



Gemeinde Freienwil

Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone I : 1000

Oeffentliche Auflage vom **30. Okt. 1989** bis **28. Nov. 1989**

von der Gemeindeversammlung beschlossen am **08. Juni 1990**

vom Grossen Rat genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den **30. März 1993**

RRB-Nr. **963** vom **7. April 1993**

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

IA Vertretung

Namens des Gemeinderates

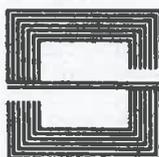
Der Gemeindevorsteher:

Der Gemeindevorsteher:



PLANTEAM S AG SOLOTHURN

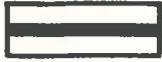
Dornacherplatz 17 · 4501 Solothurn
Telefon 065 - 224244



HJ Remund dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP
A. Scheuner Ing. HTL Planer NDS/HTL
M. Bussien Siedlungsplaner HTL
K. Gilgen dipl. Kult. Ing. ETH/SIA Planer BSP

Legende

Genehmigungsinhalt:



Wirkungsbereich (Abgrenzung der Ortsbildschutzzone)



Gebäude mit geschütztem Stellenwert



Gebäude mit geschütztem Eigenwert



geschützte Kulturobjekte und Brunnen



Mauern und Einfriedungen mit geschütztem Stellenwert



Gestaltungsbaulinie

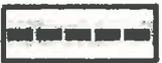


Baulinie gemäss § 137 BauG



Baumgärten und Vorgärten

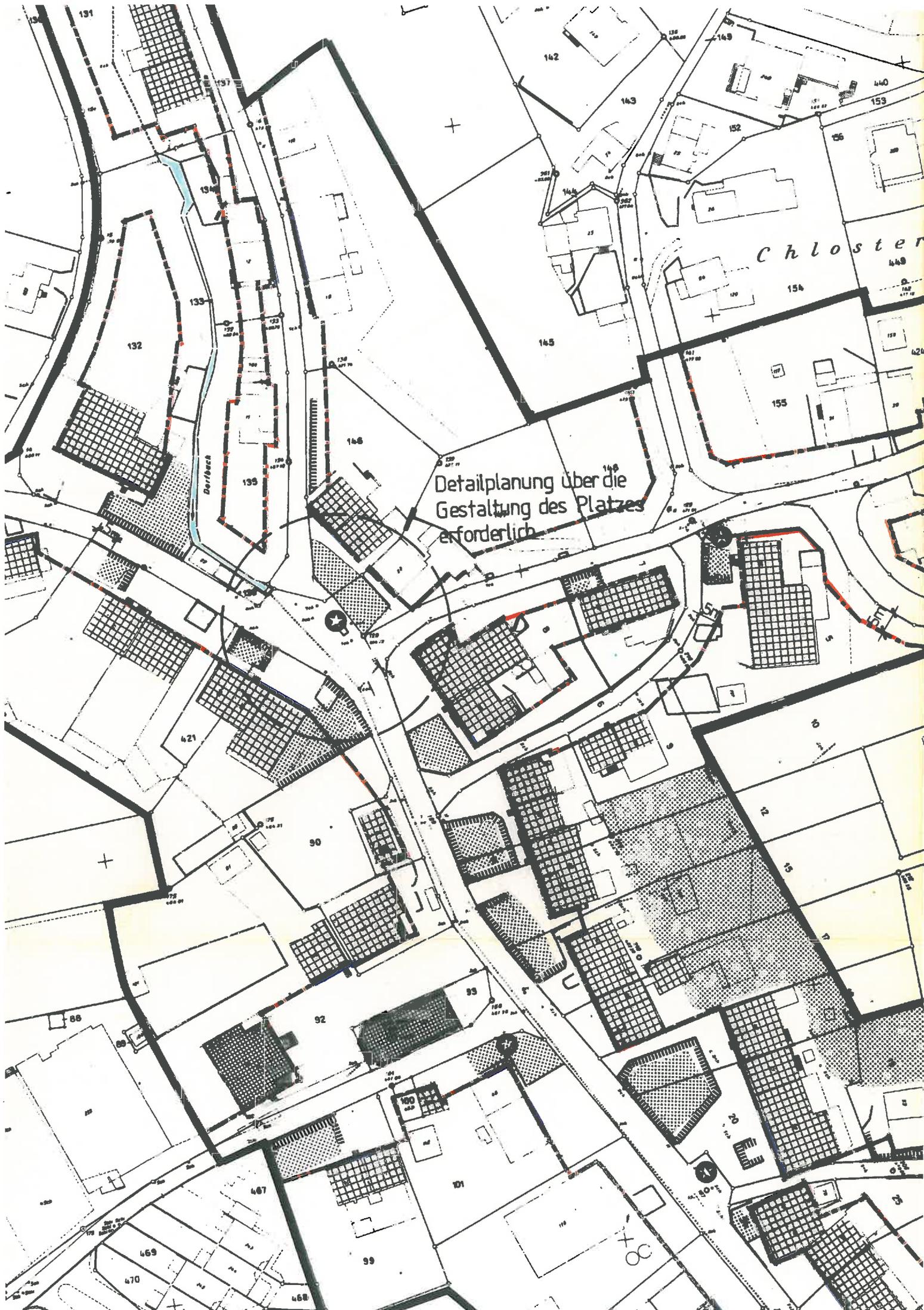
Informationsinhalt:



Grenze der Bauzone gemäss Zonenplan



Gewässer



Detailplanung über die Gestaltung des Platzes erforderlich

Chloster

Dorfbach

D. Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbilschutzzone und zugehörige Vorschriften

§ 53

Der generelle Gestaltungsplan über die Ortsbilschutzzone bezweckt

- den Schutz, die Erhaltung, die pflegende Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit des Dorfes und der Eigenart von Strassenzügen und -räumen, Plätzen, Dorfpartien, Ortsansichten und Einzelobjekten.
- die Erhaltung ortsgeschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten und Kulturobjekte.
- die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.

§ 54

Bauten sowie Einfriedungen und Mauern mit geschütztem Stellenwert

- 1 Die im Plan bezeichneten Bauten, Einfriedungen und Mauern mit geschütztem Stellenwert prägen das Orts- und Strassenbild massgeblich. Bei ihnen steht die Erhaltung in Lage, Stellung und Volumen im Vordergrund des öffentlichen Interesses.
- 2 Für Um- und allfällige Neubauten sind die bisherige Lage und Stellung, die Firstrichtung und die bestehenden Volumen und Proportionen richtungsweisend.
- 3 Ein allfälliger Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt. Bei einem Um- oder Neubau können von der Baubehörde allfällige Verbesserungen zu Gunsten der Einpassung ins Ortsbild verlangt werden.

Bauten, Kulturobjekte und Brunnen mit geschütztem Eigenwert

§ 55

1 Die im Plan bezeichneten Bauten, Kulturobjekte und Brunnen mit geschütztem Eigenwert sind architektonisch, ortskulturgeschichtlich bedeutsam. Sie sind in Lage, Gebäudestellung, Volumen, Proportion und äusserer Erscheinung zu erhalten.

2 Für Umbauten sind die bisherige Lage und Stellung der Bauten, die besten Volumen und Proportionen sowie die bisherige äussere Erscheinung massgebend.

3 Bei Bauvorhaben, die die äussere Erscheinung verändern, holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege und allenfalls eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Bau-suchstellers.

4 Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Wiederaufbauprojekt nach den Bestimmungen von Abs. 2 vorliegt.

§ 56

In der Ortsbilschutzzone gelten folgende Gestaltungsregeln:

1 Dachformen für Haupt- und Nebbauten:

satteldächer mit beidseitig gleichmässiger auf die Bauten der Umgebung abgestimmte Dachneigung zwischen 30 und 45 a.T.

Bei An- und eingeschossigen Nebbauten kann bei guter Einpassung ins Ortsbild von dieser Vorschrift abgewichen werden.

2 Dachvorsprünge:

In traditioneller, bei Bauten mit massstabbildender, äusserer Erscheinung üblichen Weise.

3 Bedachungsmaterial:

Rote oder braune Tonziegel. Keine engobierten Ziegel und keine Pfannenziegel.

4 Dachaufbauten:

Dachaufbauten können, wenn die Belichtung der Räume nicht über die Giebel-front erfolgen kann, in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen gestattet werden, wenn diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden.

5 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6 Dachflächenfenster:

Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0,5 m² Lichtfläche gestattet werden.

7 Fassaden:

Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet.

8 Fenster:

Stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangsamt werden.

§ 57

**Gestaltungsbau-
baulinien**

1 Die Gestaltungsbaulinien bestimmen verbindlich die strassenseitige Lage der Bauten. Von ihnen darf rückwärtig max. 1,00 m abgewichen werden.

2 Gestaltungsbaulinien berechnen und verpflichten, seitlich an die Grundstücksgrenze zu bauen (geschlossene Bauweise) bzw. die Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten.

