

Freienwil, Genehmigung Gestaltungsplan „Mitte“

1. Beschlossene Änderungen (GR-Beschluss vom 27.09.2018)

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan „Mitte“ mit folgenden Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage beschlossen:

Die Sondernutzungsvorschriften werden wie folgt geändert:

- § 5 Abs. 2: „beim Baubereich A“ wird gestrichen
- § 8 Überschrift: „Gebäuelänge und –breite“
- § 8 Abs. 2 (neu): „Ein Neubau im Baubereich B darf eine maximale Gebäudebreite von 12 m aufweisen.“
- § 10 Abs. 2: „Im Baubereich B sind Wohnnutzungen erwünscht (vorzugsweise Alterswohnungen.“
- § 10 Abs. 3: „Im Erdgeschoss von den Baubereichen A und C sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.“
- § 12 Abs. 1 (Ergänzung): „Falls im Erdgeschoss des Baubereichs A eine Wohnnutzung realisiert wird, kann ein Teil der südlichen und östlichen Vorzone auch als privater Aussenraum genutzt werden, falls der platzartige Charakter erhalten bleibt.“
- § 12 Abs. 4: „Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze sind in der öffentlichen Vorzone beidseits der Kantonsstrasse zulässig. (...)“
- § 12 Abs. 5: „Mobile Einrichtungen (...) – sind möglichst im Gebäudeinnern unterzubringen. (...)“
- § 13 Abs. 3: „Die privaten Vorzonen beim Baubereich C sind möglichst im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden.“
- § 13 Abs. 4 (neu): „Das bestehende Wegrecht zu Gunsten Parzelle 105 entlang der Parzellengrenze ist im Rahmen des Bauprojektes zwischen den Grundeigentümern anzupassen.“
- § 16 Abs. 2 (neu): „Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.“
- § 19 Abs. 1: „gemeinsame“ wird gestrichen
- § 19 Abs. 2: „Die Zufahrt ist in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Ortsbildberater zu gestalten. Sie ist nach Möglichkeit zu begrünen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.“
- § 19 Abs 3 (neu): „Die Erstellung einer Tiefgarage nur unter dem Baubereich A ist zugelassen, falls der Baubereich A vor dem Baubereich B überbaut wird.“
- § 20 Überschrift: „Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“
- § 20 Abs. 1: „Bei Senkrechtparkfeldern soll ein Abstand von 0.5 m von der Rinne (§ 23) erkennbar sein“ wird gestrichen.
- § 20 Abs. 2: „Mindestens ein Abstellplatz ist für Carsharing anzustreben.“

- § 20 Abs. 3 (neu): Die bezeichneten Flächen sind für den Warenumsschlag soweit einzubeziehen, als dies die Voraussetzungen gemäss § 21 erfüllt und die Parkierung weiterhin ermöglicht. Die für Baubereich C notwendigen Veloabstellplätze sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.“
- § 21 Überschrift: „Freihaltebereich Anlieferung Dorfladen“
- § 21 Abs. 1: „Die Anlieferung zum Dorfladen (Baubereich C) findet auf der Dorfstrasse unter Einbezug der Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag (§ 20) statt. Die Behinderungen auf der Dorfstrasse sind möglichst gering zu halten. Zwischen dem Standplatz und der Kreuzung ist für Fahrzeuge ein Bereich von 20 m freizuhalten.“
- § 21 Abs. 4: „Die für die Anlieferung beanspruchte Fläche auf der Parzelle 105 ist grundbuchlich zu regeln.“
- § 22, Durchgangsbereich Dorfladen: § wird gestrichen
- § 22 (neu), Sichtzone Parzelle 27: Abs. 1 „Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten, solange das Anlieferungsregime gemäss § 21 in Betrieb ist.“
- § 29 Abs. 3: „guten“ wird gestrichen
- § 29, Abs. 4 (neu): „Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird und keine Rechte Dritter betroffen sind.“

Der Situationsplan wird wie folgt geändert:

- Baubereich unterirdische Bauten: Anpassung beim Baubereich C
- Öffentliche Vorzone: Anpassung Fläche bei der Bushaltestelle westlich der Kantonsstrasse
- Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung: Anpassung Lage und Symbol
- Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag: Anpassung Flächen
- Durchgangsbereich Dorfladen: Aufhebung

