

Gestaltungsplan „Mitte“

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

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

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkung vom: 4. Februar 2016 bis: 7. März 2016
Vorprüfungsbericht vom: 18. Dezember 2017
Öffentliche Auflage vom: 16. Februar 2018 bis: 19. März 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. September 2018

Der Vizeammann:

Othmar Suter

Der Gemeindeschreiber:

Manuel Brunner

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. September 2019

Der Generalsekretär:

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).

Allgemeine Bestimmungen

Zweck	§ 1 ¹ 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 Integration eines Dorfladens; • eine hohe Wohnqualität; • eine qualitative Entwicklung nach innen; • eine gute Etappierung der Bauten.
Bestandteile	§ 2 ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: • Sondernutzungsvorschriften • Situationsplan 1:500 ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: • Planungsbericht • Richtprojekt
Gestaltungsplan-perimeter	§ 3 ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.
Verhältnis zur Grundordnung	§ 4 ¹ Soweit 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 Dorfzone (Baubereich B) sowie der Ortsbildschutzzone und die dazu gehörenden Sondernutzungsvorschriften (Baubereiche A und C). ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Bauvorschriften

Baubereiche

§ 5

¹ Hochbauten (inklusive Klein- und Anbauten) sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Folgende Ausnahmen sind nachfolgend in den Sondernutzungsvorschriften explizit geregelt:

- Bushäuschen als Anbauten (§ 12 Abs. 3)
- gedeckte öffentliche Veloabstellplätze (§ 12 Abs. 4)

Pflichtbaulinie

§ 6

¹ Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade von Hauptbauten auf die ganze Gebäudehöhe auf diese zu stellen.

Höhen

§ 7

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

Baubereich	Giebel	Traufe
A	472.80 m ü. M.	467.50 m ü. M.
B	471.25 m ü. M.	465.30 m ü. M.

² Die maximale Höhe im Baubereich C darf die bestehende angrenzende Baute (Gebäude Nr. 65) nicht überragen.

Gebäudelänge und -breite

§ 8

¹ Mit dem Neubau im Baubereich C darf die Gebäudelänge von 40 m unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten auf den Parzellen 103 und 105 überschritten werden.

² Ein Neubau im Baubereich B darf eine maximale Gebäudebreite von 12 m aufweisen.

Baubereich unterirdische Bauten

§ 9

¹ Die Untergeschosse und Parkieranlagen gemäss § 17 Abs. 2 sind innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen. Die Begrenzungen ersetzen die gesetzlichen Strassen-, Gewässer-, und Grenzabstände.

Nutzungen

§ 10

¹ Verkaufsflächen sind nur in den Baubereichen A und C gestattet.

² Im Baubereich B sind Wohnnutzungen erwünscht (vorzugsweise Alterswohnungen).

³ Im Erdgeschoss von den Baubereichen A und C sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.

Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung	§ 11 ¹ Die 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	§ 12 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. 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. ² Die öffentliche Vorzone ist mit einem einheitlichen sowie bei Baubereich A und C gleichartigen Belag zu konzipieren, so dass ein gestalterisch durchgängiger und attraktiver Aussenraum entsteht. Die Möblierung des Aussenraums gemäss Abs. 3 bis 7 ist Bestandteil des Bauprojektes. ³ Buswartehäuschen dürfen nur als Anbauten an die der Kantonsstrasse zugewandten Gebäudefassaden der Baubereiche A und C erstellt werden. Mit der Realisierung der Bauten in den Baubereichen A und C sind die bestehenden Bushäuschen zu entfernen. ⁴ Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze sind in der öffentlichen Vorzone beidseits der Kantonsstrasse zulässig. Der Gemeinderat kann die genaue Lage in Abstimmung mit dem Bauprojekt festlegen. 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. ⁶ Die Beleuchtung hat sich am Bestand im Dorf oder an einem allfälligen Beleuchtungskonzept der Gemeinde zu orientieren. Sie ist fussgängerbezogen, möglichst umweltschonend und grundsätzlich von oben nach unten zu konzipieren. Beschriftungen sind zurückhaltend und der Architektur angepasst auszuführen. ⁷ Beim Baubereich A sind sorgfältig gestaltete Sitzgelegenheiten anzubieten.

