NADJA SCHUWEY
IMMOBILIEN

TERRASSENHAUS D & G WOHNEN & ARBEITEN

Tasberg 77 & 79 | 1717 St. Ursen | Referenz : 141_Haus D&G_mit Gewerbe St. Ursen

CHF 2'145'000.-

NS IMMOBILIEN AG - Postfach 32 - 1712 Tafers
+ 41 26 505 18 50 - info@ns-immobilien.ch - ns-immobilien.ch

NADJA SCHUWEY
IMMOBILIEN

TERRASSENHAUS D & G WOHNEN & ARBEITEN

CH-1717 St. Ursen | Tasberg 77 & 79 | **CHF 2'145'000.-**

Die letzten 4 Wohneinheiten

Dieses aussergewöhnliche Terrassenhaus auf ingesamt 4 Geschossen übereinander auf zwei Grundstücken bietet jeglichen Komfort und Optionen. Als Villa, Generationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten sind hier alle Möglichkeiten offen. Vom UG, der Garage und den Parkplätzen direkt in die verschiedenen Etagen mit dem Lift, geniesst man von jeder Etage einen einzigartigen Weitblick auf die Freiburger Alpen. In dieser Variante sind eine 4.5 Zimmerwohnung und eine Praxis konzipiert.

Willkommen in St. Ursen.

So nah von der Stadt Freiburg, eine halbe Stunde von Bern und dennoch auf dem Land; am Sonnenhang dieses Sandsteinfelsen liegt die kleine bunte Siedlung am Tasberg mit ingesamt acht Häusern und 12 Einheiten mit einem fast 4000m2 grossen gemeinsamen Park mit Schwimmteich, Nutzgarten und einer Baumallee. Die geschwungene Zufahrtstrasse endet in der Siedlung. Geniessen Sie diesen zusätzlichen Komfort von einem grossen Grundstück im Miteigentum, der gemeinsamen Besucherparkplätze und der Intimität der kleinen erhöhten Siedlung, umgeben von Kulturland und Natur, unweit der grossen Zentren.

Erfahren Sie mehr und kontaktieren Sie uns.
ns-immobilien.ch I info@ns-immobilien.ch I 026 505 18 50

Cette extraordinaire maison en terrasses sur quatre étages superposés et deux

ANGABEN

Referenz: **141_Haus D&G_mit Gewerbe St. Ursen**

Typ: **Wohn- und Geschäftsgebäude**

Zimmer: **4.5**

Badezimmer: **2**

Grundstücksfläche: **~ 640.8 m²**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Baujahr: **2023**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

terrains offre tout le confort et toutes les options possibles. En tant que villa, maison intergénérationnelle ou pour y vivre et y travailler, toutes les possibilités sont ouvertes. Du sous-sol, du garage et des places de parking, on accède directement aux différents étages par l'ascenseur et on jouit à chaque étage d'une vue panoramique unique sur les Alpes fribourgeoises. Dans cette variante, un appartement de 4,5 pièces et un cabinet médical ont été conçus.

Bienvenue à Saint-Ours

Si proche de la ville de Fribourg, à une demi-heure de Berne et pourtant à la campagne ; sur le versant ensoleillé de ce rocher de grès se trouve le petit lotissement coloré du Tasberg avec en tout huit maisons et 12 unités avec un parc commun de presque 4000m2 avec un étang de baignade, un jardin potager et une allée d'arbres. La route d'accès sinueuse se termine dans le lotissement. Profitez du confort supplémentaire d'un grand terrain en copropriété, du parking commun pour les visiteurs et de l'intimité du petit lotissement surélevé, entouré de terres cultivées et de nature, non loin des grands centres.

Apprenez-en plus et contactez-nous.
ns-immobilien.ch I info@ns-immobilien.ch I 026 505 18 50

NADJA SCHUWEY
IMMOBILIEN

ANGABEN

CH-1717 St. Ursen | Tasberg 77 & 79 | **CHF 2'145'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Sofort**	Heizanlage	**Luft-Wasser-Wärmepumpe**
Typ	**Wohn- und Geschäftsgebäude**	Wärmeverteilung	**Bodenheizung**
Referenz	**141_Haus D&G_mit Gewerbe St. Ursen**	Warmwasseraufbereitung	**Luft-Wasser-Wärmepumpe**
Zweitwohnsitz	**Nicht erlaubt**	Grundstücksfläche	**~ 640.8 m²**
Zimmer	**4.5**	Bruttogeschossfläche	**~ 494 m²**
Badezimmer	**2**	Nettogeschossfläche	**~ 390 m²**
Baujahr	**2023**	Terrassenfläche	**~ 183 m²**
Anzahl Terrassen	**2**	Innenparkplatz	**3**
Anzahl Etagen (Total)	**4**	Gemeindesteuer	**75 %**
Untergeschoss	**1**		

12 EFH in Tasberg St. Ursen Fribourg

BAUBESCHREIB für die Häuser D und E

1. Erd- und Fundamentierungsarbeiten

Baugrund

Die Häuser werden in einen Steilhang gebaut. Der Baugrund besteht aus Sandsteinfels, was ein guter Untergrund für die Fundamente darstellt.

Kanalisation

PVC-Rohre gemäss örtlichen Vorschriften inkl. Aushub, unterbetonieren und wiedereinfüllen der Gräben. Die Kontroll- Einlaufschächte und Schlammsammler sind aus Betonfertigteilen. Beton oder Eisengussdeckel im Aussenbereich befahrbar.

Fundament

Unterlagsbeton gestampft, P 150 kg/m3 Dicke 5-10 cm horizontal aus nivelliert +- 1cm
Betonbodenplatte vibriert P 300 Kg/m3 armiert, Dicke 20 cm

2. Baumeisterarbeiten

Untergeschoss:

Aussenwände zweischalige Betonfertigteile (Syspropart) von 20 bis 25 cm (gemäss Angaben Ingenieur)
Die Elemente sind armiert und werden auf der Baustelle ausbetoniert.
Schalungstyp 2 sichtbar bleibend.
Alle Fugen werden wasserdicht abgeschottet. Die Wandflächen werden mit
SIKA (Igloflex N) Schwarzanstrich beschichtet.
Alle im Erdreich befindlichen Wände werden mit 10 cm Aussenisolation belegt.
Innenwände aus Betonelementen 12cm bis 18 cm stark. Die Stoss- und Etappenfugen bleiben dort wo die Wände nicht verputzt werden sichtbar.
Decke über UG aus Betonfertigteilen die nach dem Einlegen der Elektro- und Sanitärrohre an Ort ausbetoniert werden P 300 Kg/m3, gesamtdicke 20-24 cm stark gemäss Berechnung Ingenieur.
Die Treppe UG – EG ist in Beton, die Auftritte werden mit Holz belegt (Platten möglich) die Stirnen bleiben in Beton natur.
In den Nebenräumen Qualitativ hochwertige Kellerfenster mit Isolierverglasung. Im Erdreich mit Lichtschächten.

Isolierung gegen Bodenfeuchte mit Dickbeschichtung, Delta Noppenbahn an den Aussenwänden und Sickerwasserleitungen entlang der Aussenwände.

Die Bodenplatte wird abtaloschiert = Roh.

In den Nebenräumen bleibt der Boden roh = fertig.

Garage:

Die Garage befindet sich im UG Haus F bzw. G
Mit einem Lift kann das Untergeschoss bzw Erdgeschoss direkt erreicht werden.
Der Liftschacht besteht aus Betonelementen 30 cm stark
Fundamentplatte mit Frostriegel aus Ortbeton 25 cm stark
Zwischenwände aus Vollbetonelemente aussen schalungsglatt innen abtaloschiert.
Decke, Elemente 6 cm stark an Ort aufbetoniert 14-16 cm total 20-22 cm stark.
Die Untersicht ist schalungsglatt.
Im Bereich Garagen bleibt der Beton sichtbar.
Alle Fugen werden wasserdicht abgeschottet.

