

GEMEINDE SCHMITTEN

Detailbebauungsplan "Schlossmatte"

Reglement

Atelier d'architectes Philippe Joye & Associates, Rue St-Pierre 2, 1700 Fribourg
LZ&A Architekten ETH-SIA AG, Zeughausstrasse 9, 1700 Fribourg

T. 026 347 20 10
T. 026 347 51 51

Ausgabe 11.04.94

Korrigiert
15.10.96
23.02.06

**Überarbeitung durch die Gemeinde Schmitten, im Rahmen der Teilrevision
und aufgrund der Nichtgenehmigung vom 03.03.2025**

**23.02.2018
23.03.2026**

REGLEMENT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**1.1 Perimeter des Quartierplanes**

Im Perimeter des Quartierplanes sind die Artikel 167, 411, 1306 – 1317, 1343, 1344, 1512 – 1522, 1642, 1645, 1662 – 1664, 1668 – 1674 des Grundbuches der Gemeinde Schmitten enthalten.

Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt total 32'823 m². Für die Berechnung und Verteilung der neuen Geschossfläche werden die heutigen Parzellenflächen, ohne Verkehrsflächen, verwendet. Dies ergibt eine Totalfläche von 30'973 m².

1.2 Anwendungsgebiet

Das Reglement ist innerhalb des obenerwähnten und in den Plänen festgehaltenen Perimeters anwendbar.

1.3 Verbindlichkeit der Dokumente

Die Pläne Nr. 1.2 (abgeänderter Plan), 2.2 und 3.2 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements und sind rechtsverbindlich.

1.4 Koordination mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss den Angaben des GEP der Gemeinde Schmitten wurden hydrologische Abklärungen zur Quartierplanung Schlossmatte durchgeführt und in einem Bericht zusammengefasst. Dieser Bericht vom März 1994 "Hydrologische Abklärungen für den Quartierplan Schlossmatte in Schmitten", FR 534, der Firma Abageol SA, rte des Arsenaux 25, in Freiburg bildet einen integrierenden Bestandteil zum Reglement des Quartierplanes und ist in der Ausführung verbindlich anzuwenden.

1.5 Stellung zum übergeordneten Recht

Soweit das Reglement nichts anderes bestimmt, finden die Vorschriften von Gemeinde und Kanton ihre Anwendung.

1.6 Abweichung

Die zuständige Bewilligungsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen des Reglements und der Pläne bewilligen, wenn die besonderen Umstände es objektiv rechtfertigen, wenn sie weder geschützten, privaten noch öffentlichen Interessen entgegenstehen und nicht mit den generellen Absichten des Quartierplanes im Widerspruch stehen.

Er nimmt vorgängig mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen Verbindung auf.
Die Bestimmungen von Art. 147 RPBG und von Art. 101 ff., RPBR sind anwendbar.

2. SPEZIELLE VORSCHRIFTEN

2.1 Sektoren

Der Plan Nr. 1.2 und das Reglement unterteilen den ganzen Perimeter in Sektoren, welche diejenigen Parzellenlose mit den gleichen speziellen Vorschriften enthalten, z.B.:

- Charakter
- Nutzung
- zusätzliche Nutzung
- Nutzungsdichte
- Bauweise
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Gebäudehöhen
- spez. Gestaltungsvorschriften
- Zufahrten
- Parkierung
- Fussgängerwege
- Baugrenzen

3. DEFINITION ZU DEN VERSCHIEDENEN SEKTOREN

3.1 Sektor A

- | | | |
|-------|---------------------|--|
| 3.1.1 | Charakter | Dieser Sektor ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (Art. 55, 56, RPBR) vorgesehen. Anzahl und Anordnung ist im Detailbebauungsplan festgelegt (siehe Plan Nr. 1.2). Der ganze Sektor ist frei von Fahrzeug- und Mofaverkehr (Ausnahmen: Velo, Feuerwehr, Ambulanz und ähnliches). |
| 3.1.2 | Nutzung | Wohnzone mittlerer Dichte WM |
| 3.1.3 | Zusätzliche Nutzung | In Wohnbauten integrierte, immissionsfreie Aktivitäten, wie: Büros und Kleingewerbe sind zugelassen. Die Fläche darf 20% der Geschossfläche nicht übersteigen. |