Private Vorzone	§ 13 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind für die private Nutzung der jeweiligen Parzellen vorgesehen. Sie haben sich am Richtprojekt zu orientieren und sind in Abstimmung mit dem Gemeinderat und den zuständigen Fachpersonen (Ortsbildberater und Landschaftsarchitekt) zu gestalten. ² Entlang der Kantonsstrasse und in der Sicht zum Dorfladen in Baubereich C ist kein baulicher Sichtschutz erlaubt. ³ Die privaten Vorzonen beim Baubereich C sind möglichst im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden. ⁴ Das bestehende Wegrecht zu Gunsten Parzelle 105 entlang der Parzellengrenze ist im Rahmen des Bauprojektes zwischen den Grundeigentümern anzupassen.
Private Aussengärten	§ 14 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sollen als gepflegte begrünte Aussengärten genutzt werden. ² Der Garten beim Baubereich B ist gegenüber der Kantonsstrasse, der Tiefgarageneinfahrt und der öffentlichen Vorzone mit einer Sockelmauer einzufassen. Bei der Pflanzung einer Hecke ist die Sichtzone der Tiefgaragenausfahrt zu beachten.
Hecken	§ 15 ¹ Entlang den im Situationsplan bezeichneten Parzellengrenzen sind standortgerechte Mischlaubhecken zu pflanzen. Diese sind bei Bedarf mit einer Sockelmauer zu kombinieren. ² Die Hecke vor dem Dorfladen in Baubereich C ist so zu gestalten, dass der Dorfladen von der Kantonsstrasse her gut einsehbar bleibt. Die Höhe ist auf maximal 1.5 m zu beschränken.
Einzelbäume	§ 16 ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige, standortgerechte und raumwirksame Laubbäume zu pflanzen. Drei Solitärbäume sind bei den nordseitigen Eingängen der Baubereiche A, B und C anzuordnen. Die zwei Einzelbäume beidseits der Kantonsstrasse beim Baubereich B sind als Baumtor zu konzipieren. ² Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.

Erschliessung und Parkierung

Zufahrten / Parkierung	§ 17
	¹ Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan eingezeichnet. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.
	² Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.
Primäre Zufahrt für unterirdische Parkierung	§ 18
	¹ Die 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.
	² Die Zufahrt ist zu überdecken. Die Detailgestaltung des Bauwerks ist im Bauprojekt auszuweisen und hat Angaben über Bepflanzung, Farbgebung und Materialisierung zu beinhalten. Die Gestaltung soll zurückhaltend sein und hat sich gut und unauffällig in die Umgebung einzuordnen.
Umlegung Werkleitungen	³ Die 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.
	⁴ Die Kosten für sämtliche Aufwändungen für das Erschliessungsbauwerk gehen zu je 50 % zu Lasten der Grundeigentümer der Baubereiche A und B.
	⁵ Die Zufahrt über die Parzellen 571 und 572 mit sämtlichen Rechten und Pflichten ist mittels Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich zu regeln.
Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung	§ 19
	¹ Die im Situationsplan bezeichnete sekundäre Zufahrt ist für eine 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.
	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.
	³ Die Erstellung einer Tiefgarage nur unter dem Baubereich A ist zugelassen, falls der Baubereich A vor dem Baubereich B überbaut wird.

Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag

§ 20

¹ Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der markierten Bereiche zulässig. Sie haben sich in den umgebenden Belag zu integrieren. Beim Baubereich A ist die geometrische Anordnung der Abstellplätze durch die Regionalpolizei in Bezug auf die Sicherheitsaspekte (Zu- und Wegfahrt, Sichtverhältnisse) beurteilen zu lassen.

