

Nadelbäume / immergrüne Pflanzen

Diese Arten weisen einen geringen ökologischen Wert auf, weshalb Laubholzarten zu bevorzugen sind.
Nadelbäume sind in Höhenlagen über 1000m eher standortgerecht.

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Fichte	<i>Picea abies</i>	50 m	Wald mit saurem Boden; von 700 bis 1800 m (teilweise auch im Flachland)	Feucht	Sehr schattig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	3 m	Wald, trockene Hänge, Felsen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Trocken	Sonnig	Langsam	Kann Birnbaumschädlinge beherbergen
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	10 m	Wald, vor allem Buchen- und Eichenwälder, nicht exponierte Standorte; vom Flachland bis 1200m	Mittel	Schattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	20 m	Bewaldete, schattige Hänge, Schluchten, häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Schattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Waldkiefer / Föhre	<i>Pinus sylvestris</i>	40 m	Wald, Felsen, Schwemmland, oft Pionier auf armen Böden; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Sonnig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Weisstanne	<i>Abies alba</i>	60 m	Wald mit tiefem Boden; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Sehr feucht	Sehr schattig	Langsam	Geringer ökologischer Wert



GEMEINDE MURTEN - SEKOR JEUSS

REVISION DER ORTSPLANUNG

GEMEINDEBAUREGLEMENT
(GBR)

JANUAR 2019
(GENEHMIGUNG)

Bäume

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	50 m	Feuchter Wald; im Flachland (teilweise bis 1200m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	28 m	Trockene und steinige Hänge, Wald; bevorzugt trockene Standorte; Flachland (teilweise bis 1200m)	Trocken	Halbschattig	Mittel	Nahrungsquelle für Vögel
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	25 m	Laubwälder, Erlenwälder; häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Schattig	Schnell	Bienenweide
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m	Wälder des Flachlands und der Berge, Hecken, Weiden; häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1800m	Feucht	Schattig	Schnell	Bienenweide
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25-40 m	Feuchte Wälder, Hecken; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Invasive Tendenz, geringer ökologischer Wert
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	40 m	Wald; von 700 bis 1200 m (teilweise auch im Flachland und von 1200 bis 1800 m)	Feucht	Sehr schattig	Langsam	Geringer ökologischer Wert
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	30 m	Wald, Pärke	Feucht	Schattig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	35 m	Uferwälder, Pärke, meist gepflanzt oder halbspontan; im Flachland	Feucht	Sonnig	Schnell	Bienenweide
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	30 m	Uferwälder, Pärke, meist gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	30 m	Wald, verbuschte Hänge; vom Flachland bis 1200m	Mittel	Schattig	Langsam	Bienenweide
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	40 m	Wald; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Schattig	Langsam	Bienenweide
Espe	<i>Populus tremula</i>	20 m	Wald, Waldränder, Büsche; vom Flachland bis 1800m	Feucht	Sonnig	Schnell	Bienenweide

Sträucher

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Grauerle	<i>Alnus incana</i>	15 m	Ufer, feuchte Wälder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel, Feuerholz
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	20 m	Ufer, feuchte Wälder; vom Flachland bis 1200m	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel, Feuerholz
Birke	<i>Betula pendula</i>	25 m	Uferzone, Moore, Wald; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Sonnig	Schnell	Bienenweide
Hagebuche	<i>Carpinus betulus</i>	20 m	Wald; im Flachland (teilweise bis 1200m)	Feucht	Schattig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m	Wald, Hecken; häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Mittel	Halbschattig	Langsam	Bienenweide, produziert Futter
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	9 m	Uferwälder, Lichtungen, Waldränder, Steinbrüche, Schutthaufen; vom Flachland bis 1800m (teilweise auch höher als 1800m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide, Feuerholz
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	25 m	Waldränder, Wald, Hecken; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m	Uferwälder, Waldränder, feuchte Böden; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Schattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	1 – 6 m	Ufer, Büsche, häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Sonnig	Schnell	Bienenweide
Silberweide	<i>Salix alba</i>	20 m	Ufer, Uferwälder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide, Feuerholz
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	15 m	Wald; von 700 bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m



