

Gestaltungsplan Bücklihof

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)

Stand: 15. Juni 2015 / Mitwirkungsaufgabe

Mitwirkung vom: 18. Juni 2015 bis 31. Juli 2015

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Genehmigung:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Bücklihof bezweckt ein gesamthaft geplantes, gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasstes Pferdezentrum. Mit dem Gestaltungsplan ist eine auf die betrieblichen Anforderungen und die topografischen Verhältnisse abgestimmte Anordnung der Bauten und Aussenlagen sicher zu stellen.

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen ermöglichen.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inkl. Beilagen (Nutzungs- und Betriebskonzept, Richtprojekt, Verkehrsgutachten) dient zur Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan der Gemeinde Freienwil.

² Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Baufelder für Hochbauten / Nutzungen

¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von § 6 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder für Hochbauten A, B und C zulässig. Die Begrenzungslinien der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

Baufeld A: Hauptgebäude Bücklihof

² Im Baufeld A müssen die Stellung, Ausrichtung und typologischen Merkmale des ehemaligen Vielzweckgebäudes erkennbar bleiben. Das Hauptgebäude muss ein Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 30° bis max. 40° aufweisen. Zur Belichtung über die Dachflächen sind gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1 m² Einbaugrösse zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens ca. 80 m² aufweisen.

Baufeld B

³ Das Baufeld B dient primär zur Nutzung einer Mehrzweckreithalle und den dafür erforderlichen Räumen. Die Dachfläche muss einen parallel zu den Höhenkoten verlaufenden First aufweisen. Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Zur Belichtung über die Dachflächen sind ein durchlaufendes Firstoberlicht (mit einer Breite beidseits des Firstes von maximal 2 m) oder gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1 m² Einbaugrösse zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens ca. 260 m² aufweisen dürfen.

Baufeld C

⁴ Des Baufeld C dient primär für die Stallungen und den dafür erforderlichen Räumen. Im Baufeld C1 kann eine ortsbaulich und funktional gut integrierte Wohnnutzung zugelassen werden. Die Dachfläche muss einen parallel zu den Höhenkoten verlaufenden First aufweisen. Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Zur Belichtung über die Dachflächen sind gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1 m² Einbaugrösse zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens ca. 50 m² aufweisen.

§ 5

Höhenmasse

In den Baufeldern A, B und C gelten folgende Höhenmasse:

		Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baufeld A	A1	9.0 m	14.0 m
	A2	11.5 m	18.0 m
Baufeld B		8.5 m	12.0 m
Baufeld C	C1	7.5 m	10.5 m
	C2	6.0 m	9.0 m

§ 6

Baubereiche Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen

¹ Die Baubereiche für Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen sind zu überdecken und dürfen bis maximal 4 m über das gewachsene Terrain hinaus ragen.

² Im ganzen Baubereich dürfen Parkfelder, Abstellräume für Velos, Lagerräume und weitere in Zusammenhang mit den angrenzenden Baufeldern benötigte Räume erstellt werden.

§ 7

Erschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die, bestehenden, im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.

² Innerhalb der im Baufeld A bezeichneten Bereiche kann eine Durchfahrt für die Anlieferung bewilligt werden. Die Durchfahrtsoption im Baufeld A2 kann zusätzlich als Ein- und Ausfahrt zur Sammelgaragen von der Bergstrasse genutzt werden.

³ Die Zufahrt über den Reservoirweg darf nur für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und Besucherparkfelder genutzt werden.

⁴ Die Pflichtparkfelder müssen im Vorplatz- / Vorgartenbereich (maximal oberirdische 12 Parkfelder) oder innerhalb des Baubereiches Sammelgarage / erdüberdeckte Nutzungen angeordnet werden. Zusätzliche oberirdische Parkfelder für Besucher sowie für Pferdetransporter und Anhänger sind lediglich auf den arealinternen Betriebsflächen zulässig.

⁵ Für die im Situationsplan 1:500 bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung ist eine Breite von mindestens 1 m sicher zu stellen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 8

Vorplatz- / Vorgartenbereich

Der im Situationsplan 1:500 dargestellte Vorplatz- / Vorgartenbereich ist im Sinne der Umgebungstypologie im alten Dorfteil zu gestalten. Eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes und des Vorgartens dienen und sich gestalterisch gut integrieren. Vorgärten sind mit niedrigen Sockelmauern einzufassen.

§ 9

Arealinterne Betriebsflächen / -plätze

¹ Der im Situationsplan 1:500 als arealinterne Betriebsflächen / -plätze bezeichnete Bereich ist als eine überwiegend offene, grosszügige und gegliederte Fläche auszugestalten.

² Die Betriebsflächen / -plätze können als befestigte Flächen (z.B. Mergel, Kies) ausgestaltet werden. Sie sollen soweit betrieblich möglich mit Aussenanlagen für den Aufenthalt und Begegnungen ausgestattet werden, wobei die Manövrierbarkeit für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und dgl. gewährleistet sein muss. Als Bepflanzungselemente sind einzelne grössere Hofbäume zu verwenden.

§ 10

Aussenanlagen Pferdezentrum

¹ Der im Situationsplan 1:500 als Aussenanlage Pferdezentrum bezeichnete Bereich ist in erster Linie für Sandplätze (Paddocks) bestimmt. Diese sollen in einer durchgrünt gestalteten Anlage integriert werden.

² Die befestigten Flächen haben sich auf die Sandplätze und die erforderlichen Wegverbindungen zu beschränken. Aussenanlagen für die Sandplätze sowie für den Aufenthalt und die Erholung sind zugelassen. Als Bepflanzungselemente sind einzelne Solitärgehölze und Gehölzgruppen zu verwenden.

§ 11

Ökologischer Ausgleich

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind folgende im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche als naturnahe Grünflächen zu planen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen.

- Hochstammbäume
- Hecken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern

² Für die landschaftliche Einbindung sind in den im Situationsplan 1:500 dargestellten Randbereichen strukturierte, mindestens zu zwei Dritteln geschlossene, heckenartige Gehölzstrukturen anzulegen, welche auch einzelne Bäume beinhalten.

³ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Hochstammbestandes ist eine Beweidung zugelassen, soweit die Bäume geschont werden. Bis zu 1.8 m hohe Einzäunungen sind zugelassen.

§ 12

Rückhaltung und Nutzung Dachwasser

Das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anfallende Dachwasser ist zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu nutzen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

§ 13

Energiekonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung sowie eine rationelle, umweltschonende Wärmeerzeugung vorsieht. Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser sind in grösstmöglicher Weise mit erneuerbaren Energien zu decken.

§ 14

Qualitative Anforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig und aufeinander abgestimmt zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen und -anlagen zu achten. Die Übergänge ins Kulturland sind mittels Bepflanzungen sanft zu gestalten. Zur optimierten Belichtung sind gut auf die Dachform und die Nutzung abgestimmte Dachdurchbrüche wie z.B. durchlaufende Firstoblichter zugelassen.

² Die geforderte Gestaltung umfasst die Architektursprache mit insgesamt ruhiger Gesamtwirkung, die Dachform, von aussen erkennbare technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung.

³ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt der Stoos Architekten AG vom 29. Oktober 2014 erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

⁴ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

§ 15

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.