3. Fassaden EG

Holzelementbau im EG : U Wert 0.14

Holzständerkonstruktion Aufbau von innen nach aussen Wanddicke 30 cm, Isolationsdicke 24 cm

- Fermacelplatte 12.5 mm
- Installationszone 4 cm
- Holzspanplatte15 mm
- Dampfbremsefolie
- 16 cm Holztragkonstruktion
- 16 cm Steinwolle Rockwool Multirock zwischen der Holztragkonstruktion
- Fermacelplatte 12.5 mm
- Isolationsplatte Diffuterm 6 cm stark als Aussenputzträger
- Grundierspachtelung mit Netzeinbettung
- Fassadenverputz 3 mm eingefärbt, Anti-Fungizid behandelt

4. Zimmerarbeiten

Holzbau: U Wert 0.15

Satteldach Konstruktionsholz Fichte oder Tanne
Trägerholz mit grosser Spannweite verleimt BSH
Imprägnierung / Holzkonservierung gegen Schädlinge und Fäulnis.

-Stirnladen und Ortladen Massivholz gehobelt
-Dachvorsprung 50 cm Nut und Feder Schalung
-Betondachziegel Anthrazit

-Lattung und Konterlattung 30/50 mm
-Aufdachdämmung Holzfaser 60 mm Stoss verklebt
-Sparren 8/20cm
-Zwischensparrendämmung Glaswolle d=200 mm
-Dampfbremsfolie
-Unterkonstruktion für Fermacelplatten
-12,5mm Fermacelplatten bereit zum verspachteln

5. Spenglerarbeiten

- Dachrinnen und Fallrohre in Titan-Zink Blech
- Dachwasserabfallrohre Durchmesser 100 mm ausserhalb Gebäude
- Halbrunde Rinnen befestigt mit Rinnenhacken
- Einlaufbleche bei Dachrinne Titan-Zink
- Dunstrohreinfassungen mit Deckstreifen, Kittfuge und Bleilappen zum Ziegeldach
- Sockelrohre aus Kunststoff PE D= 100 mm
- Deckstreifen bei Terrassenaufbordungen

6. Fenster/Eingangstüren

- Fenster in hochwertiges PVC / Metall/ Isolierglas 3-fach mit U-Wert 0.7 oder besser
- Einflüglige Fenster mit Dreh-Kippbeschlag bei zwei oder drei Flügeln ist mindestens einer mit Dreh-Kippbeschlag
- Terrassentüren im Erdgeschoss mit Hebe-Schiebesystem und Festverglasung, im Obergeschoss mit Türflügel zum Teil Kipp bar.
- Die Kunststoffenster verfügen über einen Einbruchsicherheitsknopf
- Ausser WC, Bad Treppenhaus und Nebenraum sind alle Fenster mit Rolladen
- Die Fenster sind zu den Wandkonstruktionen mit Polyurethanschaum abgedichtet.

Fensterbänke:

- Außenfensterbänke und Fenstertürschwellen sind aus Aluminium.
- Innenfensterbänke sind keine vorgesehen.

Hauseingangstüre:

- Die Haustüre ist aus Kunststoff weiss Doppelfalzrahmen mit Gummidichtung
- Verglaster Seitenteil 3-IV
- Drückergarnitur mit spezial gehärteter Dreifachverriegelung
- Sicherheitszylinderanlage KABA 20 oder gleichwertig

Sonnenschutz:

- In den Schlafzimmern Lamellenstoren 70 mm gebördelt, Elektroantrieb Fernsteuerung
- Im Wohnbereich Lamellenstoren 70 mm gebördelt, Elektroantrieb Fernsteuerung
- Bad, WC, Küche und Untergeschoss kein Sonnenschutz.
- Auf der Terrasse Wohngeschoss wasserdichte Textilsonnenschutzstore beidseitig geführt, Automatiksteuerung, Windschutz- und Lichtsensor. System Umbroll.

7. Fußbodenkonstruktion

Unterlagsboden UG:

In der Garage im Technikraum und im Studio Betonboden abtaloschiert.
Im Treppenhaus von Unten nach oben:
- Dachpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- 100 mm Wärmeisolation Glas- od. Steinwolle
- 0.2 mm Polyätylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydrit Unterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

Unterlagsboden EG:

Auf der Terrasse von unten nach oben:
- 160 mm Wärmeisolation Styorpor horizontal
- Trennlage Flies 140 g/m2
- 5 mm Dachpappe mit Schieferbeschichtung Brückenfolie od. gleichwertig
- 20 mm Unterlagsschicht Splitt, Rost, Teller, ect.
- 40 mm Fertigbelag Beton Gartenplatten

In den Wohnräumen von unten nach oben:
- 40 mm Trittschallisolation Glas- od. Steinwolle
- 80 mm thermische Isolation Glas- od. Steinwolle
- 0,2 mm Polyäthylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydrit Unterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

8. Innentreppen

Die Innentreppe UG – EG aus Betonfertigteil vorfabriziert bis 1,00 m breit U-förmiger Lauf mit Parkett Belag auf Auftritt. Die Steigungsstirne bleibt in Beton Sichtbar. Geländer im Treppenauge ist der Liftschacht 2-Seitig aus Glas.
Beim Treppenloch Metall mit Chromstahllitzen.

8.1 Liftanlage

Schindler 3000 oder gleich wertig, Nutzlast 400 Kg, Rollstuhlgängig.
Zwei bzw. drei Haltestellen,
Abmessung Innen 100 x 125 cm
Mit Notrufeinrichtung, mit Hausschlüsselbedienung
Direkt von der Garage ins Wohnzimmer.

9. Elektroinstallation

Im Treppenhaus Untergeschoss und Erdgeschoss sind alle Installationen Unterputz UP in den Wandelementen eingelegt. In der Garage im Technikraum sind die Installationen Aufputz AP und UP je nach Situation.

Ausstattung :

Erdgeschoss:

Eingang
- 1 Klingeltaster am Hauseingang
- 1 Lampenstelle und Aussenlampe mit Bewegungsmelder
- 1 Finger Touch Haustüre

Entree / Korridor
- 1 Lampenstelle mit 2 Schalter
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Deckenlampenstellen (LED Spot)

Küche
- 1 Lampenstelle (LED Spot) mit Schalter Küchenkombination
- 1 Herdanschluss + Umluftagregat
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 2 3-fach Steckdosen (Insel)
- 1 Deckenlampenstelle

Wohnzimmer Esszimmer
- 1 Lampenstellen mit Schalter
- 3 3-fach Steckdosen (1 x geschaltet)
- 1 Telefon
- 1 TV

Terrasse
- 1 Aussensteckdose
- 1 Lampenstelle
- Anschluss für Sonnenschutz

WC EG

1 Wandlampenstelle mit Bewegungsmelder
1 Steckdose

Vorrat

1 Wandlampenstelle
1 Schalter mit Steckdose

Untergeschoss:

Zimmer UG erstes von links nach rechts

1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 Lichtschalter
3 3-fach Steckdosen
1 Leerrohr TV

Zimmer zweites von links nach rechts

1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose
1 Leerrohr TV

Zimmer drittes von links nach rechts

1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose
1 Leerrohr TV

Bad/Dusche/WC

1 Wandlampenstelle mit Schalter
1 Steckdose
1 Deckenlampenstelle mit Schalter
1 Abluftventilator Automat

Keller

1 Deckenlampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose

Technikraum

1 Lampenstelle mit Schalter
1 3-fach Steckdose
1 Anschluss Waschmaschine / Tumbler
1 Anschluss Wärmepumpe

Aussensitzplatz

1 Aussensteckdose

Garage

1 Lampenstelle mit Bewegungsmelder
1 Steckdose
1 Anschluss Garagetor

10. Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe Indoor Anlage. Verteiler im Technikraum.
Heizkessel Stiebel-Eltron mit Warmwasserboiler 400lt. WPL 17 IKCS classic oder gleichwertig
Alle Böden im EG und UG mit Bodenheizungsregister ausser Hobby (Keller) und Technikraum.
Zusätzlich im UG der Treppenhaus Boden.

