

DETAILBEBAUUNGSPLAN "STÖCKENTEILEN-WEGMATTE" DETAILBEBAUUNGSREGLEMENT

Gemeinde Kerzers | Kanton Freiburg

Auflageexemplar vom 5. Juli 2021

Die Anpassungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage sind in **Pink** hervorgehoben.

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	5
Art.1	Bestandteile	5
Art.2	Perimeter	5
Art.3	Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art.4	Zweck	5
Art.5	Inhalte des Detailbebauungsplanes	5
B	Art und Mass der Nutzung	6
Art.6	Baubereiche	6
Art.7	Art der Nutzung	6
Art.8	Mass der Nutzung	6
Art.9	Lärmschutz	7
Art.10	Baulinie	7
Art.11	Hochspannungsleitung	7
C	Gestaltung	8
Art.12	Gestaltung der Bauten	8
Art.13	Gestaltung der Dächer	8
Art.14	Beurteilungsgremium	9
D	Aussenraum	10
Art.15	Grünfläche	10
Art.16	Grünbereich	10
Art.17	Umgebungsgestaltung	11
Art.18	Reklamen	11
Art.19	Zentrale Entsorgungsstellen	11

E	Erschliessung und Parkierung	12
Art.20	Erschliessung	12
Art.21	Parkierung	12
Art.22	Anzahl Parkplätze	13
Art.23	Mobilitätsmanagement	13
Art.24	Abwasserentsorgung, Retention und Meteorwasser	14
F	Umwelt	15
Art.25	Massnahmen Umweltschutz	15
Art.26	Naturgefahren	15
Art.27	Archäologie	15
Art.28	Bodenschutzmassnahmen	15
Art.29	Energie	15
G	Weitere Bestimmungen	16
Art.30	Inkrafttreten	16
	Genehmigungsvermerke	19

A ALLGEMEINES

Art.1 Bestandteile

Der Detailbebauungsplan "Stöckenteilen-Wegmatte" besteht aus den nachfolgenden Detailbebauungsvorschriften und dem Detailbebauungsplan im Massstab 1:1'000.

Art.2 Perimeter

Die Detailbebauungsvorschriften gelten innerhalb des im Detailbebauungsplan eingetragenen Perimeters.

Art.3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Detailbebauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das Planungs- und Baureglement (PBR) der Gemeinde Kerzers.

Art.4 Zweck

Der Detailbebauungsplan "Stöckenteilen-Wegmatte" bezweckt eine flächensparende Erschliessung und Überbauung der Industrie- und Gewerbezone.

Art.5 Inhalte des Detailbebauungsplanes

¹ Im Detailbebauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Detailbebauungsplan-Perimeter "Stöckenteilen-Wegmatte"
- > Baubereich A
- > Baubereich B
- > Baubereich C
- > Baubereich D
- > minimale Terrainkoten (m ü. M.)
- > Baulinie
- > Grünbereich
- > Erschliessungsbereich
- > Zufahrten motorisierter Verkehr und Langsamverkehr
- > Ein- und Ausfahrten motorisierter Verkehr und Langsamverkehr
- > Bereich für oberirdische Parkierung
- > Perimeter Hochspannungsleitung

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art.6 Baubereiche

Innerhalb des im Detailbebauungsplan eingetragenen Perimeters werden vier Baubereiche festgelegt:

- > Fläche Baubereich A: 17'294 m²
- > Fläche Baubereich B: 36'701 m²
- > Fläche Baubereich C: 12'728 m²
- > Fläche Baubereich D: 11'992 m²

Art.7 Art der Nutzung

- 1 Innerhalb der Baubereiche A bis D gelten für die Art der Nutzung die Bestimmungen der Industrie- und Gewerbezone IGZ gemäss Art. 31 des Planungs- und Baureglements (PBR) der Gemeinde Kerzers. **Im Baubereich A ist zudem eine Heizzentrale zugelassen.**
- 2 Nicht zugelassen sind reine Verkaufsgeschäfte, Lagerhäuser und Verteilzentren.

