

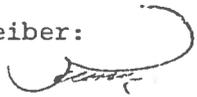
BAUREGLEMENT ZUM QUARTIERPLAN "SCHLOSS GRENG"

Projekt

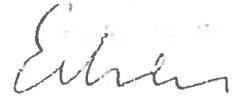
Genehmigt durch den Gemeinderat von Greng
in seiner Sitzung vom 18. Februar 1986
.....

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindegemeinschafter:



Der Gemeindegemeinschafter:



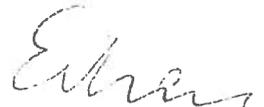
Oeffentliche Auflage vom 7. April 1986 bis 7. Mai 1986
.....

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindegemeinschafter:



Der Gemeindegemeinschafter:



Genehmigt durch den Staatsrat von Freiburg, den 10. März 1987
.....

Der Staatskanzler:



Der Staatsratspraesident:



1. TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage des Quartierplanes "Schloss Greng" ist im Raumplanungs- und Baugesetz vom 9.5.83 (RPBG Art. 67 + 68), im Ausführungsreglement vom 18.12.84 zum RPBG (ARzRPBG Art. 7 + 8) und im Bau- und Planungsreglement der Gemeinde Art. 13 festgesetzt.

Sofern das vorliegende Baureglement nichts anderes vorsieht, gelten die Bestimmungen des Bau- und Planungsreglementes der Gemeinde, insbesondere die Bestimmungen über die allgemeinen Baupolizei- und Verfahrensvorschriften.

Art. 2 Bestandteile des Quartierplanes (Rechtsgültigkeit und Anwendung)

1. Die folgenden Bestandteile sind verbindlich für Behörden und Private:
 - der Lage- und Etappierungsplan
 - der Verkehrs- und Versorgungsplan
 - das vorliegende Baureglement zum Quartierplan "Schloss Greng".
2. Der Illustrationsplan und die dazugehörenden Fassaden sind nicht verbindlich. Der auf ihnen dargestellte Charakter der Bauten und die architektonische Gestaltung sind jedoch bei der Erstellung der Ausführungspläne der einzelnen Bauten zu berücksichtigen.

Art. 3 Oertlicher Anwendungsbereich

Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im Lageplan festgelgten Quartierplan-Perimeters.

Art. 4 Zweckbestimmung

Der Quartierplan "Schloss Greng" ist grundsätzlich für das Erstellen von Wohnbauten bestimmt. Der Gemeinderat kann in den Wohnbauten kleine Dienstleistungsbetriebe bewilligen (Arzt-, Zahnarzt-, Anwaltspraxis etc.). Andere Zweckbestimmungen gehen aus dem Lageplan hervor. Die Immissionen aus den für berufliche Aktivitäten genutzten Räumen dürfen jedoch nicht störend sein und nur einen geringen Zubringerverkehr aufweisen.

Art. 5 Etappierung

1. Die vorgesehenen Bauetappen sind im Lageplan festgelegt. Mit dem Einverständnis der Gemeindebehörde können sie vertauscht werden.
2. Die Baubewilligungen für die Bauten der Etappe 1 (bestehende Gebäude A2, A3, A4, B1, B2) können einzeln eingeholt werden. Die Ausführung der Bauarbeiten dieser Etappen haben keinen Einfluss auf die folgenden Bauetappen.
3. Für die Etappen 2 bis 4 werden die Baubewilligungen jeweils gesamthaft pro Etappe erteilt.
4. Die Bauarbeiten jeder nächstfolgenden Etappe dürfen erst begonnen werden, wenn der letzte Dachstuhl der vorhergehenden Etappe aufgerichtet ist. Davon ausgenommen sind Erdarbeiten, Erschliessungsarbeiten und Kanalisationen.

Art. 6 Konvention

Die Bestimmungen der durch die Gemeinde und die Bauherrschaft "Schloss Greng" unterzeichneten Konvention sind integrierender Bestandteil dieses Reglementes.

