



AUFLAGE 4 **NEUAUFLAGE**

Detailbebauungsplan 'Stockacker'

Der Detailbebauungsplan beinhaltet:

- Detailbebauungsplan M 1:500 vom 05.07.2021

- **DBP-Reglement vom 05.07.2021**

- Erläuterungsbericht vom 05.07.2021

Genehmigungsvermerk DBP «Stockacker:

Der Gesuchsteller:
Baulandumlegungsgenossenschaft «Stockacker»

Kerzers, den

Der Präsident:

Der Sekretär:

Beat Flühmann

Jürg Herzog

Öffentliche Auflage:

1. dreissigtägige öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 11 vom 20. März 2009
2. dreissigtägige öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. März 2012
3. dreissigtägige öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 37 vom 13. Sept. 2013

4. dreissigtägige öffentliche Auflage (Neuaufgabe) nach Kantonsgerichtsentscheid vom 24. Aug. 2017 im Amtsblatt Nr. vom

Angenommen durch den Gemeinderat am:

Kerzers, den

Die Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Martin Maeder

Erich Hirt

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion, am:

Freiburg, den

Der Staatsrat, Direktor:

Jean-François Steiert

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck	<p>Art. 1</p> <p>1 Mit diesem Detailbebauungsplan soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden.</p> <p>2 Der Detailbebauungsplan 'Stockacker' bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität, - eine Überbauung mit Wohnnutzung, - eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung, - eine klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halb-öffentliche und private Bereiche, - Die Sicherstellung einer hohen ökologischen Qualität der Überbauung und der dazugehörigen Grünräume, - die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung, - Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen.
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Detailbebauungsplan mit dem DBP-Reglement gilt für das im Plan durch den Perimeter gekennzeichnete Gebiet.</p>
Stellung zum übergeordneten Recht	<p>Art. 3</p> <p>Soweit der Detailbebauungsplan und das DBP-Reglement nichts anderes regeln, gelten die Vorschriften des Planungs- und Bau-reglements der Gemeinde Kerzers sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.</p>
Stellung zum Richtprojekt	<p>Art. 4</p> <p>1 Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee und den öffentlichen Aussenräumen wird von der Gemeinde gleichzeitig mit dem Detailbebauungsplan ein Richtprojekt erlassen. Dieses liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf und ist für die gestalterische Umsetzung des Detailbebauungsplanes wegleitend.</p> <p>2 Das Richtprojekt dient der Erarbeitung der Bauprojekte.</p>

Inhalt des Detail-
bebauungsplanes

Art. 5

1

Im Detailbebauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Baufelder für Hauptbauten
- Vorbauten-Bereich
- Baufelder für Nebenbauten
- Baufeld für einen Gemeinschaftsraum
- Die maximalen Gesamthöhen h (Dachkoten)
- Die Terrainkoten
- Mehrzweckflächen
- Spiel- und Erholungsflächen
- Öffentlicher Grünbereich (Trampelpfad)
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Geschützte Hecke Wilergasse und angrenzender Krautsaum
- Fläche für Eingriff in Heckenbestand und Ersatzfläche
- Zu- und Ausfahrtsbereiche der Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Öffentliche Zufahrten und Fusswege (durch die Gemeinde übernommen)
- Private Fusswege
- Fussweg Verbindung Wilergasse - Sonnhaldenstrasse
- Strassenpoller

2

Im Detailbebauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Einstellhallen
- Bestehende Erschliessungsträger
- Entsorgungsstandorte
- Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume / Sträucher / Hecken
- Parzellengrenzen

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass
der Nutzung

Art. 6

1

Innerhalb des Wirkungsperrimeters gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone WM II (Art. 27 PBR), mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

2

Geschossflächenziffer GFZ (Art. 33 Abs. 2 PBR)

Zone A

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	26`865m ²
GFZ _o 0.80	max. 21`492m ²
GFZ _u 0.50	max. 13`433m ²

Zone B

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	11`210m ²
GFZ _o 0.80	max. 8`968m ²
GFZ _u 0.50	max. 5`605m ²

Zone C

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	19`530m ²
GFZ _o 0.80	max. 15`624m ²
GFZ _u 0.50	max. 9`765m ²

3

Baufeld A1 – A11

Stilles Gewebe maximal 20% der Geschossfläche

Baufelder B1 – B6

Stilles Gewebe maximal 20% der Geschossfläche

Baubereiche C1 – C21

Stilles Gewerbe maximal 20% der Geschossfläche

Lärmschutz

Art. 7

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV)

Gestaltung

Art. 8

1

Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Masstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappierung

Art. 9

1

Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

2

Ab 10 Familienwohnungen muss eine Spielfläche gem. Art. 63 Abs. 1 und 2 RPBG ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters erstellt werden.

