

~~Datum: 9. Mai 1994~~ 23.02.2018 / 23.03.2026

~~Ausgabe: 2018~~ 2026

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

**Beilage zur öffentlichen Auflage
vom 24. April 2026 - 26. Mai 2026
Reglement mit Änderungen gegenüber der
öffentlichen Auflage von 2018**

GEMEINDE SCHMITTEN

Detailbebauungsplan "JURABLICK"

Reglement

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

DETAILBEBAUUNGSPLAN - REGLEMENT "JURABLICK"

Abkürzungen:

GBR	Gemeindebaureglement Schmitten
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 des Kantons Freiburg
RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
<u>WMWS 1</u>	Wohnzone mittlererschwacher Dichte <u>1</u>
GFZ	Geschossflächenziffer
GF	Geschossfläche
ÜZ	Überbauungsziffer

Datum: 9. Mai 1994 **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>OBJEKT</u>	Seite
A.	Bezeichnung	5
B.	Lokalisierung	5
C.	Etappierung	6
D.	Pläne / Dokumente	6
2.	<u>ERSCHLIESSUNG</u>	
2.1	Strassen, Parkplätze, Wege und Versorgung / Umfang	7
3.	<u>QUARTIERREGLEMENT</u>	
Art. 1	Zonierung / Nutzungsziffern	8
Art. 2	Geltungsbereich / Verbindlichkeit	8
Art. 3	Stellung zum Gemeindebaureglement	8
Art. 4	Inhalt	9
Art. 5	aufgehoben	9
Art. 6	Entsorgung	9
Art. 7	Baubereiche	10
Art. 8	Pergolas / Nebengebäude	11
Art. 9	Hecken und Bäume, Bepflanzungen	12
Art. 10	Baulinien / Grenzabstände	12

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

Art. 11	Einfriedung	12
Art. 12	Baumaterial und architektonische Gestaltung	13
Art. 13	Gebäudehöhe	13
Art. 14	Dachform und Dachneigung	13
Art. 15	Zivilschutz	13
Art. 16	Abweichungen	14

4. ALLGEMEINES

4.1	Inkrafttretung	15
4.2	Genehmigungsvermerk	15

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

1. OBJEKT

A. Bezeichnung

1.1 Das Vorhaben wird mit folgendem Namen bezeichnet:

DETAILBEBAUUNGSPLAN
"JURABLICK"

B. Lokalisierung

Detailbebauungsplanperimeter

Der Detailbebauungsplan erstreckt sich über die Parzellen Art. 104, 1259 - 1286 der Gemeinde Schmitten (Plan 1)

Die Fläche beträgt 10'563 m²

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

C. ~~ETAPPIERUNG~~-aufgehoben

.....

D. PLÄNE / DOKUMENTE

Situationsplan	1 : 1000
Nr. 375/1	Detailbebauungsplan Perimeter
Nr. 375/2	Detailbebauungsplan Wege- / Strassenplan
Nr. 375/3	Detailbebauungsplan (abgeänderter Plan)

Geologisches Gutachten: ABA-GEOL, vom 29.10.1993

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~**2026**

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

2. ERSCHLIESSUNG

2.1 Strassen, Parkplätze, Wege und Versorgung / Umfang

Die Detailbebauungsplanträger übernehmen die Ausführung der internen Erschliessungsanlagen und deren Regelung des Unterhaltes.

Als interne Erschliessungsanlagen gelten:

- Erschliessungsstrassen
- Parkanlage und Abstellplätze
- Wege
- Spielplätze
- Kehrriechplatz
- Kanalisationen

- Die privaten Parkplätze sind Sache der Parzelleneigentümer. Für die Berechnung der erforderlichen Autoabstellplätze gelten die Vorschriften des GBR.

- Die Wasserversorgung Schmitten übernimmt die Ausführung und den Unterhalt der Wasserleitungen (Erschliessungsleitungen) bis zur Perimetergrenze. Die Ausführung und der Unterhalt der Wasserleitungen innerhalb des Perimeters sind Sache des Quartierplanträgers bzw. der Parzelleneigentümer.

Die Gemeinde Schmitten übernimmt den Unterhalt der Hydranten.

- Die FEW übernehmen die Ausführung und den Unterhalt der Stromzuleitung und der Trafostation.

- Die Fernmeldekreisdirektion Freiburg übernimmt die Ausführung und den Unterhalt der Telefonzuleitungen.

- Die Firma TV Muster übernimmt die Ausführung des Hauptverteilernetzes der Gemeinschaftsantenne TV und UKW.