2. TEIL: BAUVORSCHRIFTEN

Art. 7 Bestehende, in ihrer Gestaltung erhaltenswerte Bauten A1 bis A4

1. Die Bauvolumen und -materialien sowie die Fassadengestaltung dieser Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Der innere Um- und Ausbau der Bauten ist gemäss den im Lageplan angegebenen Zweckbestimmungen zulässig.
2. Der zusätzliche Einbau von Fenstern, Balkonen, Lukarnen u.ä. kann gestattet werden, sofern er dem Charakter der bestehenden architektonischen Gestaltung entspricht.
Der Eingangsanbau der Baute A3 kann im Rahmen des im Lageplan festgelegten Bauperimeters umgestaltet und erweitert werden.
3. Für alle im Rahmen von Renovationsprojekten geplanten Um- und Ausbauten, insbesondere alle Änderungen der Baumaterialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung, ist dem Gemeinderat ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 184 des RPBG einzureichen. Die Begutachtung der Projekte durch die Kommission für Denkmalpflege gemäss Art. 7, Abs. 4 des RPBG ist obligatorisch.

Art. 8 Bestehende, in ihrem Grundvolumen erhaltenswerte Bauten B1 und B2

1. Die Hauptvolumen dieser Bauten (Gebäudegrundriss, First- und Fassadenhöhe, Dachneigung) sind zu erhalten. Der innere Um- und Ausbau der Bauten ist gemäss den im Lageplan bezeichneten Zweckbestimmungen zulässig.
2. Die Fassaden- und Dachgestaltung dürfen verändert werden; die Neugestaltung hat jedoch dem architektonischen Charakter der umliegenden Bauten zu entsprechen.

3. In Abweichung zu Art. 30 des ARzRPGB gelten für die Baute B1 die folgenden Vorschriften für Dachaufbauten.
Die Anzahl der zulässigen Quergiebel ist auf je 5 pro Dachfläche beschränkt. Die Fassaden dieser Dachaufbauten sollen über der entsprechenden Fassadenfront liegen; das Vordach darf dabei nicht unterbrochen werden.
Die vertikale Distanz zwischen OK Quergiebel und bestehendem First soll mindestens 0,5 m betragen.
4. An der süd-östlichen und süd-westlichen Fassade der Baute B1 sind Anbauten innerhalb der im Lageplan angegebenen Baulinie zulässig. Ihre Fassadenhöhe darf jedoch 4 m nicht übersteigen. Trennwände im Bereich der Balkone sind in der Höhe nicht beschränkt.
5. Für alle äusseren Um- und Anbauten ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 184 RPBG einzureichen.

Art. 9

Neubauten C1 bis C6, D1 bis D4, E, F

1. Bauweise: Die Bauten sind innerhalb der im Lageplan angegebenen Baulinie in geschlossener Bauweise zu erstellen. Die Hauptfassaden verlaufen parallel zu den jeweiligen Baulinien; sie können auf die Baulinie gesetzt werden.
2. Grundriss: Die im Lageplan angegebene überbaubare Grundstückfläche (ü.G.F.) darf nicht überschritten werden. Die Anzahl der Fassadenversetzungen bzw. Einschnitte muss mindestens derjenigen im Lageplan dargestellten entsprechen.
3. Aufriss: Für die Bauten C1 bis C6 sind höchstens 3 Stockwerke, für alle übrigen Neubauten höchstens 2 Stockwerke zugelassen. Das Dachgeschoss gilt als Stockwerk und darf, ausser in den nachstehend aufgeführten Bauten, zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Ausnahmen:

In den Bauten D1 bis D4 darf das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden. Der Einbau einer Galerie ist jedoch gestattet.

Die Baute F ist mit einem Flachdach zu versehen, mit mindestens 0,50m Humus zu überdecken und zu begrünen.

4. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der nachstehenden Tabelle definiert:

Anzahl Geschosse	Fassadenhöhe*	Gesamthöhe
2	4 m	6 m
3	7 m	12 m

* Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung.

Die Höhen sind entsprechend dem Artikel 68 u. 69 des ARzRPBG zu messen.

