

Gestaltungsplan „Mitte“

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

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

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 1. September 2015

Öffentliche Auflage vom: 14. Januar 2016 bis: 12. Februar 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Exemplar für die Mitwirkung 04.02. – 07.03.2016

12.01.2016

SKK Landschaftsarchitekten
SKK Landschaftsarchitekten AG
Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17
admin@skk.ch - www.skk.ch

stoosarchitekten
Stoos Architekten AG
Baslerstrasse 40
CH 5200 Brugg
T: +41 56 442 19 64
F: +41 56 442 21 64
info@stoosarchitekten.ch
www.stoosarchitekten.ch

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

Der Gemeinderat Freienwil erlässt für den Gestaltungsplan „Mitte“ in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und zu den Sondernutzungsvorschriften über die Ortsbildschutzzone nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Mitte“ bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation im Dorfkern eingepasste Überbauung und verfolgt folgende Ziele:

- Eine identitätsstiftende Gestaltung des Dorfkerns;
- eine gute Verbindung der Ortsteile östlich und westlich der Kantonsstrasse;
- eine Aufwertung des öffentlichen Raums mit möglicher Integration eines Dorfladens;
- eine hohe Wohnqualität;
- eine möglichst verdichtete Bauweise.

§ 2

Bestandteile

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt

§ 3

Gestaltungsplanperimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil, insbesondere die Vorschriften der Ortsbildschutzzone und die dazu gehörenden Sondernutzungsvorschriften.

²Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Baubereiche

¹Hochbauten (inklusive Klein- und Anbauten) sind mit Ausnahme der nachfolgend in den Sondernutzungsvorschriften explizit geregelten Bauten innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

Pflichtbaulinie § 6
Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade von Hauptbauten auf die ganze Gebäudehöhe auf diese zu stellen.

Höhen § 7
¹Für die maximalen Höhen in den Baubereichen A und B gelten folgende Angaben:

Baubereich	Giebel	Traufe
A	474.00 m ü. M.	468.50 m ü. M.
B	473.50 m ü. M.	468.50 m ü. M.

²Die maximalen Höhen im Baubereich C sollen sich nicht wesentlich von den bestehenden angrenzenden Bauten (Gebäude Nr. 65) abheben.

³Es sind maximal vier Vollgeschosse zugelassen. Im Falle einer Verkaufsnutzung in den Baubereichen A oder C kann der Gemeinderat bei Bedarf für das EG eine Geschosshöhe bis 4 m festlegen.

Baubereich unterirdische Bauten § 8
¹Die Untergeschosse und Parkieranlagen gemäss § 15 Abs. 2 sind innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.

Nutzungen § 9
¹Verkaufsflächen sind nur in den Baubereichen A und C gestattet.
²Im Baubereich B sind ausschliesslich Wohnnutzungen zugelassen (vorzugsweise Alterswohnungen).

Umgebungsgestaltung § 10
¹Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept Umgebungsgestaltung mit hoher landschaftsarchitektonischer Qualität, auszuweisen. Das Konzept hat Angaben zur Begrünung, Bepflanzung, Materialisierung, Ausstattung und Beleuchtung zu enthalten.

Öffentliche Vorzone § 11
¹Die im Situationsplan gelb schraffierte Fläche ist als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die öffentliche Benützung ist mit Dienstbarkeiten zu sichern.

²In der öffentlichen Vorzone zwischen den Baubereichen A und B sind hochstämmige, standortgerechte und raumwirksame Laubbäume in freier Anordnung zu pflanzen. Falls der Bodenaufbau über der Tiefgarage weniger als 1 m beträgt, sind Pflanztröge zugelassen.

³Beidseitig der Kantonsstrasse dürfen in der öffentlichen Vorzone Bushäuschen und gedeckte Veloabstellplätze erstellt werden. Der Gemeinderat kann die genaue Lage in Abstimmung mit dem Bauprojekt festlegen.

§ 12

Private Vorzone

¹Die im Situationsplan grün schraffierte Fläche ist in Abstimmung mit dem Gemeinderat zu gestalten. Private Vorgärten sind nur beim Baubereich B zugelassen. Das Baumtor ist in die Gestaltung zu integrieren.

²Eine allfällige Hecke darf 1.5 m nicht überschreiten. Es sind standortgerechte Hecken zu verwenden.

§ 13

[Privater Aussenraum]

[entfällt gemäss Beschluss Gemeinderat vom 09.11.2015]

§ 14

Baumreihe

¹Entlang der Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse sind hochstämmige, standortgerechte und raumwirksame Laubbäume in Reihe zu pflanzen. Die genaue Lage und Anzahl der Bäume ist in Abstimmung mit den Bedürfnissen für Parkierung und Warenumschlag gemäss § 18 festzulegen.

§ 15

Zufahrten / Parkierung

¹Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan eingezeichnet. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

²Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.

§ 16

Primäre Zufahrt für unterirdische Parkierung

¹Die primäre Zufahrt ist für eine gemeinsame unterirdische Parkierung der Baubereiche A und B vorgesehen. Bei Bedarf können auch Abstellplätze für den Baubereich C integriert werden.

²Die neue Zufahrtsrampe auf Parz. 571 ist zu überdecken. Die Überdeckung ist bis über die bestehende Ausfahrt der Überbauung Roosweg (Parz. 572) zu verlängern. Die Mauer der Überdeckung ist auf der Nordseite der bestehenden Tiefgarage soweit zu verlängern, bis diese auf das gewachsene Terrain trifft. Der bestehende Gebäudeabschluss ist entsprechend anzupassen, so dass die Überdeckung als Erweiterung der Terrassen genutzt werden kann.

