

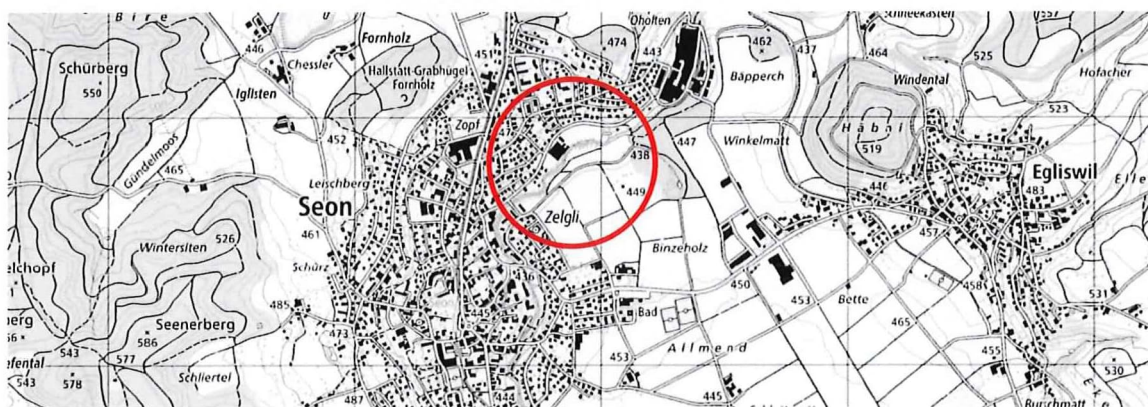
Gestaltungsplan Giessi

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Mitwirkungsbericht vom 6. November 2023

Vorprüfungsbericht vom 11. März 2024

Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2024 bis 29. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 2.9.2024

Der Gemeindeammann:

i.v. *O. Wahl*

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13. Januar 2025

Aarau, den 11. März 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Der Gemeindeschreiber:

S. J. A.



suisse plan

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeberin: Einfache Gesellschaft «Aabachstrasse Seon»
c/o NOSER Bauleitungen + Architektur AG
Bahnhofstrasse 15
8855 Wangen

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\71 Seon\08 GP Giessi\13 Nutzungsplan\50
Beschluss_Genehmigung\SNV\SNV_GP_Giessi_Beschluss_Gen.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
21.06.2021	Vorprüfung
22.08.2022	Vorprüfung V02
30.03.2023	Vorprüfung V03
27.09.2023	Bereinigung gemäss Fachgutachten/Vorprüfung V03
06.06.2024	Öffentliche Auflage
02.09.2024	Beschluss/Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Perimeter	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	1
Art. 5 Qualitätssicherung	2
 Bau- und Nutzungsvorschriften	 3
Art. 6 Baubereich für Gebäude	3
Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten	4
Art. 8 Baubereich für Tiefgaragenzufahrt	4
Art. 9 Nutzung	4
Art. 10 Dachgestaltung	4
Art. 11 Gestaltung	4
 Freiraumgestaltung	 5
Art. 12 Grundsätze	5
Art. 13 Grünraum halböffentlich	5
Art. 14 Privatgärten	6
Art. 15 Platzbereich	6
Art. 16 Gewässerraum	6
 Erschliessung und Parkierung	 6
Art. 17 Verkehrsfläche	6
Art. 18 Parkierung	6
Art. 19 Fuss- und Veloverkehrsverbindungen	7
Art. 20 Notzufahrt	7
Art. 21 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen	7
Art. 22 Sichtzone	7
Art. 23 Containerstandplätze	8
Art. 24 Trafostation	8

Umwelt	8
Art. 25 Energie	8
Art. 26 Hochwasserschutz	8
Etappierung	9
Art. 27 Etappierung	9
Schlussbestimmungen	9
Art. 28 Inkrafttreten	9

Der Gemeinderat von Seon erlässt über das Gebiet Giessi, gestützt auf § 25 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Giessi» bezweckt:

- die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerechten sowie architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Wohnüberbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt;
- eine haushälterische Bodennutzung mit angemessener baulicher Dichte;
- eine gute Freiraumgestaltung und Vernetzung der Grünflächen insbesondere beim Übergang zur Nichtbauzone und zum Aabach;
- die Realisierung von attraktiven, abseits des Verkehrs gelegenen Spielplätzen und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und unterirdischen Parkierung;
- die Sicherung einer attraktiven Durchwegung des Areals;
- die Gewährleistung des Hochwasserschutzes durch entsprechende Schutzmassnahmen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Wegleitende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt «Überbauung am Aabach» vom 10. März 2023, NOSER Bauleitungen + Architektur AG
- Richtprojekt «Umgebung Überbauung am Aabach» vom 29. September 2023, Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH

³ Erläuternde Grundlage ist der Planungsbericht nach Art. 47 RPV Gestaltungsplan Giessi vom 6. Juni 2024.

