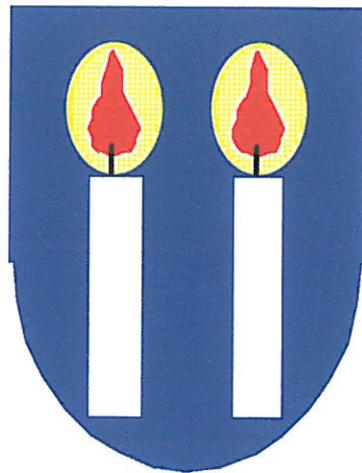


BAUREGLEMENT DES QUARTIERS ARNEN



GEMEINDE KERZERS

ARTIKEL 1

Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement umschreibt die Quartierplanung Arnen und hält Richtlinien zum Schutze der Landschaft fest.

ARTIKEL 2

Rechtliche Grundlagen

Die Rechtlichen Grundlagen sind:

- Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG);
- Das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 18. Dezember 1984 (ARzRPBG);
- Alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössische Bestimmungen
- Das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Kerzers (PBR)
- Strassen- und Wegreglement der Gemeinde Kerzers
- Das Abwasserreglement der Gemeinde Kerzers
- Das Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Kerzers
- Der Zonennutzungsplan
- Der Detailbebauungsplan vom November 1999
- Der Bau- und Strassenlinienplan vom 09. Oktober 1984
- Der Grünplan

ARTIKEL 3

Anwendungsbereich

Dieses Reglement gilt für das Gebiet der Quartierplanung Arnen. Es ist für alle Neu-, Um-, und Ausbauten des Hoch- und Tiefbaus anwendbar.

ARTIKEL 4

Zonenvorschriften

Es bestehen vier Zonen:

- Die Zone Rebenhalde
- Die Zonen Arnenhalde und Sonnhalde
- Die Freihaltezone

4.1 Zone Rebenhalde

4.1.1. Bauweise

Die offene Bauweise ist die Regel: Nur Einfamilienhäuser unter Einhaltung der regulatorischen Grenz- und Gebäudeabstände sind gestattet.

4.1.2. Nutzung

Die Ausnutzungsziffer beträgt max. 0.35.

Die Überbauungsziffer beträgt 25% für Einzelwohnhäuser.

Die Fläche innerhalb des Waldabstandes von 30 Metern darf für die Berechnung der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer nicht einbezogen werden.

Für Geländeänderungen ist Art. 22 ARzRPBG und für Böschungen Art. 23 ARzRPBG anwendbar.

Der Waldrand muss öffentlich zugänglich bleiben.

4.1.3. Baulinien

Die Strassenbaulinien sind im Bau- und Strasslinienplan vom 09. Oktober 1984 festgelegt.

4.1.4 Grenz- und Gebäudeabstände

Grenzabstand: 4.25 m
Wohngebäudeabstand: 8.50 m

Die Erhöhung des Abstandes nach Art. 63, ARzRPBG bleibt vorbehalten.

4.1.5. Abstand zur Anschlussleitung WAUS

Der Abstand zu Anschlussleitung der Wasserversorgung Unteres Saanetal (WAUS) beträgt 5.00 m.

4.1.6. Gebäudehöhe

Die eingeschossige Bauweise ist vorgeschrieben. Die Oberkante der Decke darf 5,30 Meter ab gewachsenem Terrain, an der Wegseite der Rebenstrasse, nicht übersteigen.

4.1.7. Dachformen

Flachdächer sind in dieser Zone obligatorisch. Sie sind zu bekiesen oder zu bepflanzen.

4.1.7. An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten richten sich nach Art. 64, ARzRPBG

4.2. Zonen Arnenhalde und Sonnhalde

4.2.1. Bauweise

Die offene oder geschlossene Bauweise ist gestattet.

Offene Bauweise: Es sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser unter Einhaltung der reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gestattet.

Geschlossene Bauweise: Das Zusammenbauen von mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen in geschlossener Bauweise kann im Rahmen eines Gesamtprojektes gestattet werden.

4.2.2. Nutzung

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.35.

Die Überbauungsziffer beträgt max. 25% für Einzelwohnhäuser.

Die Fläche innerhalb des Waldabstandes von 30 Metern darf für die Berechnung der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer nicht einbezogen werden.

4.2.3. Baulinien

Die Strassenbaulinien sind im Bau- und Strassenbaulinienplan vom 09. Oktober 1984 festgelegt.