GEMEINDE SCHMITTEN / DETAILBEBAUUNGSPLAN SCHLOSSMATTE

- 3.1.4 Nutzungsdichte Die zur Verfügung stehende Geschossfläche ist in den jeweiligen Parzellenlosen eingetragen und darf nicht überschritten werden. ÜZ max. 0.40 (gem. Art. 33, GBR) pro Parzellenlos gemäss Plan Nr. 1.2
- 3.1.5 Bauweise Zusammengebaut innerhalb der Parzellenlose; offen zwischen den Parzellenlosen (siehe Plan Nr. 1.2 und Art. 4.3)
- 3.1.6 Grenzabstände Siehe Plan Nr. 1.2
- 3.1.7 Gebäudeabstände Minimale Gebäudeabstände, siehe Plan Nr. 1.2
- 3.1.8 Max. Gebäudehöhen Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Parzellenlosen eingetragen und dürfen nicht überschritten werden.
- 3.1.9 Höhen für Sekundärbauten Gesamthöhe max. 3.00 m (max. 2.80 m für Flachdachbauten)
- 3.1.10 Geschosszahl Frei innerhalb der Gebäudehöhe
- 3.1.11 Spezielle Vorschriften Die Hauptgebäuerichtung ist parallel der Fussgängerwege auf die angegebenen Baulinien B1 / B2 / B3 zu setzen. Es besteht Anbaupflicht (siehe Plan Nr. 1.2). Die Hauptdachrichtung ist jeweils parallel zur Hauptgebäuerichtung zu setzen. Für Dachaufbauten gilt Art. 44, GBR. Die maximale Gebäudetiefe ist auf 15.00 m beschränkt und darf nicht überschritten werden. Entlang der öffentlichen Fusswege ist pro Wohneinheit min. ein Laubbaum im Abstand von 1.00 m ab dem Wegrand zu pflanzen (siehe Plan Nr. 1.2) Entlang des Zufahrtsweges zum Grundstück 461 am Südende des Sektors A, ist von den Besitzern der Einheiten: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 ein Streifen von 0.75 m von jeglicher Bepflanzung, Einzäunung und Mauern freizuhalten. Sichtschutzmauern sind bewilligungspflichtig. Die Grenzen zwischen den Losen können anders gestaltet werden. Verandas, Treibhäuser und Wintergärten können die max. Gesamtgebäudetiefe von 15.00 m, max. um 2.00 m übersteigen (siehe Plan Nr. 1.2)

3.2 Sektor B

- 3.2.1 Charakter Dieser Sektor ist für Wohnen und gewerbliche Nutzung vorgesehen (Siehe Plan Nr. 1.2).

GEMEINDE SCHMITTEN / DETAILBEBAUUNGSPLAN SCHLOSSMATTE

- | | | |
|------------|--------------------------|---|
| 3.2.2 | Nutzung | Mischzone (Wohnen - Gewerbe) MZ 2 |
| 3.2.3 | Nutzungsdichte | Die zur Verfügung stehende Geschossfläche wird pro Parzelle berechnet.
GFZ = 1.6 (gem. Art. 33, GBR). Davon sind 30 bis 60% gewerblich zu nutzen.
Die im Plan Nr. 1.2 eingetragenen Rechtecke im Sektor B sind keine Baufelder. Sie definieren lediglich die Hauptgebäude-richtung und die Anzahl der Gebäude.
ÜZ max. 0.40 pro Parzelle |
| 3.2.4 | Bauweise | Offen |
| 3.2.5 | Grenzabstände | Siehe Plan Nr. 1.2 |
| 3.2.6 | Max. Gebäudehöhen | Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Parzellen eingetragen und dürfen nicht überschritten werden (siehe Plan Nr. 1.2) |
| 3.2.7 | Höhen für Sekundärbauten | Gesamthöhe max. 3.00 m (max. 2.80 m für Flachdachbauten) |
| 3.2.8 | Geschosszahl | Frei innerhalb der Gebäudehöhe |
| 3.2.9 | Spezielle Vorschriften | Die Hauptgebäude-richtung ist dem Plan Nr. 1.2 zu entnehmen und darf nicht verändert werden.
Die Hauptdach-richtung ist jeweils parallel zur Hauptgebäude-richtung zu setzen. Für Dachaufbauten gilt Art. 44, GBR.
Bepflanzung: Die Bepflanzung entlang der Quartierstrasse ist dem Plan Nr. 1.2 zu entnehmen und zwingend einzuhalten. |
|
 | | |
| 3.3 | <u>Sektor C</u> | |
| 3.3.1 | Charakter | Dieser Sektor ist ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (siehe Plan Nr. 1.2). |
| 3.3.2 | Nutzung | Wohnzone mittlerer Dichte WM |
| 3.3.3 | Zusätzliche Nutzung | In Wohnbauten integrierte, immisionsfreie Aktivitäten, wie Büros und Kleingewerbe sind zugelassen. Die Fläche darf 20% der Geschossfläche (exklusiv Fläche der Autoeinstellhalle) nicht übersteigen. |
| 3.3.4 | Nutzungsdichte | Die zur Verfügung stehende Geschossfläche ist in den jeweiligen Parzellen eingetragen und darf nicht überschritten werden.
Die im Plan Nr. 1.2 eingetragenen Rechtecke im Sektor C sind keine Baufelder. Sie definieren lediglich die Hauptgebäude-richtung und die Anzahl der Gebäude.
ÜZ max. 0.40 (global im Gesamtperimeter C) |

