

# BAGER SÜD

Überarbeitung durch die Gemeinde Schmitten, im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung und aufgrund der Nichtgenehmigung vom 3. März 2025

GEMEINDE

SCHMITTEN



Detailbebauungsplan (DBP) Bager Süd

Reglement

Freiburg, 11. Juli 2006  
Schmitten, 23.02.2018 / 23.03.2026

Inhaltsverzeichnis:

<b>Kapitel 1</b>		<b>Allgemeine Bestimmungen</b>
Art. 01		Geltungsbereich / Verbindlichkeiten
Art. 02		Stellung zum übergeordneten Recht
Art. 03		DBP-Inhalt
<b>Kapitel 2</b>		<b>Spezielle Vorschriften</b>
Art. 04		Zone
Art. 05		Sektoren
Art. 06		Geschossflächenziffer
Art. 07		Überbauungsziffer
Art. 08		Erschliessung
Art. 09		Offene und gedeckte Parkplätze
Art. 10		Baulinien und Strassenbaulinien
Art. 11		Gebäudeausrichtung
Art. 12		Gebäudehöhe
Art. 13		Bepflanzung
Art. 14		Infrastrukturen
Art. 15		Schutzräume
Art. 16		Architektonische und aussenräumliche Gestaltung
Art. 17		Abwasser, Meteorwasser
Art. 18		Lärmschutzmassnahmen
<b>Kapitel 3</b>		<b>Schlussbestimmungen</b>
Art. 19		Ausnahmen / Abweichungen
Art. 20		Inkrafttreten

**Kapitel 1****Allgemeine Bestimmungen****Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeiten**

- 1 Der DBP und sein Reglement gelten für den im Strukturplan bezeichneten Quartierplanperimeter.
- 2 Der DBP und sein Reglement sind allgemein verbindlich.
- 3 Der Illustrationsplan zeigt eine mögliche Überbauung auf der Basis des DBP und seines Reglements; er ist nicht verbindlich.

**Art. 2 Stellung zum übergeordneten Recht**

- 1 Soweit das DBP-Reglement nichts anderes bestimmt, finden die Vorschriften von Gemeinde und Kanton ihre Anwendung
- 2 Folgende Gesetze und Vorschriften sind neben dem DBP-Reglement anwendbar:
  - Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG)
  - Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR)
  - Gemeindebaureglement der Gemeinde Schmitten vom November 2024 (GBR)
  - Zonennutzungsplan der Gemeinde Schmitten vom November 2024
  - Verordnung betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden vom 28. Dezember 1965
  - Gesetze des Kantons und des Bundes betreffend Zivilschutz
  - Alle weiteren relevanten gültigen Gesetze und Reglemente

**Art. 3 Detailbebauungsplan-Inhalt**

Der DBP regelt verbindlich:

- Die Zuweisung der Nutzung, Art der Bebauung
- Die Geschossfläche (GF) und die überbaubare Fläche (UBF)
- Die öffentliche und private Strassenerschliessung als auch die Wege ausschliesslich für landwirtschaftliche Nutzung
- Die Bau- und Strassenachsabstandslinien
- Koten der Gebäude und Strassen
- Garagen und Parkplätze
- Maximale Gebäudehöhen
- Lage des Schutzwalles und dessen Bepflanzung
- Bepflanzung innerhalb des Quartiers

**Kapitel 2****Spezielle Vorschriften****Art. 4 Zone**

Gemäss Zonenplan liegt der Perimeter in der Wohnzone schwacher Dichte. Über den gesamten Perimeter gerechnet sind die Werte für Geschossfläche und Überbauungsfläche gemäss Zonenvorschriften verbindlich und einzuhalten.

**Art. 5 Sektoren**

- 1 Bei freistehenden Einzelwohnhäusern sind maximal 3 Wohnungen im Sinne von Art. 55, RPBR erlaubt.
- 2 Bei den Terrassenhäusern ist eine Gruppe von 4 Wohnungen im Sinne von Art. 56, Bst. b), RPBR erlaubt.