Ausnahmen:

Im Bereich der im Lageplan bezeichneten Fussgängerpassagen sowie an den Nordecken der Bauten C4 und C5 darf die zulässige Fassadenhöhe durch Zurückversetzen der Dachtraufe überschritten werden. Der Abstand zwischen dem First und der versetzten Dachtraufe beträgt mindestens 2/5 der Distanz First-Traufe der entsprechenden Dachfläche. Die Länge der versetzten Dachtraufe beträgt dabei höchstens: 4,0 m im Bereich der Fussgängerpassagen 2,5 m an den Nordecken der Bauten C4 und C5

5. Dach, Dachaufbauten und -einschnitte

Mit Ausnahme der Bauten F (Flachdach) und E (kann auch als Mansarddach ausgeführt werden) sowie D3 und D4 sind alle Neubauten mit Giebel- oder Walmdächern zu versehen.

Die Dachneigung muss bei den Bauten C1 und C6 zwischen 60 und 100% (31° - 45°) liegen; diejenige der eingeschossigen Bauten D1 und D2 sowie der Lukarnen kann weniger als 60% (31°) betragen.

Bei den Bauten C1 bis C6 sind Dachaufbauten gestattet; ihre Bedachung weist mindestens zwei Dachschrägen auf (Giebellukarnen). Auf den nach Nord-Osten und Nord-Westen ausgerichteten Dachflächen können vereinzelt auch Dachflächenfenster angeordnet werden. Im Bereich der Fussgängerpassagen sind ins Dach eingelassene Balkone gestattet. Für die Dachflächenfenster und die Dachbalkone sind die nachfolgenden Detailvorschriften sinngemäss anzuwenden.

Detailvorschriften für Dachaufbauten

Es gelten dabei die Masse ab oder zwischen der äusseren Begrenzung (Wand) der Dachaufbauten.

- Die Lukarnenfront darf nicht ausserhalb der entsprechenden Fassadenfront liegen; das Vordach darf dabei nicht unterbrochen werden.
- Die Distanz zwischen den einzelnen Dachaufbauten sowie diejenige zwischen den Dachaufbauten und dem seitlichen äussersten Dachrand einer Häuserzeile beträgt mindestens 0,8 m.
- Die Distanz zwischen der obersten Begrenzung der Dachaufbauten und dem Dachfirst beträgt mindestens 0,5 m.
- Die Höhe der Lukarnenfront beträgt höchstens 2,5 m, die Breite höchstens 2,3 m.
- Die Vorschriften des Art. 30 des ARZRPBG betreffend die Gesamtbreiten und die Summen der Frontflächen der Dachlukarnen und -aufbauten sind vorbehalten.

6. Material- und Farbwahl:

Die vorgesehenen Materialien und ihre Farbe müssen auf diejenigen der bestehenden Bauten abgestimmt sein.

Ausser unverputzten Stahlkonstruktionen und grossflächigen Fertigelementen sowie reinen Holzbauten sind alle üblichen Baumaterialien gestattet.

Die Bauten sind mit Ziegeln oder anderen Materialien mit ähnlicher Form und Farbe einzudecken.

Die Giebellukarnen sind mit dem gleichen Material einzudecken wie das übrige Dach; die Seitenflächen sind mit einem Material, das eine ähnliche Farbe aufweist wie das übrige Dach zu versehen.

Art. 10 Pferdestall G

Die Bestimmungen des Artikels 9 Abs. 1 - 4 sind anwendbar. Zudem sind die kantonalen Bestimmungen, namentlich jene des Gewässerschutzgesetzes vorbehalten.

Die Wald- und Baumabstandsvorschriften sind nicht anwendbar. Die konstruktive Gestaltung der Baute hat jedoch Rücksicht zu nehmen auf die Erhaltung der Lebensgrundlage des Baumbestandes.