Art.8 Mass der Nutzung

- 1 Die im Detailbebauungsplan bezeichneten Baubereiche begrenzen die überbaubaren Flächen. Ausserhalb der Baubereiche sind - bis auf die in Art.24 Abs. 4 und 7 bezeichneten Vorkehrungen für die Versickerung und Retention - Bauten oder ausserdem Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten sowie vorspringende Gebäudeteile nicht zugelassen.
- 2 Für die Baubereiche A bis D gelten folgende Masse:
 - > Bauweise: offen
 - > Überbauungsziffer: ÜZ H: 0.70 (für Hauptgebäude und -anlagen)
ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen)
 - > Baumassenziffer: BMZ min.: 3.00 m³/m²
BMZ max.: 8.00 m³/m²
 - > Gebäudehöhe h: Max. 15.00 m (Gesamthöhe, gemessen ab massgebendem Terrain)
 - > Minimale Höhenkote **Baufeld A: 438.50 m.ü.M.;**
Baufeld B: 438.60 m.ü.M.;
Baufeld C: 438.60 m.ü.M.;
Baufeld D: 438.60 m.ü.M.;
einzuhalten von sämtlichen Gebäudezugängen.
 - > Geschosse: frei innerhalb h

- 3 Für die Baubereiche A bis D gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
- > es ist eine dichte Bebauung sicherzustellen.
 - > der Zusammenbau von Bauten zwischen den Baubereichen C und D ist zugelassen.
 - > pro Baubereich ist im Rahmen des Baugesuchs die Einhaltung des anteilmässigen Nutzungsmasses nachzuweisen.
 - > zwischen den Baubereichen kann eine Nutzungsübertragung erfolgen, im Rahmen des Baugesuchs muss dabei das übertragene Bauvolumen sowie die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer nachgewiesen und im Grundbuch eingetragen werden.
 - > innerhalb der Baubereiche B und D können die Bauten direkt auf die südöstliche Baubereichsgrenze gestellt und mit den bestehenden Bauten der Parzellen 1161, 1162, 1164, 1184, 1186, 1187, 1188, 8178 zusammengebaut werden. Andernfalls müssen sie einen Grenzabstand von 4.00 m einhalten.
 - > innerhalb der Baubereiche gelten die im Detailbebauungsplan bezeichneten minimalen Terrainkoten in Meter über Meer (m ü. M.).
 - > die Baubereiche werden von "Bereichen für oberirdische Parkierung" überlagert, wo keine Parkierung erfolgt, kann der Baubereich vollständig bebaut werden.

Art.9 Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

Art.10 Baulinie

- 1 Innerhalb der Baubereiche A bis D gelten die Baulinien ohne Anbaupflicht.
- 2 Die Baulinie gilt für Hauptbauten, Kleinbauten und Anbauten. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, vorspringende Gebäudeteile und Vordächer dürfen die Baulinie überschreiten.

Art.11 Hochspannungsleitung

- 1 Die Baubereiche A und B dürfen erst bebaut werden, wenn die bestehende Hochspannungsleitung (Freileitung) unterirdisch verlegt ist.
- 2 Im "Perimeter Hochspannungsleitung" sind aufgrund der unterirdisch verlaufenden Hochspannungsleitung keine OMEN-Nutzungen erlaubt.
- 3 Baugesuche, die den "Perimeter Hochspannungsleitung" tangieren, sind der Betreiberin der Hochspannungsleitung vorzulegen.

C GESTALTUNG

Art.12 Gestaltung der Bauten

- 1 Die Bauten sind konzeptionell und architektonisch gut ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.
- 2 Es sind ruhige, schlichte, kubische Hauptbauten zu realisieren.
- 3 Sämtliche Bauten innerhalb der Baubereiche sind vom architektonischen Ausdruck, der Materialisierung und von der Farbgebung her als bauliche Einheit zu gestalten.
- 4 Architektonischer Ausdruck: Die Fassaden der Hauptbauten haben eine betont horizontale Gliederung aufzuweisen. Pro Baubereich sind die Hauptbauten gegenüber des Grünbereichs mit einer durchgehenden Dachkante zu gestalten. Fensterbrüstungen haben eine regelmässige und horizontale Gliederung aufzuweisen.
- 5 Materialisierung: Materialien mit Blendwirkung sind nicht zugelassen.
- 6 Farbgebung: Es sind nur zurückhaltende, erdfarbene und matte Farben zugelassen. Grelle Farbtöne sind nicht zugelassen. Die Farbgebung der Fassaden ist frühzeitig vor der Ausführung zu bemustern.
- 7 Architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung sind so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung (Nachbarbauten, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 8 Sämtliche Haupt-, Klein- und Anbauten sind rechtwinklig zum Erschliessungsbereich/Grünbereich auszurichten.

