



Gemeinde Ueberstorf

**BAU- UND PLANUNGSREGLEMENT
der Gemeinde Ueberstorf**

RCU applicable

Gültiges BPR

**Service des constructions et de
l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg**

**ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG**

INHALTSVERZEICHNIS

Art		Seite
1. TEIL	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
1	Zweck	5
2	Gesetzliche Grundlagen	5
3	Rechtsnatur	5
4	Anwendungsbereich	5
5	Abweichungen	6
2. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
2.1	GENERELLE ZONENVORSCHRIFTEN	
6	Detailbebauungsplan	6
6 A	Obligatorische Detailerschliessungsbewilligung	7
2.2	SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN	
7	Dorfzone DZ	7
8	Dorfschutzzone DSZ	8
9	Wohnzone mit schwacher Dichte WS	8
10	Wohnzone mit mittlerer Dichte WM	8
11	Wohnzone mit hoher Dichte WH	9
12	Wohnzone "Guldifeld - Henzenmoos" WS / G-H	9
13	Mischzone Wohnen - Gewerbe WGZ und WGZA	9
14	Gewerbezone GZ	10
15	Zone im allgemeinem Interesse - Bauten ZAIB	10
16	Zone im allgemeinem Interesse - Anlagen ZAIA	10
17	Bestandeszone BSZ	10
18	Gartenbauzone GBZ	11
19	Freihaltezone	11
20	Raumbedarf für Fliessgewässer	11
21	Landwirtschaftszone LZ	12
22	Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone KS	12
2.3	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	
2.3 A	ORTSBILD	
23	Geschützte Bauten	13
24	Ortsbildschutzperimeter	13
2.3 B	NATUR UND LANDSCHAFT	
25	Naturschutzzone	15
26	Landschaftsschutzzone	15
27	Einzelbäume / Baumgruppen	15

28	Hecken / Feldgehölz	16
29	Gewässer / Ufergehölz	16
30	Inventar historischer Verkehrswege IVS	16
31	Archäologische Perimeter	16
32	Gefahrengebiete	17
2.3 C	ALLGEMEINES ZU NATUR UND LANDSCHAFT	
33	Landschaftsplanung, Entschädigungen	17
3. TEIL	BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN	
34	Baupolizeiliche Masse	18
35	Fassadenhöhe Fh: Zuschlag zur Höhe Fh / Abgrabungen	19
36	Spezielle Regelung der GFZ gemäss Art. 80 Abs. 5 RPBR	19
37	Strassengrenzen, Abstände zum Wald, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen	20
38	Raumbedarf für Fliessgewässer	20
39	Altlastenareale / -standorte	20
40	Dachgestaltung	21
41	Sonneneinstrahlung	21
42	Umgebungsgestaltung	21
43	Parkierung	22
4. TEIL	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	
44	Baugespanne / Profile	22
45	Form des Baugesuchs	22
46	Kontrolle durch den Gemeinderat	22
47	Gebühren	23
48	Expertisen	23
5. TEIL	STRAFBESTIMMUNGEN	
49	Übertretungen	23
6. TEIL	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
50	Aufhebung	23
51	Inkrafttreten	23
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	24
Anhang I	Inventarliste der schützenswerten Bauten	
Anhang II	Baugrenzenplan Ortskern Ueberstorf	
Anhang III	Empfehlungen für geschützte Bauten	

ABKÜRZUNGEN

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LSV	Lärmschutzverordnung
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Baubegriffen
StrG	Strassengesetz des Kantons Freiburg
ARStrG	Ausführungsreglement zum Strassengesetz
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter Kanton Freiburg
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter Kanton Freiburg
BPR	Bau- und Planungsreglement der Gemeinde Ueberstorf
a.T.	alter Teilung
OK	Oberkant

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Zweck	Artikel 1
	Das vorliegende Bau- und Planungsreglement der Gemeinde Ueberstorf umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde und bildet mit dem Zonennutzungsplan die baurechtliche Grundordnung.
Gesetzliche Grundlagen	Artikel 2
	1 Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGSG), das Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (ARKGSG), das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967, alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen. 2 Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich gemäss Art. 39 RPBG zusammen: a) das Richtplandossier; b) den Zonennutzungsplan; c) dem Bau- und Planungsreglement; d) allfällige Detailbebauungspläne (DBP); e) dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanung; f) den Inventaren.
Rechtsnatur	Artikel 3
	Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind verbindlich für Behörden und Private. Der Inhalt des Richtplandossiers ist für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 und 87 RPBG).
Anwendungsbereich	Artikel 4
	Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Arbeiten im Sinne von Art. 84 ff RPBR und für alle Nutzungsänderungen anwendbar.

Abweichungen

Artikel 5

Abweichungen von Nutzungsplänen und dazugehörigen Gemeindevorschriften können von der zuständigen Bewilligungsbehörde nach RPBG Art. 147 ff bewilligt werden.
Das im RPBR Art. 101 ff dargelegte Verfahren bleibt vorbehalten.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Generelle Zonenvorschriften

Detailbebauungspläne

Artikel 6

- 1 Im Zonennutzungsplan sind Perimeter bezeichnet, für welche Detailbebauungspläne bestehen, oder für welche die Ausarbeitung eines Detailbebauungsplanes gemäss Art. 63 RPBG obligatorisch ist. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung des Detailbebauungsplanes in keiner Weise präjudizieren.
- 2 Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten sind für die Erstellung oder die Änderung eines Detailbebauungsplanes die Rahmenbedingungen bei der Gemeinde einzuholen. Als Grundlage für den Detailbebauungsplan ist ein qualitätsvolles Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Für jeden Detailbebauungsplan kann eine für die Entwicklung der Gemeinde sinnvolle Etappierung festgelegt werden.
- 3 Die Detailbebauungspläne haben zusätzlich zu den vom RPBG geforderten Unterlagen einen Bepflanzungs- und sofern notwendig einen Immissionsschutzplan zu enthalten.
- 4 Die Kosten der Erstellung der Detailbebauungspläne gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Bestehende Detailbebauungspläne

- 5 Für folgende Gebiete sind die genehmigten Detailbebauungspläne gültig und werden teilweise wie folgt abgeändert:
 - a) DBP "Dorfmatte" (Staatsratsbeschluss vom 26. April 1983)
Geschossflächenziffer:
 - 1.0 für Artikel Nr. 5 (+ Zuschlag gem. Art. 34 Abs. 4)
 - 1.1 für Artikel Nr. 6 (+ Zuschlag gem. Art. 34 Abs. 4)
 - b) DBP Kapellacker (Staatsratsbeschluss vom 11. Juli 1986). Das Mass der Nutzung ist gemäss Anhang 1 des Quartierreglements festgelegt.
 - c) DBP Oberdorfmatte (Staatsratsbeschluss vom 11. Dezember 1984)
 - d) DBP „Gewerbezone Flamattstrasse“ (genehmigt durch die Baudirektion am 3. Juli 2002)
- Für die in den Quartierreglementen enthaltenen Zonenbezeichnungen gelten neu: W1 = WS, W2 = WM, W3 = WH.