11. Sanitärinstallation

- Alle sichtbaren Leitungen im UG, Gewinderohre verzinkt, geschweisst
- Verteilungen in Kunststoffrohren mit Schutzrohrummantelung
- Ablaufrohre in PE-Polyethylen
- Aussen Kaltwasserschlauchhahn ½“
- Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

12. Sanitäre Einrichtungen

Auswahl aus Ausstellung Sanitas Trösch Fribourg oder Köniz, Total Fr. 18'000.—

Sep. WC EG :

- 1 Handwaschbecken aus Porzellan, Einhandmischer
- Wand-WC
- Spiegel mit Beleuchtung

Badezimmer UG :

- Badewanne aus Kunststoff mit Kunststoff Schürze. Bade- und Einhandmischer, Handbrause mit Aufhängemuschel.
- Doppelwaschtisch mit 2 Einhandmischer.
- Wand-WC Moderna Laufen oder gleichwertig
- Duschewanne 80/120 Kunststoff, Brause Einhandmischer, Duschegleitstange und einseitiger Duscheglaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung

WC/Dusche UG :

- Waschtisch mit Einhandmischer.
- Wand-WC Keramik
- Duschewanne 80/80 Kunststoff, Brause Einhandmischer
Duschegleitstange und einseitiger Duscheglaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung

Alle Sanitärapparate sind weiß.
Alle Abweichungen von den Standart Apparaturen haben Mehrkosten zur Folge.

13. Kücheneinrichtung von Sanitas Trösch Köniz

- Zweifrontenküche mit Inselelement
- Die Fronten sind mit Kunstharzbelegt Farben nach Wahl aus Farbkarte
- Innenflächen sind mit Kunstharz belegt.
- Unterbauleiste Chromstahl oder Kunstharz schwarz
- Arbeitsplatte aus Granit Sortiment GU im Preisrahmen des Granits sind auch Kunststein, Kunstharz oder Holzabdeckungen möglich
- Türen und Schubladen mit Anschlagdämpfer

Alle Geräte sind Markengeräte Siemens, Bosch oder gleichwertig

Apparate:

- Kühl-Gefrier-Kombination Effizienz-Klasse A++ Kühlraum: 252 L Gefrierraum: 38 L
- Kochfeld- Induktions-Glaskeramik 4 Kochzonen mit integriertem Dunstabzug BORA
- Kompaktdampfgarer mit cook Control V: 38 L, hochliegend
- Geschirrwaschmaschine Effizienz-Klasse A+++ speedMatic
- Einbaubackofen mit 10 Beheizungsarten hochliegend
- Abwaschbecken , Untersteinbecken Suter Inox AG 500/350/170
- Einlochmischer Franke Neptun oder gleichwertig

Die Küche inkl. Garderobe hat einen Kaufwert von Fr. 35'000.--
Die Vergütung für den Käufer wenn er nicht die GU-Küche nimmt Fr. 30’000.—

14. Boden- Wandbeläge

Keramische Platten :

Sämtliche Boden- und Wandplatten werden im Gebäudeinnern werden auf den Untergrund geklebt.
Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Wandsockel.
Bei Auswahl von günstigeren Bodenbelägen werden keine Minderkosten vergütet.

Bodenplatten Richtpreis Fr./m2 130.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig im Bad / Dusche / WC.

Alle Verlegearten möglich, diagonal verlegt mit Mehrpreis.

Wandplatten Richtpreis Fr./m2 130.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig im Bad und Dusche/WC.
- Bei den Duschen und Badewannen ist die Höhe der verlegten Platten 2.00 Meter über Boden aufgehend auf eine ganze Platte.
- Wände an denen Apparate montiert sind werden bis auf Brüstungshöhe ca. 1.20 Meter belegt
- Wände ohne Apparateanschluss sind nicht mit Platten belegt.

Laminat :

Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Wandsockel.

Holzimitation Richtpreis Fr./m2 44.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig in den Kinderzimmern
- Fussleisten in Aluminium.

Parkett :

Echtholzparkett Richtpreis Fr./m2 130.—Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig in den Elternschlafzimmern
- Standardmässig im Erdgeschoss Küche, Wohnen/Essen, Korridor, Treppe
- Fussleisten in Aluminium

Laminat und Parket sind schwimmend verlegt.
Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Fussleisten
Bei Auswahl von günstigeren Bodenbelägen werden keine Minderkosten vergütet.

15. Schreinerarbeiten

Innentüren

- Die Innentüren mit Futter und Verkleidung halbschwer KH belegt, CPL Perlgrau.
- Türdrücker und Schlüssellochrosette Edelstahl matt Glutz 5071 Memphis o.g.w.

Garderobe

- Garderobe im Erdgeschoss offener Teil mit Kleiderstange, 1 Tablar, Rückwand 19 mm
- Fertigung aus MDF eingefärbt und imprägniert, Farbe nach Wahl, siehe Farbmuster

16. Gipser- Malerarbeiten

Gipserarbeiten

Untergeschoss

- Wände, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Fertigputz und Wandplatten
- Fertigputz Strukturputz 1mm bis 1.5 mm Korn, weiss eingefärbt
- Decken, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Spritzputz glatt, weiss eingefärbt
- Im Keller und Technikraum Decken und Wände in Beton weiss gestrichen 2x Dispersion, - Stoss- und Dilatationsfugen bleiben sichtbar.

Erdgeschoss

- Wände, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Fertigputz und Wandplatten
- Fertigputz Strukturputz 1mm bis 1.5 mm Korn, weiss eingefärbt
- Dachschrägen, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Spritzputz glatt, weiss eingefärbt.
- Bei allen Stoss- und Dilatationsfugen wird ein Schwedenschnitt ausgeführt

Malerarbeiten

Dachuntersicht Ort- und Stirnladen

- Stirnladen 1 mal Grundierung und 2-maliger Kunstharzanstrich, hellgrau
- Untersicht Natur imprägniert

Metallsäulen im EG

- 2 maliger Anstrich Kunstharz, Standard weiss, Farbe nach Wal

17. Garage

- In der Garage hat es Platz für zwei Autos
- Das Garagentor ist ein Rolltor vollautomatisch Krispol Sektional Slick, mit Fernbedienung.
- Die Profile aus Aluminium sind innen und aussen hochwertig beschichtet und mit Polyurethanschaum aus isoliert

18. Hauserschliessung

Zuleitungen:

- Frischwasser
- Elektro
- Telefonfestanschluss
- Das Kabelfernsehen

Ableitungen:

- Kanalisation Schmutzwasser
- Sicker- und Dachwasser
- inkl. Sämtliche notwendige Schächte

19. Umgebung

Grünflächen

- Aushub und Hinterfüllung der Fundamente Maschinell verdichtet
- Rohplanie und Humusierung
- Entlang der Fassade wo keine Festbeläge sind wird ein 30cm breites Kiesbeet eingebracht

- Rasensaat mit widerstandsfähiger Mischung
- Grundbepflanzung zum Nachbargarten
- Lavendelbüsche in Steilhängen
- Entlang der Allgemeinparzelle zu Industriezone wird eine Baumreihe als Sichtschutz gepflanzt
- Auf der Allgemeinparzelle wird ein Biotop mit Schwimmteich erstellt

Zufahrten und Wege
- Die Zufahrt zu den Garagen wird mit Asphaltbelag versehen
- Der Weg nördlich der Siedlung wird mit Rasengittersteinen belegt
- Der Hauszugang wird wo nötig mit einer vorfabrizierten Treppe mit Natursteintritten erschlossen
- Der Vorplatz zum Eingang wird mit Verbundsteinen belegt
- Gehwege zur und in der Allgemeinanlage werden mit Mergel belegt
- Der Spielplatz wird mit einer widerstandfähigen Rasenmischung angesät

20. Haustechnik

- Das Elektro-Tablo, die Sanitärbatterie und der Warmwasserboiler sind im Technikraum untergebracht.
- Der Kaltwasserzähler und die Installation werden durch die Gemeinde ausgeführt und dem Eigentümer direkt verrechnet
- Auf Wunsch Zentralstaubsauger, der Motor steht im Technikraum. Von dort aus führen die Leitungen in jedes Zimmer wo der Saugschlauch an eine Boden- oder Wanddose angeschlossen werden kann.

