angebracht werden mit Ausnahme eines Schriftbandes von maximal 15 cm Höhe.

e) Laubenboden:

1 Die Laubenböden sind von den Hauseigentümern in gut begehbarem und gereinigtem Zustand zu halten. Der Entscheid über Bodenbeläge (Steinpflaster, Platten, Asphalt oder anderes geeignetes Material) steht in jedem Fall dem Gemeinderat zu. In begründeten Fällen kann sich die Gemeinde an den Kosten des neuen Belages beteiligen.

2 Kellerlichtschächte sind bündig mit dem Laubenboden solid abzudecken.

13. Verfahren bei Baugesuchen

1 Sämtliche Gesuche für irgendwelche Veränderungen in dieser Zone sind zusätzlich dem Eidg. Departement des Innern (EDI) bzw. dem von der Eidg. Kommission für Denkmalpflege ernannten Bundesexperten für Murten zur Stellungnahme zu unterbreiten.

2 Die Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes gibt Auskunft über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Sie kann vom Eigentümer eingereicht oder vom Gemeinderat verlangt werden.

3 Ein Baugesuch wird erst abschliessend behandelt, wenn die Ergebnisse einer fachmännisch durchgeführten Bauuntersuchung vorliegen. Der Umfang der Bauuntersuchung richtet sich nach dem Vorprojekt und wird durch die zuständigen Behörden festgelegt.

14. Beiträge

1 Die Gemeinde kann sich an der Erhaltung des historischen Stadtbildes nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten beteiligen.

2 Die Pflicht zu Bauuntersuchungen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens obliegt dem Gesuchsteller. Im Hinblick auf Restaurierungen kann daran ein Gemeindebeitrag geleistet werden.

3 An die Restaurierung von Natursteinpartien und Fenstern historischer Privatbauten richtet die Gemeinde Beiträge aus, sofern das gesamte Bauwerk fachgerecht und unter Kontrolle der zuständigen eidgenössischen und kantonalen Instanzen entsprechend den bewilligten Plänen durchgeführt wird.

4 Der Beitrag pro Bauvorhaben kann 50% der in Absatz 2 und 3 aufgeführten Kosten oder Fr. 20'000.-- nicht übersteigen.

15. Praxisblätter

Für den Altstadtbereich und/oder andere Schutzzonen kann der Gemeinderat Anweisungen in Form von "Praxisblättern" erlassen, welche für die Gestaltung von besonderen Bauteilen anwendbar sind (z.B. Dachgestaltung, Lauben, Schaufenster, Schaukästen, Fenster, Anschriften, Aushängeschilder, Storen usw.).

16. Geschützte Bauten

Für die sich in der Altstadtzone befindlichen geschützten Bauten laut Verzeichnis B (Anhang) sind die Bestimmungen von Art. 11 PBR anwendbar.

Art. 16 Landwirtschaftliche Dorfzone (LDZ), Altavilla und Burg

1. Zweck

Dieses Gebiet soll in seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungs- und Baustruktur erhalten bleiben. Bestehende Gebäude sollen in ihrem vorhandenen Volumen auch für nicht landwirtschaftliche Zwecke, vor allem für das Wohnen, genutzt werden können. Industriebauten, immissionsbehaftete Gewerbebetriebe und Lagerhäuser sind nicht zugelassen.

2. Nutzung

- landwirtschaftliche Bauten, deren zugeordnete Gewerbebetriebe (Käserei, Schmiede, landwirtschaftliche Maschinen usw.), Dienstleistungsbetriebe (Ladengeschäfte, Büro, Wirtschaft) und die dazugehörigen Wohnungen
- freistehende Einzelwohnhäuser laut Art. 53 lit. A, ARzRPBG

3. Bauweise offen

4. Überbauungsziffer max. 25%

↳ Siehe Beschluss vom 6.07.2011 (RUBD)
+ n Anpassung der Nutzungsziffern"

5. Ausnützungsziffer max. 0.40 für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
↳ siehe Beschluss vom 6.7.2011 (RUBD) n Anpassung der Nutzungsziffern max. 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser
6. Grundabstand (A) 5.00 m für nicht landwirtschaftliche Neubauten, die Hälfte der Gebäudehöhe (GH) für landwirtschaftliche Neubauten mit GH > 10.00 m
7. Erhöhter Abstand (A') 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 15.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)
8. Gebäudehöhen GH max. 10.00 m für landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Neubauten, h max. 7.50 m für nicht landwirtschaftliche Neubauten

Bei betriebsbedingten Mehrhöhen für landwirtschaftliche Bauten kann von der maximalen GH laut Ziff. 8 abgewichen werden.
9. Geschossanzahl max. 2 und ausgebautes Dachgeschoss
10. Empfindlichkeitsstufe III
11. Besondere Vorschriften

Umbauten, Renovationen und Neubauten haben sich in Bauart, Volumen, Dachform, Material, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes gibt Auskunft über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Sie kann vom Eigentümer eingereicht oder vom Gemeinderat verlangt werden.

1/6 bis • siehe Beschluss vom 6.7.2011 (RUBD) + n Anpassung der Nutzungsziffern
• siehe Beschluss vom 24.01.2007 (RUBD)
Spezialzone Pferdehaltung

Art. 17 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I (WS I)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete, die von der Erschliessung, der Parzellierung und der vorgesehenen oder bereits bestehenden Bauweise her für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt sind. Besondere Verdichtungsmassnahmen sind nicht vorgesehen, bzw. infolge ihrer Lage oder Umgebung nicht erwünscht.

2. Nutzung

- überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser laut Art. 53 lit. A ARzRPBG,
- zusätzlich: einzelne gewerbliche Räume ohne übermässige Immissionen laut Art. 154 RPBG, dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet.

siehe Beschluss vom 6.7.11
(RUBD)
+ Anpassung der Nutzungsziffern

- | | | |
|-----|------------------------------|---|
| 3. | <u>Bauweise</u> | offen |
| 4. | <u>Überbauungsziffer</u> | max. 25% |
| 5. | <u>Ausnutzungsziffer</u> | max. 0.30 |
| 6. | <u>Grundabstand (A)</u> | min. 5.00 m |
| 7. | <u>Erhöhter Abstand (A')</u> | 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 15.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH) |
| 8. | <u>Gebäudehöhen</u> | GH max. 9.25 m |
| 9. | <u>Geschossanzahl</u> | frei innerhalb GH |
| 10. | <u>Empfindlichkeitsstufe</u> | II |

Art. 18 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete älterer Bausubstanz und um Gebiete, in denen Verdichtungsmassnahmen erwünscht sind.

2. Nutzung

- überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser laut Art. 53 lit. A, zusammengebaute Einzelwohnhäuser laut Art. 53 lit. B ARzRPBG mit Detailbebauungsplan,
- zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Immissionen laut Art. 154 RPBG, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und in der Regel dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.

3. Bauweise offen

4. Überbauungsziffer max. 25% für freistehende Einzelwohnhäuser und bestehende Mehrfamilienhäuser (gebaut vor 31.12.1994)

↳ siehe Beschluss vom 6.7.2011 (RUBD)
+ Anpassung der Nutzungsziffern

max. 35% für zusammengebaute Einzelwohnhäuser

Siehe Beschluss vom 6.7.11 (KUBD)
+ Anpassung der Nutzungsziffern - 20 -

5. Ausnutzungsziffer
max. 0.35 für freistehende Einzelwohnhäuser
max. 0.45 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
max. 0.55 für bestehende Mehrfamilienhäuser (gebaut vor 31.12.1994)
6. Grundabstand (A)
min. 5.00 m bzw. 5.50 m (Schutzzonen S3, S4)
7. Erhöhter Abstand (A')
1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 15.00 m bzw. 16.50 m (Schutzzonen S3, S4)
Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)
8. Gebäudehöhen
GH max. 10.00 m, bzw. GH 11.00 m
h max. 7.00 m (Schutzzonen S3, S4)
9. Geschossanzahl
frei innerhalb GH
10. Empfindlichkeitsstufe
II
11. Besondere Vorschriften

1 Im Gebiet Pagana, dessen Überbauung durch den gültigen Quartierplan festgelegt ist, gilt die Ausnutzungsziffer von 0.45 und die Überbauungsziffer von 35% ebenfalls für freistehende Einzelwohnhäuser.

2 Bei Überlagerungen mit den Schutzzonen 3 und 4 sind die entsprechenden Vorschriften anwendbar (s. Art. 29 Ziff. 7 und 8).

Art. 19 Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete, in denen das Wohnen überwiegend ist oder sein soll und die vor allem für Mehrfamilienhäuser bestimmt sind.

2. Nutzung

- überwiegend: freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser laut Art. 53 lit. A und B ARzRPBG und Mehrfamilienhäuser laut Art. 53 lit. C ARzRPBG
- zusätzlich: Betriebe für Handel, Handwerk, Büros, Praxen usw. ohne übermässige Immissionen laut Art. 154 RPBG, welche sich in ihren Ausmassen in den Quartiercharakter einordnen.

3. Bauweise offen

siehe Beschluss vom 6.7.11
(RUBD)
+ Anpassung der Nutzungsziffern

- | | | |
|-----|------------------------------|--|
| 4. | <u>Überbauungsziffer</u> | max. 25% für freistehende Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser
max. 35% für zusammengebaute Einzelwohnhäuser |
| 5. | <u>Ausnützungsziffer</u> | max. 0.55 für Mehrfamilienhäuser
max. 0.65 für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete (Neubau- und Umstrukturierungsgebiete)
max. 0.45 für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser
Auf unüberbauten Parzellen (bis 31.12.1994) darf der Anteil der zusätzlichen Nutzungen 25% der BGF nicht übersteigen. |
| 6. | <u>Grundabstand (A)</u> | min. 6.50 m |
| 7. | <u>Erhöhter Abstand (A')</u> | 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 19.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH) |
| 8. | <u>Gebäudehöhen</u> | GH max. 13.00 m
h max. 10.00 m |
| 9. | <u>Geschossanzahl</u> | 2 - 4 Geschosse inkl. Dachausbau |
| 10. | <u>Empfindlichkeitsstufe</u> | II |

Art. 20 Mischzone I (MZ I)

1. Zweck :

Es handelt sich um Gebiete, welche als Nebenzentren zur Altstadt gelten und in denen, nebst dem Wohnen, Nutzungen gefördert werden sollen, welche die Zentrumsfunktionen der Altstadt ergänzen und die angrenzenden Wohngebiete mit den notwendigen Versorgungsfunktionen versehen.