3

Im Sektor A muss pro Baufeld, und im Sektor B pro 3 Gebäude ein Kinderspielplatz gem. Art. 63 Abs.1 und 2 RPBG ausgewiesen und realisiert werden.

Die Kinderspielplätze können auch zusammengelegt werden.

BAUFELDER / BAUBEREICHE

Baufelder,
Baulinien

Art. 10

1

Lage und Abmessung der Baubereiche für Mehrfamilienhäuser (A und B) und der Baubereiche für Einfamilienhäuser (C) sind im Detailbebauungsplan bezeichnet.

2

Es sind Baukuben zu wählen, die die Baubereiche A und B annähernd ausfüllen.

3

Bei den Baubereichen für Mehrfamilienhäuser (A und B) sind Vorbauten zulässig, die Vorbauten-Bereiche sind im Detailbebauungsplan definiert.

4

Das zulässige Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile beträgt 1.00m

Nebengebäude

Art. 11

1

In den Baubereichen für Nebengebäude sind Kleinbauten gem. Art. 53 Abs. 1 PBR mit einer max. Gebäudehöhe von 2.50 m zugelassen. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2

In den Baubereichen C sind Anbauten und Kleinbauten gem. Art. 53 Abs. 1 und 2 PBR-zulässig.

Gemeinschaftsraum

Art. 12

1

Bei der Mehrzweckfläche ist ein mindestens 80m² grosser, natürlich belichteter Gemeinschaftsraum oder gedeckter Unterstand zu erstellen.

2

Die Erstellung hat spätestens mit der Realisierung von 50 % der möglichen Geschossfläche GF über den ganzen Perimeter, zu erfolgen.

3

Der Gemeinschaftsraum wird der $\ddot{U}Z_N$ angerechnet. Im Fall eines allseits geschlossenen Baus wird er auch der GFZ angerechnet.

Gesamthöhen,
Terrainhöhen, Koten

Art. 13

Für die Baubereiche der Mehrfamilienhäuser (A und B) ist die maximale Gesamthöhe h als Höhenkote im Detailbebauungsplan definiert. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.
Für die Baubereiche der Einfamilienhäuser (C) gilt die Bestimmung der Wohnzone mittlerer Dichte WM II (Art. 27 PBR)

2

Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt, wobei diese max. 0.50m über- oder unterschritten werden kann.

3

Bei begehbaren Dächern sind offene Brüstungen und Geländer mit einer Höhe von 1.20m gestattet.

Dächer

Art. 14

1

Für die Baubereiche der Mehrfamilienhäuser (A und B) sind nur Flachdächer zugelassen.

Für die Baubereiche der Einfamilienhäuser (C) ist die Dachformen frei, für die Gesamt- und die traufseitige Fassadenhöhe gelten die Bestimmungen der Wohnzone mittlerer Dichte WM II (Art. 27 PBR)

Für Kleinbauten in den Baubereichen der Mehrfamilienhäuser sind keine Steildächer zugelassen.

3

Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile der Hauptbauten sind extensiv mit standortgerechter, einheimischer Vegetation zu begrünen.

Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Aufenthaltsbereiche

Art. 15

1

Die Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient Den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz.

2

Die siedlungsinternen Grünbereiche (halböffentliche) bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung. Die Gestaltung und Bepflanzung, sowie der Unterhalt, erfolgt nach einem Gesamtkonzept.

3

Die im Detailbebauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen durch geeignete Massnahmen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind Einfriedungen zu bepflanzen.

Bepflanzung

Art. 16

1

Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Straucharten zu pflanzen. Wenn immer möglich ist darauf zu achten, Pflanzenmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. U.a. sollen Arten aus der Hecke Wilergasse für die Grünräume innerhalb der Überbauung wieder aufgenommen werden.

Ersatz Hecke Wilergasse

Art. 17

1

Der Ersatz der Hecke Wilergasse dient als Ersatzmassnahme für den zu rodenden Teil des geschützten Baum- und Heckenbestands im untersten Teil der Wilergasse.

