



Gestaltungsplan

"Roosweg"

gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

Exemplar für die Genehmigung

Vorprüfungsbericht vom:	18. Februar 2000	
Öffentliche Auflage vom:	14. März 2000	bis: 12. April 2000
Mitwirkungsbericht vom:	19. Juni 2000	
Beschlossen vom Gemeinderat am:	- 4. Juli 2000	

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. August 2000

Der Staatsschreiber:

Metron

Metron Raumplanung AG
Stahlrain 2, Postfach CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

Der Gemeinderat Freienwil erlässt im Gebiet Roosweg gestützt auf § 21 des Baugesetzes (BauG) vom 1.4.94 den Sondernutzungsplan "Roosweg".

A) Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die planungsrechtliche Sicherung einer 2- geschossigen Wohnüberbauung in der Zone mit Gestaltungsplanpflicht Roosweg.

§ 2

Bestandteile

Bestandteile des Sondernutzungsplanes:
Situationsplan und Schnitte 1:500 sowie Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Geltungsbereich

Die Festlegungen des Gestaltungsplanes gelten im Bereich des im Bauzonenplan festgelegten Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht bzw. der Parzelle Nr. 108 GB Freienwil.

§ 4

Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Freienwil.

B) Nutzung, Lage und Grösse der Bauten

§ 5

Nutzungsmass

Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.50.

§ 6

Baufelder Hauptbauten

¹ Die einzelnen Reiheneinfamilien-Häuser sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder zu errichten.

² Vordächer etc. dürfen die Baufeldbegrenzungen um 1.5 m überragen.

³ Die maximal zulässigen EG-Koten (M.ü.M) für die Hauptbauten sind für die einzelnen Baufelder im Plan festgelegt.

⁴ Die maximal zulässige Gebäude- und Fisthöhen-Koten (M.ü.M.) sind für die einzelnen Baufelder im Plan festgelegt.

§ 7

Baufelder gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, kleine Anbauten

Gedeckte Sitzplätze, eingeschossige Wintergärten und kleine Anbauten dürfen innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche realisiert werden. Wintergärten dürfen pro Wohneinheit eine maximale Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

C) Gestaltungsgrundsätze

§ 8

Erscheinungsbild

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Durch die architektonische Gestaltung, insbesondere durch eine entsprechende Materialisierung und Farbgebung, ist ein ruhiges Erscheinungsbild zu erreichen.

§ 9

Dachform

Die Hauptbauten sind mit geraden, gleich geneigten und gleichschenkligen Satteldächern zu versehen. Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Aufschübe sind nicht zulässig.

§ 10

Dachaufbauten und Dachfenster

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In den Baufeldern 1 bis 3 sind pro Dachflächenseite max. 8, in den Baufeldern 4 und 5 pro Dachflächenseite 11 Dachflächenfenster mit einer Lichtfläche von 0.9 m² zulässig, soweit sie einer einheitlichen Ordnung entsprechen und ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

D) Erschliessung/Parkierung

§ 11

Baufeld Parkgarage

¹ Die Parkgarage tritt gegenüber der Kantonsstrasse als Sockelbau, auf welchem die einzelnen Hausgruppen stehen, in Erscheinung und ist natürlich zu belichten.

² Die maximalen Ausmasse der Tiefgarage, die Lage der Rampen und Einfahrten sowie die maximalen Gebäudehöhen (o.k.Krone Parkgarage) sind im Plan bezeichnet.

§ 12

Parkgarage Erschliessungsbereich Nord

¹ Der im Gestaltungsplan bezeichnete Erschliessungsbereich Nord ist für eine Ein- und Ausfahrt der Parkgarage vorgesehen. Die genaue Lage wird, unter Berücksichtigung der Sanierung und Gestaltung der Ortsdurchfahrt bzw. der Erschliessung der Nachbarparzelle, im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 13

Oberirdische Parkplätze

Die oberirdischen Parkplätze, auch jene für Besucher, sind in den bezeichneten Bereichen entlang des Rooswegs anzuordnen.

§ 14

Veloabstellplätze

Gedeckte Veloabstellplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen für kleine Anbauten, der Parkgarage oder im Kellergeschoss anzuordnen.

E) Gestaltung der Freiflächen, ökologischer Ausgleich

§ 15

Terrassierung

Durch die Parkgarage werden die Aussenbereiche vor den Bauten auf zwei Niveaus terrassiert angeordnet. Auf einem oberen Niveau befinden sich die Sitzplätze, auf dem unteren Bereich naturnahe Pflanz- oder andere Gärten. Über Treppen vor den Mauern können die Gartenniveaus miteinander verbunden werden.

§ 16

Bereich Gewässerabstand

Vor der Parkgarage, im Bereich des eingedolten Gewässers, bleibt das Terrain unverändert. Eine allfällige spätere Bachöffnung muss im Bereich zwischen K 427 und Baufeld Parkgarage möglich bleiben.

§ 17

Grenzbereich Kantonsstrasse

¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich entlang der Kantonsstrasse sind entsprechend der Etappierung hochstämmige Strassenbäume und eine durchgehende Wildhecke zu pflanzen.

² Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 18

Vorbereich Roosweg

Der im Plan bezeichnete Vorbereich zwischen Bauten und dem Roosweg respektive der Längsparkierung ist als Zugangs- und Aufenthaltsbereich zu gestalten. Entlang des Rooswegs sind in den bezeichneten Bereichen einzelne Baumgruppen mit Hochstämmern zu pflanzen.

§ 19

Spielbereich

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind Spielflächen anzubieten. Es sind geeignete Spielplätze mit Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder nach den Richtlinien der Pro Juventute zu schaffen.

§ 20

Öffentlicher Fussweg

Der im Plan bezeichnete öffentliche Fussweg muss nicht durchgehend versiegelt und nicht rollstuhlgängig ausgestaltet werden. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 21

Umgebungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindlicher Umgebungsplan im Massstab 1:200 mit Angaben zu Nutzung, Belagswahl, Versiegelung, Bepflanzung, Terrainverlauf, Einfriedungen, Entwässerung einzureichen.

F) Entsorgung

§ 22

Containerstandorte

Es sind geeignete Containerstandorte einzurichten. Diese sind im Baugesuch zu bezeichnen.

G) Etappierung

§ 23

Etappierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, wenn die Gestaltungsgrundsätze nach § 8 ff für die gesamte Parzelle Nr. 108 eingehalten werden. Die Parkierung und Umgebungsgestaltung sind entsprechend den Bauetappen gleichzeitig zu realisieren.

§ 24

Parzellierung

Eine Parzellierung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist möglich.

H) Schlussbestimmung

§ 25

- 1) Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2) Die Abänderung des Gestaltungsplans und der Spezialbauvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Roosweg"

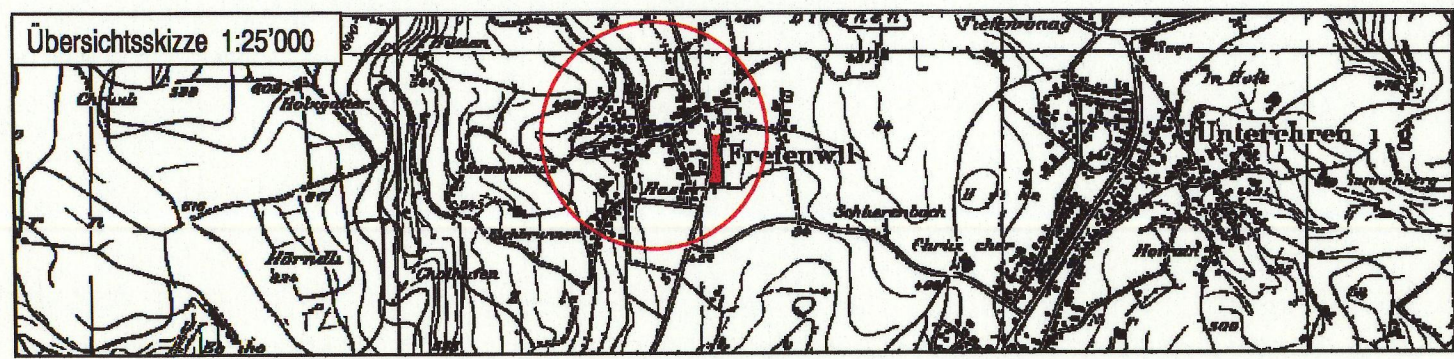
Gemäss § 21 BAUG



Situationsplan Mst: 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Querschnitte A - A / B - B / C - C 1:500
- Ansicht D - D 1:500



Vorprüfungsbericht vom: 18.02.2000

Mitwirkungsbericht vom: 19.06.2000

Öffentliche Auflage vom: 14.03.2000 bis: 12.04.2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 4. Juli 2000

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. August 2000

Der Staatsschreiber:

Exemplar für die Genehmigung

metron

metron Raumplanung AG
CH-5200 Brugg, Stahlrain 2, am Perron, Fax 056 460 91 00, Telefon 056 460 91 11, E-Mail info@metron.ch

Projekt-Nr	41-603A
Datei	gp-neu2.dgn
Datum	04.07.2000
Revision	17.05./09.07.99/18.01.00
Gezeichnet	CB/DIW/DWE
Format	30 x 89

Legende

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich = Parzellengrenze
- Baufelder Hauptbauten
- EG = Maximal zulässige Höhe in M.Ü.M. F = Firsthöhe G = Gebäudehöhe EG = Erdgeschoss K = OK Krone Parkgarage

- Baufelder gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, kleine Anbauten
- Baufeld Parkgarage
- Ein- / Ausfahrtsrampe "Süd" Parkgarage
- Parkgarage Erschliessungsbereich "Nord"
- Oberirdische Parkplätze
- Grenzbereich Kantonsstrasse
- Vorbereich Roosweg
- Baumgruppe
- Spielbereich
- Öffentlicher Fussweg
- Naturnahe Gärten

Informationsinhalt

- Eingedoltes Gewässer
- Gewässerabstandslinie
- T = Gewachsenes Terrain
- Strassengestaltung Roosweg
- Sichtzone