21. Allgemeine Hinweise zur Baubeschreibung

- Maßgebend für die Ausführung der beschriebenen Bauteile sind neben dieser Baubeschreibung die dazu gehörenden Pläne.
- Bestandteil der Baubeschreibung sind die Grundrisse, Schnitte, Fassaden- und Spez.-Pläne.

- Alle Typen Angaben sind immer neu zu überprüfen da diese jederzeit wechseln können.

- Sämtliche Abweichungen vom oben aufgeführten Beschrieb können Mehrkosten verursachen.

- Die Verschreibungskosten beim Notar sind vom Käufer zu tragen.

Abweichungen in der Ausführung gegenüber der Baubeschreibung sind vorbehalten, diese müssen jedoch mindestens gleichwertig sein.

Münsingen, 10.12.2021

12 EFH in Tasberg St. Ursen Fribourg

BAUBESCHREIB für das Haus G

1. Erd- und Fundamentierungsarbeiten

Baugrund

Die Häuser werden in einen Steilhang gebaut. Der Baugrund besteht aus Sandsteinfels, was ein guter Untergrund für die Fundamente darstellt.

Kanalisation

PVC-Rohre gemäss örtlichen Vorschriften inkl. Aushub, Unterbetonieren und Wiedereinfüllen der Gräben. Die Kontroll- Einlaufschächte und Schlammsammler sind aus Betonfertigteilen. Beton oder Eisengussdeckel im Aussenbereich befahrbar.

Fundament

Unterlagsbeton gestampft, P 150 kg/m3 Dicke 5-10 cm horizontal aus nivelliert +- 1cm
Betonbodenplatte vibriert P 300 Kg/m3 armiert, Dicke 20 cm. Wo nötig Frostriegel.

2. Baumeisterarbeiten

Kellergeschoss:

Aussenwände zweischalige Betonfertigteile (Syspropart) von 20 bis 25 cm (gemäss Angaben Ingenieur)
Die Elemente sind armiert und werden auf der Baustelle ausbetoniert.
Im Bereich Garagen, Technik und Keller bleibt der Beton sichtbar.
Schalungstyp 2 sichtbar bleibend.
Alle Fugen werden wasserdicht abgeschottet.
Die Wohnbereiche (Treppenhaus) werden innen isoliert mit 6 cm Schaumstoffplatten
Innenwände aus Beton 12-15 cm stark. Die Stoss- und Etappenfugen bleiben dort wo die Wände nicht verputzt werden sichtbar.
Decke über UG aus Betonfertigteilen die nach dem Einlegen der Elektro- und Sanitärrohre an Ort ausbetoniert werden P 300 Kg/m3, gesamtdicke 20-24 cm stark.
Die Treppe UG – EG ist in Beton, die Auftritte werden mit Holz belegt (Platten möglich) die Stirnen bleiben in Beton Natur.
In den Nebenräumen Qualitativ hochwertige Kellerfenster mit Isolierverglasung. Im Erdreich mit Lichtschächten.

Isolierung gegen Bodenfeuchte mit Dickbeschichtung SIKA, Delta Noppenbahn an den Aussenwänden und Sickerwasserleitungen entlang der Aussenwände.

Die Bodenplatte wird abtaloschiert = Roh.
Im Nebenraum bleibt der Boden roh = fertig.

Erdgeschoss:

Aussenwände im Erdgeschoss zweischalige Betonfertigteile (Syspropart) 18-20 cm stark (gemäss Angaben Ingenieur) Die Elemente sind armiert und werden auf der Baustelle ausbetoniert.
Innenwände Betonelemente 18-12 cm stark.

Decke über EG Betonelemente die nach dem Einlegen der Elektro- und Sanitärrohre an Ort ausbetoniert werden P 300 Kg/m3, gesamtdicke 20 cm stark.

3. Fassaden

Aufbau:

Die tragenden Außenwände des Hauses sind aus Betonelementen
LC 16/18 d = 20 cm inkl. 6,5 kg/qm Armierungsstahl
160 mm Aussenisolationsplatten OpenTherm λ=0,032/0,035W/(mK)

Der Wandaufbau entspricht einem Niedrigenergiekonzept, gesamte Wandstärke 360 mm.

Der Wandaufbau von innen nach außen :
- Innenverputz 1.5 mm
- Netzverspachtelung
- 200 mm Beton / Elementbetonwand
- 160 mm Isolationsplatte OpenTherm
- Grundputz, Armierungsschicht mit Gewebe
- Aussenputz, Kunstharzedelputz eingefärbt 15 mm stark mit 3mm Korn

5. Spenglerarbeiten

- Flachdachabläufe und Blechabschlüsse in Titan-Zink Blech
- Dachwasserabfallrohre Durchmesser 100 mm ausserhalb Gebäude
- Dunstrohreinfassungen mit Deckstreifen mit Silikon abgedichtet
- Sockelrohre aus Kunststoff PE D= 100 mm

6. Fenster/Eingangstüren

- Fenster in Kunststoff, Isolierglas 3-fach mit K-Wert 0.7 oder besser
- Einflüglige Fenster mit Dreh-Kippbeschlag bei zwei oder drei Flügeln ist mindestens einer mit Dreh-Kippbeschlag
- Terrassentüren im Erdgeschoss Dreh/Kipp-Flügelfenstertüren und Festverglasung.
- Die Kunststoffenster verfügen über einen Einbruchsicherheitsknopf.
- Ausser WC, Bad Treppenhaus und Nebenraum sind alle Fenster mit Lamellenstoren Elektrisch steuerbar mit Fernbedienung.
- Die Fenster sind zu den Wandkonstruktionen mit Polyurethanschaum abgedichtet.

Fensterbänke:

- Außenfensterbänke und Fenstertürschwellen sind aus Aluminium.
- Innenfensterbänke sind keine vorgesehen.

Hauseingangstüre:

- Die Haustüre ist aus Kunststoff weiss Doppelfalzrahmen mit Gummidichtung
- Festglaseinbau 3-IV

- Drückergarnitur mit speziell gehärteter Dreifachverriegelung
- Sicherheitszylinderanlage KABA 20 oder gleichwertig

Sonnenschutz:

- In den Schlafzimmern Lamellenstoren 70 mm mit Fernsteuerung
- Im Wohnbereich Lamellenstoren 70 mm gebördelt mit Fernsteuerung
- Bad, WC, Küche und Untergeschoss kein Sonnenschutz.
- Auf der Terrasse wasserdichte Textilsonnenschutzstore beidseitig geführt, Automatiksteuerung, Windschutz- und Lichtsensor. System Umbroll.

7. Fußbodenkonstruktion

Unterlagsboden UG:

In der Garage im Technikraum und im Keller Betonboden abtaloschiert.
Eingang/Treppenhaus von Unten nach oben:
- Dachpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- 100 mm Wärmeisolation Glas- od. Steinwolle
- 0.2 mm Polyätylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydridunterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

Unterlagsboden EG:

Auf der Terrasse:
Zementüberzug im Gefälle nach aussen 8 – 5 cm

In den Wohnräumen von unten nach oben:
- 40 mm Trittschallisolation Glas- od. Steinwolle
- 80 mm Thermischeisolation Glas- od. Steinwolle
- 0,2 mm Polyäthylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydridunterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

8. Innentreppen

Die Innentreppe UG – EG aus Betonfertigteil vorfabriziert bis 1,00 m breit. Gerader Treppenlauf mit Belag auf Auftritt, nach Wahl Holz oder Keramik. Die Steigungsstirne bleibt in Beton sichtbar.
Im EG wo keine Mauern seitlich Metallgeländer mit Stahllitzen.