GEMEINDE SCHMITTEN / DETAILBEBAUUNGSPLAN SCHLOSSMATTE

3.3.5	Bauweise	Offen
3.3.6	Grenzabstände	Siehe Plan Nr. 1.2
3.3.7	Max. Gebäudehöhen	Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Parzellenlosen eingetragen und dürfen nicht überschritten werden (siehe Plan Nr. 1).
3.3.8	Höhen für Sekundärbauten	Gesamthöhe max. 3.00 m (max. 2.80 m für Flachdachbauten)
3.3.9	Geschosszahl	Frei innerhalb der Gebäudehöhe
3.3.10	Spezielle Vorschriften	Die Hauptgebäuderichtung ist dem Plan Nr. 1.2 zu entnehmen und darf nicht verändert werden. Jegliches Stationieren von Fahrzeugen ausserhalb der vorgesehenen Parkplätze ist untersagt. Bepflanzung: Die Bepflanzung entlang der Quartierstrasse ist dem Plan Nr. 1.2 zu entnehmen und zwingend einzuhalten.

3.4 Sektor E (Zone für öffentliche Bauten, ZAI1)

3.4.1	Charakter	Dieser Sektor ist bestimmt für Bauten der Öffentlichkeit oder solche, welche dem öffentlichen Interesse dienen. Wohnen, öffentliche Anlagen im Sinne von ZOA, sowie andere Nutzungen können nur zugelassen werden, wenn diese die öffentlichen Bauten sinnvoll ergänzen und deren eventuelle Erweiterungen nicht einschränken.
3.4.2	Geschossflächenziffer	1.80 (gem. Art. 33, GBR)
3.4.3	Überbauungsziffer	max. 0.60
3.4.4	Bauweise	offen
3.4.5	Grenzabstände	Siehe Plan Nr. 1.2 Die Erhöhung des Abstandes ist gemäss Art. 83, RPBR anwendbar. Die Erhöhung des Abstandes ist gegenüber der Quartierschliessungsstrasse nicht anwendbar.
3.4.6	Max. Gebäudehöhen	Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Parzellenlosen eingetragen und dürfen nicht überschritten werden (siehe Plan Nr. 1.2)
3.4.7	Höhen für Sekundärbauten	Gesamthöhe max. 3.00 m (max. 2.80 m für Flachdachbauten)

- | | | |
|-------|--------------|--|
| 3.4.8 | Geschosszahl | Frei innerhalb der Gebäudehöhe |
| 3.4.9 | Vorschriften | Ein mehrgeschossiges Hauptgebäude muss parallel oder rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse erstellt werden.
Ein mehrgeschossiges Hauptgebäude darf eine Länge von 30.00 m nicht übersteigen, wenn es mit seiner längeren Seite parallel der Erschliessungsstrasse steht.
Eine Überschreitung der Maximallänge von 30.00 m ist nur mit eingeschossigen Bauten möglich. |

4. DEFINITIONEN ZU DEN SPEZIELLEN SEKTORENVORSCHRIFTEN

4.1 Nutzung

Schädliche oder störende Umweltbeeinflussungen sind in den für die Nachbarschaft erträglichen Grenzen zu halten (Betriebslärm, Verkehr, Rauch und Abgase). Materiallagerung im Freien ist ausdrücklich verboten.