Art. 3 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon.

Art. 5 Qualitätssicherung

- ¹ Das Richtprojekt «Überbauung am Aabach» vom 10. März 2023 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen. Folgende qualitativen Merkmale zeichnen das Richtprojekt aus:
- Abstufung der Gebäudehöhen zur Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - Abwechslung von Punktbauten und kurzen Gebäuderiegeln;
 - Hervorspringende Balkone zur Auflockerung der Fassaden;
 - Ausbildung von zwei Hofsituationen durch die Setzung der Baukörper;
 - Ausrichtung der Bauten nach Südosten und Südwesten;
 - Anpassung der Punktbauten an den Verlauf des Aabachs durch die abgedrehte Setzung der Baukörper;
 - Einheitliche Materialisierung und Gestaltung der Baukörper zur Einpassung ins Landschaftsbild;
 - Gewährleistung von Sichtachsen durch die Bebauung hin zum Aabach.
- ² Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d. h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojektes, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen. Dabei sind insbesondere die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und die Einordnung in den Freiraum sowie Bauvolumen, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung aufzuzeigen.
- ³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat gemäss § 59 Abs. 2 BNO¹ auf Kosten der Bauherrschaft ein fachliches Gutachten sowie weitere Variantenstudien verlangen.

¹ Stand Genehmigung vom 25. März 2019

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereich für Gebäude

¹ Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche max.	Vollgeschosszahl max.	Max. Höhenkote Baubereich/ Höhenkote massgebendes Terrain und 1. Vollgeschoss
1	380 m ²	2 VG	444.7 m ü. M. 435.0 m ü. M.
2	810 m ²	3 VG	447.5 m ü. M. 435.0 m ü. M.
3	975 m ²	3 VG	447.5 m ü. M. 435.0 m ü. M.
4	975 m ²	3 VG	446.8 m ü. M. 434.3 m ü. M.
5	650 m ²	2 VG	444.0 m ü. M. 434.3 m ü. M.
6	640 m ²	3 VG	446.6 m ü. M. 434.1 m ü. M.
7	1'300 m ²	4 VG	449.1 m ü. M. 434.1 m ü. M.
8	715 m ²	3 VG	446.6 m ü. M. 434.1 m ü. M.
9	1'030 m ²	4 VG	449.5 m ü. M. 434.5 m ü. M.
10	840 m ²	4 VG	449.5 m ü. M. 434.5 m ü. M.
11	665 m ²	3 VG	447.15 m ü. M. 434.65 m ü. M.

³ Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnutzungsziffer.

⁴ Die Übertragung der anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen von maximal 10 % ist zulässig.

⁵ Für die Vollgeschosszahl gelten die den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte. Es ist je ein Attikageschoss zulässig.

⁶ Die maximale Höhenkote Baubereich darf bei Flachdächern nur durch technisch erforderliche Aufbauten (wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftaufbauten usw.) sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten.

- 7 Abweichend vom natürlich gewachsenen Terrain wird das massgebende Terrain mit dem Gestaltungsplan festgelegt. Die Höhenkote 1. Vollgeschoss gilt als Minimalhöhe und dient als Schutzhöhe vor Hochwasser und Oberflächenabflüsse gemäss Art. 26.
- 8 Pro Baubereich ist je ein Gebäude zulässig.
- 9 Es ist ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten erstellt werden.
- 2 Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt sowie Notzufahrten an den vorgesehenen Stellen möglich sind.
- 3 Notausgänge sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage sind im gesamten Perimeter zulässig.

Art. 8 Baubereich für Tiefgaragenzufahrt

- 1 Innerhalb des Baubereichs für Tiefgaragenzufahrt ist eine überdeckte Tiefgaragenzufahrt mit einer Gesamthöhe von maximal 5.5 m zulässig.

Art. 9 Nutzung

- 1 Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen.

Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen und können als Retentionsflächen ausgebildet werden, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind.
- 2 Bezüglich der Dachbegrünung ist die Norm SIA 312 aus dem Jahr 2013 massgebend. Als ökologisch wertvoll wird eine Dachbegrünung gemäss Ziff. 2.7.2 betrachtet. Es ist eine durchgehende Stärke der Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm notwendig. Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung weitere Anforderungen an die Ausgestaltung der Dachbegrünung festlegen.