Art.13 Gestaltung der Dächer

- 1 Für Hauptbauten sind nur Flachdächer, geneigte Steildächer mit einer max. Neigung von 15 Grad sowie Tonnendächer mit einer max. Neigung von 25 Grad zugelassen.
- 2 Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen und können zudem als Energiegewinnungsflächen genutzt werden. Für die extensive Dachbegrünung ist eine einheitliche, dem Standort angepasste Saatmischung zu wählen.
- 3 Attikageschosse sind nicht zugelassen.

Art.14 Beurteilungsgremium

- 1 Sämtliche Bauvorhaben können im Baugesuchverfahren frühzeitig von einem unabhängigen Beurteilungsgremium aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur und Landschaft sowie Behördenvertreter der Gemeinde Kerzers auf ihre ästhetische Wirkung und Gestaltung und ihre landschaftliche Einpassung beurteilt werden.
- 2 Das Beurteilungsgremium kann von der Gemeinde und/oder Bauherrschaft verlangt werden. Ihre Beurteilungen und Empfehlungen werden in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes einfließen.
- 3 Die Zusammensetzung und Konstituierung des Beurteilungsgremiums ist wie folgt:
 - > 2x externe Fachexpert*innen aus den Bereichen Architektur/
Landschaftsarchitektur und Verkehr
 - > 2x Gemeindevertreter*innen (1x Bauverwalter*in, 1x Gemeinderatsmitglied)
 - > 1x Bauherrschaft

D AUSSENRAUM

Art.15 Grünfläche

- 1 Über das Gesamtgebiet des Wirkungsbereichs des Detailbebauungsplans "Stöckenteilen-Wegmatte" gilt eine Grünflächenziffer von 0.15.
- 2 Davon sind 0.07 konzentriert innerhalb des Grünbereichs entlang des hochwertig zu gestaltenden Siedlungsrandes zu erstellen.
- 3 Die restliche Grünflächenziffer von 0.08 ist innerhalb der Baubereiche A bis D zu realisieren. Die Grünflächen können innerhalb der Baubereiche A bis D als zusammenhängende Flächen oder in Einzelflächen frei angeordnet werden.
- 4 Mit jeder Bauetappe ist die, innerhalb der Baubereiche A bis D, geforderte Grünflächenziffer von 0.08 anteilmässig sicherzustellen.

Art.16 Grünbereich

- 1 Der Grünbereich definiert den Siedlungsrand und ist mit zusammenhängenden Hecken, durchsetzt mit Hochstammbäumen, zu bepflanzen. Der Grünbereich ist ausschliesslich mit standortgerechten, einheimischen Bäumen, Straucharten und Hecken zu pflanzen.
- 2 Innerhalb des Grünbereichs sind keine Aufenthaltsplätze, Infrastrukturanlagen zur Erholungsnutzung oder Wege zugelassen.
- 3 Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 4 Die notwendigen Bauwerke für die Versickerung und Retention von unverschmutztem Regenwasser sind zugelassen.
- 5 Unbefestigte und versickerungsfähige Fuss- und Radwege, welche die Baubereiche C und D mit dem Flurweg Gümme verbinden, sind zugelassen.

Art.17 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Gestaltung des Grünbereiches richtet sich nach den Empfehlungen eines Umgebungsgestaltungskonzepts.
- 2 Pro Bauetappe ist der direkt angrenzende Grünbereich nach Art.16 zu realisieren.
- 3 Die Bepflanzung des Grünbereiches wird dauerhaft von der Gemeinde Kerzers erstellt und unterhalten.

Art.18 Reklamen

- 1 An den Bauten sowie in den Aussenräumen sind keine Fremdreklamen zugelassen.
- 2 Eigenreklamen und Nachtbeleuchtungen sind einheitlich und in zurückhaltender Weise zu gestalten.
- 3 Reklamen dürfen die Oberkante (Dachrandabschluss) der Hauptbauten nicht überschreiten.