4.2 Nutzungsdichte

Die maximale Nutzungsdichte ist durch Geschossflächenziffer (GFZ) und Überbauungsziffer (ÜZ) pro Sektor bestimmt.

4.3 Bauweise

Im ganzen Quartier ist die offene Bauweise anzuwenden.

4.4 Grenz- und Gebäudeabstände

Die minimalen Grenz- bzw. Gebäudeabstände sind pro Sektor bestimmt. Vorbehalten sind zusätzliche Bestimmungen, wie Feuerpolizei und erhöhte Grenzabstände; letztere sind gegenüber Strassen nicht anwendbar.

4.5 Andere Abstände und Grenzlinien

Andere Abstände und Grenzlinien, welche Verbindlichkeit haben, sind im Plan Nr. 1.2 eingetragen.

4.6 Gebäudehöhen und Dachneigung

Die maximalen Höhen (h, Fh) sind pro Sektor festgelegt.

Dort wo sekundäre Gebäudeperimeter festgelegt sind, sind deren Gesamthöhen speziell festgelegt. Davon ausgenommen sind Sichtschutzvorrichtungen, welche durch das Bauprojekt festgelegt sind.

Mit Ausnahme der Dachaufbauten darf die Dachneigung von 45° nicht überstiegen werden.

4.7 Gebäudeperimeter

Die im Plan Nr. 1.2 eingetragenen Gebäudeperimeter für den Sektor A dürfen nicht überschritten werden.

5. **ANDERE VORSCHRIFTEN**

5.1 Aussenraumgestaltung

Die im Plan eingetragenen Richtperimeter umfassen Grundstücke des öffentlichen Verkehrsraumes und solche des privaten Raumes zwischen Verkehrsraum und Hauptfassade der Gebäude, die den Aussenraum charakterisieren. Diese Flächen unterliegen speziellen Gestaltungsmaßnahmen, vor allem betreffend Belagsmaterialien, Mauern, Einfriedungen, Vorplätze, Bepflanzung, usw.

5.2 Architektonische Gestaltung

Die Projekte werden nach allgemeinen Kriterien der Regeln der Kunst und der Qualität der architektonischen Erscheinung beurteilt. Besondere Beachtung kommt der Anpassung an das natürliche Gelände zu, sowie der Gestaltung der Aussenräume nach Art. 5.1. Projekte, welche diesen Kriterien nicht entsprechen, können vom Gemeinderat negativ begutachtet werden. Diese Anforderungen gelten für alle Bauten, also auch für Garagen und sekundäre Bauteile.

5.3 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände soll möglichst wenig verändert werden. Gegenüber Nachbargrundstücken müssen die Terrainveränderungen in Übereinstimmung gebracht werden. Böschungswinkel dürfen 2:3 nicht übersteigen (3 Längen für 2 Höhen); sie dürfen weiter eine Höhe von 1.50 m ab natürlichem Gelände nicht übersteigen. Stützmauern sind auf 1.50 m zu beschränken, es sei denn, sie seien als Teile des Gebäudes konzipiert; in beiden Fällen sind die Grenzabstände je nach Bauweise einzuhalten.

Von diesen Vorschriften kann abgewichen werden, wenn es die Aussenraumgestaltung nach Art. 5.1 zulässt.

5.4 Fussgängerverbindungen und Fläche über der Einstellhalle Sektor A

Die im Plan Nr. 1.2 eingetragenen Fussgängerverbindungen sowie die Fläche über der Einstellhalle des Sektors A gelten als Gemeinschaftsbereich. Deren Unterhalt ist Sache der Wohnergemeinschaft.

5.4.1 Fussgängerverbindungen

Die durchgehenden Fussgängerverbindungen im Sektor A sind öffentlich. Eine entsprechende Last wird im Grundbuch eingetragen.

5.5 Erschliessungsstrasse aufgehoben

5.6 Fahrverkehr aufgehoben

5.7 Parkplätze

Sektor A

In diesem Sektor ist ein gemeinsames unterirdisches Parking vorgesehen. Jede der Wohneinheiten verfügt über mindestens einen gedeckten Parkplatz. Die restlichen benötigten Parkplätze sind auf einem gemeinsamen Aussenparkplatz zusammengefasst (siehe Plan Nr. 1.2)

Der Kauf eines unterirdischen Parkplatzes, sowie die Beteiligung an der Erstellung der Aussenparkplätze, ist für jede Wohneinheit obligatorisch.