9. Elektroinstallation

Im Treppenhaus Untergeschoss im Erdgeschoss und Obergeschoss sind alle Installationen Unterputz UP in den Wandelementen eingelegt. In der Garage im Technikraum und im Studio sind die Installationen Aufputz AP und UP je nach Situation.

Ausstattung :

Küche

1 Lampenstelle (LED Spot) mit Schalter Küchenkombination

1 Herdanschluss + Dunstabzug
1 Kühlschranksteckdose
1 Spülmaschinensteckdose
2 3-fach Steckdosen (Insel)
1 Deckenlampenstelle

Wohnzimmer / Esszimmer
1 Lampenstellen mit Schalter
3 3-fach Steckdosen (1 x geschaltet)
1 Telefon
1 TV

Dusche / WC
1 Wandlampenstelle mit Schalter
1 Steckdose
1 Deckenlampenstelle mit Schalter

Zimmer links
1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose
1 Leerrohr TV

Zimmer rechts
1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose
1 Leerrohr TV

Treppe / Vorplatz
1 Lampenstelle mit Schalter
1 Lampenstelle (LED Spot) mit Schalter
1 3-fach Steckdose

Terrasse
1 Aussensteckdose
Schalter für Sonnenschutz

Eingang
1 Klingeltaster am Hauseingang
1 Lampenstelle und Aussenlampe mit Bewegungsmelder

Entree / Korridor
1 Lampenstelle mit 2 Schalter
1 3-fach Steckdose
1 Deckenlampenstellen (LED Spot)

Keller
1 Deckenlampenstelle
1 Schalter mit Steckdose

Technikraum
1 Lampenstelle mit Schalter
1 3-fach Steckdose
1 Anschluss Waschmaschiene/Tumbler
1 Anschluss Wärmepumpe

Garage

1 Lampenstelle mit Bewegungsmelder
1 3-fachsteckdose
1 Anschuss Torbetrieb

10. Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe Indor Anlage. Verteiler im Technikraum.
Danfoss Midi mit integriertem Warmwasserboiler 290lt. DHP-AQ 13-18 kW oder gleichwertig
Alle beheizten Böden im EG mit Bodenheizungsregister.
Zusätzlich im UG der Boden im Treppenhaus/Eingang

11. Sanitärinstallation

- Alle sichtbaren Leitungen im UG, Gewinderohre verzinkt, geschweisst
- Verteilungen in Kunststoffrohren mit Schutzrohrummantelung
- Ablaufrohre in PE-Polyethylen
- Aussen Kaltwasserschlauchhahn ½“
- Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

12. Sanitäre Einrichtungen

Auswahl aus Ausstellung Sanitas/Trösch Fribourg od. Köniz, Total Fr. 5'000.--

Badezimmer:

- Doppelwaschtisch mit 2 Einhandmischer.
- Wand-WC AquaClean Geberit oder gleichwertig
- Bei Duschewanne 80/120 Kunststoff, Brause Einhandmischer
Duschegleitstange und einseitiger Duscheglaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung
- Kunstoffbecken im Technikraum 1 Einhandmischer mit Schwenkarm.

Alle Sanitärapparate sind weiß.
Alle Abweichungen von den standart Apparaturen haben Mehrkosten zur Folge.

13. Kücheneinrichtung

- Einfrontenküche mit Inselelement
- Die Fronten sind mit Kunstharzbelegt Farben nach Wahl aus Farbkarte
- Innenflächen sind mit Kunstharz belegt.
- Unterbauleiste Chromstahl oder Kunstharz schwarz
- Arbeitsplatte aus Granit Sortiment GU Im Preisrahmen des Granits sind auch Kunststein, Kunstharz oder Holzabdeckungen möglich
- Türen und Schubladen mit Anschlagdämpfer

Alle Geräte sind Markengeräte Siemens, Bosch oder gleichwertig

Apparate:

- Kühl-Gefrier-Kombination Effizienz-Klasse A++ Kühlraum: 252 L Gefrierraum: 38 L
- Kochfeld- Induktions-Glaskeramik 4 Kochzonen
- Kompaktdampfgarer mit cook Control V: 38 L, hochliegend
- Geschirrwaschmaschine Effizienz-Klasse A+++ speedMatic
- Einbaubackofen mit 10 Beheizungsarten hochliegend
- Dampfabzug in Kochplatte BORA Umluftbetrieb mit Kohlefilter
- Abwaschbecken, Untersteinbecken Suter Inox AG 500/350/170
- Einlochmischer Franke Neptun oder gleichwertig

Die Küche hat einen Kaufwert von Fr. 22'000.--

Die Vergütung für den Käufer wenn er nicht die GU-Küche nimmt Fr. 17'000.—

14. Boden- Wandbeläge

Keramische Platten :

Sämtliche Boden- und Wandplatten werden im Gebäudeinnern werden auf den Untergrund geklebt.

Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Wandsockel.
Bei Auswahl von günstigeren Bodenbeläge werden keine Minderkosten vergütet.

Bodenplatten Richtpreis Fr./m2 130.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig im Bad und Dusche/WC.

Alle Verlegearten möglich, diagonal verlegt mit Mehrpreis.

Wandplatten Richtpreis Fr./m2 130.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig im Bad und Dusche/WC.
- Bei den Duschen und Badewannen ist die Höhe der verlegten Platten 2.00 Meter über Boden aufgehend auf eine ganze Platte.
- Wände an denen Apparate montiert sind werden bis auf Brüstungshöhe ca. 1.20 Meter belegt
- Wände ohne Apparateanschluss sind nicht mit Platten belegt.

Laminat :

Holzimitation Richtpreis Fr./m2 44.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig in einem der zwei Zimmer
- Fussleisten in Aluminium.

Parkett :

Echtholzparkett Richtpreis Fr./m2 130.—Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig in einem der zwei Zimmer
- Standardmässig in der Küche, Wohnen/Essen, Korridor, Treppe
- Fussleisten in Aluminium

15. Schreinerarbeiten

Innentüren

- Die Innentüren mit Futter und Verkleidung halbschwer KH belegt, CPL Perlgrau.
- Türdrücker und Schlüssellochrosette Edelstahl matt Glutz 5071 Memphis

16. Gipser- Malerarbeiten

Gipserarbeiten

Untergeschoss

- Decken und Wände bleiben in Beton roh, Stoss- und Dilatationsfugen bleiben sichtbar.

Obergeschoss

- Wände, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Fertigputz und Wandplatten
- Fertigputz Strukturputz 1mm bis 1.5 mm Korn, weiss eingefärbt
- Decken, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Spritzputz geglättet, weiss eingefärbt

17. Garage

- In der Garage hat es Platz für ein Auto
- Das Garagentor ist ein Rolltor vollautomatisch mit Fernbedienung
- Die Profile aus Aluminium sind innen und aussen hochwertig beschichtet und mit Polyurethanschaum aus isoliert.

18. Hauserschliessung

Zuleitungen:

- Frischwasser
- Elektro
- Telefonfestanschluss
- Das Kabelfernsehen

Ableitungen:

- Kanalisation Schmutzwasser
- Sicker- und Dachwasser
- inkl. Sämtliche notwendige Schächte.

19. Umgebung

Grünflächen

- Aushub und Hinterfüllung der Fundamente Maschinell verdichtet
- Rohplanie und Humusierung
- Entlang der Fassade wo keine Festbeläge sind wird ein 30cm breites Kiesbeet eingebracht
- Rasensaat mit widerstandsfähiger Mischung
- Grundbepflanzung zum Nachbargarten
- Lavendelbüsche in Steilhängen
- Entlang der Allgemeinparzelle zu Industriezone wird eine Baumreihe als Sichtschutz gepflanzt

Zufahrten und Wege

- Die Zufahrt zu den Garagen wird mit Asphaltbelag versehen
- Der Weg nördlich der Siedlung wird mit Rasengittersteinen belegt
- Der Vorplatz zum Eingang wird mit Asphalt belegt
- Gehwege zur und in der Allgemeinanlage werden mit Mergel belegt
- Der Spielplatz wird mit einer widerstandfähigen Rasenmischung angesät

20. Haustechnik

- Dimmbare LED Leuchten mit dem Osram Lightify System
- Das Elektro-Tablo, die Sanitärbatterie und der Warmwasserboiler sind im Technikraum untergebracht.