Zuweisung der Nutzung in den verschiedenen Sektoren:

**3 Sektor A**

In diesem Sektor sind nur freistehende Einzelwohnhäuser zugelassen. Es dürfen Garagen, Autounterstände und Abstellplätze erstellt werden. Die Hauptgebäude dürfen, mit dem Einverständnis der Nachbarn, durch Garagen oder Autounterstellplätze miteinander verbunden werden. Ebenfalls mit dem Einverständnis der Nachbarn dürfen Garagen und Autounterstellplätze bis auf die Parzellengrenzen platziert werden.

**4 Sektor B**

In diesem Sektor sind Terrassenhäuser oder freistehende Einzelwohnhäuser zugelassen. Es dürfen Garagen, Autounterstände und Abstellplätze erstellt werden.

**5 Sektor C**

In diesem Sektor sind unter Terrain mit sichtbarer Front Garagen oder Autounterstände für Terrassenhäuser vorgesehen.

**Art. 6 Geschossflächenziffer**

- 1 Die Geschossflächenziffern für die Wohnzone schwacher Dichte WS gemäss GBR sind gewährleistet. Die jeweilig gültigen Werte für die Geschossfläche (GF) sind in allen Baufeldern des Strukturplanes eingetragen und verbindlich.
- 2 Werden die einzelnen Baufelder weiter unterteilt (z.B. für 2 Häuser/Wohnungen), so kann die GF innerhalb des Baufeldes auf den neu eingeteilten Parzellen bis zu 20 % im Verhältnis zur neuen Unterteilung abweichen, wobei die totale maximal zulässige GF für das ursprüngliche Baufeld nicht überschritten werden darf.

**Art. 7 Überbauungsziffer**

- 1 Die Überbauungsziffern für die Wohnzone schwacher Dichte WS gemäss GBR sind gewährleistet. Die jeweilig gültigen Werte für die überbaubare Fläche (UBF) sind in allen Baufeldern des Strukturplanes eingetragen und verbindlich.
- 2 Werden die einzelnen Baufelder weiter unterteilt (z.B. für 2 Häuser/Wohnungen), so kann die UBF innerhalb des Baufeldes auf den neu eingeteilten Parzellen bis zu 30 % im Verhältnis zur neuen Unterteilung abweichen, wobei die totale maximal zulässige UBF für das ursprüngliche Baufeld nicht überschritten werden darf.

**Art. 8 Erschliessung**

- 1 Die neu zu überbauenden Parzellen werden alle mittels einer Zufahrtsstrasse erschlossen. Diese erfolgt von der Bagerstrasse aus. Sie verfügt bei der Quartiereinfahrt über einen Standort für die Abfallentsorgung und im Bereich der Kurve über einen Platz, welcher sowohl Fahrzeugen im öffentlichen Dienst als auch privaten Fahrzeugen als Wendepplatz dient. Die neu zu überbauenden Parzellen dürfen nicht von der Bagerstrasse her erschlossen werden.
- 2 Die schon überbaute Parzelle auf Art. 233 (GB) wird wie bis anhin über die bestehende Ausfahrt auf die Bagerstrasse erschlossen.
- 3 Die Erschliessung der Parzelle Nr. 231 (GB) wird durch eine Strasse für landwirtschaftliche Nutzung entlang der Grenze zwischen den Parzellen 232 (GB) und 1643 (GB) sichergestellt. Für diese Strasse gilt ein generelles Fahrverbot ausser für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf die Parzelle 231 (GB). Die Strasse kann bei Nicht-Benötigung aufgehoben werden.
- 4 Die Erschliessungstrasse hat im Anschluss an die Bagerstrasse eine Breite von 4.50 m, welche sich nach der Kurve auf 4.0 m verjüngt. Die Strasse zur Parzelle Nr. 231 (GB) hat eine Breite von 3.5 m.
- 5 Die Erschliessungsstrassen werden gemäss Ausführungsprojekt des Ingenieurs ausgeführt. Die beidseitigen Bankette von je 75 cm ab Mitte Randstein sind Teile der Parzellen im Alleineigentum.

**Art. 9 Offene und gedeckte Parkplätze**

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze muss gemäss GBR bei jedem Baugesuch nachgewiesen werden.