Stadt Murten
Ville de Morat

Gemeindebaureglement (GBR)

Sektor Jeuss

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen..... 3

Art. 1Zweck 3

Art. 2Rechtliche Grundlagen 3

Art. 3Rechtsnatur 3

Art. 4Anwendungsbereich 3

Art. 5Abweichungen 4

II. Zonenplanvorschriften 5

A. Allgemeine Vorschriften 5

Art. 6Zonenarten 5

Art. 7Geschützte Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals 5

Art. 8Geschützte Bauten 6

Art. 9Archäologische Perimeter 9

Art. 10Historische Verkehrswege 9

Art. 11Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen 9

Art. 12Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer) 10

Art. 13Grundwasserschutzzonen 11

Art. 14Naturgefahren 11

B. Spezielle Zonenvorschriften 13

Art. 15Kernzone II (KZ II) 13

Art. 16Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II) 14

Art. 17Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I) 15

Art. 18Schutzzone 2 (SZ 2) 15

Art. 19Schutzperimeter 10 (SP 10) 15

Art. 20Landwirtschaftszone (LWZ) 18

Art. 21Waldareal (W) 18

III. Baupolizeiliche und andere Vorschriften 19

Art. 22Gestaltung von Bauten 19

Art. 23Dachlukarnen 19

Art. 24Aussenraumgestaltung 19

Art. 25Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen 19

Art. 26Parkierung 20

Art. 27Eingliederung von Solarenergieanlagen 20

IV. Verfahren und Strafbestimmungen 21

Art. 28Widerhandlungen 21

V. Schlussbestimmungen 21

Art. 29Aufhebung 21

Art. 30Inkrafttreten 21

VI. Anhang 22

A1Abkürzungsverzeichnis 23

A2Liste der geschützten Kulturgüter 25

A3Liste der einheimischen Heckenpflanzen 26

Stadt Murten Sektor Jeuss: Gemeindebaureglement (GBR)

27

Niedrige Büsche

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	1-3 m	Erlenwald, Hecken, Moore; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Nur in feuchter Umgebung pflanzen
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2 m	Wald, Waldränder, Büsche, Hecken; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Mittel	Kann Kirschenschädlinge beherbergen
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 m	Hecken, Wald, Büsche, Waldränder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Langsam	Konkurrenzstark, Bienenweide
Strauch-Kronwicke	<i>Hippocrepis emerus</i>	0.5 – 2 m	Lichte Wälder, Büsche, Felsen; bevorzugt trockene und warme Standorte; vom Flachland bis 1200m	Trocken	Halbschattig	Langsam	Reichert den Boden mit Stickstoff an
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	1 – 5 m	Hecken, Wald, Waldränder; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Haselnussstrauch	<i>Corylus avellana</i>	5 m	Gehölz, Waldränder; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Schnell	Konkurrenzstark, kann Obstgartenschädlinge beherbergen, produziert Früchte, Bienenweide
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	7 m	Hecken, Büsche; häufig genutzt; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	4 m	Hecken, Felsen; von 700 m bis 1800 m (teilweise auch im Flachland)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	4 m	Waldränder, Büsche; bevorzugt warme Standorte; im Flachland (teilweise bis 1200m)	Mittel	Halbschattig	Schnell	Bienenweide
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	5 m	Hecken, Büsche, Waldränder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Trocken	Halbschattig	Schnell	Bienenweide
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m	Hecken, Uferwälder, Waldränder, Büsche; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide, Nahrungsquelle

A3 Liste der einheimischen Heckenpflanzen
Dornbüsche

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Weissdorn	<i>Crataegus</i> sp.	4 – 5 m	Büsche, Hecken, Waldränder, Lichtungen; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Langsam	Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m im Wald erlaubt
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	3 m	Hecken, Waldränder, Steinhäufen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	3 m	Unterholz, Hecken, Steingärten; vom Flachland bis 1800m	Trocken	Schattig	Langsam	Kann Getreideschädlinge herbergen
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	0.6 – 1.5 m	Hecken, Waldränder, Steingärten; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	3 m	Hecken, Waldränder; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>	3 m	Hecken, Waldränder; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Langsam	Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	1 m	Wälder, Waldränder, Hecken; vom Flachland bis 1800m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	1 m	Waldränder, Büsche, Steinhäufen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Halbschattig	Mittel	Nahrungsquelle für Vögel
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	0.5 – 3 m	Büsche, Trockenwiesen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Sonnig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	1 – 1.5 m	Büsche, Laubwald; trockener Boden ; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Mittel	Nahrungsquelle für Vögel