Neue Detailbebauungspläne

- 6 Für folgende Gebiete sind Detailbebauungspläne neu zu erarbeiten und zu erlassen:
 - a) DBP „Wirtshausmatte“

Detailbebauungsplan "Wirtshausmatte"

- 7 Planungszweck:
 - Fördern einer verdichteten Überbauung mit hohen ortsbaulichen Qualitäten.
 - Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der zentrumsnahen Überbauung in die Umgebung.
- Rahmenbedingungen:
 - Nutzungsmass: Geschossflächenziffer 1.1 plus Zuschlag für Einstellhallen gem. Art. 34 Abs. 4
 - Nutzungsart: Wohnen und nicht störende Gewerbenutzung
 - Empfindlichkeitsstufe: II

Obligatorische Detaillerschliessungsbewilligung

Artikel 6 A

- 1 Die Perimeter der obligatorischen Detaillerschliessungsbewilligung werden gemäss RPBG und RPBR festgelegt. In diesen Gebieten werden Baugesuche erst bewilligt, wenn die Erschliessung mit einer Detaillerschliessungsbewilligung gesichert ist.
- 2 Der Gemeinderat kann zusätzlich zu den im Zonennutzungsplan bestimmten obligatorischen Detaillerschliessungsbewilligungen weitere Gebiete der Pflicht einer Detaillerschliessungsbewilligung unterstellen, wenn dies der zu erschliessende Bereich erfordert.
- 3 Die Kosten der Erstellung der Detaillerschliessungsbewilligung gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, gilt Art. 67, Abs. 4 RPBG sinngemäss.

2.2 Spezielle Zonenvorschriften

Dorfzone DZ

Artikel 7

- 1 Die Dorfzone umfasst bedeutsame Teile des alten Dorfes. Die Zone ist für Handel, Handwerk, Büros, ruhige Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen, den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb und für das Wohnen bestimmt. Nicht zugelassen sind Verbrauchermärkte und Lagerbauten ohne Detailverkauf.
- 2 Das Erdgeschoss darf nicht vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Gemeinderat kann diesbezüglich befristete Ausnahmen gestatten, wenn die Gebäudestruktur im Erdgeschoss einer späteren Umwandlung in Geschäfts- und Gewerbeflächen nicht hinderlich ist und die allgemeinen Bedingungen (Hygiene, Immissionen, Besonnung etc.) für das Wohnen erfüllt werden können.
- 3 Bauten haben sich bezüglich Orientierung, Volumen, Massstäblichkeit, Proportionen, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl harmonisch in die Umgebung einzufügen.
- 4 Die Inhalte von Anhang II dieses Reglements sind zu berücksichtigen.
- 5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
- 6 Für Neubauten und grössere Um- und Anbauten ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.

Dorfschutzzone DSZ

Artikel 8

- 1 Die Dorfschutzzone ist durch wertvolle, das Dorfbild prägende Bauten und Aussenanlagen bestimmt. In diesen Bereichen sind keine Nutzungen erlaubt, die den Charakter der einzelnen Gebiete, der Gebäude und der Aussenanlagen wesentlich beeinträchtigen können.
- 2 Die Zone ist für Handel, Handwerk, Büros, stilles Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen und für das Wohnen bestimmt.
- 3 Bauten haben sich bezüglich Orientierung, Volumen, Massstäblichkeit, Proportionen, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl harmonisch in die Umgebung einzufügen. Zusätzliche Neubauten sind keine zugelassen, ausser solcher, welche als Klein- oder Anbauten konzipiert werden gemäss Art. 82 RPBR und die mit dem Hauptgebäude eine Betriebseinheit bilden.
- 4 Gebäudehöhen, Geschosshöhen, Gebäudelängen, Dachformen etc., können unter Beachtung der speziellen Situation nicht generell festgelegt werden.
- 5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
- 6 Die Inhalte von Anhang II dieses Reglements sind zu berücksichtigen.
- 7 Für sämtliche bauliche Massnahmen ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen. Die Kantonale Kulturgüterkommission ist beizuziehen.

Wohnzone mit schwacher Dichte WS

Artikel 9

- 1 Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt gemäss Art. 55 a) RPBR.
- 2 Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers, Quartierläden und dergleichen sind zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen und keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen. Nicht zugelassen sind Betriebe wie Schreinereien, Spenglereien, Automalereien und dergleichen.
- 3 Der Gewerbebetrieb auf Parz. Nr. 1179 hat die Besitzstandsgarantie. Die Besitzstandsgarantie hat nur Gültigkeit, wenn die übergeordnete Gesetzgebungen (Luftreinhalteverordnung, Lärmschutzverordnung usw.) respektiert sind.
- 4 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

Wohnzone mit mittlerer Dichte WM

Artikel 10

- 1 Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt Art. 55 a), Art. 56 b) und Art. 57 c) RPBR.
- 2 Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers, Quartierläden und dergleichen sind zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen und keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen. Nicht zugelassen sind Betriebe wie Schreinereien, Spenglereien, Automalereien und dergleichen.
- 3 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

Wohnzone mit hoher Dichte WH

Artikel 11

- 1 Die Wohnzone mit hoher Dichte ist für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt Art. 56 b) und Art. 57 c) RPBR.
- 2 Andere Nutzungen wie stilles Gewerbe, Büros, Ateliers und dergleichen sind zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen und keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen. Nicht zugelassen sind Betriebe wie Schreinereien, Spenglereien, Automalereien und dergleichen.
- 3 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