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~**2026**

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

3. QUARTIERREGLEMENT

Art. 1 Zonierung / Nutzungsziffern

- 1.1 Das im Detailbebauungsplanperimeter befindliche Terrain befindet sich in der Wohnzone ~~mittlererschwacher~~ Dichte 1.
- 1.2 Für die Geschossflächenziffer (GFZ) und die Überbauungsziffer (ÜZ) gelten die Werte gemäss Gemeindebaureglement (GBR).

1.3 aufgehoben

- 1.4 Im Baubereich "B" sind die maximalen Geschossflächen (GF) den einzelnen Baufeldern sowie der Restfläche für die Gemeinschaftsnutzung zugewiesen. Eine allenfalls zusätzlich benötigte GF für gemeinsamegemeinsam genutzte Bauten (~~Zivilschutz, Elektrohaus, Gartenhaus, ...~~) wirdkann prozentual von den Baufeldern abgezogen werden. Die ÜZ darf über den gesamten Bereich nicht überschritten werden.

Im Baubereich "A" werden die GFZ und die ÜZ auf die jeweilige Parzellenfläche berechnet.

Art. 2 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

- 2.1 Der Detailbebauungsplan und das Reglement sind allgemein verbindlich.

Art. 3 Stellung zum übergeordneten Recht

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

Art. 4 Inhalt

- 4.1 Der Detailbebauungsplan und das Reglement regeln verbindlich:
 - Baubereiche
 - Art und Mass der Nutzungen
 - Private Verkehrswege und Fussgängerverbindungen
 - Bau- und Strassenlinien
 - Plätze, allgemeine Grünflächen

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

- Bauweise und Gebäudehöhe
- Lage der Spielplätze
- Lage der Parkplätze

Art. 5 Versorgung aufgehoben

Art. 6 Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Meteorwassers geschieht im Trennsystem. Eine örtliche Versickerung des Meteorwassers kann nicht erfolgen (siehe geologisches Gutachten).
Das Meteorwasser der Dächer und der Drainage muss mit einem Rückhalteverfahren entsorgt werden..
Das Meteorwasser der Spielplätze, Abstellplätze und Wege wird an Ort und Stelle versickert (Rasengittersteine, Sickerschlitze oder Sickergruben).

Dem Detailbebauungsplan liegt ein geologisches Gutachten vom 29.10.1993 bei.

Art. 7 Baubereiche

7.1 Baubereich „A“ für freistehende Einzelwohnhäuser

Der im Detailbebauungsplan bezeichnete Baubereich ist für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt. (gem. Art. 55, RPBR)

Die Geschossflächenziffer ist unter Art. 1 bestimmt.

7.2 Baubereich "B" für zusammengebaute Einzelwohnhäuser

Der im Quartierplan bezeichnete Baubereich ist für zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. (gem. Art. 56, RPBR)

Die Geschossflächenziffer ist unter Art. 1 bestimmt.

7.3 Erschliessungsstrasse

Dieser Bereich wird für die Erstellung der Erschliessungsstrasse gebraucht. Beidseitig der Strasse muss ein Bankett von 75 cm erstellt werden. Zäune, Lebhecken oder Gartenmauern müssen ausserhalb des Banketts errichtet werden und dürfen 1.00 m nicht übersteigen.

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~**2026**

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

7.4 **Bereich öffentliche Fusswege**

Dieser Bereich wird für die grobe Erschliessung der Bauobjekte gebraucht und ist öffentlich. Das Fusswegrecht wird ins Grundbuch eingetragen. Die Detailerschliessung der einzelnen Wohnhäuser muss auf den Ausführungsplänen aufgeführt sein.

7.5 **Bereich private Gärten**

Dieser Bereich dient zur Erstellung privater Gärten. Er ist Privateigentum und kann individuell gestaltet werden. Bezüglich Bebauungsmöglichkeit siehe Art. 8.

7.6 **Bereich Spielplatz**

Dieser Bereich dient zur Erstellung der Spielplätze.
Ein Teil der Spielplätze kann als Hartplatz ausgeführt werden.

7.7 **Baubereich Parkanlage**

- Dieser Baubereich ist für unterirdische Parkanlagen sowie gedeckte Parkplätze bestimmt.
- Im Baubereich "A" müssen die nötigen Autogaragen -oder gedeckte Autounterstände von den Erstellern der -Bauten -privat -ausgeführt -werden. Art. 82, RPBR ist anwendbar.

7.8 **Baubereich Abstellplätze**

Die für die Bauten des Baubereiches "B" erforderlichen Besucherautoabstellplätze müssen im Baubereich für Abstellplätze erstellt werden.
Für den Baubereich "A" werden die Abstellplätze von den Erstellern der Bauten privat erstellt.
Für die Berechnung der erforderlichen Autoabstellplätze gelten die Vorschriften des GBR.