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes, Sektor Jeuss, und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden, Anlagen und Landschaften fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit den Nutzungsplänen die bau- und planungsrechtliche Grundordnung.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

- 1 Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden
- das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG),
 - das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR),
 - das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG),
 - das Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993 (ARKGSG),
 - das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StrG),
 - das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 (NatG),

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

- 2 Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:
- a) dem Gemeinderichtplan
 - b) dem Zonennutzungsplan
 - c) dem Gemeindebaureglement
 - d) dem erläuternden Bericht

Art. 3 Rechtsnatur

- 1 Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).
- 2 Die Nutzungspläne und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das Gemeindegebiet Murten, Sektor Jeuss Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Anlagen anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147 ff. RPBG und Art. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

A2 Liste der geschützten Kulturgüter**Ortsteil Jeuss (Liste des Amts für Kulturgüter)**

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Parz.	Wert / Verzeichnis	Schutzkategorie
Bahnhofstrasse	0 Gs	Grenzstein	243	A	3
Biberenbach	0 Gs	Grenzstein	159	A	3
Dorfstrasse	24	Bauernhaus	57	B	2
Dorfstrasse	25	Wirtshaus zum Jäger	35	B	2
Dorfstrasse	28	Bauernhaus und Postablage	53	C	2
Dorfstrasse	32	Bauernhaus	58	B	2
Dorfstrasse	37	Schmiede	33	B	2
Dorfstrasse	51	Bauernhaus	12	B	2
Dorfstrasse	58	Bauernhaus	46	C	3
Dorfstrasse	86	Bauernhaus	99	B	2
Galmguetweg	1	Galmguet	138	C	3
Galmguetweg	2A	Ofenhaus	139	B	2
Jeusser Gmeindwald	0 Wb	Bunker	114	A	3
Liebistorffeld	0 Wb 1	Panzergraben	93	A	3
Liebistorffeld	0 Wb 2	Panzersperre	93	A	3
Schmidacher	0 Wb	Militärposten	116	B	3
Schulhausweg	2	Primarschulhaus	38	B	2
Zelg	0 Wb	Barrikade	269	C	3

SP	Schutzperimeter
StrG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967
StfV	Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VWF	Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten vom 1. Juli 1998
W	Waldareal
WS	Wohnzone schwacher Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

II. Zonenplanvorschriften

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Zonenarten

- ¹ Der Zonennutzungsplan umfasst folgende Zonenarten:
- a) Kernzone II (KZ II)
 - b) Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)
 - c) Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)
 - d) Schutzzone 2 (SZ 2)
 - e) Schutzperimeter 10 (SP 10)
 - f) Landwirtschaftszone (LWZ)
 - g) Waldareal (W)

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

Art. 7 Geschützte Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ Alle im Zonennutzungsplan eingetragenen Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals sind geschützt.

² In Schutzperimetern und -zonen (SP und SZ) sowie ausserhalb der Bauzonen sind ausserdem alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hecken und Feldgehölze) ausserhalb des Waldareals, die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, geschützt (Art. 22 NatG).

³ Die Ufervegetation entlang von Fliessgewässern, namentlich Schilfröhricht, Seggen und Gehölze ausserhalb des Waldareals, ist auf dem gesamten Gemeindegebiet geschützt.

⁴ Die geschützten Naturobjekte dürfen weder entfernt noch beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Bei geschützten Bäumen ist das Kappen der Kronen nicht erlaubt. Geschützte Hecken dürfen maximal zur Hälfte im gleichen Winterhalbjahr gepflegt werden. Das Ausbringen von Kunst- und Hofdünger sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind auf geschützten Feuchtwiesen und Trockenstandorten untersagt. Letztere Flächen können landwirtschaftlich genutzt werden, vorausgesetzt die Nutzung erfolgt nach den Kriterien der Biodiversitätsförderflächen gemäss Direktzahlungsverordnung (DVZ) vom 23. Oktober 2013.