Wohnzone "Guldfeld – Henzenmoos" WS /G-H

Artikel 12

- 1 Die Wohnzone WS / G-H ist für freistehende Einzelwohnhäuser bestimmt Art. 55 a) RPBR.
- 2 Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers, Quartierläden und dergleichen sind zugelassen, haben sich aber den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen und dürfen keine den Wohnzweck störende Immissionen und keinen den Wohnzweck störenden Verkehr verursachen. Nicht zugelassen sind Betriebe wie Schreinereien, Spenglereien, Automalereien und dergleichen.
- 3 Der Gewerbebetrieb auf Parz. Nr. 1093 hat die Besitzstandsgarantie. Die Besitzstandsgarantie hat nur Gültigkeit, wenn die übergeordnete Gesetzgebungen (Luftreinhalteverordnung, Lärmschutzverordnung usw.) respektiert sind.
- 4 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer, mit der First parallel zum Hang erlaubt. Die hangseitige Dachfläche darf eine Neigung von maximal 70° a.T. aufweisen.
- 5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

Mischzone Wohnen – Gewerbe WGZ und WGZA

Artikel 13

- 1 Die Mischzone Wohnen-Gewerbe ist bestimmt für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen. Pro Bau sind maximal 4 Wohneinheiten zugelassen. Gewerbe, die das Wohnen stark beeinträchtigen und reine Lagerbetriebe sind nicht zugelassen.
- 2 Für jede Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden Art. 52 RPBG.
- 3 Der Gemeinderat legt den minimalen Gewerbeanteil in Prozenten fest.
- 4 In der Mischzone WGZA ist ein Vorgesuch im Sinne Art. 137 RPBG einzureichen, welches die Ausgangslage und Auflagen der Altlasten aufzeigt. Je nach Fall kann die Gemeinde oder das Bau- und Raumplanungsamt folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:
 - Erstellung einer geotechnischen Studie und einer Studie zur Altlastensanierung, welche die Bebaubarkeit des Grundstückes nachweist.
 - Erstellung einer geotechnischen Studie und einer Studie zur Altlastensanierung, welche die zu treffenden unerlässlichen Bau- und Schutzmassnahmen definiert.
 - Bau- und/oder Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

Gewerbezone GZ	5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
	Artikel 14
	1 Die Gewerbezone ist für Fabrikations- Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen bestimmt.
	2 Eine Wohnung zur Beaufsichtigung der Betriebe kann innerhalb des Gebäudevolumens zugelassen werden.
	3 Die Gewerbezone GZa (Chrummatt) ist nur bestimmt für die Zufahrten und Parkplätze. Lager sind innerhalb dieser Zonenfläche ausgeschlossen.
	4 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
Zone von allgemeinem Interesse – ZAIB	Artikel 15
	1 Diese Zone ist bestimmt für Gebäude der öffentlichen Dienste wie z.B. Schulen, Turnhallen, Kirchen, Gemeindeverwaltung und die zugehörigen Wohnungen sowie Anlagen.
	2 In der Zone für öffentliche Bauten sind bedeutsame Teile des Dorfkerns eingeschlossen. Neu- und Erweiterungsbauten haben sich bezüglich Standort, Volumen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die bestehende Umgebung einzufügen.
	3 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
Zone von allgemeinem Interesse – ZAIA	Artikel 16
	1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Funktionen im allgemeinen Interesse wie Sport und Spiel, Parkanlagen, Ruheplätze, öffentliche Parkplätze, Depotplätze usw.
	2 Die Zone für öffentliche Anlagen grenzt an bedeutsame Teile des Dorfes. Diese Gegebenheit ist bei der Planung der Anlagen zu beachten. Der Gemeinderat kann für diese Zone Richtlinien erlassen.
	3 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
Bestandeszone BSZ	Artikel 17
	1 Die Bestandeszone ist in erster Linie bestimmt für den Ausbau bestehender Hauptbauten innerhalb der bestehenden Volumen. Ist das bestehende Volumen ungeeignet, können Erweiterungen wie An- und Aufbauten zugelassen werden, wenn sie sich bezüglich Volumen, Massstäblichkeit, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl harmonisch in die Umgebung einfügen. Zusätzliche neue Hauptbauten sind nicht zugelassen.
	2 In der Bestandeszone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.
	3 Sofern das bestehende Volumen bei Inkrafttreten dieses Reglementes voll ausgenutzt ist, gelten für Erweiterungen folgende Einschränkungen:
	a) die Geschossfläche der Hauptbaute inkl. Erweiterung beträgt maximal 500 m ² .
	b) für Ersatzneubauten gelten die Bestimmungen sinngemäss.

Gartenbauzone GBZ	c) mit nachträglichen Abparzellierungen ist eine Zusatzerweiterung ausgeschlossen. Eine Zusatzerweiterung kann nur einmal gewährt werden.
	4 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
Freihaltezone	Artikel 18
	1 In der Gartenbauzone sind Bauten und Anlagen, welche der Aufzucht von Pflanzen und deren Verkauf dienen, sowie Wohnungen für das Betriebspersonal zugelassen.
	2 Innerhalb von bestehenden Gebäuden sind insgesamt maximal 3 Wohnungen zugelassen. Neue Wohnbauten sind untersagt.
	3 Standort und Gestaltung der Bauten und Anlagen müssen den besonderen Charaktermerkmalen der Landschaft oder Siedlung Rechnung tragen. Gegenüber Waldrändern ist für Gebäude ein Mindestabstand von 20.00 m einzuhalten.
	4 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
Raumbedarf für Fliessgewässer	Artikel 19
	1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung von Grünflächen und Freiflächen innerhalb der Bauzone (Art. 56 RPBG).
	2 In der Freihaltezone gilt ein allgemeines Bauverbot für Hochbauten. Davon ausgenommen sind zweckgebundene Bauten und Anlagen von geringer Bedeutung. Zugelassen sind ebenfalls Kinderspielflächen und Ruheplätze, Fusswege und Parkanlagen.
	3 Die Errichtung zweckgebundener Bauten erfolgt in Einklang mit der Umgebung. Form und Material der Bauten sind der Umgebung anzupassen.
	4 Die maximale Gebäudehöhe h beträgt 2.80 m und die Gesamthöhe h maximal 3.50 m.
	5 Innerhalb des Raumbedarfs für Fliessgewässer gilt ein Bauverbot. Es gilt Art. 38 BPR.
	Artikel 20
	1 Der Raumbedarf für Fliessgewässer dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs und für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit insbesondere zu Unterhaltungszwecken.
	2 Im Raumbedarf für Fliessgewässer gilt ein allgemeines Bauverbot für Bauten und Anlagen.
	3 Im Raumbedarf für Fliessgewässer gelten die Bestimmungen von Art. 38 BPR sinngemäss.