² Im Baugesuch ist die Zuordnung sämtlicher Abstellplätze aufzuzeigen. Mindestens ein Abstellplatz ist für Carsharing anzustreben. Die Beschränkung der Zahl der Abstellplätze gemäss § 11 Abs. 5 BNO bleibt anwendbar, falls dies aufgrund des Wohnangebotes zumutbar ist.

³ 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.

Freihaltebereich Anlieferung Dorfladen

§ 21

¹ Die Anlieferung zum Dorfladen (Baubereich C) findet auf der Dorfstrasse unter Einbezug der Flächen für oberirdische Parkierung und Warenums Schlag (§ 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.

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Anlieferungskonzept einzureichen, welches die eingesetzten Fahrzeugtypen, die Anlieferungszeiten und Angaben des Betreibers beinhaltet. Der Gemeinderat holt eine Stellungnahme der Regionalpolizei ein.

³ Der Gemeinderat kann bei Behinderungen des Verkehrsablaufs eine Anpassung des Anlieferungskonzeptes verlangen.

⁴ Die für die Anlieferung beanspruchte Fläche auf der Parzelle 105 ist grundbuchlich zu regeln.

Sichtzone Parzelle 27

§ 22

¹ Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten, solange das Anlieferungsregime gemäss § 21 in Betrieb ist.

Rinne

§ 23

¹ Der Strassenrand entlang der oberirdischen Abstellplätze ist mittels Rinne auszuführen, so dass ein Sicherheitsabstand zum Parkfeldrand eingehalten wird.

² Der Gemeinderat kann unter Beizug von Fachpersonen allfällige zusätzliche Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen.

Umwelt und Naturgefahren

Lärmschutz	§ 24 ¹ Bei 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.
Energieeffizientes Bauen	§ 25 ¹ Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.
Hochwasserschutz	§ 26 ¹ Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig. ² Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass im Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden. Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) auszurichten. ³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

Verfahren und Qualitätssicherung

Etappierung	§ 27 ¹ Für die Baubereiche A und B ist eine gemeinsame unterirdische Parkierung anzustreben. Die Etappierung der Hochbauten und der Tiefgarage ist frei wählbar.
--------------------	---

² Als temporäre Nutzung des Baubereichs A sind einzelne oberirdische Parkplätze für den Bedarf der Baubereiche B und C zulässig, wenn sie zeitlich begrenzt werden und sorgfältig gestaltet und begrünt sind.

§ 28

Gestaltung von Bauten und Anlagen

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

² Beurteilungskriterien 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

³ Die Hauptbauten sind ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen.

Dachgestaltung

⁴ 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.

§ 29

Verfahren

¹ Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Bei 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.

³ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans oder einer mindestens gleichwertigen 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.

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.