- Der Kaltwasserzähler und die Installation wird durch die Gemeinde ausgeführt und dem Eigentümer direkt verrechnet
- Auf Wunsch Zentralstaubsauger, der Motor steht im Technikraum. Von dort aus führen die Leitungen in jedes Zimmer wo der Saugschlauch an eine Boden-oder Wanddose angeschlossen werden kann.

21. Allgemeine Hinweise zur Baubeschreibung

- Maßgebend für die Ausführung der beschriebenen Bauteile sind neben dieser Baubeschreibung die dazu gehörigen Pläne.
- Bestandteil der Baubeschreibung sind die Grundrisse, Schnitte, Fassaden- und Spez.-Pläne.

Bei Unstimmigkeiten zwischen dieser Baubeschreibung und den dazu gehörigen Plänen sind die Pläne maßgebend.

- Sämtliche Abweichungen vom oben aufgeführten Beschrieb können Mehrkosten verursachen.

- Alle Typen Angaben sind immer neu zu überprüfen da diese jederzeit wechseln können.

- Die Verschreibungskosten beim Notar sind vom Käufer zu tragen.

Abweichungen in der Ausführung gegenüber der Baubeschreibung sind vorbehalten, diese müssen jedoch mindestens gleichwertig sein.

Münsingen, 20.12.2021

Überbauung Tasberg St. Ursen Fribourg

Wohnhaus mit Arztpraxis

Grundriss Haus D/G Mst: 1 : 100

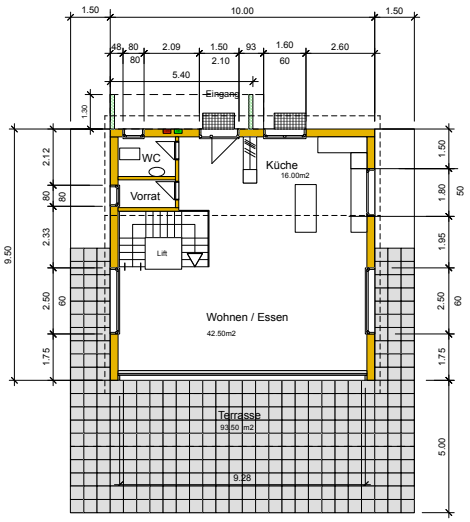
Datum : 10.12.2022

GTB
Gemeinsam Technik Bauberatung
Mosermatte 1 3110 Münsingen
www. gtb-bau.ch

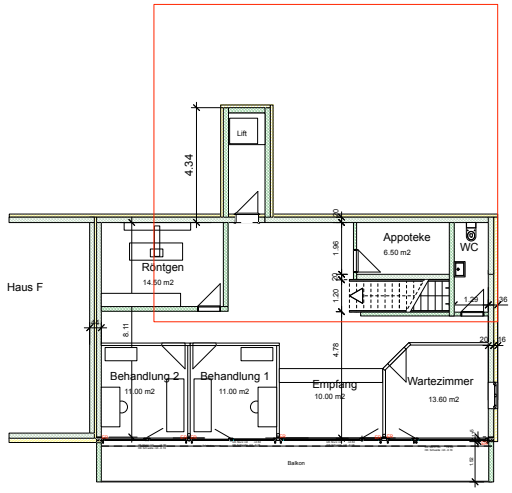
Türhöhe = roher Boden - roher Sturz

Legende

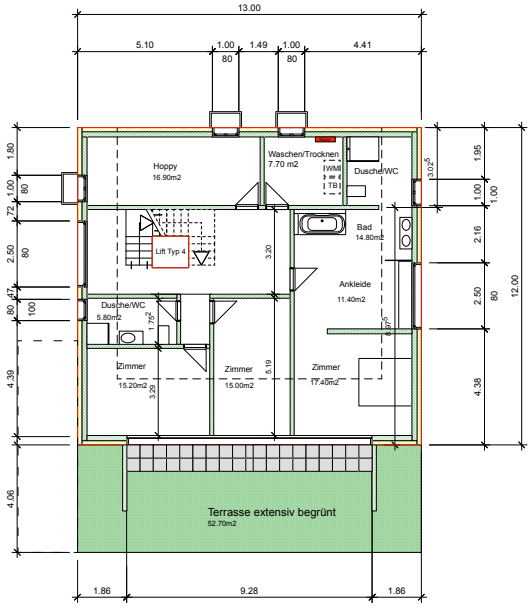
- Holzbau
- Isolation
- Eisenbeton



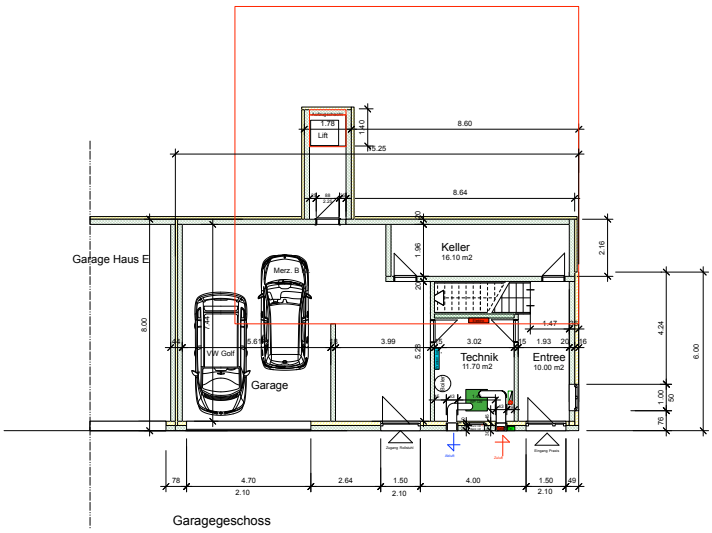
Wohngeschoss



Arztpraxis



Schlafgeschoss



Garagegeschoss

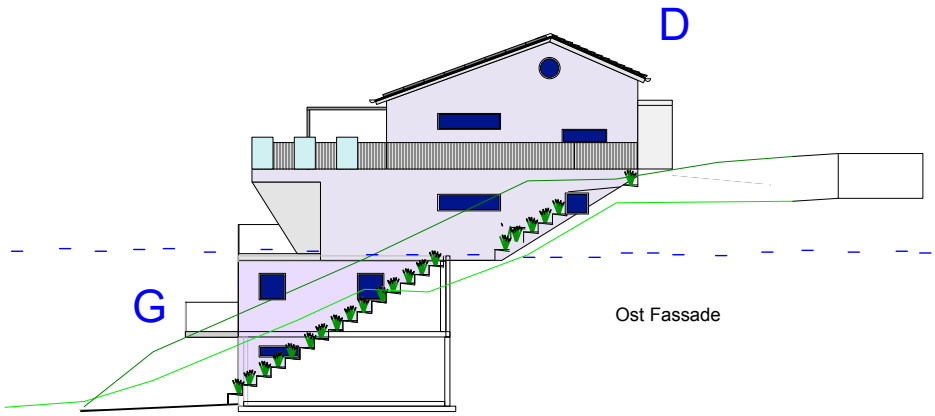
Überbauung Tasberg St. Ursen Fribourg