7.9 **Baubereich Kehricht / Trafostation**

Dieser Bereich ist vorgesehen, um die nötigen Kehricht-Container und eine zukünftige Trafostation zu erstellen. Die dazugehörigen Gebäude unterstehen dem Baubewilligungsverfahren.

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~**2026**

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

Art. 8 Pergolas / Nebengebäude

- Im Baubereich "B" sowie im Bereich- für private Gärten können einheitlich gestaltete Pergolas und Gartengeräteräume sowie andere gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, deren Höhe 2.40 m OK Dach nicht übersteigt und welche mit einem Flachdach zu versehen sind, an die Parzellengrenze innerhalb dieser Bereiche errichtet werden. Bei Grenzen zu Parzellen ausserhalb dieses Baubereiches sowie bei Überschreitung der Höhe 2.40 m gelten die Vorschriften des RPBR. Die hierfür benötigte Geschossfläche wird vom entsprechenden Baufeld bezogen, resp. prozentualer Geschossfläche für Gemeinschaftsnutzung angerechnet, wenn es sich um gemeinschaftliche Bauten und Anlagen handelt.
- Für den Baubereich "A" gelten die Vorschriften des GBR sowie das RPBR.

Art. 9 Hecken und Bäume, Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen sind vorwiegend in der Region heimische Pflanzen und Gehölze zu wählen.

Art. 10 Baulinien / Grenzabstände

10.1 Allgemeine Baulinien

Es gelten die Vorschriften des GBR und des RPBR.
Entlang der Fusswege und Plätze darf die Baulinie nur um 1.0 m und nur ab einer Höhe von 2.5 m über dem fertiggestalteten Terrain überschritten werden.

10.2 Grenzabstände

Die Baulinien innerhalb des Detailbebauungsplanperimeters gelten laut Plan Nr. 375/3.
Für die Berechnung der Abstände zu den Parzellen ausserhalb des Detailbebauungsplanperimeters gelten die Vorschriften des GBR und des RPBR.

Art. 11 Einfriedung

- Im Baubereich "A" gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.
- Im Baubereich "B" gilt:
Zwischen Nachbarparzellen dürfen auf der Parzellengrenze ohne Einwilligung des Nachbarn bis 1.80 m hohe Einfriedungen aus festen Materialien oder als Hecken erstellt werden. Dies gilt nur für Grenzen, welche innerhalb des Baubereiches "B" sind. Bei Grenzen zu

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~2026

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

Parzellen ausserhalb dieses Baubereiches gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

Art. 12 Baumaterial und architektonische Gestaltung

Innerhalb des Detailbebauungsplanperimeters ist auf ein ruhiges architektonisches Erscheinungsbild zu achten.

Art. 13 Gebäudehöhe

Für die Höhen gelten die Werte gemäss Gemeindebaureglement (GBR).

Art. 14 Dachform und Dachneigung

- Im Baubereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer gestattet. Die Firstrichtung ist nicht festgelegt.
- Autogaragen und -unterstände können mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Pergolas und Nebengebäude: gemäss Art. 8 des Reglements.

Art. 15 Zivilschutz

- Die notwendigen Plätze müssen gemäss den kantonalen Vorgaben innerhalb des Detailbebauungsplanperimeters erstellt werden.
- Der Bau von Einzelschutzräumen ist nicht gestattet.

Art. 16 Abweichungen

Für die Bewilligung einzelner Abweichungen ist das GBR anwendbar. Es gilt das Verfahren gemäss Art. 101 ff, RPBR.

Datum: ~~9. Mai 1994~~ **23.02.2018 / 23.03.2026**

Ausgabe:
~~2018~~**2026**

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

4. ALLGEMEINES

4.1 Inkrafttretung

Der Detailbebauungsplan und das Reglement treten mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden das Reglement und der Plan Nr. 375/3, genehmigt am 19.09.1994, aufgehoben und durch das neue Reglement und den neuen Plan Nr. 375/3 ersetzt.

Die Pläne Nr. 375/4 A, 375/4 B, 375/4 C, 375/4 D und 375/5 werden ersatzlos aufgehoben.

4.2 Genehmigungsvermerke

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

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

- **angenommen** durch den Gemeinderat:

- Schmitten, ~~30. Juli 2018~~ **— 23.03.2026**

Urs Stampfli
Gemeindeverwalter

Hubert Schafer
Gemeindeammann

genehmigt durch die ~~Raumplanungs-,~~ **Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt- und Baudirektion:**

Freiburg, _____

Der Staatsrat, Direktor