Gemeinde Freienwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Teiländerung BNO, Ergänzung § 9a BNO - Bücklihof

Stand: 12.08.2013

Vorprüfungsbericht vom:	26. März 2013
Mitwirkung vom:	4. April 2013 bis 3. Mai 2013
Öffentliche Auflage vom:	4. April 2013 bis 3. Mai 2013
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	19. Juni 2013

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:
Robert Müller	Felix Vögele

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2013-001220 vom: 25.09.2013

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 16.08.2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

3.1.1a Bedingte Bauzone

§ 9a *(neu, Ergänzung BNO)*

Spezialzone Bücklihof

[1] Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

a. Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.
b. Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkplätze und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.

[2] Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.

[3] Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Alle übrigen Hochbauten müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Hauptgebäudes, innerhalb einer Firsthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

[4] Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

[5] Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof" ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.

[6] Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.