Landwirtschaftszone LZ	Artikel 21
	1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll. 2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt. 3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (Art. 136 RPBG). 4 Das Vorprüfungs-gesuch wird empfohlen. 5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.
Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone KS	Artikel 22
Charakter und Geltungsbereich	1 Die Weiler Trittelhüsere, Obermettlen, Hofmatt, Blattishus, Hermisbüel, Grossried und Bergli sind durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, den Raum für die Bevölkerung, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen und die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten. 2 Im generellen Perimeter der Weiler unterstehen die Gebäude und Anlagen, welche mit einem in Betrieb stehenden Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2 RPBG und Art. 34 ff RPBG). Die übrigen Bauten werden in speziell bezeichnete Perimeter integriert, welche den Vorschriften von Art. 33 RPBG unterstehen. Es gelten die nachfolgend aufgeführten Spezialvorschriften nach Art. 33 RPBG.
Weitere Bestimmungen	Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
Nutzungsänderung und teilweise Änderung	3 Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24a ff RPBG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Darüber hinaus kann die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbe-zwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, bewilligt werden: a) sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen; b) sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen; c) sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen. Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
Abbruch und Wiederaufbau	5 Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter Abs. 3 wieder aufgebaut werden.

Besondere Vorschriften	6 Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen: a) die Typologie der Fassaden (Struktur, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnungen den bestehenden entsprechen. b) Die Hauptrichtung der Dachfirst ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein. c) Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonisieren.
Umgebungsgestaltung	7 Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.
Verfahren	8 Für jedes Bauvorhaben im Perimeter des Weilers ist ein Vorgesuch an den Gemeinderat im Sinne von Art. 137 RPBG zu richten. 9 Für die geschützten Gebäude ist das Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen. 10 Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion einzuholen (Art. 136 RPBG).

2.3 SCHUTZZONEN UND SCHUTZGEBIETE

2.3 A Ortsbild

Geschützte Bauten	Artikel 23
Schutzcharakter/ Schutzbestimmungen	1 Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Bauten. Die Liste der Schutzobjekte ist im Anhang des Reglements aufgeführt und zeigt den Wert des Schutzzumfanges gemäss Art. 48 des Ausführungsreglements zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter. 2 Die geschützten Bauten müssen nach ihren Eigenwerten, in ihrer Substanz und ihren charakteristischen Elementen erhalten werden. Gemäss Art. 22 Abs. 1 und 2 des KGSG erstreckt sich der Schutz auf das Gebäude, und die Gesamtanlage sowie auf die innere Baustrukturen und ihre Nahumgebung. Der Schutzzumfang der zu erhaltenden Bauteile ist gemäss Eigenwert definiert.
Kategorie 3	3 Der Schutzzumfang enthält die Gebäudehülle und die innere Tragkonstruktion.
Kategorie 2	4 Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3 sind die Elemente des Fassadenschmuckes, die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern, enthalten.
Kategorie 1	5 Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3 und 2 sind einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen, enthalten. 6 Art. 23 Abs. 4, 5, 6, 7 KGSG ist vorbehalten. 7 Für jedes von einer Instandstellung, einem Umbau, einer Standortveränderung oder einem Abbruch betroffene geschützte Gebäude sowie bei Eingriffen in dessen Nahumgebung, ist das Gutachten der Kommission für Kulturgüter erforderlich.

Ortsbildschutzperimeter	Artikel 24
Besondere Vorschriften zur Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes	1 Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die für die Entwicklung von Überstorf charakteristischen und besonders schützenswerten Ortsteile. 2 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen. 3 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, der im Zonennutzungsplan ausgedehnt ist, müssen bei Neubauten und Umbauten bestehender Gebäude die besonderen Vorschriften eingehalten werden. Die zonengültigen Vorschriften können nur angewendet werden, wenn die Spezialvorschriften eingehalten worden sind: a Gebäudestellung und Firstrichtung Gebäudestellung und Firstrichtung der Bauten sollen jene der geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten respektieren, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft. b Volumen Die Form und die Proportionen des Volumens der Bauten sollen mit denjenigen der geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild typischen Bauten harmonisieren, insbesondere was die Dachform und die Proportionen zwischen der Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung und der Gesamthöhe betrifft. c Höhen Die Gesamthöhe (h) und die Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung der neuen Bauten sollen diejenigen der geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten nicht übersteigen. d Dachöffnungen Die Summe der Frontflächen der Dachlukamen und Dachaufbauten gemäss Art. 65, Abs. 1 RPBR darf 1/10 der im Vertikalaufriiss gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Die Gesamtbreite der Dachlukamen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht übersteigen. Weist eine Fassade Absätze auf, so gilt das entsprechende Fassadenelement als Berechnungsgrundlage. e Fassaden Der architektonische Charakter der Bauten soll sich den geschützten Nachbarsbauten oder den für das Ortsbild charakteristischen Bauten anpassen, insbesondere was die Dimensionen, die Proportionen und die Anordnung der Öffnungen, sowie das Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Öffnungen anbelangt. f Materialien und Farbwahl Die Materialien und die Farbwahl für Fassaden und Dächer der Bauten sollen in Einklang mit den geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten sein. g Umgebungsgestaltung Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, Mauern, Pflasterung und dergleichen müssen beibehalten werden. Die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 0.5 m nicht übersteigen.