3 Bestehende Baulinien, die im Widerspruch zu den neuen stehen, werden aufgehoben.

4 Allenfalls sichtbare Brandmauern sind ansprechend zu gestalten.

§ 58

Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

§ 59

**Baugärten und
Vorgärten**

1 Die im Plan bezeichneten Baumgärten, und Vorgärten sind für das Ortsbild bedeutungsvolle Freiräume. Sie sind in der traditionellen Art zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Diese Bestimmung geht anderen Anforderungen, insbesondere über die Erstellung von Abstellplätzen, vor.

2 In rückwärtigen Gärten sind Klein- und Fahnrissbauten unter 30 m² Gebädegrundfläche zugelassen.

§ 60

**Weitere
Planinhalte**

Weitere Planinhalte sind zur Orientierung über Planungsabsichten bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

E.

Schutzvorschriften

1.

Beschaffenheit der Bauten

§ 61

Grundsatz

1 Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material, die für ihren zweck notwendige Festigkeit aufweisen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften und von Strassen nicht gefährdet werden (§ 167 Abs. 1 BauG).

2 Es gelten das Gesetz über die Gebäude- und Fahrnisversicherung, das Gesetz über das Feuerwehrgewesen sowie die zugehörigen Vollzugsverordnungen, insbesondere die ~~Verordnung über die Feuerpolizei~~.

Brandschutz

3. Zonenvorschriften

3.1 Baugebiet

3.1.1 Bauzonen

§ 4 Bauzonen

Bauzonen	AZ	Geschlosszahl Gebäudehöhe	Grenzabstand		Gebäude- länge	ES	Zonenvorschrift
			klein	gross			
E	0.35	2	5 m	8 m	25 m		§ 5
W2 ¹⁾	0.4	2	4 m	8 m	25 m		§ 6
	²⁾ 0.5	2	4 m	7 m	40 m		§ 6
Dorfzone	keine	3 ³⁾	4 m	-	40 m		§ 7
öBA	keine	⁴⁾	4 m	-	45 m		§ 8
Gewerbezone	keine	7m	4 m	-	40 m		§ 9

¹⁾ Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser

²⁾ Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser in Reihen- oder Gruppenbauweise, landsparende Bebauungsformen

³⁾ resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)

⁴⁾ Geschlosszahl und Gebäudehöhe werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt

§ 5 2-geschossige Einfamilienhauszone

Die 2-geschossige Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel- Einfamilienhäuser bestimmt.

E-Zone

Einliegerwohnungen sind gestattet. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

§ 6 2-geschossige Wohnzone W2

Die 2-geschossige Wohnzone W2 ist für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

W2-Zone

§ 7 Dorfzone

Die Dorfzone D ist für Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe sowie die Landwirtschaft bestimmt.

Dorfzone

§ 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

öBA -Zone

§ 9 Gewerbezone

1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Gewerbezone

2 Entlang der Zonengrenze ist bei Bauvorhaben eine dichte Randbepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren. Hiefür sind einheimische, standortgerechte Sorten zu verwenden.

Randbepflanzung

3.1.2 Schutzzonen

§ 10 Uferschutzzone

Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig; ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltsarbeiten.
Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und allenfalls zu vergrössern.

Uferschutzzone

§ 11 Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone ist andern Zonen überlagert und umfasst insbesondere den engeren historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten und Neubauten.
- 2 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
- 3 Die Baubehörde kann die Verbesserung oder Beseitigung störender Bauten oder Bauteile, namentlich im Zusammenhang mit Bauvorhaben anordnen, wenn diese zumutbar und verhältnismässig sind.
- 4 Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei geringfügigen Umbauten, die das äussere Erscheinungsbild wenig verändern, kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten.
- 5 Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.
- 6 Die Errichtung von Aussenantennen und das Aufstellen von Parabolspiegeln ist untersagt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.
- 7 Alle Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig (Art. 30 ABauV).
- 8 Hinsichtlich weiterer Schutz- und Gestaltungsvorschriften wird auf den Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften verwiesen.

Ortsbildschutzzone

Gutachten

Abstellplätze

Antennen

Spezielle Bestimmungen

Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission / die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 42 Gebührenreglement

Die Gebühren und die Übernahme weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionalen Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

Gebührenreglement

§ 43 Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte im Kulturland.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 44 Bisheriges Recht

- 1 Der Bauzonenplan, der Nutzungsplan Kulturland und der Generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone bleiben in Kraft.
- 2 Die Bauordnung vom 8. Juni 1990 wird mit Ausnahme der Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone (§§ 53 - 60) aufgehoben.
Diese Vorschriften gelten als Sondernutzungsvorschriften des Generellen Gestaltungsplanes über die Ortsbildschutzzone weiter.
- 3 Die Nutzungsordnung zum Kulturlandplan vom 3. Juni 1993 wird aufgehoben.

Bisheriges Recht