2. Nutzung

In der Regel Mehrfamilienhäuser laut Art. 53 lit. C ARzRPBG mit Geschäftsräumen für bestehende Betriebe und neue 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 zuzulassen. 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.

3. Bauweise offen
4. Überbauungsziffer max. 35%
5. Ausnützungsziffer max. 0.70
6. Grundabstand (A) bei 1 Geschoss : min. 4.00 m
bei 2 und mehr Geschossen : min. 6.75 m
7. Erhöhter Abstand (A') 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 12.00 m, bzw. 20.25 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH)
8. Gebäudehöhen bei 1 Geschoss : GH max. 4.00 m
bei 2 und mehr Geschossen : GH max. 13.50 m
h max. 10.00 m
9. Geschossanzahl 3 - 4 Geschosse
1 Geschoss als Gebäudeverbindung zulässig
10. Empfindlichkeitsstufe III
11. Besondere Vorschriften

1 Bei der Umgebungsgestaltung ist im Bereich des Fussgängerverkehrs die Sicherheit der Fussgänger zu gewährleisten und einer publikumsfreundlichen und ansprechenden Wirkung Rechnung zu tragen. Der Begrünung und Bepflanzung der gesamten Freiflächen in Übereinstimmung mit der Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes ist gebührend Aufmerksamkeit zu schenken; die Gemeinde kann dazu Anweisungen erlassen.

Teil Bernstrasse

2 Im Gebiet südlich der Bernstrasse können Erweiterungen der bestehenden eingeschossigen Bauten nur im Rahmen einer Quartierplanung oder eines Gesamtprojektes zugelassen werden, welche das Prinzip der Nutzungsmischung und der Mehrgeschossigkeit beinhaltet. Im gleichen Rahmen können auch zusammengebaute Einzelwohnhäuser laut Art. 53 lit. B sowie Büro- und/oder Gewerbehäuser als Bestandteil einer Gesamtüberbauung zugelassen werden.

3 Von der sich laut Ziff. 5 ergebenden Bruttogeschossfläche sind mindestens 50% Wohnnutzungen zuzuordnen. Kundenintensive Verkaufsflächen dürfen 35% der im Perimeter des Quartierplanes zulässigen Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

siehe Beschluss vom 6.7.11
(RUBD)
+ Anpassung der Nutzungsziffern

Teil Bahnhofgebiet

4 In den laut Zonennutzungsplan abgegrenzten Teilgebieten im Bereich Bahnhof ist im Rahmen eines Quartierplanes laut Art. 68 RPBG die geschlossene Bauweise laut Art. 52 ARzRPBG anwendbar. In diesem Falle sind die Bestimmungen Ziff. 4 - 9 sowie die Nutzungsanteile durch den Quartierplan festzulegen.

5 Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen ist auf das Gebäude SAIA, Werk 1, sowie auf die im Inventar aufgenommenen Gebäude Rücksicht zu nehmen; im Bereich zwischen Freiburgstrasse und Bahnhofstrasse sollen die Gesamthöhen von Neubauten diejenige des SAIA-Gebäudes nicht wesentlich übersteigen.

Teil Bahnhofstrasse/Bubenbergstrasse

6 In diesem Gebiet sind ausnahmsweise reine Geschäfts- oder Wohnbauten zugelassen.

7 Geschäftsbauten sollen so angelegt werden, dass weder deren Anlieferung, noch der motorisierte Kundenverkehr oder Parkierung die Strassen der angrenzenden Zone (WM) übermässig belasten. Bei Geschäftsbauten (Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude), welche als Einkaufszentren gelten, ist das Verfahren laut Art. 69 und 70 RPBG anwendbar (Spezialplan).

Liegenschaften Bahnhofstrasse 5, 7, 9

8 Für Neubauten sind die Bestimmungen von Art. 17 Ziff. 3 - 9 PBR (WS I - Zone) anwendbar.

Art. 21 Mischzone II (MZ II)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete älterer Bausubstanz, in welchen sich infolge ihrer Lage weder reine Wohn- noch Gewerbenutzungen rechtfertigen, und welche mittelfristig gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen zugeführt werden sollen.

2. Nutzung

Gemischte Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen, letztere den angrenzenden Wohnquartieren gegenüber nur mässig störender Art.

3. Bauweise

offen

siehe Beschluss vom
6.7.2011 (RUBD)
+ Anpassung der Nutzungszi. Her

- | | | |
|-----|-------------------------------|--|
| 4. | <u>Überbauungsziffer</u> | max. 35% |
| 5. | <u>Ausnützungsziffer</u> | max. 0.65
Wohnanteil max. 50% der effektiv gebauten BGF |
| 6. | <u>Grundabstand (A)</u> | min. 6.75 m |
| 7. | <u>Erhöhter Abstand (A')</u> | 1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 20.25 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH). |
| 8. | <u>Gebäudehöhen</u> | GH max. 13.50 m |
| 9. | <u>Geschossanzahl</u> | frei innerhalb GH |
| 10. | <u>Empfindlichkeitsstufe</u> | III |
| 11. | <u>Besondere Vorschriften</u> | |

1 Eingeschossige Grenzbauten bis GH max. 5.00 m sind mit Einverständnis des Grundeigentümers des betroffenen Nachbargrundstückes zulässig.

2 Bestehende, nicht zonenkonforme Gebäude dürfen nur Gegenstand von Unterhaltsarbeiten bilden. Teilweise Neu-, An- und Umbauten können nur zugelassen werden, wenn die bestehende Nutzung den Zonenvorschriften angepasst wird (Umnutzungen).

Art. 22 Industrie- und Gewerbezone I (IGZ I)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete, welche sich infolge ihrer Lage, ihrer Beschaffenheit, ihrer Beziehung zu übergeordneten Verkehrsträgern und/oder ihrer bestehenden überwiegenden Nutzung weiterhin für störende bzw. mässig störende Betriebe der Industrie und des Gewerbes eignen. Einkaufszentren laut Art. 70 RPBG sowie Dienstleistungsbetriebe mit Zentrumsfunktionen sind nicht zugelassen. Bestehende Wohnnutzungen sind mittelfristig den Zonenvorschriften entsprechend umzunutzen.

2. Nutzung

Industrie-, Gewerbe- und Bürogebäude sowie Sport- und Freizeitgebäude und -anlagen (wie Tennis, Billard, Spielsalon, Dancing, Disco usw.); die für den Betrieb notwendigen Wohnungen sind zugelassen.

3. Bauweise offen
Bei Gesamtprojekten ist ein Zusammenbauen auf die Grundstücksgrenzen zulässig.
4. Volumenziffer max. $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ anrechenbarer Parzellenfläche
(ohne Anrechnung der Untergeschosse)
5. Überbauungsziffer max. 65 %
6. Grundabstand (A) innerhalb der Zone 1/2 der effektiven GH, jedoch
min. 4.00 m
gegenüber bestehenden Wohngebäuden min.
7.50 m
7. Erhöhter Abstand (A') $1/3$ der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als
22.50 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Ge-
bäudehöhe (GH), anwendbar gegenüber even-
tuellen direkt anstossenden Wohn- oder Misch-
zonen, welche nicht durch Strassen oder Bahnge-
lände getrennt sind.
8. Gebäudehöhe GH max. 15.00 m
Produktionsbedingte Ausnahmen können von Fall
zu Fall bewilligt werden.
9. Geschossanzahl max. 4 Geschosse, ohne Anrechnung der Unter-
geschosse
10. Empfindlichkeitsstufe III
11. Besondere Vorschriften

1 Bei Baugesuchen sind Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter quali-
tativ und quantitativ zu bezeichnen und die Gegenmassnahmen festzuhalten;
die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist vorbehalten.

2 Bestehende, nicht zonenkonforme Gebäude, vor allem Wohnbauten, dürfen
nur Gegenstand von Unterhaltsarbeiten bilden. Teilweise Neu-, An- und Um-
bauten können nur zugelassen werden, wenn die bestehende Nutzung den
Zonenvorschriften angepasst wird (Nutzungsänderungen).

3 Bei bestehenden, freistehenden Einzelwohnhäusern kann der Ausbau des
bestehenden Gebäudevolumens zugelassen werden, sofern dadurch die An-
zahl der Wohneinheiten nicht erhöht wird.

Abs. 4 + 5 $\rightarrow$ siehe Beschluss RUBD vom 24.01.2007
Betreffend Dalk. 11. Bes. Vorschrift

Abs. 12 siehe Beschluss RUBD vom 17.12.2010

siehe Beschluss vom 6.3.11 (RUBD)
+ "Anpassung der Nutzungsziffern"

Art. 22 bis IGZ mit oblig.²⁶ DBP siehe Beschluss
RUBD vom 24.01.2007

Art. 23 Industrie- und Gewerbezone II (IGZ II)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete, deren bestehende Nutzung weitergeführt werden soll, oder die sich infolge ihrer Lage an angrenzende Wohngebiete oder längs übergeordneter Verkehrsträger als Übergänge zu angrenzenden Wohnzonen für Industrie-, Gewerbe- und Büronutzungen eignen. Kundenintensive Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit Zentrumscharakter sollen nicht zugelassen werden. Besonders verkehrs- oder emissionserzeugende Anlagen, welche der IGZ I zugeordnet werden können, sind nicht zugelassen.

2. Nutzung

Industrie- und Gewerbebauten sowie Bürogebäude, den angrenzenden Wohnquartieren gegenüber nur mässig störender Art; die für den Betrieb notwendigen Wohnungen sind zugelassen.

3. Bauweise

offen

Bei Gesamtprojekten ist ein Zusammenbauen auf die Grundstücksgrenzen zulässig.

4. Überbauungsziffer

max. 50%

5. Ausnutzungsziffer

max. 0.75

Wohnanteil max. 20% der BGF

6. Grundabstand (A)

innerhalb der Zone 1/2 der effektiven GH, jedoch min. 4.00 m;

bei Gesamtprojekten ist das Zusammenbauen auf die Grundstücksgrenzen erlaubt;
gegenüber bestehenden Wohngebäuden oder angrenzenden Wohn- oder Mischzonen min. 5.00 m

7. Erhöhter Abstand (A')

1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 15.00 m Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH), anwendbar gegenüber eventuellen direkt anstossenden Wohn- oder Mischzonen, welche nicht durch Strassen oder Bahngelände getrennt sind.

8. Gebäudehöhen

GH max. 10.00 m

bzw. max. 12.30 m im Sektor Bernstrasse;
produktionsbedingte Ausnahmen können von Fall zu Fall bewilligt werden.

Siehe Beschluss vom
6.7.11 (RUBD)
+ Anpassung Nutzungen etc.

