



Gestaltungsplan ,Sandacher'

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

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 Gemeindegemeinderat

René Wehrli

Felix Vögeli

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

¹ Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

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

³ 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

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

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

Bebauung

§ 4

Baufeld

¹ 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.

² Das Baufeld für Tiefbauten zeigt die maximale Ausdehnung des Untergeschosses.

³ Einzelne Kleinbauten sind auf der ganzen Parzelle unter Berücksichtigung der geltenden BNO zugelassen. Sie dürfen je Baute eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

⁴ Die Hauptwohnseite muss nach Süden und oder Westen gerichtet sein.

§ 5

Höhe der Bauten / Attika

¹ Die maximale Geschosszahl wird auf drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss festgelegt.

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

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

§ 6

Umgebung

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

² Die Eigenheit der Böschung / Scharte ist zu berücksichtigen und im Sinne ihrer extensiven Bewachung zu erhalten oder gestalten.

§ 7

Fassaden

¹ 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.

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

§ 8

Erschliessung / Garagierung

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

² Die Parkierung ist als Tiefgarage vorzusehen und direkt auf Niveau Sandacherweg zu erschliessen.

§ 9

Nutzungsqualität / Ökologie

¹ Die Norm SN 521 500 'Behindertengerechtes Bauen' ist zu beachten.

² Die Bebauung soll kompakt sein und mindestens dem *Minergie-Standard* entsprechen.

Schlussbestimmungen

§ 10

Inkrafttreten

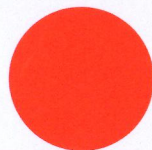
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



Kanton Aargau

Gemeinde Freienwil



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

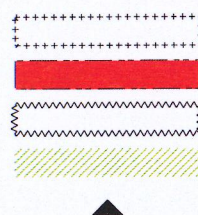
Gestaltungsplan 'Sandacher'

Gemäss § 21 BauG

Parzelle 154

0 1 3 5 10

Genehmigungsinhalt



Gestaltungsplanperimeter

§ 1 SNV

Baufeld für Hochbauten

§ 4; 5; 7; 8; 9 SNV

Baufeld für Tiefbauten

§ 4; 8 SNV

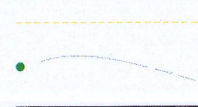
Umgebung

§ 6 SNV

Zugang, Zufahrt

§ 8 SNV

Informationsinhalt



bestehende Bauten (Abbruch - Objekte)

bestehende Hangkante

bestehende Erschliessungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon)

Mitwirkung vom:

04.09.-06.10.2008

Mitwirkungsbericht vom:

08.12.2008

Vorprüfungsbericht vom:

13.08.2008

Öffentliche Auflage vom:

04.09.-06.10.2008

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Freienwil, 23.02.2009

René Wehrli

Felix Vogele

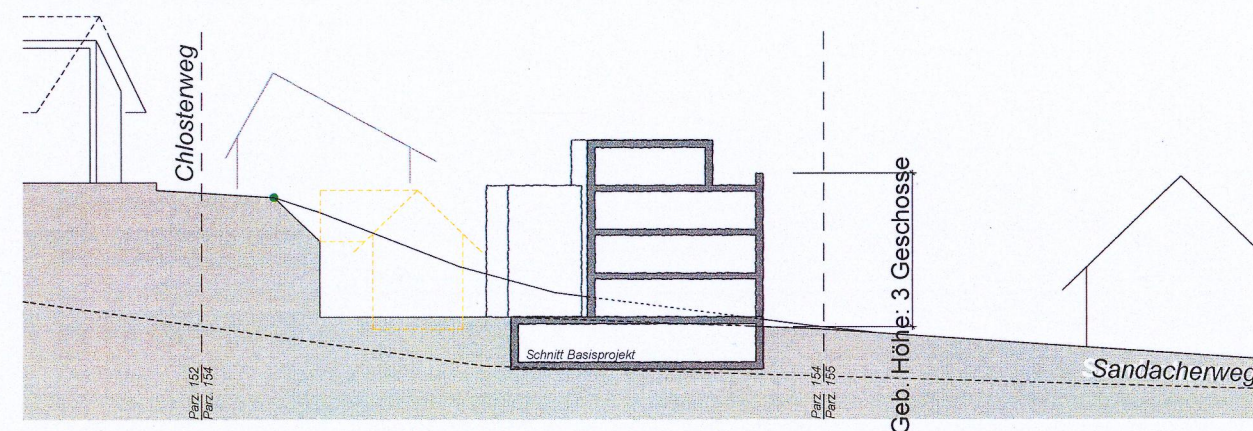
Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Mai 2009

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Schnitt Ost - West 1: 500 (Informationsinhalt)



Sitationsplan 1: 500