Die Anzahl Besucherparkplätze ist auf 6 Parkplätze festgelegt.

Sektoren B, C, E

Für diese Sektoren ist die Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten pro Wohneinheit nach den geltenden Vorschriften anzulegen. Für die Sektoren B und C sind min. 2/3 der vorgeschriebenen Parkplätze gedeckt oder unterirdisch anzulegen.

Wohnen

Für EFH: EFH: 1 Parkplatz für Personenwagen pro 100 m² BGF aber mindestens 1 Platz pro Hauptwohnung und 1 Platz pro zusätzliche Wohneinheit;

Für MFH: 1 Parkplatz für Personenwagen pro 100 m² BGF aber mindestens 1 Platz pro Wohnung + 10% für Besucher.

Diese Werte müssen aufgerundet werden.

Für alle anderen Bauten ist die minimale Anzahl Parkplätze nach der VSS Norm SN 640281 zu berechnen.

5.8 Spiel- und Erholungsplätze

Die Fläche über der Einstellhalle im Sektor A dient als gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfläche und ist dementsprechend zu gestalten. In den Sektoren B und C können die Spielplätze mit den Freiräumen der Sektoren kombiniert werden. Sie sind aber mindestens nach Artikel 63, RPBR zu erstellen.

5.9 Öltankanlagen

Öltankanlagen im Freien sind verboten. Für die übrigen Öltankanlagen gelten die einschlägigen Bestimmungen. Das Gebiet liegt in der Gewässerschutzzone B.

5.10 Grenzregulierung

Dort wo die Ausführung des Planes eine Grenzregulierung erfordert, sind dieselben im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde durchzuführen. Wenn keine Einigung zustande kommt, findet Art. 110 RPBG Anwendung.

5.11 Abwasser

Im Quartier stehen getrennte Leitungen für Sauber- und Schmutzwasser zur Verfügung. Die Abwässer sind getrennt in die entsprechenden Leitungssysteme zu führen.

5.12 Wegrechte aufgehoben**6. ERSCHLIESSUNG**6.1 Erschliessungspläne

Die Erschliessung ist abgeschlossen. Sie erfolgte aufgrund des genehmigten Planes Nr. 2.2 (Erschliessung und Verkehr) sowie der genehmigten technischen Erschliessungspläne (Ingenieurpläne). Dieselben erbringen den Nachweis der Integrierung des Quartierplanperimeters in den Erschliessungsperimeter, welcher das ganze Gebiet betrifft.

6.2 Etappen aufgehoben

6.3 Privatzufahrten

Zufahrten zu Parzellen, welche nicht öffentliche Strassen sind, sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

6.4 Entsorgung

Anzahl und Anordnung von Kehrichtsammelstellen sind im Quartierplan festgelegt. Kompostiermöglichkeiten für den Sektor C sind aufzuzeigen.

6.5 Schutzräume

Die Erstellung von Einzelschutzräumen ist nicht erlaubt. Für das ganze Quartier sind die notwendigen Schutzplätze in Form von Sammelschutzräumen zu realisieren.

Die Eigentümer des Sektors A werden von der Pflicht Schutzplätze zu erstellen befreit. Sie leisten einen Ersatzbeitrag gemäss kantonaler Beitragstabelle.

Die Ersatzbeiträge werden an die entsprechenden Ersteller rückerstattet.

Die notwendigen Schutzplätze für den Sektor C müssen innerhalb des Sektors erstellt werden.

7. VERFAHREN, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN7.1 Durchführung aufgehoben7.2 Inkrafttreten

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden das Reglement und der Plan Nr. 1.2, genehmigt am 31.05.2006, aufgehoben und durch das neue Reglement und den neuen Plan ersetzt.

öffentliche Auflage vom 23. Februar 2018 bis 9. April 2018
im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schmitten

und öffentliche Auflage vom 24. April 2026 bis 26. Mai 2026
aufgrund der Nichtgenehmigung vom 3. März 2025

angenommen durch den Gemeinderat:

Schmitten, 23. März 2026

Urs Stampfli
Gemeindevorwalter

Hubert Schafer
Gemeindeammann

genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt:

Freiburg, _____

Der Staatsrat, Direktor