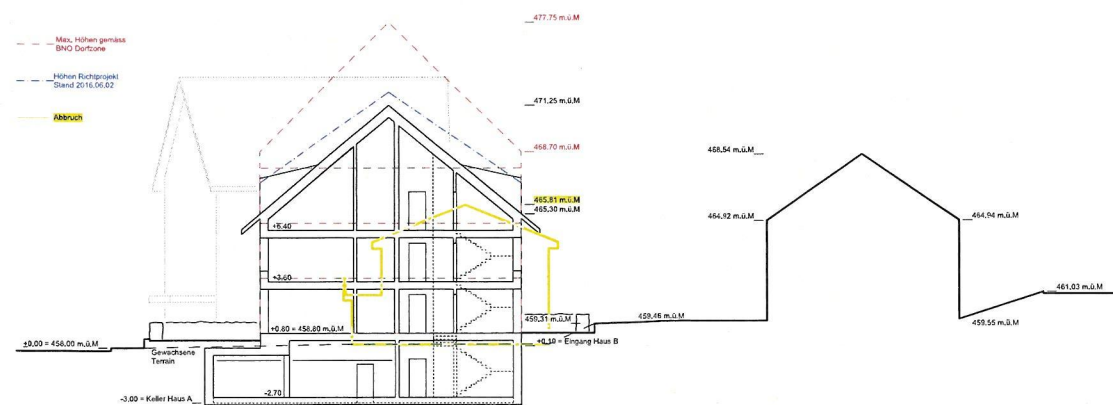
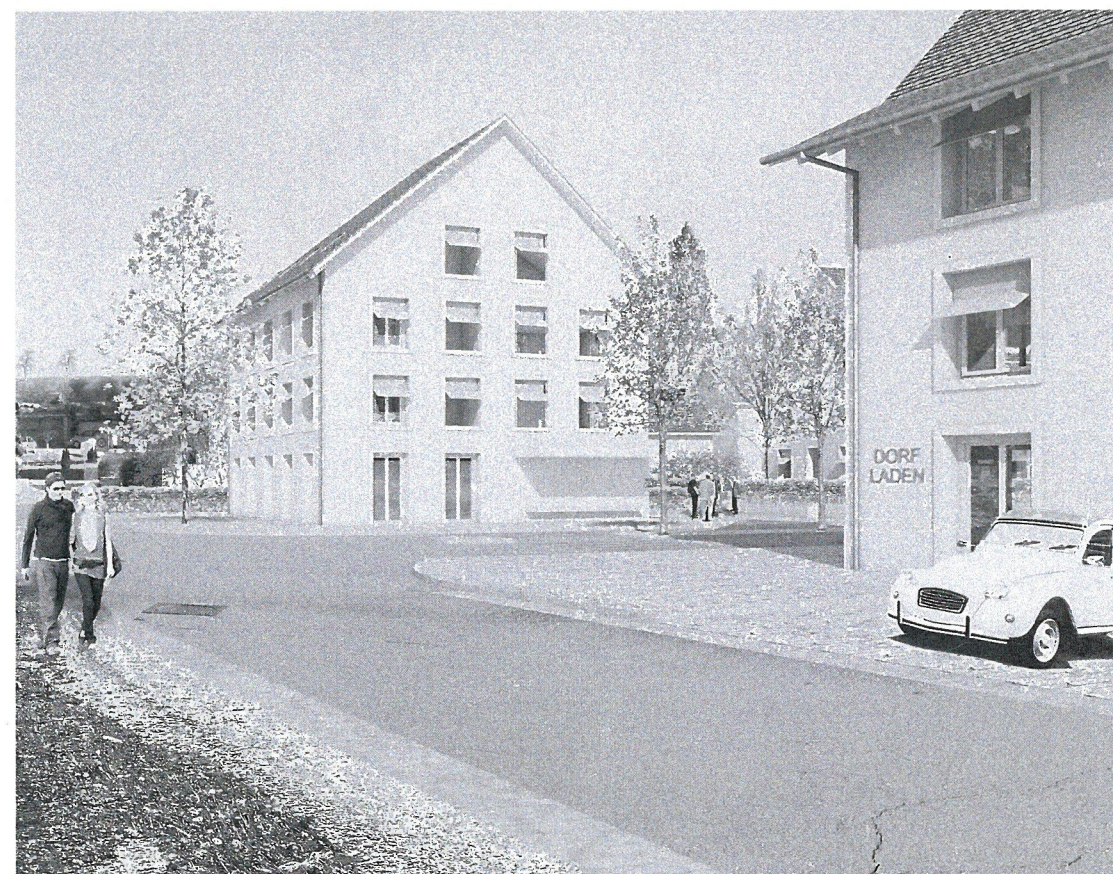
Inkrafttreten, Genehmigung

§ 30

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

² Mit 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.

³ Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.