**Art. 10 Baulinien und Strassenachsabstände**

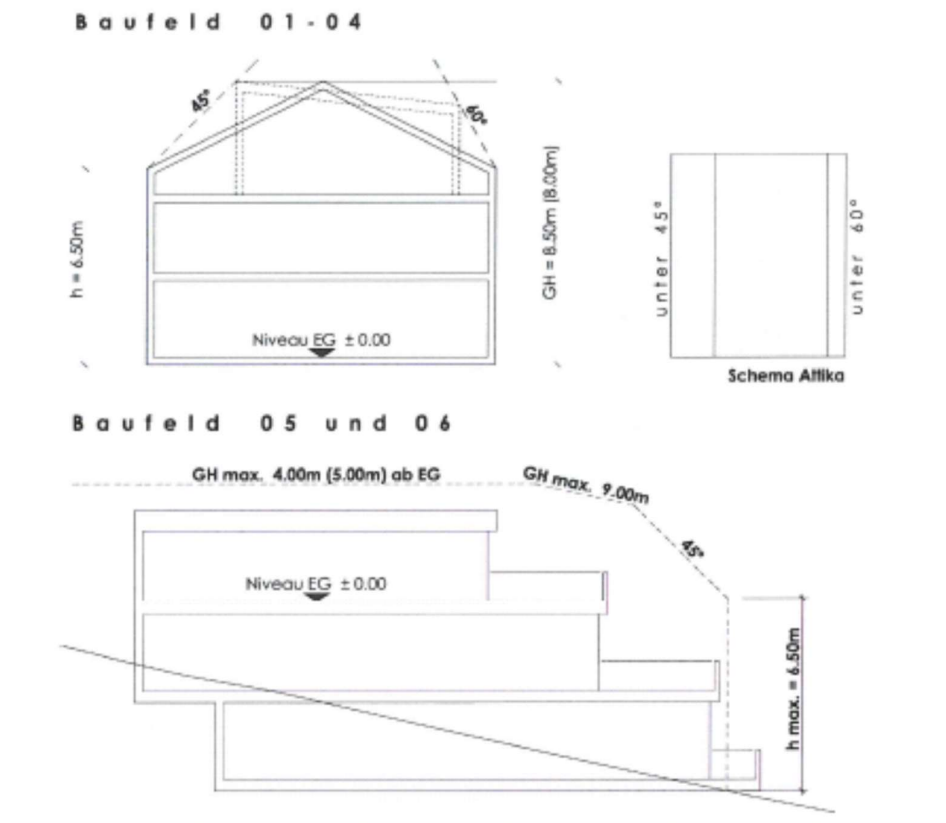
- 1 Die Baulinien zu den Parzellengrenzen und die Strassenachsabstände gemäss Plan sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Die verschiedenen Gebäude sind innerhalb der durch die Baulinien definierten Baufelder zu erstellen. Der erhöhte Abstand gemäss Art. 83, RPBR ist innerhalb des DBP-Perimeters nicht einzuhalten (Baulinien), jedoch gegen die ausserhalb des DBP liegenden Zonen anwendbar.
- 2 Die Baulinien zu den Parzellengrenzen (Strassenachsabstände) dürfen von Balkonen, Loggien, gedeckten Sitzplätzen und Wintergärten um 1.00 m (1.50 m) überschritten werden. Dasselbe gilt für Terrassen- und Balkontrennwände sowie Vordächer.
- 3 Offene Autounterstände mit einer maximalen Länge von 12 m (inkl. Abstellraum) mit Orientierung zur Strasse dürfen den Strassenachsabstand zur Erschliessungsstrasse hin überschreiten. In diesem Fall beträgt der minimale Abstand ab Achse Strasse 4.5 m.

**Art. 11 Gebäudeausrichtung**

Um eine optimale Eingliederung in das empfindliche, südexponierte Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, sind im Strukturplan verbindliche Gebäudeausrichtungen festgelegt.

**Art. 12 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen gemäss Plan (Koten EG, max. Gebäudehöhen) sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Die maximalen Höhen der Bauten werden nach folgendem Schema ermittelt:



Die Geschosszahl innerhalb der maximalen Gebäudehöhen ist frei.