9. Geschossanzahl frei innerhalb GH

10. Empfindlichkeitsstufe III

11. Besondere Vorschriften

1 Für noch nicht überbaute Gebiete ist sowohl das Einhalten der Lärmgrenzwerte der Zone als auch das Einhalten der Lärmgrenzwerte der anschliessenden Wohngebiete durch geeignete Anordnung der laut obigen Vorschriften zugelassenen Bauten nachzuweisen.

2 Im Bereich Tioleyres gilt zusätzlich (s. Schema im Anhang)

- a) Die Erschliessung ist im Rahmen eines Detailerschliessungsplanes festzulegen; der Anschluss erfolgt auf die Umfahrungsstrasse.
- b) Die Erschliessungsstrasse hat auf der Seite der Umfahrungsstrasse zu liegen; der Zwischenbereich ist entsprechend sorgfältig zu gestalten und zu unterhalten.
- c) Das Gebiet ist in 4 Baufelder aufgeteilt; die Parzellengrösse und -anordnung innerhalb der Baufelder ist frei.
- d) Der Abstand der Baufelder beträgt sowohl zur Achse der Erschliessungsstrasse als auch zur östlichen Grundstücksgrenze mit ihrer Hecke je 15.00 m.
- e) Die Gebäude sind so zu gestalten, dass keine lärmigen Betriebsräume gegenüber der hangaufwärts angrenzenden Wohnzone zu liegen kommen; ausgenommen davon sind Büro- oder Wohnräume. Der bestehende Dienstbarkeitsweg ist zu erhalten. Im Bereich zwischen Wohnzone und Baufelder sind keine Aussenlager gestattet.
- f) Die maximale Gebäudehöhe GH laut Ziff. 8 ist ersetzt durch die maximalen Höhenkoten: 465.00 für Parzelle 174a bzw. 463.00 für die übrigen Parzellen.
- g) Zwischen Parzellen innerhalb der Baufelder kann der Gebäudeabstand im gegenseitigen Einverständnis auf 4.00 m reduziert werden.
- h) Infolge der exponierten Lage der unmittelbar an die Ochsenkreuzung anschliessenden Parzelle (Art. 174a) soll deren Überbauung erhöhten architektonischen Anforderungen genügen.
- i) Ein eventueller Anschluss des hangaufwärts liegenden Wohngebiets (WS I-Zone) an die Erschliessungsstrasse der IGZ II ist vorbehalten.

³ Im Bereich Löwenberg ist die hinterliegende Erschliessung der Zone zwischen Kantonalstrasse und Autobahn A1 mit derjenigen der Spezialzone Relais A1 Löwenberg zu koordinieren. Die architektonische Gestaltung von Um-, An- und Neubauten hat auf das Erscheinungsbild der unmittelbaren Umgebung, vor allem dasjenige der Spezialzone Relais A1 Löwenberg, Rücksicht zu nehmen. In Abweichung von Ziff. 10 ist die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 27bis Ziff. 8 anwendbar.

Art. 24 Zone im allgemeinen Interesse I (ZAI I)

1. Zweck

Es handelt sich um Gebiete, in denen Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse, sowie Gebäude, die für die Öffentlichkeit von bedeutendem Interesse sind, überwiegen und welche infolge ihrer Nutzung bedeutende Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur haben.

2. Nutzung

Öffentliche Gebäude und zugehörige Anlagen sowie private Gebäude und Anlagen, welche einem besonderen öffentlichen Interesse entsprechen laut Art. 51 RPBG (Schulen, Kirchen, Spitäler, Museen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Parkhäuser und Parkplätze, Friedhöfe, Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder usw.).

3. Bauweise

offen

4. Überbauungsziffer

max. 50% (für Parkieranlagen nicht anwendbar)

5. Ausnützungsziffer

max. 0.85 (für Parkieranlagen nicht anwendbar)

6. Grundabstand (A)

min. 6.25 m bzw. 7.50 m im Sektor Prehl

7. Erhöhter Abstand (A')

1/3 der Gebäudelänge für Gebäude mit mehr als 18.75 m (bzw. 22.50 m im Sektor Prehl) Gebäudelänge und mehr als 5.00 m Gebäudehöhe (GH), nur anwendbar gegenüber Wohn- oder Mischzonen

8. Gebäudehöhen

GH max. 12.50 m
bzw. max. 15.00 m im Sektor Prehl

9. Geschossanzahl

frei innerhalb GH

10. Empfindlichkeitsstufe

II für lärmempfindliche Räume

11. Besondere Vorschriften

1 Bei Überlagerungen mit Schutzzonen laut Art. 29 sind die nach den Nutzungsbestimmungen zugelassenen Bauten und Anlagen mit den Schutzziele in Übereinstimmung zu bringen.

Beschluss vom 6.7.11
(RUBD)
+ Anpassung Nutzungsziffern

2 Auf dem Kanonenmätteli (Parzelle Art. Nr. 5417) können bauliche Anlagen für kulturelle oder touristische Zwecke (z.B. Museen) sowie Aussenanlagen für andere öffentliche Zwecke zugelassen werden; sie haben den erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen laut Art. 9 PBR zu entsprechen.

3 Bestehende Gebäude, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen, können im Rahmen der bestehenden Nutzung und des bestehenden Volumens ausgebaut werden.

4 In Altavilla sind für diese Zone zusätzlich die Bestimmungen von Art. 16, Ziff. 11 anwendbar.

Art. 25 Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II) **(Parkierungsanlage Pantschau, Fischzucht, Säulimärit)**

1. Zweck und Nutzung

Diese Zone bezweckt die Weiterführung der bestehenden Nutzungen für öffentliche Anlagen, welche dem Erholungszweck des Seeuferbereiches dienen, wie Einrichtungen für den Hafen- und Sporthafenbetrieb, für übrige Wassersporte, Aussenanlagen für Freizeit- und Sportbetrieb, Spazier- und Parkanlagen, Räume für Hafenmeister, Garderoben, WC, temporäre Einrichtungen für besondere Anlässe (Festhallen, Zirkus), öffentliche Aussenparkierungsanlagen.

2. Grenz- und Gebäudeabstände laut Bestimmungen RPBG und ARzRPBG

3. Gebäudehöhen, Grundflächen für die nur im Bereich des Parkplatzes Pantschau laut Ziff. 1 zulässigen Bauten gelten

- Gebäudehöhe (First) max. 4.50 m (1 Geschoss)
- maximal überbaubare Grundfläche 200 m²
- maximale Grundfläche pro Gebäude 100 m²

4. Empfindlichkeitsstufe III keine lärmempfindliche Räume

5. Besondere Vorschriften

Die bestehende Vegetation, vor allem die Baumreihe der ursprünglichen Uferlinie, ist zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

Art. 26 Spezialzone Löwenberg (SPL)

1. Zweck

Diese Sonderzone ist ausschliesslich für den Bau des Ausbildungszentrums der SBB mit den dazugehörenden Nebenanlagen bestimmt.

2. Übrige Bestimmungen

1 Die Ausnützung, die Abstände sowie die Geschosshöhen und Gebäudehöhen sind im entsprechenden Detailbebauungsplan festgehalten.

2 Im Teil östlich der Tanksperre sind nur Grün- und Aussensport - oder Freizeiteinrichtungenanlagen mit kleinen Nebengebäuden (z.B. Garderoben, Duschen) gestattet. Andere Hochbauten wie Tribünen, Turnhallen usw. sind untersagt.

3. Empfindlichkeitsstufe III

Art. 27 Spezialzone Merlachfeld (SPM)

**(Detailbebauungsplan von der Raumplanungs-, Umwelt- und Bau-
direktion am 17. April 2003 genehmigt)**

1. Zweck und Nutzungen

Dieses Gebiet (Merlachfeld) ist infolge seiner Grösse, seiner Lage, der erforderlichen Baulandumlegung, der Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Umfahrungsstrasse und dem Schiessstand, der angestrebten Nutzungsmischung zwischen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen verschiedenster Art, der Anpassung an die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Bauzonen v.a. der Gemeinden Gurwolf und Merlach einem Quartierplanverfahren laut Art. 68 RPBG zu unterziehen, welcher im Detail die Nutzungs- und Bebauungsarten sowie die Erschliessungsnetze festhält.

2. Festzulegende Vorschriften

Die Vorschriften betreffend Nutzung, nach Teilgebieten unterschieden, sowie Bauweise, Verteilung der Nutzungsdichten, Abstände, Gebäudehöhen, Geschossanzahl, Lärmempfindlichkeitsstufen, Etappen u.a.m. sind in einem besonderen Reglement zusammen mit dem Quartierplanverfahren festzulegen. Eventuelle raumplanerische Randbedingungen für die Quartierplanung werden im geeigneten Moment und aufgrund der Richtpläne von der Gemeinde erarbeitet und den Quartierplanträgern zur Verfügung gestellt.

3. Generelles Nutzungsmass

Das gewogene Mittel der Bruttoausnützungsziffer, über das ganze Gebiet gerechnet, darf 0.45 nicht übersteigen. Bei Nutzungsübertragungen darf in den

Teilgebieten die Nettoausnutzungsziffer von 0.85 nicht überschritten werden, mit Ausnahme der Aktivitätszonen für Industrie und Gewerbe, in denen eine Volumenziffer gemäss Artikel 22, Ziffer 4 angewendet wird.

4. Lärmempfindlichkeitsstufe ist durch Quartierplan festzulegen

5. Besondere Vorschriften

1 Die Gemeinde behält sich das Recht vor, über das ganze Gebiet ein besonderes Projektauswahlverfahren (Studienaufträge, Wettbewerbe) zu verlangen. Dessen Resultate dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplanes. Die entsprechenden Kosten gelten als Bestandteil der Quartierplanungs- bzw. Erschliessungskosten und sind, laut Art. 68 Abs. 4 RPBG, den Grundeigentümern zu belasten.

2 Bis zur Genehmigung der Quartierplanung und der abgeschlossenen Baulandzusammenlegung gilt dieses Gebiet als Bauzone 2. Etappe laut Art. 7 PBR. Die Zuweisung zum Gebiet 1. Etappe kann vom Gemeinderat etappenweise, aufgrund der in Art. 7 PBR festgelegten Kriterien, vorgenommen werden.

3 Erschliessungsplanung und Baulandumlegung haben sich auf die Quartierplanung abzustützen und sind den entsprechenden Genehmigungsverfahren unterstellt.