4.2.4. Grenz- und Gebäudeabstände

Grenzabstand: 4.25 m

Wohngebäudeabstand: 8.50 m

Die Erhöhung des Abstandes nach Art. 63, ARzRPBG bleibt vorbehalten.

4.2.5. Abstand zur Anschlussleitung WAUS

Der Abstand zur Anschlussleitung der Wasserversorgung Unteres Saanetal (WAUS) beträgt 5.00 m.

4.2.6. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe beträgt :

- Bei Flachdächern:

gh talseits max. 7.50 m

gh bergseits max. 6.00 m

- Bei Steildächern:

GH max. 8.50 m

gh talseits max. 7.50 m

gh bergseits max. 6.00 m

4.2.7. Dachformen

4.2.71 Steildächer

Symmetrische und asymmetrische Satteldächer, Pultdächer sowie Walmdächer sind gestattet.

Gewellte Elemente wie Wellblech, Welleternit etc. sind nicht gestattet. Die Dachneigungen sind zwischen 25° und 45° anzulegen.

Für Dachlukarnen und Dachaufbauten ist Art. 30, ARzRPBG anwendbar.

4.2.72 Flachdächer

Diese Dächer sind zu bekiesen oder zu bepflanzen.

4.2.8. An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten richten sich nach Art. 64, ARzRPBG.

4.3 Freihaltezone Reben- und Arnenhalde

Zweck: Diese Zone dient der Erhaltung von Grün- und Freiflächen als Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet .

Es dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrainveränderungen und Materialablagerungen irgendwelcher Art, auch nicht vorübergehend, vorgenommen werden.

Befestigte Wege und Plätze sind untersagt.

Der Waldrand muss öffentlich zugänglich bleiben

ARTIKEL 5

Gestaltung der Fassaden und Farbtöne

Gemäss PBR der Gemeinde Kerzers

ARTIKEL 6

6.1 Parkplätze

Gemäss Art. 30 PBR der Gemeinde Kerzers

ARTIKEL 7

7.1. Hecken und Bäume

Die Überbauung hat sich an den Grünplan zu halten, welcher integrierender Bestandteil dieses Reglements ist. Namentlich sind alle bestehenden Hecken und Bäume im Grünplan aufgenommen. Falls durch bauliche Veränderungen solche Hecken und Bäume zwingend gefällt werden müssen, ist der Grundeigentümer verpflichtet, diese wieder durch einheimische Heckensträucher und –bäume zu ersetzen.

7.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind gestattet. Zur Abgrenzung der Parzellen sollen gemischte Sträucher und Pflanzen verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Die freie Sicht ab Waldrand Richtung Süden muss garantiert bleiben.

7.3. Stützmauern

Stützmauern sind durch Pflanzenwuchs zu überdecken.

ARTIKEL 8

Schiessstand

Alle allfälligen Pflichten infolge der Nachbarschaft des Schiessstandes werden auf die Besitzer der betreffenden Parzellen übertragen.

ARTIKEL 9

Tierhaltung

Jegliche gewerbliche Tierhaltung ist untersagt.

ARTIKEL 10

Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- a) alle Bestimmungen, welche dem Detailbebauungsplan und dem Baureglement des Quartiers Arnen entgegenstehen.
- b) Baureglement des Quartiers Arnen vom 9. Oktober 1984.
- c) Baureglement des Quartiers Arnen, Änderung Art. 4.1.2, Abs. 1 und Art. 4.2.2, Abs. 1 vom 16. Mai 1989.

ARTIKEL 11

Rechtskraft

Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Öffentliche Auflage

Dieses Reglement wurde mit dem Detailbebauungsplan Rebenhalde - Arnenhalde -
Sonnhalde vom 16. Juni 2000 bis 17. Juli 2000 öffentlich aufgelegt.

Beschluss des Gemeinderates:

Kerzers, 13. Dezember 2000

Die Gemeindepräsidentin:

Katharina Hürlimann - Leiser

Der Gemeindegeschreiber:

Erich Hirt - Petzolt



Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Freiburg:

Freiburg, den **31. Okt. 2001**

Der Staatsrat, Direktor



ANHANG ZUM BAUREGLEMENT DES QUARTIERS ARNEN

Zoneneinteilung

BLU ARNEN

Zoneneinteilung