	4 Für alle Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter gemäss Zonennutzungsplan ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen und ein Gutachten der Kommission für Kulturgüter erforderlich.
2.3 B Natur und Landschaft	
Naturschutzzone	Artikel 25
	1 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Naturschutzzonen sind von grossem ökologischem Wert. 2 Die Vegetation in den Naturschutzzonen ist zu erhalten und wo möglich zu verbessern. Die Naturschutzzonen dürfen durch Dünger- und Herbizideinträge nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann mit den Bewirtschaftern Schutz-, Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen vertraglich vereinbaren.
Landschaftsschutzzonen	Artikel 26
Zweck / Schutzmassnahmen	1 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebiete bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Aussichtslagen, Naherholungsgebieten und Ortsränder. Die Landschaftsschutzgebiete sind in ihren jeweiligen typischen Charakteren zu erhalten. 2 In den Landschaftsschutzzonen ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zugelassen. Vorbehalten bleiben Abs. 4, 5 und 6 Bauten und Anlagen müssen sich bezüglich architektonischer Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen, Form, Material und Farbe der Gebäude) und bezüglich der Umgebungsgestaltung in die Landschaft einordnen. 3 Andere Nutzungen oder Massnahmen, die den Schutzzweck gemäss Abs. 1 widersprechen, sind nicht zugelassen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden. 4 Die Landschaftsschutzzone "Moos" bezweckt die Freihaltung der ursprünglichen und einmaligen Mooslandschaft. Zugelassen sind Bauten und Anlagen für die öffentliche Infrastruktur, soweit sie standortgebunden nach Art. 24 RPG sind. Ausbau, Unterhalt und Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen haben unter Wahrung der Zielsetzungen zu erfolgen.
"Moos"	
"Obermettlen"	
"Aussichtspunkte"	
Einzelbäume / Baumgruppen	Artikel 27
	1 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung sowie von grossem ökologischem Wert.

- 2 Die schützenswerten Einzelbäume und ihre Standorte sind geschützt. Insbesondere ist der Standort uneingeschränkt zu erhalten. Standortänderungen der erhaltenswerten Einzelbäume sind bewilligungspflichtig.
- 3 Das Fällen der schützenswerten und erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen ist nur mit einer Bewilligung vom Gemeinderat gestattet. Sofort nach dem Entfernen sorgt der Bewirtschafter oder Eigentümer für eine Ersatzpflanzung am Standort.
- 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen zum Beschluss vom 12. März 1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt.

Hecken / Feldgehölz

Artikel 28

- 1 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind nach dem Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz und gemäss Beschluss vom 12. März 1973 betreffend den Schutz der freiburgischen Tier- und Pflanzenwelt geschützt.
- 2 Teilweises oder ganzes Entfernen von Hecken und Feldgehölzen ist nur mit einer Bewilligung beim Gemeinderat gestattet. Sofort nach dem Entfernen sorgt der Bewirtschafter oder Eigentümer für eine Ersatzpflanzung an einem geeigneten Standort in der näheren Umgebung.

Gewässer / Ufergehölz

Artikel 29

Im ganzen Gemeindegebiet sind die Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und Ufergehölzen zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der Gewässer und Ufervegetation sind untersagt. Massnahmen, welche über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, benötigen eine Bewilligung der Kantonalen Fachinstanz.

Inventar historischer Verkehrswege IVS

Artikel 30

- 1 Die im Zonennutzungsplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, Mauern, Wegkreuze sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.
- 2 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind dem Amt der Kulturgüter des Kantons Freiburg zum Mitbericht zu unterbreiten.
- 3 Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Archäologische Perimeter

Artikel 31

- 1 Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jede neue Baute und/oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände dem Gemeinderat, dem Amt für Archäologie und dem Bau- und Raumplanungsamt ein Vorgesuch zu unterbreiten.

- 2 Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter gemäss den Artikeln 37 bis 40 KSG Sondierungs- und Grabarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KSG und Art. 59 RPBG vorbehalten.

- 3 Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

- 4 Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KSG).

Gefahrengebiete

Artikel 32

- 1 Die rutsch-, absenkungs- oder überschwemmungsgefährdeten Gebiete der Gemeinde Ueberstorf sind im Zonennutzungsplan eingetragen. Für alle Baugesuche (Neubau, Umbau etc.) in diesen und angrenzenden Gebieten ist ein Vorgesuch im Sinne Art. 137 RPBG einzureichen. Je nach Fall kann die Gemeinde, das Bau- und Raumplanungsamt, die Naturgefahrenkommission oder die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:
 - Erstellung geologischer- / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die Bebaubarkeit des Grundstückes nachweisen (für Gebiete ausserhalb der Bauzone).
 - Erstellung geologischer- / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die zu treffenden unerlässlichen Bau- und Schutzmassnahmen definieren.
 - Bau- und/oder Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.
- 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 121 RPBG.

2.3 C Allgemeines zu Natur und Landschaft

Landschaftsplanung Entschädigung

Artikel 33

- 1 Das Landschaftsinventar und der Landschaftsrichtplan sind integrierte Bestandteile der Ortsplanung. Der Landschaftsrichtplan hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes. Das Landschaftsinventar hat informativen Charakter.
- 2 Die Gemeinde kann für die Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume sowie für weitere erbrachte Leistungen für den Natur- und Landschaftsschutz über privatrechtliche Verträge Beiträge leisten.
- 3 Die Gemeinde sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu diesem Zweck über das jährliche Gemeindebudget einen Beitrag.
- 4 Beitragsgesuche mit Begründungen sind an den Gemeinderat zu richten.

3. BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Baupolizeiliche Masse Artikel 34

1 Es gelten folgende Masse

Bauzonen	DZ	DSZ	WS	WM	WH	WS/G-H	WGZ WGZA	GZ	BSZ	ZAIB	ZAIA	LZ	GBZ	KS
Zonencharakter gemäss RPBG	51	51	53	53	53	53	52	54	53	55	55	57	57	58
Bau- und Planungsregl. Überstorf	7	8	9	10	11	12	13	14	17	15	16	21	18	22
Geschossflächenziffer														
Gesamt (ohne Zuschlag gem. Abs. 4)	1.50		0.80	1.00	1.10	0.80	1.00	-	-	-	-	-	-	-
Freistehende Einzelwohnhäuser				0.80										
Überbauungsziffer														
Gesamt	0.00	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.00	0.05	-	0.00	-	-	-	-
Volumenziffer														
Gesamt							6 m³							
Grenzabstände(m)														
Grundabstand	6.50	1/2 Fh min. 4.00	4.50	5.50	6.50	4.50	5.00	1/2 Fh min. 4.00	4.50	1/2 Fh min. 4.00	1/2 Fh min. 4.00	1/2 Fh min. 4.00	1/2 Fh min. 4.00	Best.
Treibhäuser, Plastiktunnel und dgl.													4.00	
Gesamthöhe h = giebelseitige Fassadehöhe														
In der Regel	13.00	-	9.00	11.00	13.00	9.00	10.00	11.00 ²⁾	9.00	16.00	9.00	-	10.00	Best.
Einzelwohnhäuser				10.00	10.00							10.00		
Treibhäuser, Plastiktunnel und dgl.													8.00	
Fassadenhöhe traufseitig Fh														
In der Regel	9.50	-	7.00	7.50	10.00	6.50	7.50	9.00 ¹⁾	6.50	-	-	6.50	6.50	Best.
Einzelwohnhäuser				7.50								6.50		
Treibhäuser, Plastiktunnel und dgl.													5.00	
Flachdächer								9.00						
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	III	II	II	II	II	II	III	II	I	II	II	II	II