Art. 27bis Spezialzone Relais A1 Löwenberg (SPR)
(Spezialplan von der Baudirektion am 29. März 2000 genehmigt)

1. Zweck

Dieses Gebiet ist für spezifische Nutzungen bestimmt, welche sich aus dessen unmittelbarer Lage zum Autobahnanschluss A1 und den Querverbindungen mit der A5 und der A12 ergeben und welche den Nutzungsvorstellungen anderer Gebiete nicht entsprechen, im eigentlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde keinen Platz finden oder deren Auswirkungen als übermässig beurteilt werden.

2. Nutzungsart

Hotel- und Gastbetriebe, Tankstellen und entsprechende Service-Einrichtungen, Einkaufszentren (Food, Non-Food), Fachmärkte, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Unterhaltungs-, Sport- und Fitnessbetriebe, Produktionsstätten, usw.

3. Nutzungsmass

max. 5 m³ oberirdisches Bauvolumen pro m² anrechenbare Parzellenfläche

4. Überbauungsziffer

max. 65 %

siehe Beschluss 6.7.11 (RUBD)
+ Anpassung Nutzungsziffern

- | | | |
|----|----------------------------------|---|
| 5. | <u>Grundabstand (A)</u> | ½ der effektiven GH, jedoch min. 4.00 m |
| 6. | <u>Erhöhter Abstand (A')</u> | nicht anwendbar |
| 7. | <u>Gebäudehöhe (GH)</u> | max. OK Sicherheitsmauer des Autobahnviadukts; in einem Bereich von max. 20 % der überbauten Gebäudeflächen können Mehrhöhen im Rahmen des Bauprojekts zugelassen werden. |
| 8. | <u>Lärmempfindlichkeitsstufe</u> | III resp. IV für ein Teilbereich des Perimeters gemäss Verfügung der Baudirektion vom 29.03.00 |
| 9. | <u>Besondere Vorschriften</u> | |

¹ Das Gebiet ist einem Spezialplanverfahren nach Art. 69 RPBG unterworfen.

² Die Architektur der Überbauung ist aufgrund eines Projektauswahlverfahrens festzulegen, welches als Grundlage für das Gesamtprojekt dient. Die Baubewilligungsverfahren können, aufgrund des Gesamtprojekts, etappenweise durchgeführt werden.

Art. 28 Freihaltezone (FHZ)

1. Zweck

Diese Zone bezweckt die Erhaltung oder die Schaffung von Grünflächen sowie die Aussparung von Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.

2. Nutzung

Zugelassen sind nur die dem Zweck dienenden Anlagen und geringfügige Nebenbauten.

3. Empfindlichkeitsstufe --

Art. 29 Schutzzonen 1 - 13 (S1 - S13)

1. Zweck

Die Schutzzonen (S1, 2, 5, 6, 8, 9) haben den Zweck, die unmittelbare Umgebung der Stadt mit ihren Ringmauern, dem Schloss und den übrigen Monumentalbauten, sowie die Gegend des Schlachtdenkmals vor störenden Eingriffen zu

schützen. Zudem soll die Sicht auf die Ringmauern und die Stadt als Ganzes erhalten und da, wo sie bis jetzt beeinträchtigt ist, nach Möglichkeit verbessert werden. Es ist deshalb alles zu unterlassen, was diesem Zweck zuwiderläuft.

2. Überlagerungen zwischen Schutzzonen und anderen Nutzungszonen

Die Schutzzonen können mit andern Nutzungszonen überlagert werden, vor allem dort, wo entsprechende Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften nicht widersprechen (S3, S4, S10, S13).

In den Schutzzonen 6 - 9 ist die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen; eventuelle Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Landschaftsrichtplanes sind in Nutzungsverträgen zu regeln.

3. Verfahren

Sämtliche Baugesuche für irgendwelche baulichen Veränderungen in den Schutzzonen 1 - 5 sind dem EDI zur Genehmigung zu unterbreiten. Der Gemeinderat kann die Eingaben durch einen neutralen Fachmann begutachten lassen.

4. Empfindlichkeitsstufe diejenige der überlagerten Nutzungen

5. Schutzzone 1 Grabengärten südlich und östlich der Ringmauer (S1)

a) Bauten, bestehende Gebäude :

1 In dieser Zone dürfen grundsätzlich keine Neubauten erstellt werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn es sich um Kleinbauten in Leichtbauweise mit weniger als 3.50 m GH und höchstens 25 m² Grundfläche handelt, wie Garten- und Bienenhäuschen, Pavillons und dergleichen, und nur dann, wenn sie das jetzige Stadtbild, die Sicht von den Ringmauern sowie den Blick auf Schloss, Türme und Ringmauern nicht beeinträchtigen. Material und Gestaltung bedürfen einer besonderen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen.

2 An bereits bestehenden Gebäuden dürfen bauliche Veränderungen gestattet werden, wenn diese keine wesentlichen Veränderungen der bisherigen Sachlage zur Folge haben.

3 Die laut Parkierungskonzept vorgesehenen Parkieranlagen (Bubenberg, Viehmarkt) haben den erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen laut Art. 9 PBR zu entsprechen.

b) Erdbewegungen, Bepflanzung, Einfriedungen

1 Jegliche Geländeveränderung, sei es durch Abgraben oder durch Aufschütten, ist bewilligungspflichtig.

2 Für das Entfernen oder Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen ist die Einwilligung des Gemeinderates einzuholen.

3 Die Eigentümer der Grabengärten haben für die Instandhaltung der Gärten zu sorgen. Die Erneuerung oder der Anstrich der Einfriedung hat in einheitlicher Art, nach den Weisungen der Bauverwaltung, zu geschehen.

6. Schutzzone 2 "Lindensaal", "Raffor", Seeseite Altstadt (S2)

In dieser Zone besteht ein absolutes Bauverbot. Auch die Errichtung von Kleinbauten ist untersagt.

7. Schutzzone 3 (überlagert) Stadtseite Ryfstrasse (S3)

Nutzung Die Vorschriften der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I bzw. II (Art. 17 bzw. 18) sind anwendbar.

Ausnutzungsziffer In der Schutzzone 2 gelegene Grundstücke oder Grundstückteile dürfen nicht mitgerechnet werden.

Gebäudehöhen GH max. 11.00 m
h max. 7.00 m

Besondere Vorschriften

1 Firstrichtung sowie Dach- und Fassadengestaltung haben sich den bestehenden Bauten anzupassen.

2 Im noch unüberbauten Gebiet, östlich, ist eine Weiterführung der geschlossenen Bauweise in Form von Sonderbauvorschriften möglich; in diesem Fall ist das Quartierplanverfahren laut Art. 68 RPBG obligatorisch.

8. Schutzzone 4 (überlagert) Seeseite Ryfstrasse (S4)

Nutzung Die Vorschriften der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte WS II (Art. 18) sind anwendbar.

Ausnutzungsziffer In der Schutzzone 5 gelegene Grundstücke oder Grundstückteile dürfen nicht mitgerechnet werden.

Gebäudehöhen GH max. 11.00 m
h max. 7.00 m

Besondere Vorschriften

1 Firstrichtung sowie Dach- und Fassadengestaltung haben sich den bestehenden Bauten anzupassen.

2 Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden, welche die vorerwähnten Vorschriften für Neubauten bereits übersteigen, dürfen die jetzigen Höhen- und Flächenmasse nicht überschritten werden.

9. Schutzzone 5 Seeufer (S5)

Nutzung	Gartenhäuschen, Pavillons und dergleichen
Gebäudehöhen	GH max. 3.50 m
Überbaubare Fläche	max. 25 m ²
Distanz	min. 20.00 m zur Seegrenze

10. Schutzzone 6 Gebiet Schlachtdenkmal (S6)

In einem Umkreis von 150 m um das Schlachtdenkmal südlich der Bahnlinie darf kein Gebäude erstellt werden.

11. Schutzzone 7 Gebiet nördlich Schlachtdenkmal (S7)

Im Gebiet seeseits des Schlachtdenkmal und der Bahnlinie ist alles zu unterlassen, was die Gesamterscheinung nachteilig beeinflussen könnte.

12. Schutzzone 8 Bois Dominique (S8)

In dieser Zone ist das Erstellen irgendwelcher Hochbauten untersagt. Vorbehalten bleibt die allfällige Wiederherstellung des bestehenden Pavillons.

13. Schutzzone 9 (teilweise überlagert) Mühlebach (S9)

Zweck

Diese Zone dient der Erhaltung des Laufes des Mühlebaches und des vorhandenen Baumbestandes. Sie bezweckt ferner die landschaftliche Unterteilung des Baugebietes und die Schaffung einer landschaftlich reizvollen Fussgänger-Verbindung. Im Gebiet der Schulanlage Prehl soll der Bachbereich landschaftlich besonders sorgfältig gestaltet werden.

Nutzung

In der Regel gilt ein absolutes Bauverbot; Ausnahmen im Zusammenhang mit Aussenanlagen sind im Bereich der Schulanlage Prehl zulässig.

Besondere Vorschriften

Das Fällen von Bäumen ist bewilligungspflichtig. Gefällte und abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

14. Schutzzone 10 (überlagert) Wilerweg (S 10)

Zweck

Diese Zone dient der Erhaltung der als schutzwürdig beurteilten Bausubstanz und deren unmittelbaren Umgebung.

Nutzung

Die laut Bestimmungen der WSII zugelassenen Nutzungen dürfen den Schutzzielen nicht zuwiderlaufen.

15. Schutzzone 11 Seeuferbereich "Grenzspitz" (S 11)

Zweck

Dieser intensiv genutzte Naherholungsbereich ist im kantonalen Landschaftsinventar als Naturschutzzone vorgeschlagen.

Nutzung

Die detaillierten Nutzungs- und Schutzbestimmungen und Vereinbarungen sollen Gegenstand besonderer Studien und Reglemente bilden. Für eventuell bestehende Gebäude können nur Unterhaltsarbeiten zugelassen werden; Erweiterungen, Verbesserung der baulichen Substanz oder der Infrastruktur sind nicht zugelassen.

16. Schutzzone 12 Neuquartier (S 12)

Nutzung

Die Vorschriften der Zonen WM und MZ I (Art. 19 und 20 PBR) sind anwendbar.

Besondere Vorschriften

¹ Es gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie. Bei Abbruch und Neubau bestehender Gebäude gilt das vorhandene Volumen als Mass der zukünftigen Nutzung (Überbauungs- und Ausnützungsziffer). In der Regel sind Lage und Ausmass beizubehalten. Die vorhandenen Gebäude können in ihrem bestehenden Volumen genutzt werden. Darüber hinausgehende An- und Ausbauten sollen 25% des bestehenden Volumens nicht überschreiten.