2. Übersicht Änderungen Sondernutzungsvorschriften

Abschl. Vorprüfung / öffentl. Auflage	Beschlossene Vorlage
§ 1	Keine Änderungen
§ 2	Keine Änderungen
§ 3	Keine Änderungen
§ 4	Keine Änderungen
<p>§ 5</p> <p style="text-align: center;">Baubereiche</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Folgende Ausnahmen sind nachfolgend in den Sondernutzungsvorschriften explizit geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bushäuschen als Anbauten (§ 12 Abs. 3) • gedeckte öffentliche Veloabstellplätze beim Baubereich A (§ 12 Abs. 4) 	<p>§ 5</p> <p style="text-align: center;">Baubereiche</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Folgende Ausnahmen sind nachfolgend in den Sondernutzungsvorschriften explizit geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bushäuschen als Anbauten (§ 12 Abs. 3) • gedeckte öffentliche Veloabstellplätze beim Baubereich A (§ 12 Abs. 4)
§ 6	Keine Änderungen
§ 7	Keine Änderungen
<p>§ 8</p> <p style="text-align: center;">Gebäuelänge</p> <p>¹ Mit dem Neubau im Baubereich C darf die Gebäuelänge von 40 m unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten auf den Parzellen 103 und 105 überschritten werden.</p>	<p>§ 8</p> <p style="text-align: center;">Gebäuelänge und -breite</p> <p>¹ Mit dem Neubau im Baubereich C darf die Gebäuelänge von 40 m unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten auf den Parzellen 103 und 105 überschritten werden.</p> <p><u>² Ein Neubau im Baubereich B darf eine maximale Gebäudebreite von 12 m aufweisen.</u></p>
§ 9	Keine Änderungen
<p>§ 10</p> <p style="text-align: center;">Nutzungen</p> <p>¹ Verkaufsflächen sind nur in den Baubereichen A und C gestattet.</p> <p>² Im Baubereich B sind ausschliesslich Wohnnutzungen zugelassen (vorzugsweise Alterswohnungen).</p> <p>³ Im Erdgeschoss von den Baubereichen A und C sind Wohnnutzungen nicht zugelassen, sondern publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.</p>	<p>§ 10</p> <p style="text-align: center;">Nutzungen</p> <p>¹ Verkaufsflächen sind nur in den Baubereichen A und C gestattet.</p> <p>² Im Baubereich B sind ausschliesslich Wohnnutzungen zugelassen erwünscht (vorzugsweise Alterswohnungen).</p> <p>³ Im Erdgeschoss von den Baubereichen A und C sind Wohnnutzungen nicht zugelassen, sondern publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.</p>
§ 11	Keine Änderungen





Abschl. Vorprüfung / öffentl. Auflage	Beschlossene Vorlage
<p>§ 12</p> <p style="text-align: center;">Öffentliche Vorzone</p> <p>¹ Die im Situationsplan gelb schraffierte Fläche ist als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die öffentliche Benützung ist mit Dienstbarkeiten zu sichern.</p> <p>² (...)</p> <p>³ (...)</p> <p>⁴ Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze sind in der öffentlichen Vorzone beim Baubereich A zulässig. Der Gemeinderat kann die genaue Lage in Abstimmung mit dem Bauprojekt festlegen.</p> <p>⁵ Mobile Einrichtungen für den Bedarf der gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen A und C – wie Abfall- und Recyclingcontainer, Einkaufswagen, Automaten und dergleichen – sind im Gebäudeinnern unterzubringen. Das Aufstellen von einzelnen Bistrotischen und -stühlen und Zubehör ist zulässig.</p> <p>⁶ (...)</p> <p>⁷ (...)</p>	<p>§ 12</p> <p style="text-align: center;">Öffentliche Vorzone</p> <p>¹ Die im Situationsplan gelb schraffierte Fläche ist als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die öffentliche Benützung ist mit Dienstbarkeiten zu sichern. <u>Falls im Erdgeschoss des Baubereichs A eine Wohnnutzung realisiert wird, kann ein Teil der südlichen und östlichen Vorzone auch als privater Aussenraum genutzt werden, falls der platzartige Charakter erhalten bleibt.</u></p> <p>² (...)</p> <p>³ (...)</p> <p>⁴ Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze sind in der öffentlichen Vorzone beim Baubereich A beidseits der Kantonsstrasse zulässig. Der Gemeinderat kann die genaue Lage in Abstimmung mit dem Bauprojekt festlegen.</p> <p>⁵ Mobile Einrichtungen für den Bedarf der gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen A und C – wie Abfall- und Recyclingcontainer, Einkaufswagen, Automaten und dergleichen – sind möglichst im Gebäudeinnern unterzubringen. Das Aufstellen von einzelnen Bistrotischen und -stühlen und Zubehör ist zulässig.</p> <p>⁶ (...)</p> <p>⁷ (...)</p>
<p>§ 13</p> <p style="text-align: center;">Private Vorzone</p> <p>¹ (...)</p> <p>² (...)</p> <p>³ Die privaten Vorzonen beim Baubereich C sind im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden.</p>	<p>§ 13</p> <p style="text-align: center;">Private Vorzone</p> <p>¹ (...)</p> <p>² (...)</p> <p>³ Die privaten Vorzonen beim Baubereich C sind möglichst im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden.</p> <p><u>⁴ Das bestehende Wegrecht zu Gunsten Parzelle 105 entlang der Parzellengrenze ist im Rahmen des Bauprojektes zwischen den Grundeigentümern anzupassen.</u></p>
<p>§ 14</p>	<p>Keine Änderungen</p>
<p>§ 15</p>	<p>Keine Änderungen</p>