⁵ Wo geschützte Naturobjekte wegen Schadhafteit, aus Sicherheitsgründen oder wegen übergeordneten Interessen entfernt oder durch Naturereignisse zerstört werden, müssen an gleicher Stelle oder gleichwertigem Standort Ersatzmassnahmen getroffen werden. Die Ersatzelemente sind ebenfalls geschützt.

⁶ Bei Ausnahmefällen in denen kein Realersatz geleistet werden kann, muss der Gesuchsteller der Gemeinde einen finanziellen Ersatz leisten (Art. 20

NatG). Gemäss Art. 49 NatG muss dieser finanzielle Ersatz für die Finanzierung von Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft eingesetzt werden. Der Betrag muss für zusätzliche Massnahmen eingesetzt werden, die in Ergänzung zu den im Rahmen des ordentlichen Voranschlags beschlossenen Massnahmen durchgeführt werden.

⁷ Das Erteilen einer Bewilligung zum Entfernen von geschützten Objekten, sowie die Bestimmung der Ersatzmassnahmen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 8 Geschützte Bauten

Definition

¹ Gebäude, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Im Anhang ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit ihrem Verzeichniswert und der Schutzkategorie aufgeführt.

Allgemeiner Schutzzumfang

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

- a) Schutzkategorie 3: Der Schutzzumfang enthält
 - die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
 - die innere Tragkonstruktion,
 - die allgemeine Anordnung des Grundrisses.
- b) Schutzkategorie 2: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich
 - die Elemente des Fassadenschmucks,
 - die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.
- c) Schutzkategorie 1: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich
 - einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor usw.).

Vorschriften der Kategorie 3

³ Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

- a) Baukörper
 - An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
 - Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten verlangt werden.
 - Bestehende Bauten können nur unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
 - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom:

14. DEZ. 2022

S.10

A1 Abkürzungsverzeichnis

AAFR	Amt für Archäologie
AltIV	Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Bund)
ARKGSG	Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993
BMZ	Baumassenziffer
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
BZ	Bauzone
DVZ	Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013
ES	Empfindlichkeitsstufe
FHZ	Freihaltezone
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GewG	Gewässergesetz vom 18. Dezember 2009
GewR	Gewässerreglement vom 21. Juni 2011
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer
h	Gesamthöhe
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KZ	Kernzone
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991
LWZ	Landwirtschaftszone
m.ü.M.	Meter über Meer
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999
Parz.	Parzelle
RPBG	kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	kantonales Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Bundesverordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg

VI. Anhang

A1	Abkürzungsverzeichnis.....	23
A2	Liste der geschützten Kulturgüter	25
A3	Liste der einheimischen Heckenpflanzen.....	26



- Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Diese darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

b) Fassaden

- Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche in der Gesamtfläche.
- Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass der Eingriff als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
- Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.

c) Dächer:

- Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
- Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (~~im Sinn von Art. 55 RPBR~~) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.
- Die Belichtung und Belüftung erfolgt mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:
 - Öffnungen sind bei bäuerlicher Architektur vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Abs. 3 Bst b) eingehalten sind.
 - Falls die Öffnungen gemäss Abs. 3 Bst. b) nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.
 - Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

14. DEZ. 2022

S. 10

- werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen§ und Dachaufbauten darf - in der Ansicht gemessen - 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
 - Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
 - Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

d) Konstruktive Elemente:

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Zustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

e) Grundriss:

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

f) Materialien:

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Daches ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Vorschriften der Kategorie 2

4 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2:

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

b) Elemente des Aussenschmucks:

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

c) Innenausbau:

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Vorschriften der Kategorie 1

5 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1:

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration:

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthändlerischer und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Aussengestaltung

6 Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang - unabhängig der Schutzkategorie - gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf

IV. Verfahren und Strafbestimmungen

Art. 28 Widerhandlungen

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

V. Schlussbestimmungen

Art. 29 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) das Planungs- und Baureglement vom 24. Januar 1996 mit allen nachfolgenden Änderungen,
- b) der Zonenplan vom 24. Januar 1996 mit allen nachfolgenden Änderungen.