2

Der Ersatz des geschützten Hecken- und Baumbestandes hat mindestens mit dem Faktor 1.4 zu erfolgen. Die Hecke wird auf der ganzen Länge von einem im Durchschnitt min. 1 m breiten Krautsaum abgeschlossen. Dieser Krautsaum kann nicht an die Ersatzfläche (Faktor 1.4) angerechnet werden.

Sowohl für die neu zu bepflanzen Hecke als auch für den Krautsaum müssen einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Der Krautsaum ist ein integraler Bestandteil der Hecke.

- 3
Der Artenvielfalt wird grösste Wichtigkeit beigemessen. Auf 10 Laufmetern werden min. 5 Arten gesetzt, davon min.20% dorntragende Sträucher. Ausserdem wird besonderen Wert auf ein reiches Blüten- und Feldfruchtangebot gelegt.
- 4
Der Trampelpfad entlang der Hecke wird ausserhalb des Krautsaums angelegt.
- 5
Der neue Baum- und Heckenbestand sowie der Krautsaum sind in ihrem Bestand zu schützen, gemäss Pflegekonzept zu pflegen, das heisst, periodisch zurückzuschneiden bzw. zu mähen und wo nötig zu ersetzen. Für den Unterhalt der Hecke und die Umsetzung des Pflegekonzepts ist die Gemeinde zuständig.

Ökologische Aufwertung

Art. 18

- 1
Für das Gebiet „Ersatz Hecke Wilergasse“ und den Krautsaum ist durch qualifizierte Fachpersonen ein Pflanz-, Entwicklungs-, Pflege- und Unterhaltskonzept zu erarbeiten.
- 2
Damit der Nutzen der Ersatz- und Aufwertungsmassnahme, wie auch die Auswirkungen der Pflege- und Unterhaltsmassnahmen überprüft werden können, ist eine aussagekräftige Erfolgskontrolle durchzuführen. Die Resultate der Erfolgskontrolle können eine Anpassung des Entwicklungs-, Pflege- und Unterhaltskonzeptes erfordern.
- 3
Das Pflanz-, Entwicklungs-, Pflege- und Unterhaltskonzept ist dem Kantonalen Amt für Wald und Natur, Sektion Natur und Landschaft, zur Zustimmung zu unterbreiten.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art. 19

1

Die Baufelder A1 – A11 und B4 – B6 werden über die Wilergasse erschlossen.

2

Die Baufelder B1 – B3 werden über das Gärteli erschlossen.

3

Die Baubereiche C werden über die Stockackerstrasse erschlossen.

4

Die Zu- und Wegfahrtsbereiche dienen als Zugangs- und Aufenthaltsbereich, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung. Sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

5

Es sind minimal 1.50m breite öffentliche Fusswegverbindungen vom Gärteli zur Stockackerstrasse und von der Sonnhaldenstrasse zur Wilergasse zu realisieren. Der Weg muss innerhalb des siedlungsinternen Grünbereichs liegen.

Parkierung

Art. 20

Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richten sich nach den gültigen Normen für die Bedarfsermittlung des Parkplatzangebots (SN 640 281)

Veloabstellplätze

Art. 21

Die Veloabstellplätze richtet sich nach den gültigen Normen für die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen (SN 640 065)

Energieversorgung

Art. 22

1

Die Bauten müssen mindestens Minergie-Standard erfüllen.

2

Für die Mehrfamilienhäuser sowie die Einfamilienhäuser sind gemeinschaftliche Heiz- und Warmwasseranlagen mit erneuerbaren- und emissionsarmen Energieformen zu prüfen und anzustreben.

3

Es sind Energiekonzepte ohne Verbrennungstechnologie anzustreben. Zu prüfen ist eine Nutzung der Sonnenenergie sowie die Nutzung vorhandener Umweltwärme (wie z.B. Erdwärme, Grundwasser, Luft)

4

Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen. Die Feinstaubbelastung ist speziell zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung

Art. 23

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Wirkungsbereiches des Detailbebauungsplans werden durch die Gemeinde Kerzers gemäss dem Wasserversorgungsreglement erstellt, unterhalten und finanziert.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 24

Die Realisierung des Detailbebauungsplanes ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.)

Inkrafttreten

Art. 25

Der Detailbebauungsplan und das DBP-Reglement „Stockacker“ treten mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) in Kraft.