Abschl. Vorprüfung / öffentl. Auflage	Beschlossene Vorlage
<p>§ 16</p> <p style="text-align: center;">Einzelbäume</p> <p>¹ (...)</p>	<p>§ 16</p> <p style="text-align: center;">Einzelbäume</p> <p>¹ (...)</p> <p><u>² Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.</u></p>
<p>§ 17</p>	<p>Keine Änderungen</p>
<p>§ 18</p>	<p>Keine Änderungen</p>
<p>§ 19</p> <p style="text-align: center;">Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung</p> <p>¹ Die 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 (§ 18) nicht realisiert werden kann.</p> <p>² Die Zufahrtsrampe ist zu überdecken und in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Ortsbildberater zu gestalten. Sie ist nach Möglichkeit zu begrünen.</p>	<p>§ 19</p> <p style="text-align: center;">Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung</p> <p>¹ Die 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 (§ 18) nicht realisiert werden kann.</p> <p>² Die Zufahrtsrampe ist zu überdecken und in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Ortsbildberater zu gestalten. Sie ist nach Möglichkeit zu begrünen. <u>Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.</u></p> <p><u>³ Die Erstellung einer Tiefgarage nur unter dem Baubereich A ist zugelassen, falls der Baubereich A vor dem Baubereich B überbaut wird.</u></p>
<p>§ 20</p> <p style="text-align: center;">Flächen für oberirdische Parkierung</p> <p>¹ Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der markierten Bereiche zulässig. Sie haben sich in den umgebenden Belag zu integrieren. Bei Senkrechtparkfeldern soll ein Abstand von 0.5 m von der Rinne (§ 23) erkennbar sein. Beim Baubereich A ist die geometrische Anordnung der Abstellplätze durch die Regionalpolizei in Bezug auf die Sicherheitsaspekte (Zu- und Wegfahrt, Sichtverhältnisse) beurteilen zu lassen.</p> <p>² Im 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.</p>	<p>§ 20</p> <p style="text-align: center;">Flächen für oberirdische Parkierung <u>und Warenumsschlag</u></p> <p>¹ Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der markierten Bereiche zulässig. Sie haben sich in den umgebenden Belag zu integrieren. <u>Bei Senkrechtparkfeldern soll ein Abstand von 0.5 m von der Rinne (§ 23) erkennbar sein.</u> Beim Baubereich A ist die geometrische Anordnung der Abstellplätze durch die Regionalpolizei in Bezug auf die Sicherheitsaspekte (Zu- und Wegfahrt, Sichtverhältnisse) beurteilen zu lassen.</p> <p>² Im Baugesuch ist die Zuordnung sämtlicher Abstellplätze aufzuzeigen. Mindestens ein Abstellplatz ist für Carsharing <u>auszuweisen anzustreben.</u> Die Beschränkung der Zahl der Abstellplätze gemäss § 11 Abs. 5 BNO bleibt anwendbar, falls dies aufgrund des Wohnangebotes zumutbar ist.</p>