Art. 30 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2018

13. MAI 2019

Vom Gemeinderat der Stadt Murten angenommen am 14. Januar 2019

Der Stadtammann



Der Stadtschreiber

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am 14. DEZ. 2022

Der Staatsrat, Direktor



Art. 26 Parkierung*Erforderliche Park-
plätze*

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

Einstellhallen

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

Lage der Abstellplätze

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

Gestaltung
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

14. DEZ. 2022

S.12

*Sicherstellung der Be-
nutzbarkeit*

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

*Ersatzabgaben Park-
plätze Personenwagen*

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

Fahrräder

7 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 065 „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

*Ersatzabgaben Abstell-
plätze Fahrräder*

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

Art. 27 Eingliederung von Solarenergieanlagen

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

die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus.

Verfahren

7 Der Gesuchsteller kann bei der Gemeinde eine kommunale, informative Bauvoranfrage einreichen.

a) Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde und dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.

b) Sondierungen und Dokumentation:
Vor Ausführung der Arbeiten können das Amt für Kulturgüter und das Amt für Archäologie Sondierungen veranlassen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten von den Ämtern getragen. Falls nötig, verfassen sie eine historische Dokumentation.

c) Änderung der Schutzkategorie:
Aufgrund der Ergebnisse, der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes geändert werden. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

Abweichung

8 Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes dienen.

Art. 9 Archäologische Perimeter

Innerhalb der archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf.

Art. 10 Historische Verkehrswege

1 Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführt. Der Schutzzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecken.

a) Schutzkategorie 2 (historischer Verlauf mit Substanz):
- den historischen Verlauf,
- die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
- die Böschungen und die Gräben sowie
- das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.).

Unterhalt

2 Der Unterhalt der historischen Verkehrswege muss nach fachmännischer Art ausgeübt werden, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

Verfahren

3 Für bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen muss vor Einreichen des Baugesuchs mit dem Amt für Kulturgüter und dem Amt für Archäologie Kontakt aufgenommen werden.

Art. 11 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen*Strassenabstände*

1 Für den Abstand zu Strassen gelten ohne spezielle Regelung gemäss Art. 134 RPBG grundsätzlich die Baugrenzabstände gemäss Art. 115 ff. StrG.

Waldabstand

² Der Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan keinen anderen Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

Abstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals (Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen)

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

Bauwerk	Zone	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung	BZ	2.5 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser	BZ	4 m	7 m	hKB + 5m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten mit Fundament	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten ohne Fundament	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	4 m	5 m	5 m
Versiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Unversiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Strassen	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Kanalisationen und Leitungen	BZ	4 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m

⁴ Abweichungen der Mindestabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals benötigen entsprechend Art. 22 NatG vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zu Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

Art. 12 Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer)

¹ Der Raumbedarf der Gewässer ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie die Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken notwendig.

² Innerhalb des Raumbedarfs dürfen keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden, ausser Wasserbauprojekte. Gleiches gilt für Materialdeponien. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege erlaubt.

³ Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

⁴ In der im Zonennutzungsplan festgelegten Staufläche sind nur Regenwasser-Rückhaltebecken zugelassen, welche dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) entsprechen.

III. Baupolizeiliche und andere Vorschriften

Art. 22 Gestaltung von Bauten

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

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

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

Art. 23 Dachlukarnen

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

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen anderer Zonen, die von diesem Artikel abweichende Bestimmungen für Dachlukarnen vorsehen.

Art. 24 Aussenraumgestaltung

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

² Für die Errichtung von Spiel- und Erholungsplätzen ist Art. 63 RPBR anwendbar.

Art. 25 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen

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

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

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

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU vom

14. DEZ. 2022

S. 12

Nicht bebaute Flächen

Spiel- und Erholungsflächen

Art. 20 Landwirtschaftszone (LWZ)

Umfang	1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
Bauten	2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
Sonderbewilligung	3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion. Das Vorprüfungsverfahren wird empfohlen.