² Die den geschützten Uhrmacherhäusern Parzellen (Art. Nr. 5052, 5054, 5077) zugeordneten rückseitigen Gärten sowie die alleearartige Strassengestaltung des zugeordneten Teils der Bubenbergstrasse sind beizubehalten.

17. Schutzzone 13 Längmattquartier (S 13)

Nutzung

Die Vorschriften der Zone WS II (Art. 18 PBR) sind anwendbar.

Besondere Vorschriften

Der Charakter des Quartiers soll beibehalten werden, indem die geschützten Bauten sowie der Charakter der Nahumgebung, geprägt durch Gartenanlagen mit Bäumen und Einfriedungen, erhalten bleiben müssen.

Die Vergrösserung der ursprünglichen Gebäudevolumen ist, mit Ausnahme allfälliger Garagen, nur auf der Nordwestfassade (Seeseite) zulässig und muss von der Nutzung her mit dem bestehenden Gebäude verbunden sein. Die Gesamthöhe (H) des vergrösserten Teils darf die des unteren Dachabschlusses des bestehenden Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der vergrösserte Teil darf die Länge der betroffenen Fassade des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten.

Zusätzliche Neubauten sind keine zugelassen, ausser solche, welche gemäss Art. 29, Ziff. 9 PBR zulässig sind (Gartenhäuschen, Pavillons und dergleichen), und Garagen (GH max. 3.50 m; überbaubare Fläche max. 25 m²).

Die bestehenden Garagen dürfen nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Im Falle des Abbruchs und Wiederaufbaus der Gebäude muss die Distanz der strassenseitigen Fassade zur Strassenachse innerhalb der entsprechenden Distanzen der beiden Nachbargebäude (auf derselben Strassenseite) liegen. Gesamthöhe (H) und Traufhöhe (h) des ursprünglichen Gebäudes sind einzuhalten. Bei Realisierung eines Flachdachs gilt die ursprüngliche Traufhöhe (h) als Gesamthöhe (H). Gebäudeausrichtung und Grundfläche (ohne spätere Anbauten) des ursprünglichen Gebäudes sind beizubehalten. Vom Recht auf Vergrösserung der Grundfläche kann im Sinne der vorliegenden Vorschriften Gebrauch gemacht werden.

Art. 30 Landwirtschaftszone (LWZ)

1. Zweck

(Art. 16 RPG und Art. 56 RPBG)

Die Landwirtschaftszone umfasst

- a) die Grundstücke, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen;
- b) die Grundstücke, die im allgemeinen Interesse landwirtschaftlich genutzt werden müssen.

2. Neubauten

(Art. 22 RPG und Art. 56 RPBG,
Art. 24 Abs. 1 RPG und Art. 58 Abs. 1 und 59 RPBG)

Die Neubauten und Anlagen, welche für den landwirtschaftlichen Betrieb und den Gartenbau notwendig sind, wie auch standortgebundene neue Bauten und Anlagen können bewilligt werden.

Als zum Betrieb gehörend werden die Wohnung des Bewirtschafters und diejenige der Personen betrachtet, von denen der landwirtschaftliche Betrieb abhängig ist, soweit Art und Umfang dieser Gebäude ihren Standort in der Landwirtschaftszone rechtfertigen.

3. Teilweise Nutzungsänderung, Teilumbau, Renovierung und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen

(Art. 24 Abs. 2 RPG und Art. 58 Abs. 2 - 4 und 59 RPBG)

Die teilweise Nutzungsänderung, der Teilumbau, die Renovierung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen werden nach Art. 58 Abs. 2 bis 4 des kantonalen Gesetzes bewilligt.

4. Andere Vorschriften

Die Vorprüfung laut Art. 184 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

5. Unterlagen

Das kantonale Inventar der landwirtschaftlichen Eignung dient als Grundlage, welche für eventuelle Zonenänderungen zu konsultieren ist.

6. Empfindlichkeitsstufe III

Art. 31 Forstwirtschaftszone (FWZ)

Laut Forstgesetzgebung (Art. 60 RPBG)

DRITTER TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Art. 32 Grundsatz

1 Sämtliche Elemente der Zonenvorschriften wie Bauweise, Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer, Abstände, Höhen sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) bzw. Ausführungsreglement (ARzRPBG) definiert.

2 Die weiteren anwendbaren Bestimmungen sind in den nachfolgenden Artikeln enthalten.

Art. 33 Garantie

1 In allen Zonen kann der Gemeinderat für wichtige Projekte, deren Ausführung etappenweise erfolgt oder ökonomische Folgen für die Gemeinde haben kann, sowie für die Sicherstellung der Erschliessung und deren Finanzierung vom Grundbesitzer Garantien verlangen.

2 Diese Garantie kann als Grundhypothek (Grundpfandrecht) zugunsten der Gemeinde geleistet werden.

3 Die Kosten der Garantieerstellung gehen zu Lasten des Grundbesitzers.

Art. 34 Aussenraumgestaltung

1 Aufgrund des Landschafts- oder Siedlungsrichtplanes kann der Gemeinderat im Rahmen der Quartierpläne oder Baubewilligungsgesuche Bedingungen für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume erlassen (Bepflanzung, Beläge, Mauern usw.); dies gilt auch für diejenigen Gebiete, welche im Zonennutzungsplan erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen zu entsprechen haben.

2 Zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes sind die nicht überbauten Grundstückflächen angemessen zu begrünen. Der bestehende Baum- oder Heckenbestand ist soweit als möglich zu erhalten oder durch Wiederanpflanzung zu ersetzen.

3 Für die Errichtung von Spielplätzen ist Art. 26 ARzRPBG anwendbar.

Art. 35 Termine für die Gestaltung der Aussenräume

Die Gestaltung des Aussenraumes mit den Zugängen für Fussgänger, den Zufahrten, den Park- und Spielplätzen ist mit der Bezugsbewilligung fertig zu stellen; die übrigen Umgebungsarbeiten sind 6 Monate später abzuschliessen.

Art. 36 Aussichtsschutz

1 An besonderen Standorten, wo die Erhaltung der Aussicht allgemein wünschenswert ist, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestgrenzabstände den genauen Standort eines Gebäudes festsetzen.

2 Der Gemeinderat ist ebenfalls berechtigt, eine dem gleichen Zweck dienende Umgebungsgestaltung zu verlangen.

Art. 37 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 Antennenanlagen bezeichnet.

2 Antennenanlagen sind bewilligungspflichtig.

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

4 In neuen Quartieren ist eine Gemeinschaftsanlage einzuplanen oder an die bestehende Gemeinschaftsanlage anzuschliessen.

5 Die Grösse der Antennenanlagen hat der technisch kleinstmöglichen und kostenmässig tragbaren Dimensionierung für die Auslegung eines Empfangsnetzes zu entsprechen und sich bezüglich Farbgebung und Anbringungsort der Gebäudearchitektur anzupassen.

Art. 38 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen

1 Längs Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken Art. 93 - 97 StrG entsprechen.

2 Jede Bauparzelle ist gegen Strassen und öffentliche Plätze mit einer Bordüre zu versehen. Zwischen Grundstücken dürfen Umzäunungen und Hecken 1.20 m nicht übersteigen. Nachbarliche Vereinbarungen bis 2.00 m Höhe bleiben vorbehalten. Umzäunungen und Hecken, die mehr als 80 cm von der Grenze angelegt sind, dürfen nicht höher als 2.00 m sein. Projekte für die Einfriedung mit Mauern sind dem Gemeinderat vor der Ausführung zur Genehmigung zu unterbreiten. Für hochstämmige Bäume wird auf Art. 232 ff. EG ZGB verwiesen.

Art. 39 Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch, Vollständigkeit

1 Zusätzlich zu den in Art. 79 - 81 ARzRPBG genannten sind folgende Unterlagen dem Baugesuch beizulegen

- Vorgesehene Immissionsschutzmassnahmen
- Grundbuchauszug.

2 Ein Gesuch gilt erst als eingereicht, wenn alle Unterlagen bei der Behörde vorliegen und die Baugespanne (Profile) erstellt sind.

Art. 40 Kehrichtsammelplätze

Der Gemeinderat kann Ort und Anlage von Kehrichtsammelplätzen festlegen.

Art. 41 Erstellung von Abstellplätzen (Parkierung)

Die Vorschriften betreffend Erstellung von Abstellplätzen bilden Gegenstand eines besonderen Reglementes.

VIERTER TEIL: STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 42 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 199 RPBG geahndet.

FÜNFTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben :

- a) alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen;
- b) die folgenden Detailbebauungspläne und ihre Reglemente bzw. Bestimmungen :
 - QP Schützenmatt, SRB 27.9.68
 - QP Untere Combette, SRB 22.4.74
 - QP Längmatt, SRB 9.2.76
 - QP Prehl, SRB 3.9.76
 - QP Neugut, SRB 5.4.83
- c) das Planungs-, Zonen- und Baureglement vom 10.3.1987
- d) der Zonenplan vom 10.3.1987

Art. 44 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Dieses Reglement wurde am 1. April 1998 von der Baudirektion genehmigt.