Abschl. Vorprüfung / öffentl. Auflage	Beschlossene Vorlage
	<p>³ <u>Die bezeichneten Flächen sind für den Warenumschatz soweit einzubeziehen, als dies die Voraussetzungen gemäss § 21 erfüllt und die Parkierung weiterhin ermöglicht. Die für Baubereich C notwendigen Veloabstellplätze sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.</u></p>
<p>§ 21</p> <p>Standplatz Anlieferung Dorfladen</p> <p>¹ Die Anlieferung zum Dorfladen (Baubereich C) findet auf der Dorfstrasse in entgegengesetzter Fahrtrichtung statt. Zwischen dem Standplatz und der Kreuzung ist für Fahrzeuge ein Warteraum von 20 m einzuhalten. Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten. Die Anlieferungen müssen jeweils vor 07.00 Uhr abgeschlossen sein.</p> <p>² (...)</p> <p>³ (...)</p>	<p>§ 21</p> <p><u>Freihaltebereich</u> Anlieferung Dorfladen</p> <p>¹ Die Anlieferung zum Dorfladen (Baubereich C) findet auf der Dorfstrasse in entgegengesetzter Fahrtrichtung <u>unter Einbezug der Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumschatz (§ 20)</u> statt. <u>Die Behinderungen auf der Dorfstrasse sind möglichst gering zu halten.</u> Zwischen dem Standplatz und der Kreuzung ist für Fahrzeuge ein Bereich von 20 m freizuhalten. Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten. Die Anlieferungen müssen jeweils vor 07.00 Uhr abgeschlossen sein.</p> <p>² (...)</p> <p>³ (...)</p> <p>⁴ <u>Die für die Anlieferung beanspruchte Fläche auf der Parzelle 105 ist grundbuchlich zu regeln.</u></p>
<p>§ 22</p> <p>Durchgangsbereich Dorfladen</p> <p>¹ Der Durchgangsbereich zum Dorfladen dient der Anlieferung von Waren von der Strasse (§ 21) und gleichzeitig der Gestaltung eines Übergangs von der öffentlichen (§ 12 SNV) zur privaten Vorzone (§ 13 SNV). Zu diesem Zweck ist in diesem Bereich eine Grünrabatte zu erstellen. Zusätzlich sind die für Baubereich C notwendigen Veloabstellplätze zu erstellen und zu begrünen.</p> <p>² Die Oberflächen sind im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden. Die genaue Lage, die Abmessungen und die Gestaltung der Anlagen sowie der Standort des Einzelbaums (§ 16) sind im Bauprojekt in Abstimmung mit dem Anlieferungskonzept (§ 21 Abs. 2) festzulegen. Das Richtprojekt gilt richtungsweisend.</p>	<p>Bestimmungen werden aufgehoben bzw. durch § 20 Abs. 3 ersetzt.</p>

Abschl. Vorprüfung / öffentl. Auflage	Beschlossene Vorlage
<p>§ 21 Abs. 1 <i>Zweitletzter Satz</i></p> <p>Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten.</p> <p><i>wird ersetzt durch neuen § 22.</i></p>	<p><u>§ 22</u></p> <p><u>Sichtzone Parzelle 27</u></p> <p><u>¹ Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten, solange das Anlieferungsregime gemäss § 21 in Betrieb ist.</u></p>
§ 23	Keine Änderungen
§ 24	Keine Änderungen
§ 25	Keine Änderungen
§ 26	Keine Änderungen
§ 27	Keine Änderungen
§ 28	Keine Änderungen
<p>§ 29</p> <p style="text-align: center;">Verfahren</p> <p>¹ (...)</p> <p>² (...)</p> <p>³ (...)</p>	<p style="text-align: center;">Verfahren</p> <p>¹ (...)</p> <p>² (...)</p> <p>³ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans oder einer mindestens gleichwertigen guten Lösung wie das Richtprojekt entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten bezüglich Bauten und Umgebungsgestaltung ein. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.</p> <p><u>⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird und keine Rechte Dritter betroffen sind.</u></p>
§ 30	Keine Änderungen

3. Übersicht Änderungen Situationsplan

Genehmigungsinhalt		Änderungen
	Baubereich unterirdische Bauten	Anpassung beim Baubereich C
	Öffentliche Vorzone	Anpassung Fläche bei Bushaltestelle
	Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung	Anpassung Lage und Symbol
	Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumschlag	Anpassung Flächen