Art. 21 Waldareal (W)

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

⁵ Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers (offen oder eingedolt) nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Art. 13 Grundwasserschutzzonen

In den Grundwasserschutzzonen werden der genehmigte Plan und das dazugehörige Reglement angewendet.

Art. 14 Naturgefahren

Grundlagen	1 Der Zonennutzungsplan und die Gefahrenkarte bezeichnen Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind. Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden im vorliegenden Reglement zusammengefasst übernommen. Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen, a) in denen sich zahlreiche Personen aufhalten; b) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können; c) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.
Allgemeine Massnahmen	2 Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone a) muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBZ ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden und b) können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.
Zone mit Restgefährdung	3 Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintreffens-Wahrscheinlichkeit: Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.
Zone mit geringer Gefährdung	4 Die Zone mit geringer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen zudem: a) die Durchführung einer ergänzenden Studie und b) besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.
Zone mit mittlerer Gefährdung	5 Die Zone mittlerer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist das Bauen, mit Ausnahme von sensiblen Objekten, mit folgenden Auflagen erlaubt: a) Es sind Bau- und Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.

- b) Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, welche die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

Zone mit erheblicher
Gefährdung

- ⁶ Die Zone mit erheblicher Gefährdung ist im Wesentlichen ein Bauverbotsbereich.

Gefahrenhinweiszone
(Wasser und Bodenin-
stabilitäten)

- ⁷ Die Gefahrenhinweiszone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde. Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Form und Proportionen der Baukörper haben sich in die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.

- c) Fassaden:
Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäuden passen.
- d) Baumaterialien und Farben:
Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- e) Dächer:
Es gelten die Vorschriften von Absatz 1 Buchstabe c) (Umbau bestehender Gebäude).
- f) Gebäudehöhe:
Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der beiden nächst benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden nicht überschreiten.

Aussenräume

- ⁵ Die Aussenraumgestaltung muss folgenden Vorschriften entsprechen:
- a) Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- b) Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.
- c) Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden und sollten Veränderungen nötig sein, muss das fertiggestellte Terrain kontinuierlich in das, der Nachbarparzellen übergehen.

Bebauungsmöglichkei-
ten in Jeuss

- ⁶ Neubauten sind nur in den Freiräumen, die im Zonennutzungsplan bezeichnet sind, möglich.

Abweichungen

- ~~⁷ Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Ortsbildes dienen.~~

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

14. DEZ. 2022

S. 8

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

c) Dächer:

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden.
- Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.
- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen und müssen mit dem Dach eine Ebene bilden.

d) Baumaterialien und Farben:

- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen.
- Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.
- Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten.
- Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

Erweiterungen

3 Bestehende Gebäude können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

- a) Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- b) In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

Neubauten

4 Neubauten können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- a) Stellung und Ausrichtung der Bauten:
Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.
- b) Baukörper:

B. Spezielle Zonenvorschriften

Art. 15 Kernzone II (KZ II)

¹ Diese Zone soll in ihrer 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, emissionsbehaftete Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.

² Zugelassen sind landwirtschaftliche Bauten, ihnen zugeordnete Gewerbebetriebe (Käserei, Schmiede, landwirtschaftliche Maschinen usw.), Dienstleistungsbetriebe (Ladengeschäfte, Büro, Gastgewerbe) und die dazugehörigen Wohnungen sowie freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR.

³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

a) Bauweise	offen
b) Überbauungsziffer	max. 0.30
c) Geschossflächenziffer	max. 0.90 für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe max. 0.70 für freistehende Einzelwohnhäuser
d) Grenzabstand	5.00 m für nicht landwirtschaftliche Neubauten, die Hälfte der Gesamthöhe (h) für landwirtschaftliche Neubauten mit h > 10.00 m
e) Gesamthöhe	h max. 10.00 m Bei betriebsbedingten Mehrhöhen für landwirtschaftliche Bauten kann von der maximalen h laut Bst. e) abgewichen werden.
f) Geschossanzahl	max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss
g) Empfindlichkeitsstufe	III

⁴ Umbauten, Renovationen und Neubauten haben sich in Bauart, Volumen, Dachform, Material, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Flachdächer sind ausschliesslich für eingeschossige Gebäude mit Nebennutzflächen und einer Ausdehnung von max. 8.00 m pro Richtung zugelassen.

