



Gemeinde Ueberstorf

BAU- UND PLANUNGSREGLEMENT der Gemeinde Ueberstorf

Anpassungen aufgrund Ergänzungen Zonennutzungsplan

(Einsprache kann nur gegen die dargestellten Änderungen erhoben werden)

14. November 2013

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Generelle Zonenvorschriften

Detailbebauungspläne	Artikel 6
	<p>1 Im Zonennutzungsplan sind Perimeter bezeichnet, für welche Detailbebauungspläne bestehen, oder für welche die Ausarbeitung eines Detailbebauungsplanes gemäss Art. 63 RPBG obligatorisch ist. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung des Detailbebauungsplanes in keiner Weise präjudizieren.</p> <p>2 Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten sind für die Erstellung oder die Änderung eines Detailbebauungsplanes die Rahmenbedingungen bei der Gemeinde einzuholen. Als Grundlage für den Detailbebauungsplan ist ein qualitätsvolles Bauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Für jeden Detailbebauungsplan kann eine für die Entwicklung der Gemeinde sinnvolle Etappierung festgelegt werden.</p> <p>3 Die Detailbebauungspläne haben zusätzlich zu den vom RPBG geforderten Unterlagen einen Bepflanzungs- und sofern notwendig einen Immissionsschutzplan zu enthalten.</p> <p>4 Die Kosten der Erstellung der Detailbebauungspläne gehen zu Lasten der Grundeigentümer.</p>
Bestehende Detailbebauungspläne	<p>5 Für folgende Gebiete sind die genehmigten Detailbebauungspläne gültig und werden teilweise wie folgt abgeändert:</p> <p>a) DBP "Dorfmatte" (Staatsratsbeschluss vom 26. April 1983) Geschossflächenziffer:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1.0 für Artikel Nr. 5 (+ Zuschlag gem. Art. 34 Abs. 4)- 1.1 für Artikel Nr. 6 (+ Zuschlag gem. Art. 34 Abs. 4) <p>b) DBP Kapellacker (Staatsratsbeschluss vom 11. Juli 1986). Das Mass der Nutzung ist gemäss Anhang 1 des Quartierreglements festgelegt.</p> <p>c) DBP Oberdorfmatte (Staatsratsbeschluss vom 11. Dezember 1984)</p> <p>d) DBP „Gewerbezone Flamattstrasse“ (genehmigt durch die Baudirektion am 3. Juli 2002)</p> <p>Für die in den Quartierreglementen enthaltenen Zonenbezeichnungen gelten neu: W1 = WS, W2 = WM, W3 = WH.</p> <p>e) DBP „Wirtshausmatte“</p>
Neue Detailbebauungspläne	<p>6 Für folgende Gebiete sind Detailbebauungspläne neu zu erarbeiten und zu erlassen:</p> <p>a) DBP „Hinterdorf“</p>
Detailbebauungsplan "Hinterdorf"	<p>7 Planungszweck:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fördern einer Wohnüberbauung mit hohen ortsbaulichen Qualitäten.- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die Umgebung.

- Qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes
Rahmenbedingungen:
- Nutzungsart: Wohnen und nicht störende Dienstleistung
- Nutzungsmass: 2/3 der Perimeterfläche mittlere Dichte, Geschossflächenziffer 1.0 plus Zuschlag für Einstellhallen gem. Art. 34 Abs. 4 und 1/3 hoher Dichte, Geschossflächenziffer 1.1 plus Zuschlag für Einstellhallen gem. Art. 34 Abs. 4.
- Zum Nutzungsmass kann für Gebäuden mit entsprechendem Gebäudeenergienachweis ein Zuschlag von 10% gewährt werden (Art. 34 Abs. 2 und Art. 80 Abs. 6 RPBR).
- Gegenüber der Zone im allgemeinen Interesse (Werkhof) sind entsprechende Immissionsschutzmassnahmen bei der Wohnüberbauung vorzusehen (Anordnung der Gemeinschaftsflächen, Orientierung der Wohnbauten, Wände für Sicht- und Lärmschutz etc.)
- Bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen muss ab dem Strassenabstand von 8.0 m (ab Strassenachse) der Schallpegel von maximal 55 dBA (Tag) und maximal 45 dBA (Nacht) eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist im Detailbebauungsplan zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.
- Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgt, ist eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung anzustreben.
- Zusätzlich zu Art. 40 (Dachgestaltung) sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.
- Festlegung von Realisierungsetappen.
- Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer hohen Qualität, ein qualifiziertes Planungsverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachtenverfahren) durchführen.
- Empfindlichkeitsstufe: II.