Art.19 Zentrale Entsorgungsstellen

- 1 Die Bereiche für die Kehrrichtentsorgung sind durch die Grundeigentümer nach Absprache mit der Gemeinde Kerzers zentral sowie von der Erschliessungsstrasse her gut zugänglich im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens des betreffenden Baubereichs zu erstellen.
- 2 Sinnvolle, baubereichsübergreifende Lösungen für Entsorgungsstellen sind in Absprache mit der Gemeinde Kerzers möglich.

E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art.20 Erschliessung

- 1 Die Zufahrten für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr zu den Baubereichen A bis D erfolgen an den im Detailbebauungsplan bezeichneten Orten.
- 2 Die Feinerschliessung der Baubereiche A bis D für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt an den im Detailbebauungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten. Die Ein- und Ausfahrten sind wenn möglich gemeinschaftlich zu erstellen und zu nutzen.
- 3 Die als Erschliessungsbereich bezeichnete Fläche sichert den für den Bau der Erschliessungsstrasse vorgesehenen Platzbedarf. **Die Erschliessungsstrasse ist auf einer Höhe von 438.10 m.ü.M. zu erstellen.**
- 4 Die direkte Verkehrsverbindung des Langsamverkehrs zum Bahnhof Kerzers gemäss "Gemeinderichtplan Teil Verkehr" ist sicherzustellen.
- 5 Die einzelnen Gebäude im Perimeter des Detailbebauungsplans sind zu Fuss direkt erreichbar und untereinander mit den Ein- und Ausfahrten sicher verbunden.

Art.21 Parkierung

- 1 Ober- und unterirdische Parkplätze für Angestellte und Besucher sind pro Baubereich gemeinschaftlich zu erstellen und dürfen ausschliesslich über die im Detailbebauungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten erschlossen werden.
- 2 Oberirdische Parkplätze für Angestellte, Besucher und betriebsnotwendige Fahrzeuge sind in den bezeichneten "Bereichen für oberirdische Parkierung" erlaubt und möglichst konzentriert anzuordnen.
- 3 Unterirdische und gebäudeintegrierte Parkierungsanlagen für Angestellte und Besucher sind in den gesamten Baubereichen A bis D erlaubt.
- 4 Ober- und unterirdische Umschlagplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge sind in den gesamten Baubereichen A bis D erlaubt und möglichst konzentriert anzuordnen.
- 5 Überdeckte und offene Veloabstellanlagen sind in genügender Anzahl und jeweils in der Nähe der Gebäudeeingänge zu errichten.

Art.22 Anzahl Parkplätze

Die Anzahl der Parkplätze richten sich nach der VSS-Norm SN 640 281 von 2013 für das Angebot an Parkfeldern für Personenwagen sowie nach der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 für Veloparkierungsanlagen.

Art.23 Mobilitätsmanagement

- ¹ Pro Baubereich ist der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchs ein Mobilitätsplan vorzulegen. Ziel ist, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen in Richtung umweltfreundliche, nachhaltige Verkehrsmittelwahl zu verändern.

- ² Ein Mobilitätsplan umfasst Aussagen zu:
 - Förderung des öffentlichen Verkehrs (ÖV): Information, vergünstigte Abonnemente, Anpassung der Arbeitszeiten an den Fahrplan des ÖV
 - Förderung von Fahrgemeinschaften und Carsharing: reservierte Parkfelder, Unterstützung bei der Bildung von Fahrgemeinschaften, Bereitstellung von Geschäftsautos
 - Förderung des Langsamverkehrs (Velo- und Fussverkehr): sichere Veloabstellplätze mit Überdachung, Umkleideräume und Duschen, Bereitstellung von Geschäftsvelos, finanzieller Beitrag an den Kauf und Unterhalt von Material
 - Festlegung eines Parkierungsregimes, das mit den übrigen Massnahmen in Einklang steht: Zuteilung der Parkfelder, Vignetten, Tarife, Parkfelder, die für Fahrgemeinschaften reserviert sind

Art.24 Abwasserentsorgung, Retention und Meteorwasser

Die Entwässerung hat gemäss dem Abwasserreglement der Gemeinde Kerzers (Art. 4 c) zu erfolgen:

- 1 Das Schmutzabwasser ist unter Einhaltung der Einleitungsbedingungen bei Bedarf mit Vorbehandlung direkt in die Schmutzabwasserkanalisation einzuleiten. Der spezifische Volumenstrom darf 5 l/s*ha Schmutzwasser (Gemüseverarbeitung) und 5 l/s*ha Regenabwasser (10 l/s*ha bei verschmutztem Regenabwasser) nicht überschreiten.
- 2 Parkplatzflächen und Fusswege sind durchlässig zu erstellen oder über angrenzende Grünflächen über die Schulter zu entwässern.
- 3 Wenig verschmutztes Regenabwasser von Dachflächen ist auf Grünflächen mit Retention zu versickern respektive gedrosselt abzuleiten. Die Dachflächen dürfen keine Schwermetalle aufweisen.
- 4 Regenabwasser von Verkehrsflächen ohne Umschlag von Problemstoffen ist über Schlammsammler in die Versickerung Typ a mit gedrosselter Ableitung an das Regenabwassersystem anzuschliessen. Der maximale Abflussbeiwert beträgt 17 l/s*ha.
- 5 Umschlagsflächen von Problemstoffen sind zu überdachen und klar abzugrenzen. Das Tropfwasser ist über Vorbehandlungsanlagen an das Schmutzabwassersystem anzuschliessen.
- 6 Versickerung und Retention sind in den Grünbereichen zu erstellen und mit dem Umgebungsgestaltungskonzept nach Art.17 zu koordinieren.
- 7 Die Vorkehrungen für Versickerung und Retention sind für den gesamten Wirkungsbereich koordiniert zu erstellen und zu unterhalten. Die dazu notwendigen Bauwerke sind in den Grünbereichen zugelassen.
- 8 Der Unterhalt der Anlagen obliegt den jeweiligen Benutzern.

F UMWELT

Art.25 Massnahmen Umweltschutz

Es sind die Massnahmen gemäss Umweltverträglichkeitsbericht "Stöckenteilen-Wegmatte" vom 5. März 2021 sowie die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts zur Heizzentrale vom 16. November 2020 umzusetzen.

Art.26 Naturgefahren

- ¹ Bei konkreten Bauvorhaben muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden. Zudem wird ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich.
- ² Sensible Objekte benötigen die Durchführung einer ergänzenden Studie sowie besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

Art.27 Archäologie

Innerhalb der archäologischen Perimeter wird für neue Bauvorhaben und für jegliche Veränderungen des bestehenden Geländezustands ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 Ausführungsreglement zum RPBR empfohlen.

Art.28 Bodenschutzmassnahmen

Zur Sicherstellung der Bodenschutzmassnahmen ist bei Bauprojekten von über 5'000.00 m² Eingriffsfläche ein detailliertes Bodenschutzkonzept zu erstellen und eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

Art.29 Energie

- ¹ Pro Bauetappe ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser anzustreben.
- ² Die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten.
- ³ Dabei sind insbesondere folgende Ziele und Massnahmen sowie Prioritäten anzustreben:
 - > grösstmöglicher Einsatz von Alternativenergien (Erdwärme, Grundwasser, Luft, Sonne).
 - > Anschluss an den Wärmeverbund Kerzers prüfen, soweit dieser Wärmeverbund besteht ist zwingend an diesen anzuschliessen.
 - > soweit Verbrennungsanlagen notwendig sind, ist der Einsatz von nicht fossilen Brennstoffen zu prüfen.

G WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.30 Inkrafttreten

Der Detailbebauungsplan tritt gemäss Artikel 86 des Raumplanungs- und Baugesetzes mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Gemeinde Kerzers

Detailbebauungsplan "Stöckenteilen-Wegmatte"

1. Öffentliche Auflage

Dreissigtägige öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 41 vom 11.10.2019

2. Öffentliche Auflage (Neuaufgabe)

Dreissigtägige öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 29 vom 23.07.2021

Angenommen durch den Gemeinderat am:

Kerzers, den

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Martin Maeder

.....
Erich Hirt

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

Freiburg, den

Der Staatsrat, Direktor:

.....