Genehmigung der Änderungen durch die Raumplanungs- Umwelt- und Baudirektion

Der Staatsrat, Direktor



Freiburg, den 28 JAN. 2004

ANHÄNGE

- A1 Tabellarische Zusammenstellung der speziellen Zonenvorschriften
- A2 Liste der geschützten Naturobjekte
- A3 Liste der geschützten Bauten
Teil A: ausserhalb Altstadtzone
Teil B: innerhalb Altstadtzone
- A4 Altstadtzone: Sektoreneinteilung laut Art. 15 Ziff. 2 lit. b
- A5 Gebiet Tioleyres (IGZ II): Schema laut Art. 23 Ziff. 11 Abs. 2
- A6 Abkürzungsverzeichnis

TABELLARISCHE ZUSAMMENSTELLUNG DER SPEZIELLEN ZONENVORSCHRIFTEN

PBR / ZUSAMMENFASSUNG ZONENVORSCHRIFTEN

Zonenart	Nutzung	AZ	UeZ%	GH m	h m	A m	A' ab m	G	ES	BV
A	Wohnen, Gewerbe, Geschäfte	-	-	Best.	Best.	-	-	Best.	III	X
LDZ (Altavilla, Burg)	Landw. Bauten, Dienstleistg. u. Wohnen Freistehende EWH	0.40 0.30	25	n. Fall 10.00	7.50	5.00 1/2 GH 5.00	15.00	2+DG	III	X
WS I	Freistehende EWH zusätzl.: gewerb. Räume	0.30	25	9.25	-	5.00	15.00	Frei	II	[¹⁾] [X]
WS II	Freistehende EWH Zusammengebaute EWH zusätzl. kleinere Betriebe	0.35 0.45	25 35	10.00	-	5.00	15.00	Frei	II	[X ²⁾]
WM	Freisteh. u. zusammengeb. EWH Mehrfamilienhäuser zusätzl.: Handel usw.	0.45 0.55/0.65 ³⁾ 25%	25 35	13.00	10.00	6.50	19.50	2 - 4	II	- 4)
MZ I	Mehrfamilienhäuser u. Geschäfts- räume	0.70	35	13.50 (4.00)	10.00	6.75 (4.00)	20.25	3 - 4 (1)	III	X
MZ II	Gemischte Wohn-, Büro- u. Gewerbenutzungen	0.65 ⁵⁾	35	13.50	-	6.75	20.25	Frei	III	X
IGZ I	Industrie, Gewerbe u. Büros, Sport u. Freizeitanlagen	5m3/m2 ⁶⁾	65	15.00	-	1/2 GH mind. 4.00 7.50	22.50	4	III	X
IGZ II	Industrie- u. Gewerbe, Büros	0.75 ⁷⁾	50	10.00 12.00 ⁷⁾	-	4.00 7.50 1/2 GH	15.00	Frei	III	X ⁸⁾
ZAI I	Öffentliche Gebäude u. Anlagen	0.85	50	12.50 15.00 ⁹⁾	-	6.25 7.50 ⁹⁾	18.75 22.50 ⁹⁾	Frei	II	X ⁹⁾
ZAI II	Öffentliche Anlagen (Spezialpläne)	-	200m2 100m2	4.50	-	-	-	1	III	X
3P	Ausbildungszentrum SBB	QUARTIERPLAN, SRB 15.4.80							III	
SPM	Versch. Nutzungen	0.45 (gewogen)	QP	QP	QP	QP	QP	QP	QP	X

[¹⁾ Stiechenmatte][²⁾ Gebiet Böschung Rylstrasse]
Gebiet Pagana, Überlagerungen S3 u. 4[³⁾ AZ 0.65 beschränkt Gebiet Pra Pury[⁴⁾ Teil Bernstrasse
Teil Bahnhof - / Bubenbergstrasse
Teil Bahnhofgebiet[⁵⁾ Davon max. 50% für Wohnen[⁶⁾ Bauvolumenziffer[⁷⁾ Wohnanteil max. 20%, GH 12.00 m
Sektor Bernstrasse[⁸⁾ Gebiet Trolleyre[⁹⁾ Sektor Prehl, Kanonenmättel, Bestehende Gebäude

EWH = Einzelwohnhäuser

Liste der geschützten Naturobjekte laut Art. 10, Abs. 3

s. Zonennutzungsplan Nr. 20.10, Legende Punkt 3.6

s. Landschaftsschutzkonzept, Bericht Punkt 2.1, Landschaftsrichtplan Legende Punkt 2 ff.

Objekt- nummer	Bezeichnung	Ort
N1	Naturnahes Wiesenbord (Magerstandort)	Blessoney
N2	Naturnahes Wiesenbord (Magerstandort)	Zigerli
N3	Drumlin	Bois Domingue
N4	Amphibienstandort	Prehlbach
N5	Stufenrain	Craux-Wald
N6	Naturnahes Wiesenbord (Magerstandort)	Ermelsburg
N7	Trockenstandort KTI	Burg Nord
N8	Trockenstandort KTI	Burg Süd
N9	Drumlin	Aderahubel
N10	Trockenmäuerchen	Aderahubel
N11	Amphibienstandort KAI	Löwenberg
N12	Naturnahes Wiesenbord (Feuchtstandort)	Altavilla
N13	Feuchtstandort	Altavilla
N14	Feuchtstandort	Altavilla

Abkürzungen:

KAI	Kant. Amphibieninventar
KTI	Kant. Inventar der Trockenstandorte

Liste der geschützten Bauten
Teil A: ausserhalb Altstadtzone laut Art. 11 PBR

Bemerkung; Die geschützten Gebäude, welche sich laut Zonennutzungsplan in der Altstadtzone (inkl. Altstadtzone Ryf) befinden, sind in dieser Liste nicht aufgeführt und im Zonennutzungsplan nicht eingetragen; sie sind im Teil B aufgeführt.

(Reservierte Nummern: Teil Murten 1 - 49, Teil Altavilla 50 - 69, Teil Burg 70 – 89)

Nr. Verz.	Art Gebäude	Plan Folio	Art. Nr.	Vers. Nr.	Ortsbezeichnung	Schutz- umfang Wert
1.	Wohnhaus	14 (AV)	451bb	2	Champ Olivier	C
2.	Wohnhaus	14 (AV)	450	18	Champ Olivier	C
3.	Bauernhaus	76	6063	2	Erli	A
4.	Landsitz Scheuern	7	5875	1	Alte Freiburgstrasse	B
5.	Landsitz Scheuern	7	5874	3	Alte Freiburgstrasse	B
6.	Landsitz Scheuern	7	5873	5	Alte Freiburgstrasse	B
7.	Wohnhaus	21 (AV)	159	27	Gerbeweg	C
8.	Bauernhaus	21 (AV)	1133	31	Gerbeweg	C
9.	Schloss	39	6080	45	Löwenberg	A
10.	Wohnhaus	39	6080	47	Löwenberg	B
11.	Scheune	39	6080	47b	Löwenberg	B
12.	Ofenhaus	39	6080	47c	Löwenberg	C
13.	Weinkeller	39	6080	49	Löwenberg	B
14.	Turmmühle	39	6089	51	Löwenberg	B
15.	Kath. Kirche	10	5384	17	Meylandstrasse	A
16.	Wohnhaus	10	5616	38	Meylandstrasse	B
17.	Turnhalle	11	5434	1	Prehlstrasse	B
18.	Villa Beaulieu	28	5473	11	Prehlstrasse	B
19.	Wohnhaus	27 (AV)	590	51	Prehlstrasse	C
20.	Bauernhaus	24 (AV)	1013	70	Prehlstrasse	B
21.	Wohnhaus	32	5579	12	Rugang	C
22.	Wohnhaus	32	5579	14	Rugang	C
23.	Villa Schöneegg	6	5063	2	Stadtgraben	B
24.	Villa Mustafa	6	5065	6	Stadtgraben	B
25.	Kath. Pfarrhaus	10	5384	28	Stadtgraben	B
26.	Kath. Schwesternhaus	10	5385	32	Stadtgraben	B
27.	Zehntscheune	10	5403	2	Pra Pury	C
28.	Bauernhaus	14 (AV)	609	28	Zigerli	C
29.	Villa Rosegg	6	5070	5	Bahnhofstrasse	B
30.	Wohnhaus	6	5018	20	Bubenbergrasse	A
31.	Schulhaus	11	5419	2	Längmatt	A
32.	Villa Sonnegg	11	5416	1	Bernstrasse	B
33.	Villa Beausite	11	5418	3	Längmatt	B
34.	Kindergarten	12	5466	5	Längmatt	C

35.	Villa Clos du Lac	12	5469	7	Längmatt	C
36.	Villa	12	5470	9	Längmatt	C
37.	Ehem. Stadtmühle	5	5013	4	Ryf	A
38.	Wohnhaus	3	6240	16	Ryf	C
39.	Villa	12	5455	51	Ryf	C
40.	Wohnhaus	6	5054	3	Bubenbergstrasse	A
41.	Waschhaus	6	5077	3a	Bubenbergstrasse	A
42.	Wohnhaus	6	5193	5	Bubenbergstrasse	A
43.	Wohnhaus	6	5052	7	Bubenbergstrasse	A
50.	ehem. Schulhaus	1 (AV)	1	1	Altavilla	C
51.	Ofenhaus	1 (AV)	3	2	Altavilla	C
52.	Bauernhaus	2 (AV)	271;273b	18	Altavilla	C
53.	Speicher	3 (AV)	292	19	Altavilla	C
54.	Bauernhaus	3 (AV)	313	25	Altavilla	B
55.	Bauernhaus	1 (AV)	430	26	Altavilla	C
56.	Bauernhaus	1 (AV)	233	27	Altavilla	C
57.	Bauernhaus	1 (AV)	266	33	Altavilla	C
58.	Bauernhaus	1 (AV)	415b	35	Altavilla	C
59.	ehem. Mühle			14	alte Bernstrasse	C
70.	Bauernhaus	2 (AV)	103	4	Burg	C
71.	Bauernhaus	1 (AV)	518	8	Burg	C
72.	ehern. Schulhaus	3 (AV)	32b	13	Burg	C
73.	Bauernhaus	1 (AV)	578	18	Burg	C
74.	Bauernhaus	2 (AV)	51	21	Burg	C
75.	Bauernhaus	1 (AV)	89;90b	22	Burg	C
76.	Bauernhaus	12 (AV)	206	33	Ermelsburg	C
77.	Ofenhaus	3 (AV)	43	34	Burg	C
78.	Speicher	3 (AV)	523	41	Burg	C
79.	Bauernhaus	8 (AV)	189	43	Oberburg	C
80.	Bauernhaus	4 (AV)	143	46	Oberburg	C
81.	Bauernhaus	56 (AV)	1997	48	Oberburg	C
82.	Wirtshaus	11 (AV)	545b	50	Leimera	C

Liste der geschützten Bauten
Teil B: innerhalb Altstadtzone laut Art. 11 PBR

Bemerkung; In dieser Liste sind nur die geschützten Bauten aufgenommen, welche sich innerhalb der Altstadtzone (inkl. Altstadtzone Ryf) befinden; diejenigen Bauten, welche sich ausserhalb der Altstadtzone befinden sind im Teil A enthalten.

