Gemeinde Freienwil

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

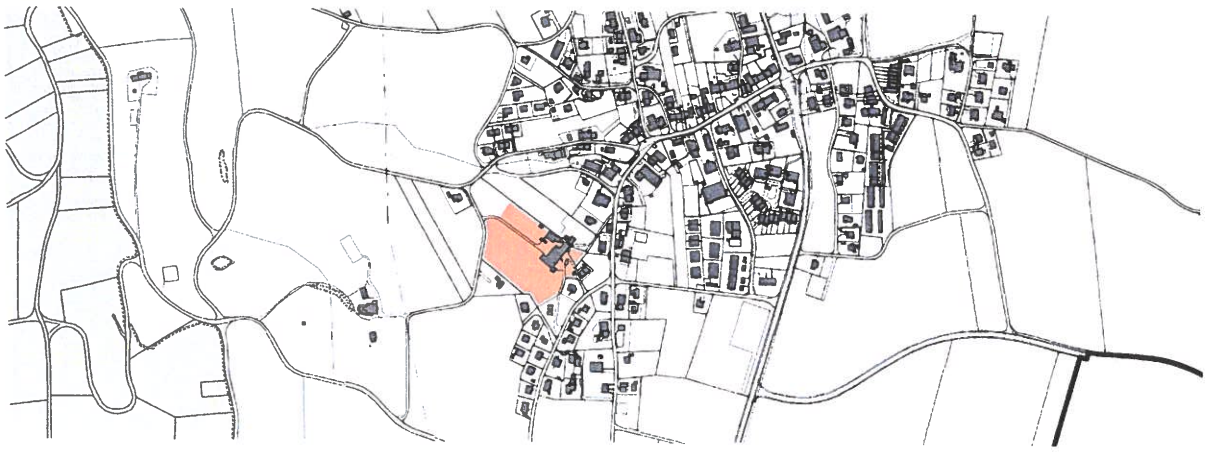
Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
- verbindlicher Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekt und Beilagen



Vorprüfungsbericht vom:	25. August 2017
Mitwirkung vom:	7. Oktober 2017 bis 6. November 2017
Öffentliche Auflage vom:	15. Juni 2018 bis 16. Juli 2018
Beschlossen vom Gemeinderat am:	24. September 2018

Der Gemeindeammann

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den 27. August 2019

Der Generalsekretär:

Stand: Kantonale Genehmigung

arcoplan Ennetbaden

§ 1

Ziel und Zweck

[1] Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017" bezweckt ein gesamtheitlich geplantes, gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasstes Pferdezentrum. Zu diesem Zweck dürfen Altbauten abgerissen werden. Mit dem Gestaltungsplan ist eine auf die betrieblichen Anforderungen und die topografischen Verhältnisse abgestimmte Anordnung der Bauten und Aussenlagen sicher zu stellen.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017" beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

[2] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes „Bücklihof 2017" sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

[3] Der Planungsbericht inkl. Beilagen (Richtprojekt inklusive Modell, 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 bleiben auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung sowie die Tierschutzgesetzgebung.

§ 4

Baubereiche für Hochbauten

[1] Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von § 6 SNV und § 11 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

Baubereich A

[2] Im Baubereich A müssen die Stellung, Ausrichtung und typologischen Merkmale des ehemaligen Vielzweckgebäudes erkennbar bleiben. Das Hauptgebäude muss über den Teilbaubereichen A1 und A2 ein Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 30° bis max. 40° aufweisen. Zur Belichtung über die Dachflächen sind gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal je 1.6 m^2 Einbaugrösse zugelassen. Über die Teilbaubereiche A1, A2 und A3 dürfen die Öffnungen eine Gesamtfläche von höchstens 80 m^2 aufweisen. Im Baubereich A1, ehemaliges Wohnhaus, ist bezüglich Dachflächenfenstern mit grosser Zurückhaltung umzugehen. Sofern innerhalb des Teilbaubereiches A3 ein Neubau realisiert wird, können diese auf die Grenzabstände der bestehenden Gebäude gesetzt werden.