**Wohnzone mit mittlerer
Dichte WM**

Artikel 10

- 1 Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt Art. 55 a), Art. 56 b) und Art. 57 c) RPBR.
- 2 Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers, Quartierläden und dergleichen sind zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen und keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen. Nicht zugelassen sind Betriebe wie Schreinereien, Spenglereien, Automalereien und dergleichen.
- 3 Bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen der Art. Nrn. 268 und 1237 muss ab dem Strassenabstand von 8.0 m (ab Strassenachse) der Schallpegel von maximal 55 dBA (Tag) und maximal 45 dBA (Nacht) eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist im Baugesuch nachzuweisen.
- 4 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

Gewerbezone GZ

Artikel 14

- 1 Die Gewerbezone ist für Fabrikations- Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.
- 2 Eine Wohnung zur Beaufsichtigung der Betriebe kann innerhalb des Gebäudevolumens zugelassen werden.
- 3 In der Gewerbezone GZb ist keine Wohnnutzung zugelassen. Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur gebaut werden, wenn die lärmempfindlichen Räume festverglaste Fensteröffnungen aufweisen.
- 4 Die Gewerbezone GZa (Chrummatt) ist nur bestimmt für die Zufahrten und Parkplätze. Lager sind innerhalb dieser Zonenfläche ausgeschlossen.
- 5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Baupolizeiliche Masse Artikel 34

1 Es gelten folgende Masse

Bauzonen	DZ	DSZ	WS	WM	WH	WS/G-H	WGZ WGZA	GZ GZa GZb	BSZ	ZAIB	ZAIA	LZ	GBZ	KS
Zonencharakter gemäss RPBG	51	51	53	53	53	53	52	54	53	55	55	57	57	58
Bau- und Planungsregl. Überstorf	7	8	9	10	11	12	13	14	17	15	16	21	18	22
Geschossflächenziffer														
Gesamt (ohne Zuschlag gem. Abs. 4)	1.50		0.80	1.00	1.10	0.80	1.00	-	-	-	-	-	-	-
Freistehende Einzelwohnhäuser				0.80										
Überbauungsziffer														
Gesamt	0.60	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.60	0.65	-	0.60	-	-	-	-
Volumenziffer														
Gesamt								6 m ³						
Grenzabstände(m)														
Grundabstand	6.50	½ Fh min. 4.00	4.50	5.50	6.50	4.50	5.00	½ Fh min. 4.00	4.50	½ Fh min. 4.00	½ Fh min. 4.00	½ Fh min. 4.00	½ Fh min. 4.00	Best.
Treibhäuser, Plastiktunnel und dgl.													4.00	
Gesamthöhe h = giebelseitige Fassadenhöhe														
In der Regel	13.00	-	9.00	11.00	13.00	9.00	10.00	11.00 ²⁾	9.00	16.00	9.00	-	10.00	Best.
Einzelwohnhäuser				10.00	10.00							10.00		
Treibhäuser; Plastiktunnel und dgl.													8.00	
Fassadenhöhe traufseitig Fh														
In der Regel	9.50	-	7.00	7.50	10.00	6.50	7.50	9.00 ²⁾	6.50	-	-		6.50	Best.
Einzelwohnhäuser					7.50							6.50		
Treibhäuser; Plastiktunnel und dgl.													5.00	
Flachdächer								9.00						
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	II	III	III GZb:IV	III	II	III	III	III	III

Legende

DZ	Dorfzone	GZ/a/b	Gewerbezone GZ, GZa und GZb
DSZ	Dorfschutzzone	BSZ	Bestandeszone
WS	Wohnzone mit schwacher Dichte	ZAIB	Zone im allgemeinen Interesse - Bauten
WM	Wohnzone mit mittlerer Dichte	ZAIA	Zone im allgemeinen Interesse - Anlagen
WH	Wohnzone mit hoher Dichte	LZ	Landwirtschaftszone
WS / G-H	Wohnzone "Guldifeld – Henzenmoos"	GBZ	Gartenbauzone
WGZ	Mischzone Wohnen - Gewerbe	KS	Kleinsiedlung ausserhalb Bauzone
WGZA	Mischzone Wohnen - Gewerbe A	1)	Gilt nur gegenüber Bauzonen mit Wohnnutzung
		2)	Für Silobauten sind Mehrhöhen zugelassen

2 Gebäuden mit entsprechendem Gebäudeenergieausweis wird auf der Geschossflächenziffer ein Zuschlag von 10% gewährt (Art. 80 Abs. 6 RPBR).

3 Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind für das ganze Gemeindegebiet anwendbar und in Art. 22 Abs. 1 lit. A der Verordnung vom 28. Dezember 1965 betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden beschrieben.

4 Für geschlossene Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) mit mind. 2/3 der erforderlichen Parkplätze, mind. jedoch 4 PP, wird ein Zuschlag von 0.30 auf die für die Zone definierten Geschossflächenziffer gewährt.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Das Bau- Raumplanungsreglement der Gemeinde Ueberstorf (BPR) wurde an die neue Gesetzgebung (Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 RPBG, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGSG), das Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (ARKGSG) und das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 angepasst.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Ergänzungen des Reglements sind vom 15.11.2013 bis 14.12.2013 öffentlich aufgelegt worden.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Angenommen durch den Gemeinderat am:

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindegemeinschaft:

Christine Bulliard-Marbach

Andrea Portmann

GENEHMIGT DURCH DIE RAUMPLANUNGS-, UMWELT- UND BAUDIREKTION

Freiburg, den

Der Staatsrat, Direktor:

Maurice Ropraz