

Gestaltungsplan Bücklihof

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

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

Stand; öffentliche Auflage, 13. Juni 2016

Mitwirkung vom: 18. Juni 2015 bis 31. Juli 2015

Vorprüfungsbericht vom: 9. Mai 2016

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinschafter

.....

.....

Genehmigung:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Bücklihof bezweckt ein gesamthaft 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 beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümergehörige Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inkl. Beilagen (Nutzungs- und Betriebskonzept, Richtprojekt inklusive Visualisierungen und 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 bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung sowie die Tierschutzgesetzgebung.

§ 4

Baufelder für Hochbauten

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

Baufeld A

² Im Baufeld A müssen die Stellung, Ausrichtung und typologischen Merkmale des ehemaligen Vielzweckgebäudes, insbesondere die Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil, erkennbar bleiben. Das Hauptgebäude muss ein Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 30° bis max. 40° aufweisen. Zur Belichtung über die Dachflächen sind gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1.6 m² Einbaugrösse zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens 75 m² aufweisen und die sich annähernd flächenbündig in die Dachfläche integrieren.

Baufeld B

³ Das Baufeld B dient primär zur Nutzung einer Mehrzweckreithalle und den dafür erforderlichen Räumen mit der in § 9a Abs. 3 BNO vorgegebenen Gebäudefläche. Die Dachfläche muss einen parallel zu den Höhenkoten verlaufenden First aufweisen. Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Zur Belichtung über die Dachflächen sind ein durchlaufendes Firstoberlicht (mit einer Breite beidseits des Firstes von maximal 2 m) zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens 260 m² aufweisen dürfen und die sich annähernd flächenbündig in die Dachfläche integrieren.

Baufeld C

⁴ Das Baufeld C dient primär für die Stallungen und den dafür erforderlichen Räumen. Die Dachfläche muss einen parallel zu den Höhenkoten verlaufenden First aufweisen. Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Zur Belichtung über die Dachflächen sind gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1.1 m² Einbaugrösse zugelassen, die eine Gesamtfläche von höchstens 52 m² aufweisen. Eine Gliederung des Daches der Stallungen über das gesamte Baufeld C ist im Hinblick auf das Baugesuch unter architektonischen und ortsbaulichen Kriterien zu prüfen (z.B. Unterbrechung oder Höhenstaffelung).

§ 5

Höhenmasse

¹ In den Baufeldern A, B und C gelten folgende Höhenmasse:

		Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baufeld A	A1	8.0 m	13.0 m
	A2	10.0 m	15.0 m
Baufeld B		8.5 m	12.0 m
Baufeld C		6.5 m	9.0 m

§ 6

Baubereiche Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen

¹ Die Baubereiche für Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen sind zu überdecken und dürfen bis maximal 2 m über das gewachsene Terrain hinaus ragen.

² Im ganzen Baubereich dürfen Parkfelder, Abstellräume für Velos, Lager Räume und weitere in Zusammenhang mit den angrenzenden Baufeldern 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 Baufeld A2 bezeichneten Bereiches ist eine Durchfahrt für die Anlieferung zulässig. Diese kann zusätzlich als Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage von der Bergstrasse genutzt werden.

³ Die Zufahrt über den Reservoirweg darf nur für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und Besucherparkfelder genutzt werden.

⁴ Die Pflichtparkfelder müssen im Vorplatz- / Vorgartenbereich (maximal 5 oberirdische Parkfelder an der im Situationsplan 1:500 mit P₁ bezeichneten ungefähren Lage) oder innerhalb des Baubereiches Sammelgarage / erdüberdeckte Nutzungen angeordnet werden. Die Parkfläche von P₁ soll versickerbar ausgeführt und mit einem markant grossem Baum gestaltet werden. Zusätzliche 5 oberirdische, temporär genutzte Parkfelder für Besucher sowie weitere betriebsnotwendige Abstellflächen für Pferdetransporter und Anhänger sind an der im Situationsplan 1:500 mit P₂ bezeichneten ungefähren Lage ausserhalb des parkierungsfreien Bereiches auf den arealinternen Betriebsflächen zulässig.

⁵ Für die im Situationsplan 1:500 bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung muss eine Breite von mindestens 1 m rechtlich vor Baubeginn mittels Dienstbarkeitsvertrag sichergestellt werden. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

⁶ 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 sind mit niedrigen Sockelmauern einzufassen.

§ 9

Arealinterne Betriebsflächen / -plätze

¹ Die im Situationsplan 1:500 als arealinterne Betriebsflächen / -plätze bezeichneten Bereiche sind als eine 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. Als Bepflanzungselemente sind einzelne grössere Hofbäume zu verwenden.

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

⁴ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches dürfen keine Parkfelder angeordnet werden.

§ 10

*Aussenanlagen
Pferdezentrum*

¹ Der im Situationsplan 1:500 als Aussenanlage Pferdezentrum bezeichnete Bereich ist in erster Linie für Sandplätze (Paddocks) bestimmt. Diese sollen in einer durchgrünt gestalteten Anlage integriert und dürfen als temporär zugängliche Auslaufflächen genutzt werden.

² Die befestigten Flächen haben sich auf die Sandplätze und die erforderlichen Wegverbindungen 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

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.

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.

§ 12

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.

§ 13

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 vollständig mit erneuerbaren Energien zu decken.

§ 14

Geruchsimmissionsabstände aus Pferdehaltung

¹ In permanent zugänglichen Stallungen sind die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mindestabstände infolge der Geruchsimmissionen einzuhalten, welche von 21 Grossvieheinheiten ausgehen.

Mistsammlung / -entsorgung

² Die Mistsammlung ist zur Vermeidung von Immissionen unterirdisch an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten ungefähren Lage anzuordnen. Die Entsorgung ist darauf auszurichten, dass die Wiederverwertung des Mistes für die Energiegewinnung genutzt werden kann.

§ 15

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 optimierten 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 annähernd flächig zu integrieren.

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 30. März 2016 erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

⁴ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein.

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

§ 16

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.