Nr. Verz.	Strasse	Plan Folio	Art. Nr.	Vers. Nr.	Schutz- umfang Wert
1.	Deutsche Kirchgasse	1	6116	2	C
2.	"	1	6111	3	C
3.	"	1	6114	5	C
4.	"	1	6130	6	B
5.	"	1	6127	7	A
6.	"	1	6133	8	B
7.	"	1	6127	9	C
8.	"	1	6140	10	A
9.	"	1	6121	11	C
10.	"	1	6121	11a	C
11.	"	1	6141	12	C
12.	"	1	6126	13	C
13.	"	1	6148	14	A
14.	"	1	6128	15	C
15.	"	1	6125	15a	B
16.	"	1	6167	16	A
17.	"	1	6129	17	C
18.	"	1	6123	19	C
19.	"	1	6139	21	A
20.	"	1	6165	22	A
21.	"	1	6146	23	A
22.	"	1	6164	24	B
23.	"	1	6147	25	A
24.	"	1	6162	26	B
25.	"	1	6161	28	C
26.	"	1	6159	29	B
27.	"	1	6155	30	C
28.	"	1	6160	31	A
29.	"	1	6154	32	C
30.	"	1	6153	34	B
31.	"	1	6152	36	A
32.	Französische Kirchgasse	2	6232	2	A
33.	"	2	6231	4	B
34.	"	2	6230	6	A
35.	"	2	6212	8	C
36.	"	2	6211	10	C

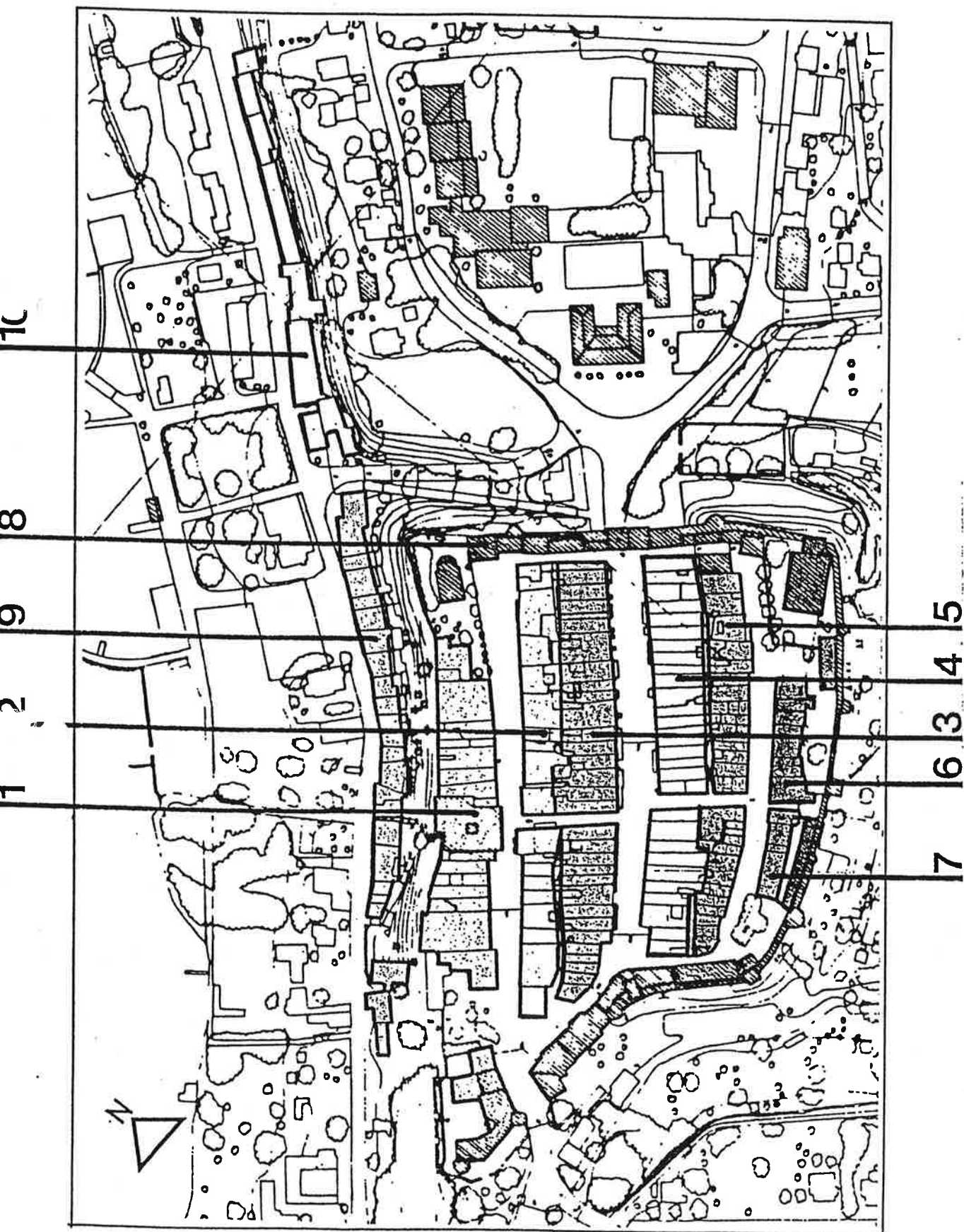
37.	Französische Kirchgasse	2	6210	12	B
38.	"	2	6208	14	B
39.	"	2	6207	16	B
40.	Hauptgasse	3	6281	1	B
41.	"	4	6307	2	A
42.	"	3	6287	3	B
43.	"	4	6308	4	B
44.	"	3	6288	5	B
45.	"	4	6309	6	A
46.	"	3	6289	7	A
47.	"	4	6310	8	B
48.	"	3	6290	9	A
49.	"	4	6311	10	A
50.	"	3	6276	11	B
51.	"	4	6312	12	B
52.	"	3	6360	13	A
53.	"	4	6313	14	B
54.	"	3	6291	15	A
55.	"	4	6314	16	A
56.	"	3	6292	17	A
57.	"	4	6315	18	A
58.	"	3	6293	19	A
59.	"	4	6316	20	A
60.	"	3	6294	21	B
61.	"	1	6102	22	B
62.	"	3	6296	23	A
63.	"	1	6103	24	C
64.	"	2	6191	25	A
65.	"	1	6105	26	B
66.	"	2	6192	27	A
67.	"	1	6106	28	B
68.	"	2	6194	29	A
69.	"	1	6112	30	A
70.	"	2	6195	31	B
71.	"	1	6118	32	A
72.	"	2	6196	33	A
73.	"	1	6119	34	A
74.	"	2	6219	35	A
75.	"	1	6120	36	A
76.	"	2	6217	37	A
77.	"	1	6122	38	A
78.	"	2	6218	39	A
79.	"	2	6218	39a	A
80.	"	1	6123	40	B
81.	"	2	6220	41	B
82.	"	1	6135	42	A
83.	"	2	6221	43	A
84.	"	1	6136	44	A
85.	"	2	6222	45	A
86.	"	1	6137	46	A
87.	"	2	6224	47	B

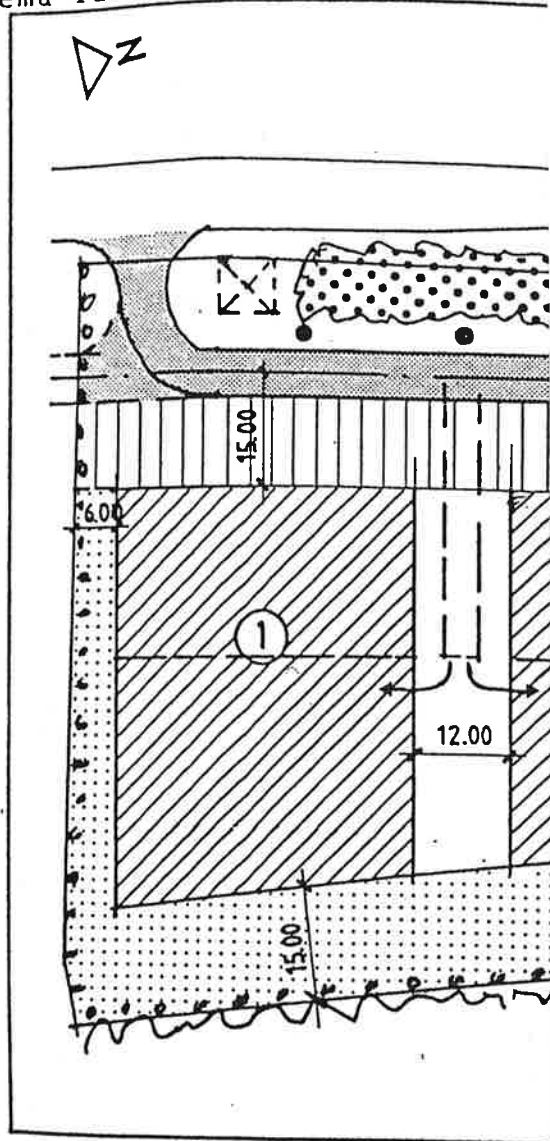
88.	Hauptgasse	1	6143	48	A
89.	"	2	6225	49	A
90.	"	1	6144	50	A
91.	"	2	6225	51	A
92.	"	1	6145	52	A
93.	"	2	6226	53	B
94.	"	1	6149	54	A
95.	"	2	6227	55	A
96.	"	1	6150	56	A
97.	"	2	6228	57	A
98.	"	1	6151	58	A
99.	Kreuzgasse	2	6189	1	B
100.	"	2	6190	3	A
101.	"	3	6272	4	A
102.	"	1	6104	9	A
103.	"	4	6327	10	C
104.	"	1	6108	11	C
105.	"	4	6328	12	C
106.	"	1	6109	13	C
107.	"	4	6333	14	B
108.	"	1	6110	15	B
109.	"	4	6334	16	B
110.	Raffor	12	5464	10	C
111.	"	12	5464	12	B
112.	"	12	5463	14	A
113.	Rathausgasse	3	6254	2	A
114.	"	3	6243	3	A
115.	"	3	6257	4	C
116.	"	3	6245	5	A
117.	"	3	6258	6	C
118.	"	3	6259	7	C
119.	"	3	6277	8	C
120.	"	3	6260	9	C
121.	"	3	6360	10	B
122.	"	3	6268	11	C
123.	"	3	6274	12	B
124.	"	3	6269	13	C
125.	"	3	6273	14	C
126.	"	3	6270	15	A
127.	"	3	6272	16	C
128.	"	2	6186	17	A
129.	"	3	6271	18	A
130.	"	2	6185	19	B
131.	"	2	6184	21	A
132.	"	2	6194	22	A
133.	"	2	6183	23	C
134.	"	2	6196	24	C
135.	"	2	6182	25	C
136.	"	2	6197	26	C
137.	"	2	6181	27	C