~~Eine kommunale Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes gibt eine informelle Auskunft über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Sie kann vom Eigentümer eingereicht oder vom Gemeinderat verlangt werden.~~

⁵ Das schützenswerte Ortsbild von Jeuss ist mit dem Schutzperimeter 10 (SP 10) überlagert.

Zweck

Nutzung

Bauvorschriften

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

14. DEZ. 2022

S. 415

Besondere Vorschrift-
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

14. DEZ. 2022

S. 41

Geschützte Ortsbild

Art. 16 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)

- Zweck* 1 Es handelt sich um Zonen mit älterer Bausubstanz und um Gebiete, in denen Verdichtungsmassnahmen erwünscht sind.
- Nutzung* 2 Überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR, Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR; zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.
- Bauvorschriften* 3 Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:
- | | |
|-------------------------------------|--|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser
max. 0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser |
| c) Geschossflächenziffer | max. 0.80 für freistehende Einzelwohnhäuser
max. 1.00 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser,
sowie max. 1.20 mit Einstellhalle gemäss Art. 26 Abs. 2 GBR
max. 1.20 für Mehrfamilienhäuser, sowie max. 1.40 mit Einstellhalle gemäss Art. 26 Abs. 2 GBR |
| d) Grenzabstand | min. 5.00 m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m |
| f) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II |
- Besondere Vorschriften* 4 Bei Überlagerung mit der Schutzzone 10 sind die entsprechenden Vorschriften anwendbar (vgl. Art. 19 GBR).
- Dachgestaltung* 5 Die Hauptgebäude sind mit einer Ziegeleindeckung zu versehen, deren Farbe sich den umliegenden Dächern anzupassen hat; sie weist eine Neigung von min. 18° und max. 50° sowie einen Dachvorsprung von min 0.60 m auf.
- 6 Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind andere Dachmaterialien und Flachdächer erlaubt, sofern sie sich farblich und architektonisch eingliedern.
- Eichenweg/Amselweg* 7 Der Dachfirst ist parallel oder rechtwinklig zum Hang anzuordnen, die Material- und Farbwahl soll eine gute Einordnung in die Umgebung gewährleisten.

Art. 17 Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)

- Zweck* 1 Es handelt sich um Zonen, in denen Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse, sowie Gebäude, die für die Öffentlichkeit von bedeutendem Interesse sind, vorgesehen sind und welche infolge ihrer Nutzung bedeutende Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur haben.
- Nutzung* 2 Öffentliche Gebäude und zugehörige Anlagen sowie private Gebäude und Anlagen, welche einem besonderen öffentlichen Interesse gemäss Art. 55 RPBG entsprechen (Schulen, Kirchen, Spitäler, Museen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime, Parkhäuser und Parkplätze, Friedhöfe, Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder usw.), sind zugelassen.
- Bauvorschriften* 3 Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:
- | | |
|--------------------------|------------------|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.50 |
| c) Grenzabstand | h/2, min. 4.00 m |
| d) Gesamthöhe | h max. 9.00 m |
| e) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| f) Empfindlichkeitsstufe | III |
- 4 In der Zone B (Pflegeheim) können die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude weiter als solche genutzt, umgebaut und mit Nebengebäuden ergänzt werden. Für diese gelten die Bestimmungen des Art. 20. Nicht mehr benötigte landw. Gebäude können in ihrem Volumen für zonenkonforme Nutzungen um- und ausgebaut werden.

Art. 18 Schutzzone 2 (SZ 2)

Die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten im Naturwaldreservat Galm Süd sind in der kantonalen Verordnung vom 16. Dezember 2003 (SR 721.3.18) beschrieben.

Art. 19 Schutzperimeter 10 (SP 10)

- Jeuss* 1 Der Schutzperimeter hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart der schützenswerten Ortsbilder zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- Ziel* 2 Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind:
- Fassaden:
Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.
 - Neue Öffnungen:
Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

Besondere Vorschriften für die Erweiterung von bestehenden Bauten