Legende

DZ	Dorfzone	GZ	Gewerbezone
DSZ	Dorfschutzzone	BSZ	Bestandeszone
WS	Wohnzone mit schwacher Dichte	ZAIB	Zone im allgemeinen Interesse - Bauten
WM	Wohnzone mit mittlerer Dichte	ZAIA	Zone im allgemeinen Interesse - Anlagen
WH	Wohnzone mit hoher Dichte	LZ	Landwirtschaftszone
WS / G-H	Wohnzone "Guldfeld - Henzenmoos"	GBZ	Gartenbauzone
WGZ	Mischzone Wohnen - Gewerbe	KS	Kleinsiedlung ausserhalb Bauzone
WGZA	Mischzone Wohnen - Gewerbe A	1)	Gilt nur gegenüber Bauzonen mit Wohnnutzung
		2)	Für Silobauten sind Mehrhöhen zugelassen

2 Gebäuden mit entsprechendem Gebäudeenergieausweis wird auf der Geschossflächenziffer ein Zuschlag von 10% gewährt (Art. 80 Abs. 6 RPB).
3 Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind für das ganze Gemeindegebiet anwendbar und in Art. 22 Abs. 1 lit. A der Verordnung vom 28. Dezember 1965 betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden beschrieben.

4 Für geschlossene Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPB) mit mind. 2/3 der erforderlichen Parkplätze, mind. jedoch 4 PP, wird ein Zuschlag von 0.30 auf die für die Zone definierten Geschossflächenziffer gewährt.

Fassadenhöhe Fh

Artikel 35

Zuschlag zur Höhe Fh

Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Zonen GZ und WS / G-H talseitig ein Zuschlag von 1.00 m bei der traufseitigen Fassadenhöhe Fh gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die an einer Seitenfassade oder in der Diagonale gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mind. 10% beträgt. In der Wohnzone "Guldfeld - Henzenmoos" WS / G-H und der Gewerbezone ist der Zuschlag in den Massen von Art. 34 berücksichtigt.

Abgrabungen

Im Bereich von Abgrabungen darf die giebelseitige wie die traufseitige Fassadenhöhe vom neuen Terrain aus gemessen um max. 1.00 m überschritten werden.

Spezielle Regelung der Geschossflächenziffer gemäss Art. 80 Abs. 5 des RPB

Artikel 36

Bei den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebäuden darf die vorgeschriebene Geschossflächenziffer überschritten werden. Die Bestimmungen richten sich nach dem Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg (Art. 80, Abs. 5).

Strassengrenzen, Abstände zum Wald, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen

Artikel 37

1 Soweit der Baugrenzen- und Ortskerngestaltungsplan gemäss Anhang II nichts anderes bestimmt, ist Art. 115 ff StrG bezüglich Strassenbaugrenzen anwendbar.

2 Die abweichenden Baugrenzen gemäss Baugrenzenplan werden in ortsbaulich wichtigen Bereichen von geschützten Bauten und Bauten mit ortsbildprägenden Stellungen und Volumen festgelegt. Neubauten und Ersatzbauten sind grundsätzlich entlang der festgelegten Baugrenzen zu erstellen und müssen räumlich einen Ersatz für den vorgängigen Bau bilden.

3 Für Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.00 m ist entlang Gemeindestrassen, Flurwegen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch ein Fahrabstand von 0.75 m zugelassen. Geringere Abstände können vom Gemeinderat gemäss Art. 68 ARStrG bewilligt werden. Für Mauern und Einfriedungen entlang von Fusswegen ist ein Abstand von 0.30 m einzuhalten.

4 Für bestehende Gebäude im Baugrenzenabstand der Gemeindestrassen kann der Gemeinderat den Verzicht des Mehrwerters bewilligen.

5 Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

6 Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen beträgt 10.00 m, sofern in einem Detailbebauungsplan nichts anderes festgelegt ist. Der Gemeinderat kann für kleinere Bauten bis 20.00 m² Grundfläche und in begründeten Fällen bei Bauten innerhalb der Bauzone geringere Abstände bewilligen.

Raumbedarf für Fliessgewässer

Artikel 38

1 Die im Zonennutzungsplan festgelegten Grenzen Raumbedarf für Fliessgewässer und Bauabstände Fliessgewässer (innerhalb der Bauzone) sowie die im Landschaftsrichtplan aufgeführten Abstände sind für den Schutz von Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke notwendig.

Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden.

Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer erlaubt.

Hochbauten müssen den Minimalabstand von 4,00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.

Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzung

2 Ist der von einem Fliessgewässer benötigte Raum nicht abgegrenzt, beträgt der Abstand für eine Baute oder Anlage zur Grenze des öffentlichen Gewässers wenigstens 20,00 m.

Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes.

Der Minimalabstand kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern

3 Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.).

Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des Absatzes 1 und 2 bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

4 Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

Bei Ableitungen des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Alllastenareale / -standorte

Artikel 39

1 Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Alllastenareale / -standorte ist der Bau oder Umbau von Gebäuden oder Anlagen, welche auf einen solchen Standort einen Einfluss ausüben, nur erlaubt, wenn der Standort nicht saniert werden muss, oder wenn das Vorhaben die spätere Sanierung des Standortes nicht wesentlich beeinträchtigt, oder wenn die Sanierung gleichzeitig mit der Realisierung des Bau- oder Umbauvorhabens geschieht.

Dachgestaltung

Artikel 40

1 In der Dorfzone DZ und der Dorfschutzzone DSZ sind nur Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Flachdächer sind nur in der Gewerbezone GZ und in den Zonen von allgemeinem Interesse (ZAIA/ZAIB) sowie bei An- und Nebenbauten zulässig.