Schnitte AA - Baufeld B

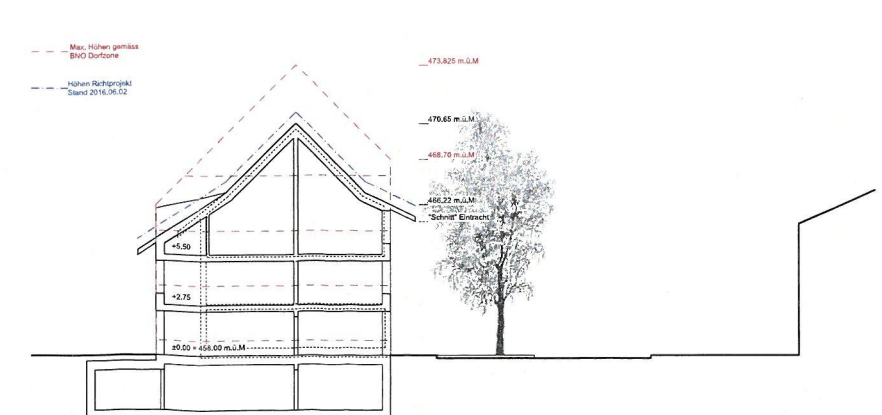


Situation Richtprojekt

1: 500 0 5 10 25 m

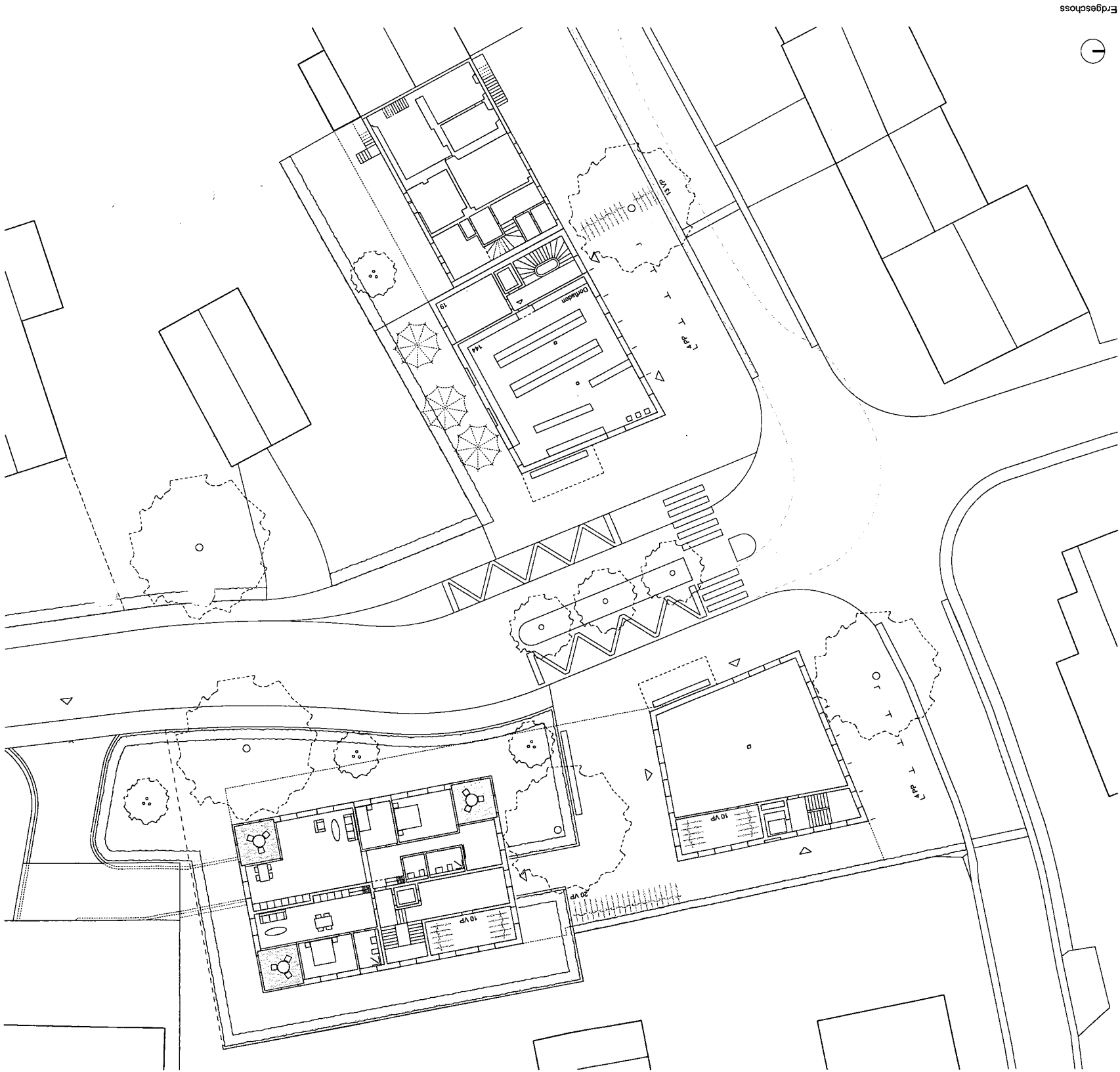