Umlegung Werkleitungen

³Die bestehenden Werkleitungen (Schmutzwasser, Sauberwasser, Rohrblöcke etc.) sind für die Erstellung einer möglichst kurzen Rampe umzulegen. Die Sauberwasserleitung ist östlich der Baubereiche A und B bis zur Bachleitung in der Alten Ehrendingerstrasse umzulegen.

⁴Die Kosten für sämtliche Aufwändungen für das Erschliessungsbauwerk gehen zu je 50 % zu Lasten der Grundeigentümer der Baubereiche A und B.

⁵Die Zufahrt über die Parzellen 571 und 572 mit sämtlichen Rechten und Pflichten ist mittels Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich zu regeln.

§ 17

Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung

¹Die im Situationsplan bezeichnete sekundäre Zufahrt ist für eine gemeinsame unterirdische Parkierung der Baubereiche A und B (bei Bedarf auch für den Baubereich C) vorgesehen. Sie kann nur realisiert werden, falls die primäre Zufahrt (§ 16) nicht realisiert werden kann.

²Die Zufahrtsrampe ist zu überdecken und in Absprache mit dem Gemeinderat zu gestalten.

§ 18

Flächen für oberirdische Abstellplätze und Warenumschiag

¹Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der markierten Bereiche zulässig. Zusätzlich dienen die Flächen dem Warenumschiag.

²Beim Baubereich A sind oberirdisch nur Abstellplätze für Besucher sowie für Carsharing zugelassen. Beim Baubereich C können sämtliche erforderlichen Abstellplätze oberirdisch oder bei Bedarf in der Tiefgarage der Baubereiche A und B angeordnet werden.

³Im Baugesuch ist die Zuordnung sämtlicher Abstellplätze aufzuzeigen. Mindestens ein Abstellplatz ist für Carsharing auszuweisen. Die Beschränkung der Zahl der Abstellplätze gemäss § 11 Abs. 5 BNO bleibt anwendbar, falls dies aufgrund des Wohnangebotes zumutbar ist.

§ 19

Gestaltung Strassenrand

¹Der Strassenrand entlang der oberirdischen Abstellplätze ist mittels Elementen der Strassenraumgestaltung (z. B. Entwässerungsrinne oder farbliche Gestaltung der Strassenoberfläche) so auszuführen, dass das Geschwindigkeitsniveau auf der Dorfstrasse / Alten Ehrendingerstrasse gesenkt wird.

²Der Gemeinderat legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Massnahmen fest.

§ 20

Lärmschutz

¹Bei den Zufahrten zur Tiefgarage ist die schallabsorbierende Auskleidung der Portalbereiche (Decken / Untersichten und Wände; Innenbereich, mindestens 5 Meter ab Portalöffnung) und der Ein- und Ausfahrten (mindestens ab einer Höhe von 0.6 m über OK

Fahrbahn) vorgeschrieben. Dabei ist mindestens die Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 SN 640 571-1 einzuhalten.

§ 21

Energieeffizientes Bauen

Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 22

Naturnahe Grünflächen

In den grün schraffierten Bereichen sind naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.).

§ 23

Hochwasserschutz

Sämtliche Gebäudeöffnungen mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt müssen eine Kote von mindestens 458.30 m ü. M. aufweisen. Die Tiefgarageneinfahrt muss vor der Absenkung dieselbe Kote übersteigen.

§ 24

Etappierung

Für die Baubereiche A und B ist eine gemeinsame unterirdische Parkierung anzustreben. Die Etappierung der Hochbauten und der Tiefgarage ist frei wählbar.

§ 25

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Der mit dem Baugesuch einzureichende Umgebungsplan soll mindestens die Qualität des Richtprojekts aufweisen.

²Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung
- Einfriedungen, insbesondere zum Strassenraum hin

³Die Hauptbauten sind ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen.

Dachgestaltung

⁴Asymmetrische Satteldächer sind in den Baubereichen A und B zugelassen. Die Firstrichtung der Hauptbauten im Baubereich B ist parallel zur Kantonsstrasse; jene der Baubereiche A und C ist senkrecht dazu. Das Primärdach des Baubereichs C bezieht sich in Dachneigung und Form auf die bestehende Liegenschaft Eintracht.

Dachflächenfenster	<p>⁵Dachflächenfenster können bis zu einer Grösse von 0.8 m² Lichtfläche gestattet werden. Die Anordnung richtet sich nach dem Richtprojekt.</p>
Fenster	<p>⁶Bei der Anordnung der Fenster und der Wahl der Fensterformate steht die Gesamtkomposition der Fassaden im Vordergrund, so dass ein allseitig homogener Baukörper entsteht. Das Richtprojekt gilt richtungsweisend.</p>
Verfahren	<p>§ 26</p> <p>¹Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.</p> <p>²Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.</p> <p>³Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten ein. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.</p>
Inkrafttreten, Genehmigung	<p>§ 27</p> <p>¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.</p> <p>²Mit der Genehmigung wird der rechtskräftige Gestaltungsplan „Roosweg“ (Beschluss Gemeinderat 04.07.2000 / Genehmigung Regierungsrat 30.08.2000) im Bereich des Perimeters des Gestaltungsplans „Mitte“ aufgehoben.</p> <p>³Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.</p>