Baubereich B

[3] Der Baubereich B dient zur Nutzung einer Reithalle und den dafür erforderlichen Räumen mit der in § 9a Abs. 3 BNO vorgegebenen Gebäudefläche (Aussenmass von 25 m auf 45 m). Der First muss in Längsrichtung, ungefähr parallel zu den bestehenden Höhenkurven, verlaufen. Die minimale Dachneigung beträgt 15°. Zur Belichtung über die Dachflächen sind ein durchlaufendes Firstoberlicht (mit einer Breite beidseits des Firstes von maximal je 2 m) zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens 180 m^2 aufweisen dürfen.

Baubereich C

[4] Der Baubereich C dient für die Stallungen und den dafür erforderlichen Räumen. Der First muss in Längsrichtung, ungefähr parallel zu den bestehenden Höhenkurven, verlaufen. Die minimale Dachneigung beträgt 15°. Zur Belichtung über die Dachflächen sind gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1.6 m^2 Einbaugrösse zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens 52 m^2 aufweisen.

§ 5

Höhenmasse

[1] In den Baubereichen A, B und C gelten folgende Höhenmasse:

		Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baubereich	A1	7.5 m	10.5 m
	A2	9.5 m	14.0 m
	A3	6.0 m	7.5 m
Baubereich B		7.5 m	12.0 m
Baubereich C		6.2 m	8.5 m

§ 6

Baubereich Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen

[1] Der Baubereich für Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen ist zu überdecken und darf bis zum Niveau von 490.00 m ü.M. aus dem Terrain hinausragen.

[2] Im ganzen Baubereich dürfen Parkfelder, Abstellräume für Velos, Lagerräume und weitere in Zusammenhang mit den angrenzenden Baubereichen 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 des im Baubereich A2 bezeichneten Bereiches ist eine Durchfahrt für die Anlieferung zulässig. Diese kann zusätzlich als Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage von der Bergstrasse genutzt werden.

[3] Die Zufahrt über den Reservoirweg darf nur für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und temporäre (d.h. für spezielle Anlässe benötigte) Besucherparkfelder genutzt werden.

[4] Die Pflichtparkfelder müssen im Vorplatz- / Vorgartenbereich (maximal 4 oberirdische Parkfelder an der im Situationsplan 1:500 mit P_1 bezeichneten ungefähren Lage), innerhalb des Baubereiches Sammelgarage / erdüberdeckte Nutzungen und innerhalb der zulässigen ober- und unteridischen Gebäude angeordnet werden. Die Parkfläche von P_1 soll versickerbar ausgeführt und mit einer Baumbepflanzung gestaltet werden. Zusätzliche temporär genutzte Parkfelder für Besucher sowie weitere betriebsnotwendige Abstellflächen für Pferdetransporter und Anhänger sind an der im Situationsplan 1:500 mit P_2 bezeichneten ungefähren Lage auf den arealinternen Betriebsflächen zulässig. An der im Situationsplan 1:500 mit P_3 bezeichneten ungefähren Lage dürfen nur Anhänger und Transporter abgestellt werden. Das Abstellen ist zeitlich auf das Ein- und Ausladen beschränkt.

[5] Als Alternative zu Absatz 4 dürfen gesamthaft maximal 10 oberirdische Parkfelder auf den arealinternen Betriebsflächen / -plätzen und im Vorplatz- / Vorgartenbereich realisiert werden, sofern damit der Pflichtbedarf mit dem konkreten betrieblichem Konzept abgedeckt ist.

[6] Für die im Situationsplan 1:500 bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung muss eine Breite von mindestens 2.0 m rechtlich vor Baubeginn mittels Dienstbarkeitsvertrag sichergestellt werden. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

[7] Die Velo- und Motorradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder unter den Vordächern anzuordnen.