Schnitte BB - Baufeld A

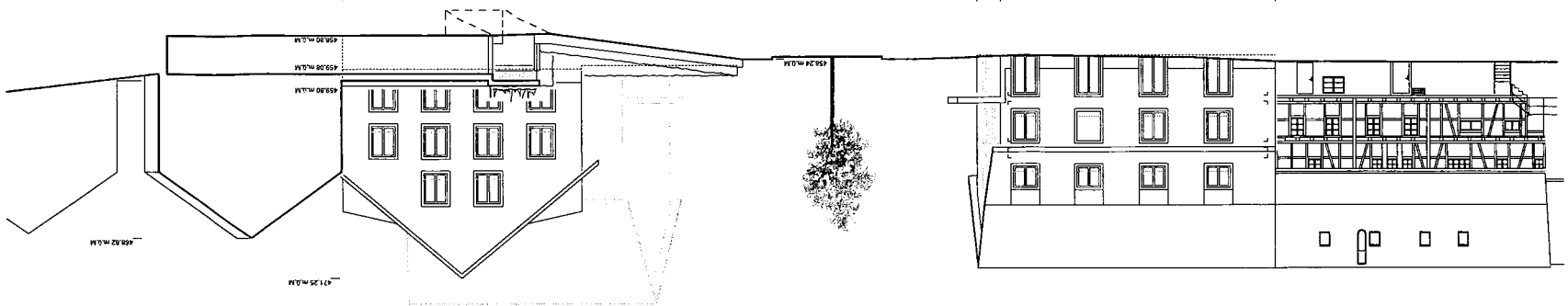


Schnitte FF - Baufeld C

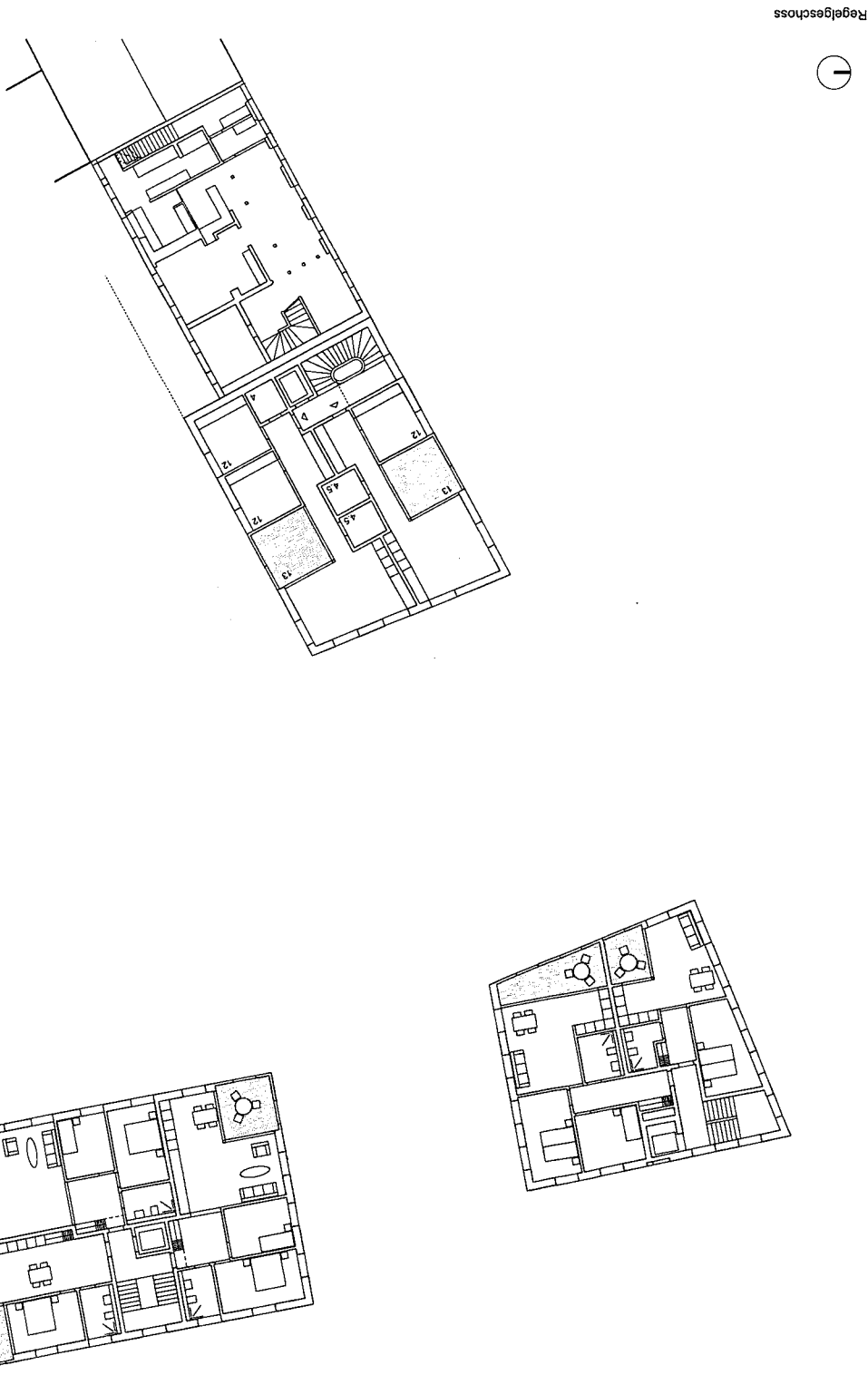
1: 200 0 1 2 10 m



Erdgeschoss