138.	Rathausgasse	2	6217	28	A
139.	"	2	6180	29	C
140.	"	2	6216	30	A
141.	"	2	6179	31	C
142.	"	2	6215	32	A
143.	"	2	6198	33	A
144.	"	2	6214	34	B
145.	"	2	6213	36	C
146.	"	2	6206	37	A
147.	Ryf	3	6244	22	C
148.	"	3	6261	24	B
149.	"	3	6263	26	C
150.	"	3	6264	28	B
151.	"	3	6265	30	A
152.	"	3	6266	32	B
153.	"	2	6169	34	A
154.	"	2	6170	36	B
155.	"	2	6171	38	B
156.	"	2	6172	40	B
157.	"	2	6173	42	A
158.	"	2	6174	44	A
159.	"	2	6176	46	A
160.	"	2	6177	48	A
161.	"	2	6178	50	A
162.	"	2	6199	52	A
163.	"	2	6200	54	A
164.	"	2	6201	56	B
165.	"	2	6202	58	A
166.	"	2	6203	60	A
167.	"	2	6204	62	B
168.	"	12	5465	66	A
169.	"	12	5465	68	C
170.	"	12	5467	70	C
171.	"	12	5468	72	A
172.	"	12	5628	74	C
173.	Schaalgasse	4	6300	2	B
174.	"	4	6302	4	B
175.	"	4	6303	6	C
176.	Schlossgasse	3	6241	1a	A
177.	"	3	6241	1b	A
178.	"	3	6248	2	A
179.	"	3	6241	3	C
180.	"	3	6251	4	A
181.	"	3	6252	6	B
182.	"	3	6256	7	B
183.	"	3	6253	8	A
184.	"	3	6280	9	B
185.	"	3	6282	10	B
186.	"	3	6285	12	B

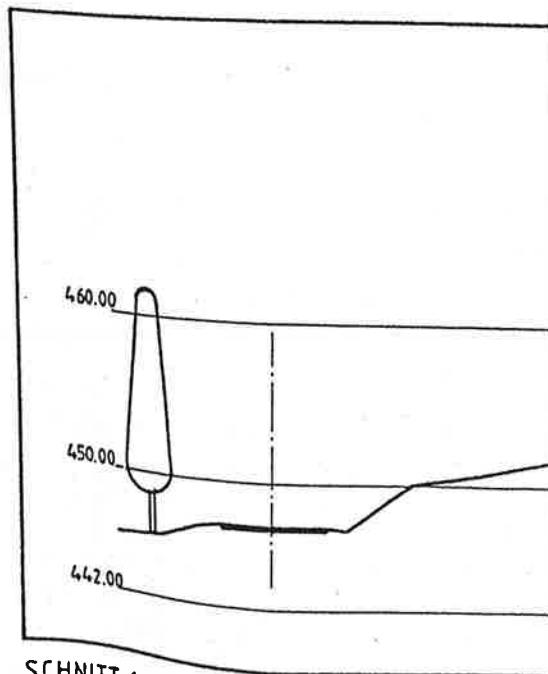
187.	Schlossgasse	3	6286	14	A
188.	"	4	6297	16	A
189.	"	4	6299	18	B
190.	Schulgasse	4	6325	1	C
191.	"	4	6324	3	C
192.	"	4	6323	5	C
193.	"	4	6321	7	C
194.	"	4	6320	9	C
195.	"	4	6337	10	C
196.	"	4	6319	11	A
197.	"	4	6318	13	C
198.	"	4	6336	14	B
199.	"	4	6330	15	C
200.	"	4	6335	16	C
201.	"	4	6331	17	C
202.	"	4	6349	18	C
203.	"	4	6332	19	C
204.	Speichergässlein	4	6344	2	B
205.	"	4	6345	4	B
206.	"	4	6346	6	B
207.	"	4	6347	8	B
208.	"	4	6348	10	B
209.	"	4	6354	12	B

ALTSTADTZONE: SEKTORENEINTEILUNG LAUT ARTIKEL 15 ZIFF. 2 LIT. b





SITUATION 1:1000



SCHNITT 1:500

SITUATION 1:1'000

SCHNITT 1:500

LEGENDE



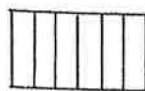
Erschliessungsstrasse, mit Erweiterungs-möglichkeit



Event. Stichstrassen



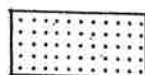
Öffentliche Fussgängerverbindungen



Vorplatzbereiche für Anfahrt, Anlieferung
Parkierung (Personal u. Kunden)



Baufelder 1 - 4, beliebig unterteilbar,
auf 1 oder 2 Bautiefen überbaubar



Bereiche mit Materialablagerungsverbot



Bestehende Hecke



Intensivbepflanzung, koordiniert mit
Grundstückanteil Kantonalstrasse



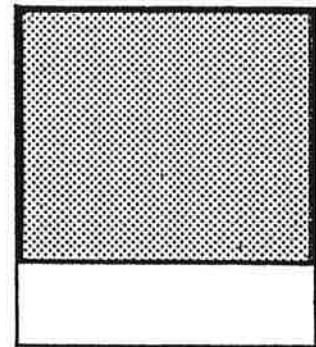
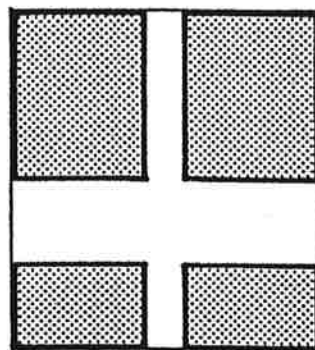
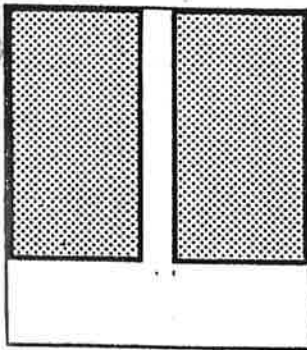
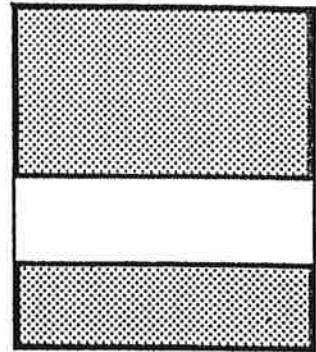
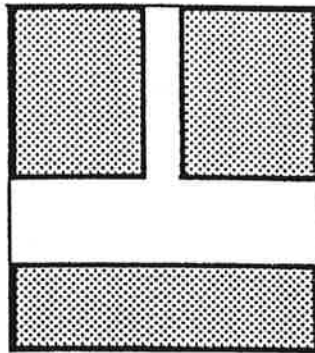
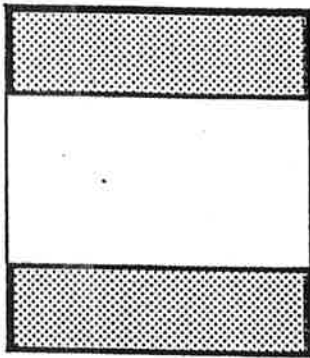
Träger für Bezeichnung IGZ, Firmenlogos



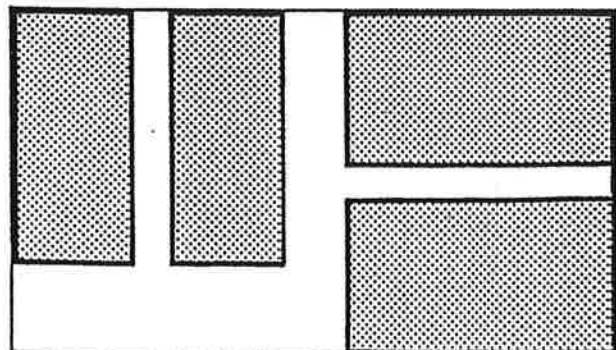
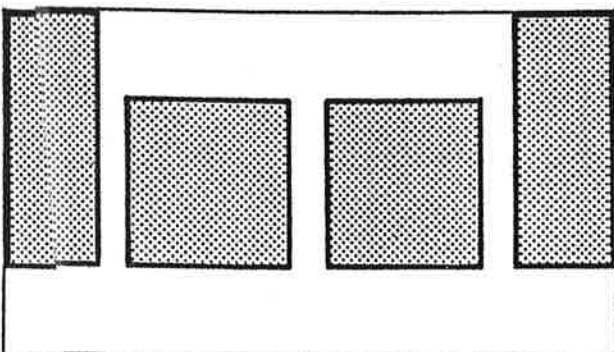
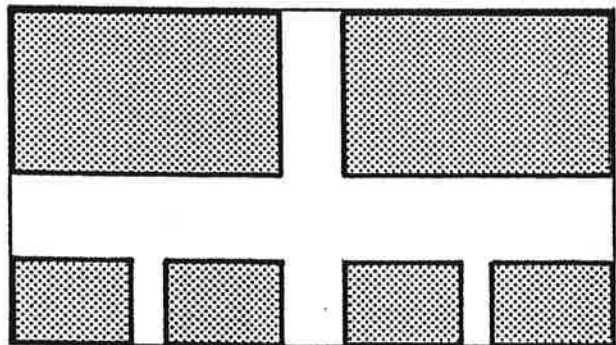
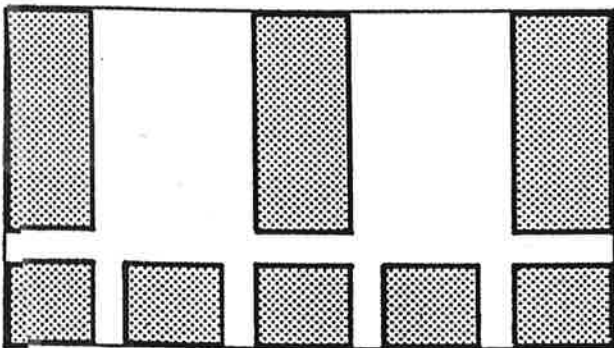
Strassenbeleuchtung



event. Fahnenmasten



BAUFELDER 1-3



BAUFELD 2

Abkürzungsverzeichnis

ARzRPBG	Ausführungsreglement zum kant. Raumplanungs- und Baugesetz
DBP	Detailbebauungsplan
DEP	Detailerschliessungsplan
OP	Ortsplanung
PBR	Planungs- und Baureglement
QP	Quartierplan
RP	Richtplan
RPBG	Kant. Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung vom 1.10.89
SRB	Staatsratbeschluss
StrGB	Kant. Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch
Strg	Kant. Strassengesetz

Zonenbezeichnungen:

A	Altstadtzone
FHZ	Freihaltezone
FWZ	Forstwirtschaftszone
IGZ	Industrie- und Gewerbezone
LDZ	Landwirtschaftliche Dorfzone
LWZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone
S	Schutzzonen und -bestimmungen
SPL	Spezialzone Löwenberg
SPR	Spezialzone Relais A1 Löwenberg
SPM	Spezialzone Merlachfeld
WJ	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte
WM	Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte
ZAI	Zone im allgemeinen Interesse