2 Dachlukarnen sind erlaubt. Als Dachlukarne versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind harmonisch in die Dachfläche zu integrieren. Die Summe der Frontflächen darf 1/7 der im Vertikalaufriiss gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Die First der Dachlukarnen muss merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

3 In der Gewerbezone ist ein Attikageschoss erlaubt. Zu Art. 79 RPBR Attikageschoss wird auf zwei zusätzlichen Fassadenseiten ein Rücksprung von je 1,50 m verlangt.

2 Wellplatten sind nur in der Landwirtschaftszone für reine Ökonomiegebäude und in der Gewerbezone sowie bei Nebenbauten zugelassen. Vorbehalten bleibt Art. 125 RPBR.

3 Mit Ausnahme in der Gewerbezone, in der Zone von allgemeinem Interesse - Bauten (ZAIB) und in der Zone von allgemeinem Interesse - Anlagen (ZAIA) muss die Dachneigung beim Hauptdach zwischen 20° und 45° a.T. betragen. Für reine Ökonomiebauten in der Landwirtschaftszone und in der Gartenbauzone beträgt die Dachneigung beim Hauptdach zwischen 15° und 45° a.T.

Sonneneinstrahlung

Artikel 41

Es gelten die Bestimmungen von Art. 71 RPBR.

Umgebungsgestaltung

Artikel 42

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Bei Beseitigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sollen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Parkierung

Artikel 43

1 Für jeden Neu-, Um- und Anbau sind für Personenautos die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen. Die Zufahrt und der Vorplatz zu einer Garage gelten nicht als Abstellplatz. Die Anzahl Autoabstellplätze wird nach folgender Tabelle festgelegt, wobei der Totalwert aufzurunden ist.

Wohnen

1.0 Platz pro Wohnung mit 2 Zimmer und Studiowohnungen

2.0 Plätze pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern

Verkaufslokale

1.0 Platz pro 15 m² Ladenfläche

Büros und Praxisräume

1.0 Platz pro 40 m² GF

Gewerbe

0.6 Platz pro Arbeitsplatz

Hotels

1.0 Platz pro zwei Hotelbetten

Restaurants

1.0 Platz pro 4 Sitzplätze

Versammlungslokale

1.0 Platz pro sechs Sitzplätze

2 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen zusätzliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten verlangen.

3 Bei Ungenügen der vorhandenen Parkplätze kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung der Anzahl Parkplätze verlangen.

4 Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern unterirdische Einstellhallen verlangen.

4 VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Baugespanne / Profile

Artikel 44

1 Vor der öffentlichen Auflage eines jeden Baugesuchs sind Baugespanne zu erstellen, welche die Form des Baus erkennen lassen. OK Erdgeschoss-, First- und Traufkoten sowie Schnittpunkt der Fassade mit OK Bedachung sind sichtbar zu bezeichnen.

2 Die Baubehörde kann auch Terrainveränderungen durch Profile abstecken lassen, welche die zukünftige Terraingestaltung erkennen lassen.

Form des Baugesuchs

Artikel 45

1 Die Gesuche sind fünffach auf amtlichem Formular an den Gemeinderat einzureichen.

2 Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen.

Kontrolle durch den Gemeinderat

Artikel 46

Dem Gemeinderat sind folgende Kontrollen anzumelden:

- Kontrollen gemäss Art. 110 und Art. 111 RPBR

- Trinkwasser vor Eindeckung der Leitung
- Bezugsbereiter Bau (2 Wochen vor dem Bezug anmelden)

Art. 166 und Art. 168 RPBG sind vorbehalten.

Gebühren

Artikel 47

Für das Prüfen der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und die Überwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss Gebührenreglement für Baugesuche zu entrichten.

Expertisen

Artikel 48

Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Überprüfung von Detailplanungen und Baugesuchen Fachkräfte beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Der Bauherr ist durch den Gemeinderat über das Vorgehen vorgängig zu orientieren.

5. STRAFBESTIMMUNGEN

Übertretungen

Artikel 49

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 und Art. 167 ff RPBG geahndet.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Aufhebung

Artikel 50

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- das Bau- und Planungsreglement vom 26. Mai 2006 (Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion am 11. Oktober 2006)

Inkrafttreten

Artikel 51

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Das Bau- Raumplanungsreglement der Gemeinde Ueberstorf (BPR) wurde an die neue Gesetzgebung (Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg vom 2. Dezember 2008 RPBG, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (KGSG), das Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter des Kantons Freiburg (ARKGSG) und das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 angepasst.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Dieses Reglement ist vom 06.01.2012 bis 06.02.2012 öffentlich aufgelegt worden. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 vom 06.01.2012.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Angenommen durch den Gemeinderat am: 14.2.2012

Die Gemeindepräsidentin:

Christine Bulliard

Christine Bulliard-Marbach



Die Gemeindeschreiberin:

Andrea Portmann

Andrea Portmann

GENEHMIGT DURCH DIE RAUMPLANUNGS-, UMWELT- UND BAUDIREKTION

Freiburg, den 11. Sep. 2012

Der Staatsrat, Direktor:

Maurice Ropraz

Maurice Ropraz



Geschützte Bauten

Anhang I

Basis: Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter, Stand: 23.03.2004