Schnitte CC - Baufeld C und B

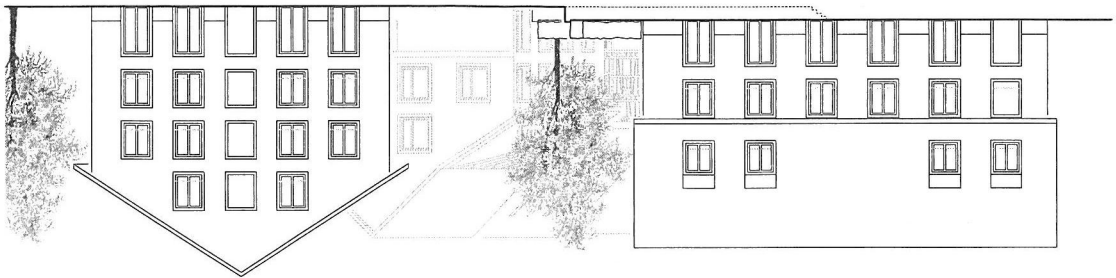


Regelgeschoss

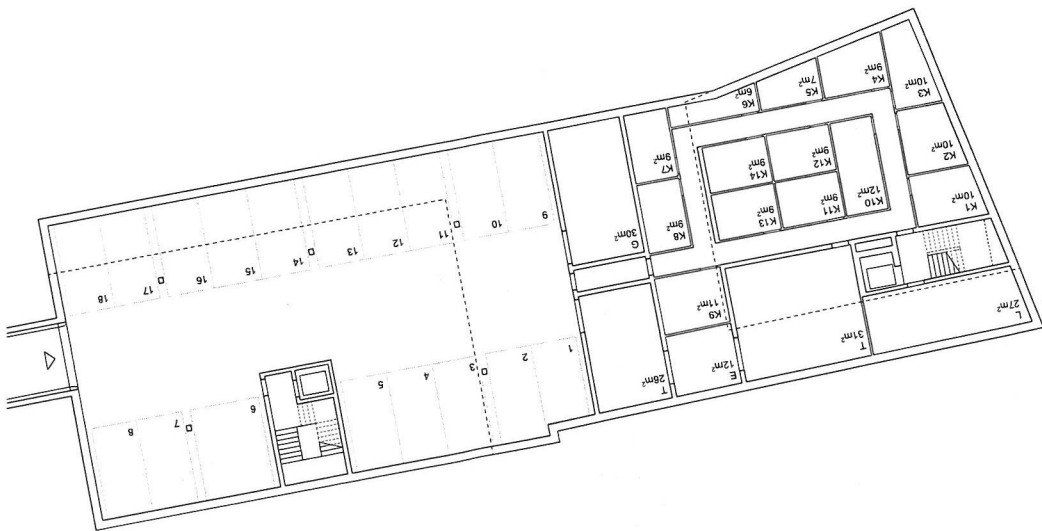
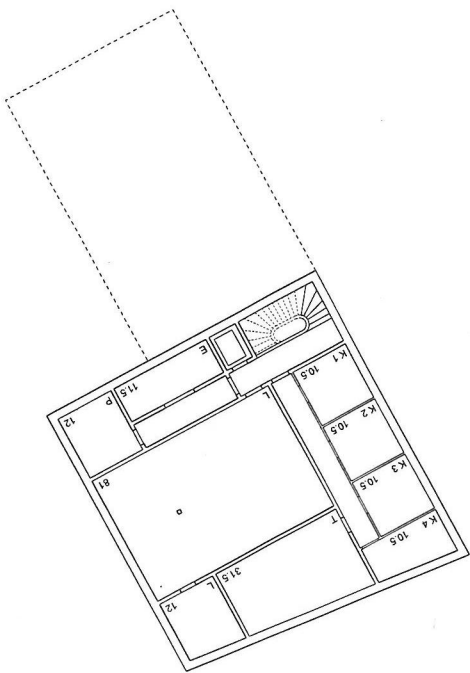


