



## Gestaltungsplan ‚Sandacher‘

Gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung vom:

04.09.-06.10.2008

Vorprüfungsbericht vom:

13.08.2008

Mitwirkungsbericht vom:

08.12.2008

Öffentliche Auflage vom:

04.09.-06.10.2008

Beschlossen vom Gemeinderat am:

23.02.2009

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

René Wehrli

Felix Vogeler

Genehmigung

**Genehmigung durch den Regierungsrat**

**Aarau, den 6. Mai 2009**

Der Staatsschreiber:

Verfasser

Elias Leimbacher Architektur

Reitweg 2  
www.el-ar.ch

8400 Winterthur  
postmaster@el-ar.ch

Der Gemeinderat von Freienwil erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

#### Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1: 500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

### § 2

#### Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan *Sandacher* bezweckt und regelt im Sinne von § 21 BauG des Kantons Aargau die Erstellung einer ortsbaulich vorzüglichen Bebauung, sowie die Sicherstellung deren architektonischen Einpassung in die einzigartige Topographie. Folgendes soll damit erreicht werden:

- Städtebaulich klare Grunddisposition der Bebauung mit hoher Architekturqualität bei Respektierung der umgebenden Bauten.
- Optimale Eingliederung der Bebauung in die spezielle topographische Situation.
- Die sorgfältige, naturnahe Gestaltung der Aussenräume (z.B. der Scharte).
- Rationelle und zweckmässige Erschliessung vom Sandacherweg.
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden.
- Rahmenbedingungen für die Planung einer attraktiven, zeitgemässen, alters- und behindertengerechten Wohnbebauung.

### § 3

#### Verhältnis zum übergeordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan *Sandacher* nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Freienwil.

<sup>2</sup> Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten (Bau, Raumplanung und Umweltschutzgesetzgebung).

## **Bebauung**

### **§ 4**

#### **Baufeld**

<sup>1</sup> Das Baufeld für Hochbauten im Situationsplan 1: 500 bezeichnet die maximale Ausdehnung der Hochbauten und ersetzt deren zonengemässe Grenz- und Gebäudeabstände. Balkone dürfen über das Baufeld hinausragen.

<sup>2</sup> Das Baufeld für Tiefbauten zeigt die maximale Ausdehnung des Untergeschosses.

<sup>3</sup> Einzelne Kleinbauten sind auf der ganzen Parzelle unter Berücksichtigung der geltenden BNO zugelassen. Sie dürfen je Baute eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Die Hauptwohnseite muss nach Süden und oder Westen gerichtet sein.

### **§ 5**

#### **Höhe der Bauten / Attika**

<sup>1</sup> Die maximale Geschosszahl wird auf drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss festgelegt.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss muss auf der Nord- und der Ostseite des Gebäudes mind. einen Abstand von 3 m' zur Fassade einhalten.

<sup>3</sup> Die Höhenkote des fertigen Bodens im Erdgeschoss (F.B. EG) darf höchstens die Kote von 478.50 m.ü.M erreichen.

### **§ 6**

#### **Umgebung**

<sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung muss mit einem Landschaftsarchitekten als Konzept ganzheitlich ausgearbeitet werden und muss zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden.

<sup>2</sup> Die Eigenheit der Böschung / Scharte ist zu berücksichtigen und im Sinne ihrer extensiven Bewachsung zu erhalten oder gestalten.

### **§ 7**

#### **Fassaden**

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung soll die Bebauung gliedern. Dafür ist das Volumen durch eine mindestens 2 m breite Pufferzone, die als Erschliessung dienen kann, zu unterteilen. Das Attikageschoss darf durchgehend sein.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten und Ausgänge in die Dachebene müssen als Teil einer Dachlandschaft, als 5. Fassade, sorgfältig gestaltet werden.

## **§ 8**

### **Erschliessung / Garagierung**

<sup>1</sup> Der Zugang zur Bebauung hat über den durch das Volumen und die topografische Scharte gebildeten, als Hof wirkenden, Aussenraum zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Parkierung ist als Tiefgarage vorzusehen und direkt auf Niveau Sandacherweg zu erschliessen.

## **§ 9**

### **Nutzungsqualität / Ökologie**

<sup>1</sup> Die Norm SN 521 500 'Behindertengerechtes Bauen' ist zu beachten.

<sup>2</sup> Die Bebauung soll kompakt sein und mindestens dem *Minergie-Standard* entsprechen.

### **Schlussbestimmungen**

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.