Strasse/Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Schutzkat
Albigenstrasse	0 Gs 6	Grenzstein	4	47	3
Birchholz	0 Gr 1	Lourdsgrotte	3	42	3
Chessibrunnholz	3	Schulhaus	7	102	2
Dorfstrasse	0 Kr 3	Friedhofkreuz	1	1	3
Dorfstrasse	27	Gasthof	1	20	3
Dorfstrasse	40	Pfarrkirche Johannes der Täufer	1	1	1
Dorfstrasse	65	Bauernhaus	17	253	2
Dornera	50A	Reservoir	38	976	3
Falkenbrunnmatte	2A	Speicher	11	1265	2
Flamattstrasse	5	Wohnhaus	2	35	2
Flamattstrasse	6	Käserei	2	24	3
Flamattstrasse	11	Landsitz Ratze	2	34	1
Geretsried	16D	Speicher	22	304	2
Grossried	1	Wohnhaus	29	233	2
Grossried	3	Bauernhaus	15	233	2
Grossried	17	Bauernhaus	21	235	2
Hermisbühl	9C	Speicher	30	484	2
Hermisbühl	9A	Speicher	30	478	2
Hermisbühl	9	Bauernhaus	30	478	3
Hinterdorf	15	Wohnhaus	18	1251	3
Hinterdorf	32C	Speicher	18	258	2
Höhi	1A	Reservoir	47	975	3
Hostettli	3	Wohnhaus	47	1153	2
Hostettli	9A	Notthelfer-Kapelle	47	1278	1
Hostettli	18	Bauernhaus	45	786	2
Hübeli	24	Bauernhaus	46	820	2
Im undere Fahr	1A	Holzbrücke	24	176	3
Im undere Fahr	2	Bauernhaus	24	352	2
Kapellacker	41A	Speicher	4	1141	2
Kaplaneistrasse	12	Kaplanei	1	5	2
Kurgässli	12B	Pfrund-Ofenhaus	1	1348	2
Kurgässli	12	Pfarrhaus	1	1348	2
Kurgässli	12A	Speicher	1	1348	2
Ledeu	4A	Sägerei	8	122	2
Ledeu	5	Wohnhaus	8	124	2
Ledeu	10B	Stampfe	7	114	2
Ledeu	10A	Sägerei	7	114	2
Loehliacher	0 Gs 1	Grenzstein	5	72	3
Loehliacher	0 Gs 2	Grenzstein	5	72	3
Mischlere	14	Bauernhaus	7	101	2
Neuhaus	12	Bauernhaus	26	393	2
Niedermettlen	36A	Speicher	37	649	2
Niedermettlen	53A	Bauernhaus	29	465	1
Oberholz	0 Gs 3	Grenzstein	47	835	3
Obermettlen	1A	Magnus- Gerinus u. Uldarichkapelle	40	698	1
Riedern	1	Bauernhaus	24	1270	3
Riedern	3	Wohnhaus	24	1269	3
Schlossstrasse	14B	Schlosskapelle	2	21	1
Schlossstrasse	14	Englisbergschloss	2	21	1

Empfehlung für geschützte Bauten

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
Aufnahme und Dokumentation			
Vor jedem Umbauprojekt hat eine fotografische Dokumentation und ein Aufmaß des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem «Kartieren» des Objektes. Der Umfang der Aufnahmen und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und dem Umfang nach den zu erhaltenen Teilen.			
Volumen			
Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist zu erhalten.			
In Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Arbeiten entfernt werden könnten, die für die Bausubstanz unwesentlich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch das Amt für Kulturgüter, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes.			
Eine Volumenänderung durch Vergrößerung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch wichtigen) Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert werden.			
Konstruktive Elemente			
Die Tragstruktur im Inneren und Fassadenbereich ist zu erhalten, ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken).			
Falls es notwendig ist, gewisse Tragwerke zu ersetzen, hat dies mit demselben Material und in analoger statischer System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).			
Grundrisslogik			
Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten; dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltungen sind die Axiomatisierung zu berücksichtigen.			

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
Fassadengestaltung			
Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten. Insbesondere die Materialien, Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten.			
In Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Leuchter etc.).			
Material			
Falls gewisse tragende Teile (Fenster- und Türlüftung) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verkleidung etc.) wegen ihres schlechten Zustandes ersetzt werden müssen, soll dies mit dem gleichen Material erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.			
Öffnungen			
Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden.			
Massenbau für Form, Abmessung und Positionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe.			
Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden Öffnungen anzuschließen. Eine sind sie zurückhaltend zu gestalten, dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt.			
Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Schiefer) nicht verändern (z.B. die neuen Öffnungen müssen ebenfalls im Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch sowohl unterscheiden, dass die Baumaterialien als spätere Ergänzung klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verwässerung der Baugeschichte führt).			

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
Merkmale des Daches			
Die Dachform, -neigung sowie die Teile des Dachbestandes sind zu erhalten.			
Der Ausbau des Dachgeschosses ist so zu gestalten, dass möglichst wenige Dachöffnungen notwendig sind.			
Die Belichtung des Dachgeschosses soll in erster Linie über die Giebelbauten erfolgen.			
Zusätzliche Öffnungen zur Belichtung sollen als Dachflächenfenster ausgeführt werden, in gewissen Fällen sind auch Lokalen möglich.			
Der Einbau von Dachflächenfenstern oder Lokalen darf keinesfalls zu Veränderungen des Dachluts führen, weder im Bereich der Hauptentwässerung noch der Sparren. Die Öffnungen sind entsprechend zu dimensionieren (Lage zwischen den Sparren).			
Für das Eindecken ist das ursprüngliche Material zu verwenden, oder falls nicht möglich, naturgetreue Ziegel.			
Detahierte Teile, aussen			
Detahierte Fassadenteile sind zu erhalten, insbesondere aus Holz (z.B. Schiefer, Holz- und Fensterelemente), aus Holz (Balken, Pfosten, Traufbänke, Ziegelschornsteine, Dachschornsteine), geschmiedete Teile sowie jegliche Art von Metallarbeiten.			
Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu ersetzen sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen.			
Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter (AKG), Sonderungen vorzunehmen, die sich von dieser Dienststelle bezieht werden. Falls nötig verfasst das AKG eine historische Dokumentation.			

Anhang III

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
Innenanbau			
Die Wahrung der Grundstruktur beinhaltet auch den Erhalt der wichtigsten Elemente, wie Treppe, Decken und Fußböden. Allfällige Grundstrukturänderungen müssen dies berücksichtigen.			
Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu ersetzen sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.			
Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter (AKG), Sonderungen vorzunehmen, die sich von dieser Dienststelle bezieht werden. Falls nötig verfasst das AKG eine historische Dokumentation.			
Innenverkleidung und Dekor			
Die Verkleidungen und Dekorationen, von Wänden, Decken, Fußböden, Wandschranken, Türen, Öfen, Kaminen etc. sind als kunstgewerbliche und kunstgeschichtliche Zeugnisse zu erhalten.			
Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu ersetzen sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.			
Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter (AKG), Sonderungen vorzunehmen, die sich von dieser Dienststelle bezieht werden. Falls nötig verfasst das AKG eine historische Dokumentation.			
Die Schutzkategorie und somit der Schutzzustand kann aufgrund der Resultate der Sondernung und während der Arbeiten geändert werden.			