Art. 11 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie weder Wohn- noch Arbeitszwecke dienen und das bestehende Geländeniveau nicht übersteigen. Innerhalb der im Lageplan angegebenen entsprechenden Baulinien (U) dürfen sie das bestehende Geländeniveau maximal um 1,50 m übersteigen. Die Eingangspartien (Treppen, Rampen, Brüstungen) sind dabei möglichst unauffällig zu gestalten. Das darüberliegende Gelände ist entsprechend dem Lageplan zu gestalten. Bei Grünflächen beträgt die Humusüberdeckung mindestens 0,50 m.

Art. 12 Antennen

Auf dem Dach montierte Einzelantennen sind im Bereich des Quartierplanes untersagt. Bis zur Realisierung des TV-Kabelanschlusses kann an der im Lageplan angegebenen Stelle eine dem Quartier und der Gemeinde dienende Gemeinschaftsantenne erstellt werden.

Art. 13 Parkierung

Für die Einwohner sind pro Wohnung mindestens zwei Parkplätze an den im Lageplan bezeichneten Stellen zu erstellen; die Hälfte davon in überdeckten Garagen. Für die Besucher ist zusätzlich mindestens ein Parkplatz für je 5 Wohnungen zu erstellen. Für die Baute A4 sowie für die in den Wohnbauten bewilligten kleinen Dienstleistungsbetriebe (Art. 4) kann der Gemeinderat je nach Nutzung zusätzliche Parkplätze verlangen.

Art. 14 Umgebungsschutz

1. Baumbestand: Die im Lageplan bezeichneten bestehenden Wald- und Baumbestände sind zu erhalten und zu pflegen.
2. Mauern: Die im Lageplan ausgewiesenen bestehenden Mauern müssen erhalten bleiben.
3. Gewässer: Der im Lageplan ausgewiesene Kanal ist zu erhalten; seine eventuelle Umgestaltung ist naturnah durchzuführen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

1. Die Weg-, Parkierungs-, Park- und vorgesehenen Sportanlagen (Bassin und Teich) sind grundsätzlich entsprechend den im Lageplan ersichtlichen Angaben zu erstellen.
Im einzelnen können sie jedoch im Rahmen der Ausführungspläne (Baugesuch) Änderungen erfahren.
2. Entlang der Kantonsstrasse kann eine Lärm-schutzwand, eventuell kombiniert mit einem Erdbwall, erstellt werden.
Der ästhetischen Gestaltung dieser Konstruktion nach innen wie nach aussen sowie der Erhaltung der Lebensgrundlage des Baumbestandes ist besondere Beachtung zu schenken.

AUSNAHMEGESUCH

zu Art. 8.3 des Baureglementes (Quergiebel)

Es wird um die Ausnahme ersucht, in Abweichung zu Art. 30 des ARzRPGB, die Dachaufbauten der Baute B 1 (alte Scheune) als Quergiebel auszugestalten.

Begründung

1. Die Baute B 1, die alte Scheune, wird mit ihrem enorm grossen Dachvolumen Wohnzwecken zugeführt.
2. Die Belichtung des riesigen Dachraumes ist nur durch Einbau von Dachaufbauten erreichbar.
3. Die nach Baugesetz verlangte notwendige Fensterfläche von 10% der Bodenfläche, ist nur durch Quergiebel gemäss dem, der Quartierplanung zu Grunde liegenden Projekt gewährleistet. Mit Lukarnen nach Baugesetz wäre eine genügende Belichtung unmöglich.
4. Die Gestaltung nach dem der Quartierplanung zu Grunde liegenden Projekt ist aus denkmalpflegerischen Ueberlegungen notwendig, da nur auf diese Weise der Grundcharakter der alten Scheune erhalten bleibt (vgl. beiliegende Fotos).
5. Die dem Quartierplan Schloss Greng zu Grunde liegende Idee, wurde eingehend mit dem Gemeinderat von Greng, mit dem kantonalen Denkmalpfleger, Herr Chatton, mit dem eidg. Denkmalpfleger, Herr Prof. Schmid, Universität Freiburg, vorbesprochen. Alle diese Instanzen sind der Ueberzeugung, dass die gewählte Quergiebelform in hohem Masse den Charakter des alten Gebäudes erhält.

Beilagen: 2 Fotos