Westfassade - Baufeld A und B

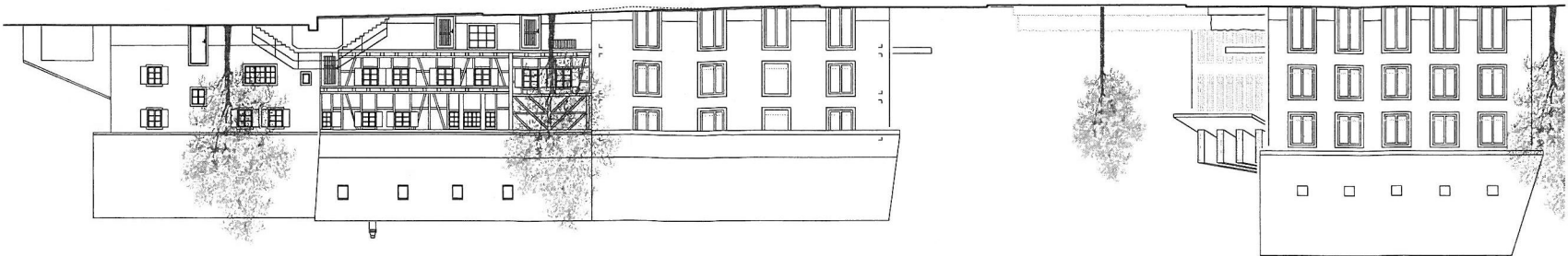
Ostfassade - Baufeld B und A



Untergeschoss



Nordfassade - Baufeld A und C



1:200 0 1 2 10 m