§ 8

Vorplatz- / Vorgartenbereich

[1] 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 dürfen mit niedrigen Sockelmauern eingefasst werden.

§ 9

Arealinterne Betriebsflächen / -plätze

[1] Die im Situationsplan 1:500 als arealinterne Betriebsflächen / -plätze bezeichneten Bereiche sind als überwiegend offene, grosszügige und gegliederte Flächen auszugestalten.

[2] Die Betriebsflächen / -plätze können als befestigte, sollen aber soweit betrieblich möglich als sickerfähige Flächen (z.B. Mergel, Kies) ausgestaltet werden. Sie sollen soweit betrieblich möglich mit Aussenanlagen für den Aufenthalt und für Begegnungen ausgestattet werden, wobei die Manövrierbarkeit für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und dgl. gewährleistet sein muss.

[3] Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches sind rutschfeste, stoss- und schallabsorbierende Beläge einzubauen, wo die betreffenden Flächen von Pferden betreten werden.

§ 10

Aussenanlagen Pferdezentrum

[1] Der im Situationsplan 1:500 als Aussenanlage Pferdezentrum bezeichnete Bereich ist in erster Linie für Sandplätze (Paddocks) und die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen bestimmt. Diese sollen in einer durchgrünt gestalteten Anlage eingefasst und dürfen als temporär zugängliche Auslaufflächen genutzt werden.

[2] Die befestigten Flächen haben sich auf die Sandplätze und die erforderlichen Wegverbindungen inklusive der öffentlichen Fusswegverbindung zu beschränken. Aussenanlagen für die Sandplätze sowie für den Aufenthalt und die Erholung sind zugelassen. Als Bepflanzungselemente sind einheimische Bäume (min. 50 % Hochstammobstbäume) und Sträucher als Solitär und Gruppen zu pflanzen.

§ 11

Übergangsbereich Aussenanlagen und Betriebsflächen

[1] Im Übergangsbereich Aussenanlagen und Betriebsflächen ist eine ins Gelände integrierte, überdeckte Führanlage zugelassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Aussenanlagen Pferdezentrum.

§ 12

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:
- Hochstammbestand (z.B. Nussbäume, Eichen, Obstbäume) mit mindestens 12 Bäumen
- 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. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren.

[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.

§ 13

Rückhaltung und Nutzung Dachwasser

[1] 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.

§ 14

Energiekonzept

[1] 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 bestmöglich mit erneuerbaren Energien zu decken.

§ 15

Geruchsimmissionsabstände aus Pferdehaltung

[1] In permanent zugänglichen Stallungen sind die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mindestabstände infolge der Geruchsimmissionen einzuhalten, welche 17 Grossvieheinheiten entsprechen.

Mistsammlung / -entsorgung

[2] Die Mistsammlung ist zur Vermeidung von Immissionen unterirdisch an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten ungefähren Lage anzuordnen.

§ 16

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 optimalen Belichtung sind gut auf die Dachform und die Nutzung abgestimmte Dachdurchbrüche wie z.B. durchlaufende Firstoblichter zugelassen. Solardächer dürfen keine Rahmenwirkung aufweisen und Fenstermodule sind so schlank und niedrig wie möglich zu halten.

[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 März 2018 erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

[4] Das Material- und Farbkonzept ist spätestens mit dem Baugesuch einzureichen sowie mit Referenzobjekten oder Mustern zu illustrieren. Für Dachflächenfenster und Solarmodule sind mit dem Baugesuch die Konstruktionsdetails und die Flächenwirkung aufzuzeigen. Eine Bemusterung hat frühzeitig zu erfolgen.

[5] Für die Umgebungsgestaltung der gesamten Anlage ist ein qualifizierter Landschaftsarchitekt beizuziehen, der auch die Ausführung begleitet.

§ 17

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.