Schnitt, Fassade Haus D / G Mst: 1 : 100

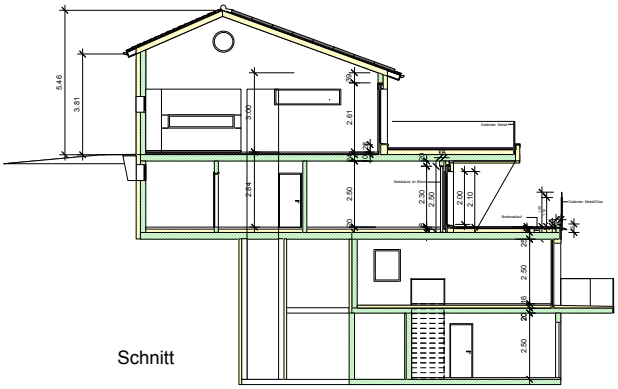
Datum : 1.11.2021

GTB
Mosermatte 1 3110 Münsingen
www. gtb-bau.ch

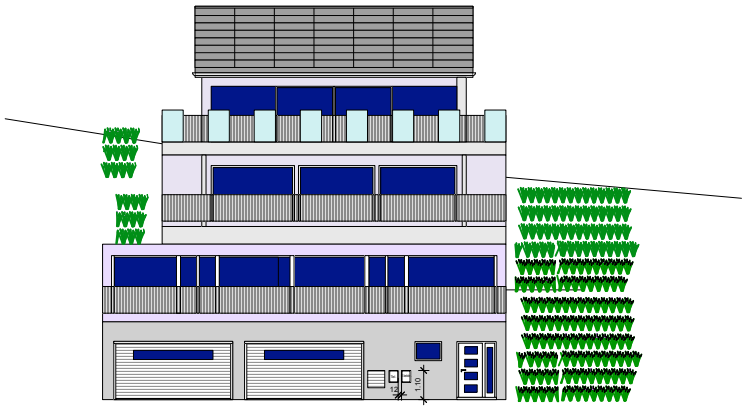
Terrassenhaus



Ost Fassade

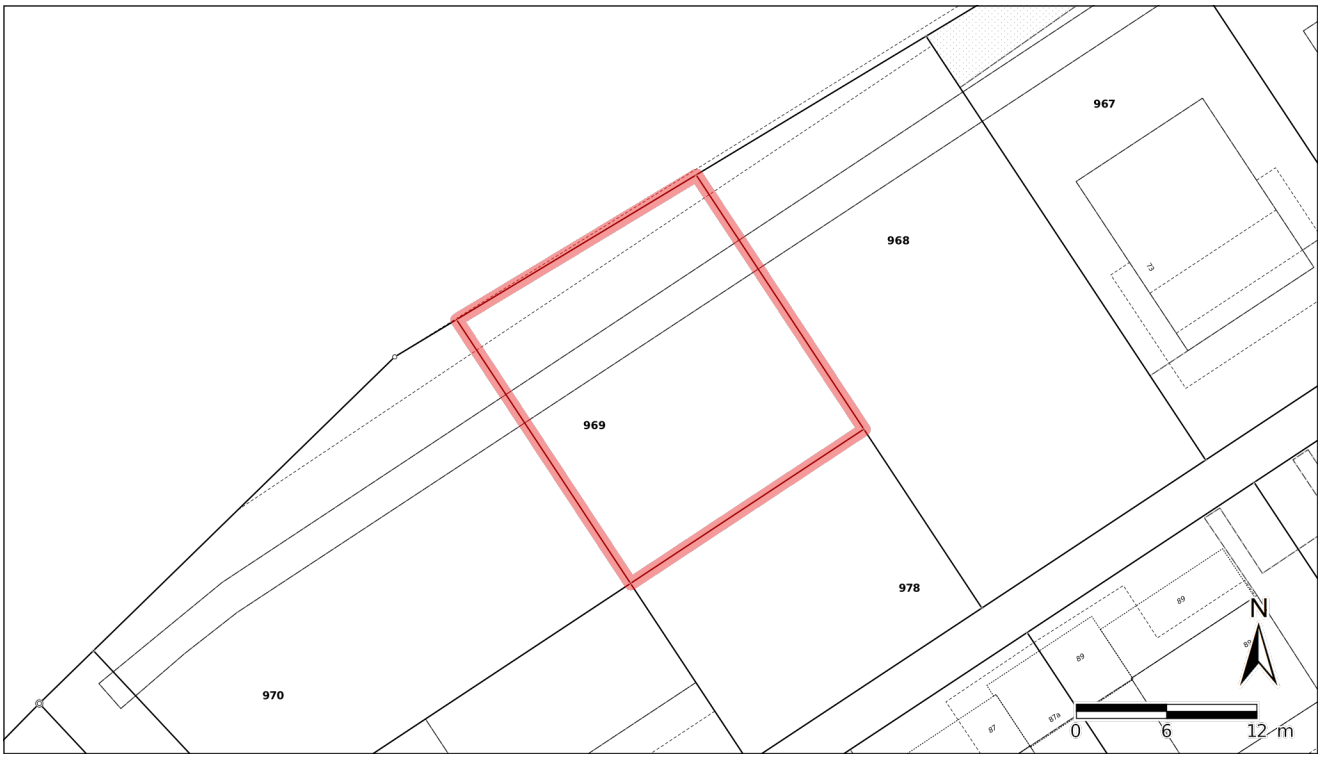


Schnitt



Süd Fassade

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	**969**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH740185719782
Gemeinde (BFS-Nr.)	St. Ursen (2304)
Fläche	379 m²
Stand der amtlichen Vermessung	19.04.2023

Auszugsnummer	**AD5E-7BD9-CAC7-488-2304-969**
Erstellungsdatum des Auszugs	19.04.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Vermessung und Geomatik (VGA) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg https://www.fr.ch/vga

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 969 in St. Ursen bettreffen

Seite

3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Belegte Zonen von Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzareale
Grundwasserschutzzonen
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Waldabstandslinien

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Freiburg ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREBKataster finden Sie unter https://www.fr.ch/de/vga/raum-planung-und-bau/karten-plaene-kataster-und-geomatik/oereb-kataster oder unter https://www.cadastre.ch/de/home.html

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

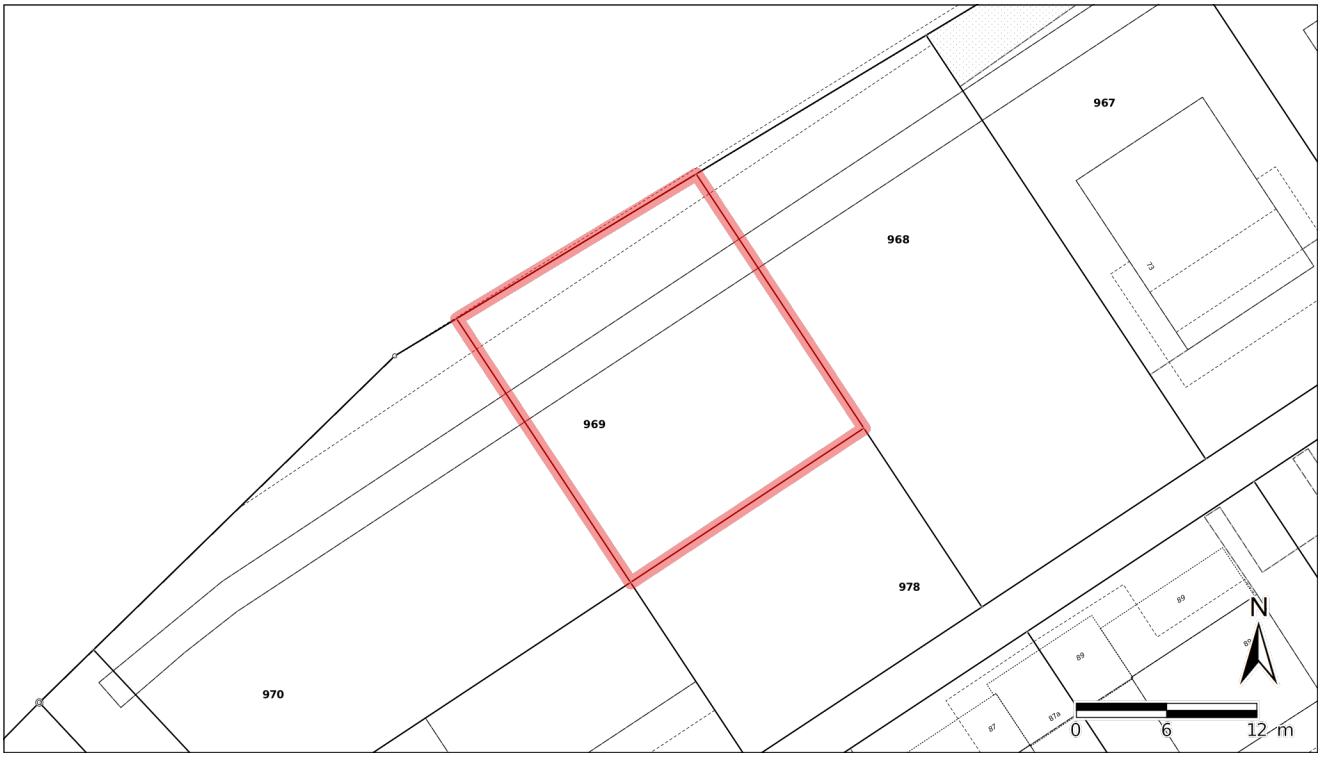
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Für weitere Informationen wenden Sie sich an das Amt für Umwelt, Sektion Abfall und Altlasten (https://www.fr.ch/de/datei/altlasten).