### Art. 13 Bepflanzung

- 1 Bepflanzungen sind so anzuordnen, dass ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet ist. Es sind in der Regel vor allem einheimische Laubbölder zu verwenden.
- 2 Geschlossene Hecken (Thuja-, Buchenhecken o.ä.) als Garteneinfriedungen sind nicht erlaubt. Sämtliche Pflanzen dürfen die Strassenbankette nicht überwachsen.
- 3 Entlang der Bagerstrasse wird ein Erdwall von mind. 1 m Höhe errichtet, welcher auf der der Strasse abgewandten Seite ausschliesslich mit Laubböldern bepflanzt wird.

### Art. 14 Infrastrukturen

Die Infrastrukturen gemäss technischem Erschliessungsplan haben indikativen Charakter. Sie als auch die Strassenerschliessung werden im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahren vor deren Realisierung in Absprache mit den betroffenen Unternehmungen öffentlich aufgelegt.

### Art. 15 Schutzräume

- 1 Die Erstellung von privaten Einzelschutzräumen innerhalb des Quartierplanperimeters ist nicht erlaubt.
- 2 Die notwendigen Pflichtschutzplätze für das Quartier sind in Form von einem bis zwei Sammelschutzräumen Typ TWP 84 innerhalb des Quartiers zu realisieren (Reduzierung auf 2/3 ist anwendbar).
- 3 Jeder Gesuchsteller entrichtet beim Aushändigen der Baubewilligung für jeden nicht zu erstellten Schutzplatz bei der Gemeinde die entsprechende Ersatzabgabe.

- 4 gelöscht
- 5 Mit dem ersten Baubewilligungsgesuch hat der Nachweis der zu realisierenden Schutzräume innerhalb des Quartiers zu erfolgen (kein Schutzraumgesuch / Schemapläne).

#### **Art. 16 Architektonische und aussenräumliche Gestaltung**

Innerhalb des Quartieres ist auf ruhiges, architektonisches Gesamtbild zu achten. Die architektonische Gestaltung der Projekte wird nach den allgemeinen Kriterien und Regeln der Kunst und der Qualität der Erscheinung beurteilt.

#### **Art. 17 Abwasser, Meteorwasser, Rückhaltemassnahmen**

- 1 Die neuen Bauten innerhalb des DBP-Perimeters werden im Trennsystem entwässert. Soweit möglich, muss das Meteorwasser generell versickert werden lassen.
- 2 Der Meteorwasserabfluss muss durch örtliche Rückhaltemassnahmen gedrosselt werden. Jedes Baufeld (1 bis 4, 6) muss zum Zeitpunkt des Baugesuches Rückhaltemassnahmen in Form von mindestens je 20 m<sup>3</sup> klassiertem Schotter 30 mm (= je ca. 6 m<sup>3</sup> Nutzvolumen) nachweisen, das Baufeld 5 mindestens 50m<sup>3</sup> Schotter (= ca. 15m<sup>3</sup> Nutzvolumen).

#### **Art. 18 Lärmschutzmassnahmen**

Die Lärmschutzmassnahmen gemäss Lärmstudie vom Juli 06 des Büro Triform, Kapitel 3 "Massnahmen" sind verbindlich und bei der Planung und Realisation von Gebäuden auf den Baufeldern 1 bis 3 vollumfänglich anzuwenden (Bau eines Erdwalles oder Schallschutzwand von 1 m Höhe entlang der Bagerstrasse / Bau der Gebäude jenseits der Tagesisophone von 55 dB(A) oder Bau der Gebäude ohne Fenster lärmempfindlicher Räume auf der Nordfassade beim Unterschreiten der 55 dB Isophone).

**Kapitel 3****Schlussbestimmungen****Art. 19 Ausnahmen / Abweichungen**

Die zuständige Bewilligungsbehörde kann im Sinn von Art. 147ff. RPBG Ausnahmen und Abweichungen von den Bestimmungen des Reglements und der Pläne zulassen, wenn die besonderen Umstände diese rechtfertigen und sie nicht mit den generellen Absichten des DBP im Widerspruch stehen.

**Art. 20 Inkrafttreten**

Der DBP und sein Reglement treten mit der Genehmigung durch die Raumplanungs- Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden das Reglement und der Strukturplan, genehmigt am 22.11.2006, aufgehoben und durch das neue Reglement und den neuen Strukturplan ersetzt.

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

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  
Gemeindeverwalter

Hubert Schafer  
Gemeindeammann

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

Freiburg, \_\_\_\_\_

Der Staatsrat, Direktor