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Bereich, der auf die Genehmigung wartet (ZAA)	379 m²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-
Rechtsvorschriften	Zonennutzungsplan: Zonennutzungsplan https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1539 Genehmigung Gesamtrevision 2018 (12.09.2018) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1540 Baureglement (12.09.2018): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1538
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700: https://www.lexfind.ch/tolv/220739/de Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=de Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), 710.11: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stellen	Gemeinde St. Ursen: https://www.stursen.ch Bau- und Raumplanungsamt (BRPA): https://www.fr.ch/brpa

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

Grundstück-Nr.	**978**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH384085017147
Gemeinde (BFS-Nr.)	St. Ursen (2304)
Fläche	262 m²
Stand der amtlichen Vermessung	19.04.2023

Auszugsnummer	**6C2A-F64C-776C-4FD-2304-978**
Erstellungsdatum des Auszugs	19.04.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Vermessung und Geomatik (VGA) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg https://www.fr.ch/vga

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 978 in St. Ursen bettreffen

Seite

3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Belegte Zonen von Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzareale
Grundwasserschutzzonen
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Waldabstandslinien

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Freiburg ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREBKataster finden Sie unter https://www.fr.ch/de/vga/raum-planung-und-bau/karten-plaene-kataster-und-geomatik/oereb-kataster oder unter https://www.cadastre.ch/de/home.html

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Für weitere Informationen wenden Sie sich an das Amt für Umwelt, Sektion Abfall und Altlasten (https://www.fr.ch/de/datei/altlasten).

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Rechtskräftig

	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Bereich, der auf die Genehmigung wartet (ZAA)	262 m²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-
Rechtsvorschriften	Zonennutzungsplan: Zonennutzungsplan https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1539 Genehmigung Gesamtrevision 2018 (12.09.2018) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1540 Baureglement (12.09.2018): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1538
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700: https://www.lexfind.ch/tolv/220739/de Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=de Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), 710.11: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stellen	Gemeinde St. Ursen: https://www.stursen.ch Bau- und Raumplanungsamt (BRPA): https://www.fr.ch/brpa

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

Grundstück-Nr.	**977**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH827197850112
Gemeinde (BFS-Nr.)	St. Ursen (2304)
Fläche	3977 m²
Stand der amtlichen Vermessung	19.04.2023

Auszugsnummer	**1BB6-71BD-9578-487-2304-977**
Erstellungsdatum des Auszugs	19.04.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Vermessung und Geomatik (VGA) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg https://www.fr.ch/vga

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 977 in St. Ursen bettreffen

Seite

3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Belegte Zonen von Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzareale
Grundwasserschutzzonen
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Waldabstandslinien

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Freiburg ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREBKataster finden Sie unter https://www.fr.ch/de/vga/raum-planung-und-bau/karten-plaene-kataster-und-geomatik/oereb-kataster oder unter https://www.cadastre.ch/de/home.html

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

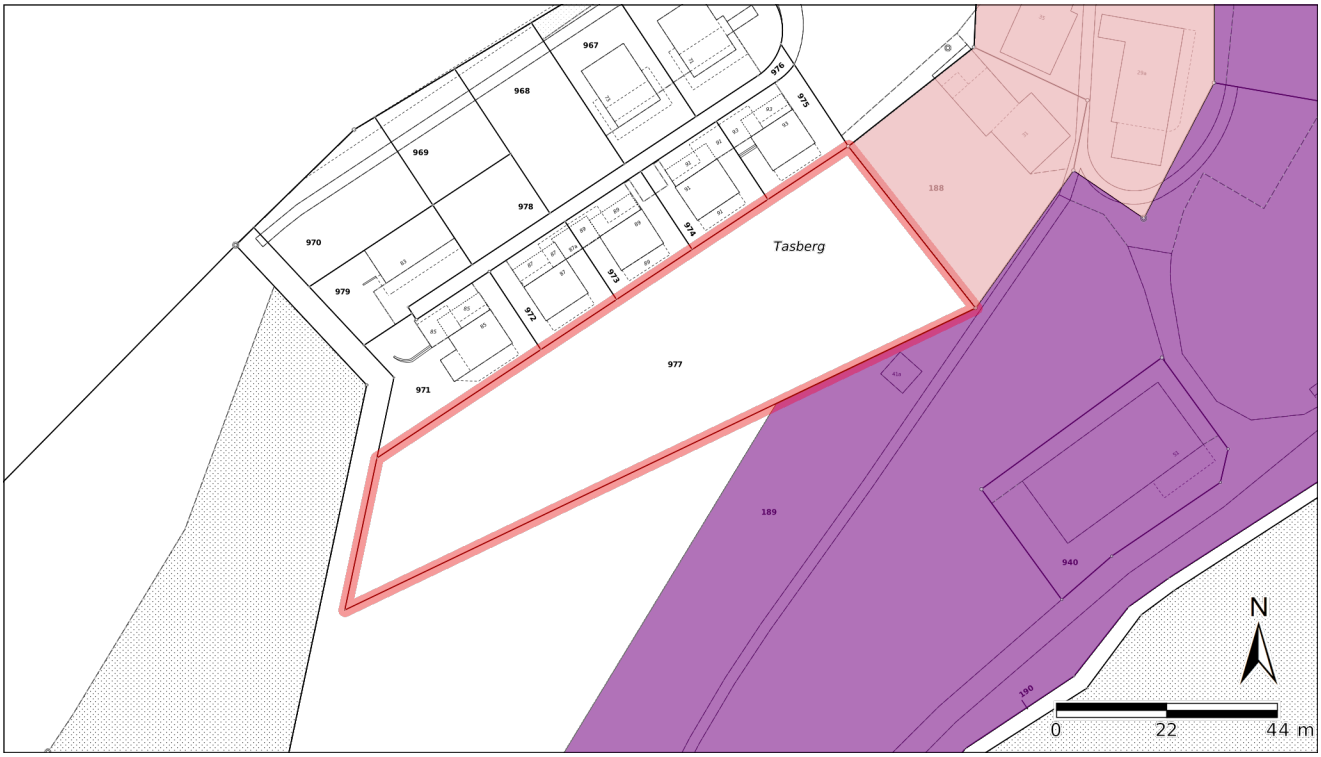
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Für weitere Informationen wenden Sie sich an das Amt für Umwelt, Sektion Abfall und Altlasten (https://www.fr.ch/de/datei/altlasten).

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Bereich, der auf die Genehmigung wartet (ZAA)	3977 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Arbeitzone (ZACT) Mischzone (ZM)		
Rechtsvorschriften	Zonennutzungsplan: Zonennutzungsplan https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1539 Genehmigung Gesamtrevision 2018 (12.09.2018) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1540 Baureglement (12.09.2018): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1538		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700: https://www.lexfind.ch/tolv/220739/de Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=de Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), 710.11: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stellen	Gemeinde St. Ursen: https://www.stursen.ch Bau- und Raumplanungsamt (BRPA): https://www.fr.ch/brpa		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.