Art. 11 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht und eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet wird. Dazu sind klare und ruhig in Erscheinung tretende Volumen mit einer einheitlichen Materialisierung zu konzipieren. Sie sind in unauffälligen Farben zu gestalten. Es sind keine blendenden Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
- 2 Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- 3 Die Adressierung der Baubereiche 1 bis 5 hat sich an die Aabachstrasse zu richten. Die Adressierung der Baubereiche 6 bis 11 hat sich nach Nordwesten zu den halböffentlichen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen und Plätzen auszurichten. Der Baubereich 6 kann nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Es sind keine Rückfassaden zu bilden.

- 4 Die Wohnungen des 1. Vollgeschosses haben in der Regel einen Zugang zum Aussenraum aufzuweisen.

Freiraumgestaltung

Art. 12 Grundsätze

- 1 Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle, naturnahe Umgebung geschaffen wird.
- 2 Dem Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone sowie zum Gewässerraum des Aabachs ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen.
- 3 Die differenziert gestalteten Grünräume sowie die beiden attraktiv gestalteten Platzbereiche sind als abwechslungsreiche Freiraumbereiche zu gestalten.
- 4 Terrainveränderungen haben sich durch eine sanfte und naturnahe Geländemodellierung in die Umgebungsgestaltung einzufügen.
- 5 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiraumbereiche mit den Grünflächen inkl. ökologischen Ausgleichsflächen, den Kinderspiel- und Ruheflächen sowie den Fuss- und Veloverkehrsverbindungen und Erschliessungsflächen macht.
- 6 Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind einzelne Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Sie sind im Umgebungsplan auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 13 Grünraum halböffentlich

- 1 Der halböffentliche Grünraum ist, mit Ausnahme der im Situationsplan schematisch dargestellten Fuss- und Veloverkehrsverbindungen, unversiegelt als magere Wiese zu gestalten und mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen zu bepflanzen, die wechselnde Stimmungen und Färbungen erzeugen. Der Grünraum dient als Gemeinschaftsfläche der allgemeinen Nutzung.
- 2 Entlang der Aabachstrasse ist mit Rücksicht auf die Gebäudezugänge und die oberirdische Parkierung eine Baumreihe aus schmalkronigen Bäumen anzupflanzen.
- 3 Der Siedlungsrand ist beim Übergang zum Kulturland sowie zum Gewässerraum und zwischen einzelnen Baubereichen durchlässig als ökologische Ausgleichsfläche ausschliesslich mit standortgerechten, einheimischen und regionstypischen Wildpflanzen zu gestalten. Er darf nur extensiv genutzt werden.
- 4 Geländer oder Zäune als Schutzvorrichtungen sind entlang des Gewässerraums zulässig, aber vollständig ausserhalb desselben zu realisieren. Die Materialisierung und Gestaltung ist auf die naturnahe Umgebung anzupassen. Unter Zäunen ist eine Lücke zu lassen, damit der Durchlass für Kleintiere gewährleistet ist.

Art. 14 Privatgärten

- ¹ Die privaten Aussenräume für die Wohnungen des 1. Vollgeschosses können gestalterisch vom «Grünraum halböffentlich» abgegrenzt werden. Eine allfällige Abgrenzung hat mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen zu erfolgen. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern und Wände sind nicht zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.2 m zulässig.

Art. 15 Platzbereich

- ¹ In den im Plan bezeichneten Platzbereichen sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen für alle Altersgruppen und Bedürfnisse (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren) anzulegen und entsprechend zu möblieren. Es ist für eine ausreichende Beschattung zu sorgen.

Art. 16 Gewässerraum

- ¹ Der Gewässerraum entlang des Aabachs ist naturnah und durchlässig mit einer gewässergerechten einheimischen Ufervegetation zu gestalten.
- ² Existierende standortgerechte Bäume und Sträucher sind geschützt und zu erhalten. Eine Neuanpflanzung hat ausschliesslich mit standortgerechten einheimischen und regionstypischen Bäumen und Pflanzen zu erfolgen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Verkehrsfläche

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Aabachstrasse.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzuordnen.
- ³ Die Verkehrsfläche dient als Zufahrt zur Tiefgarage, als Bereich für die oberirdische Parkierung, für den Containerstandplatz, für die Trafostation sowie als Fläche für Zubringerdienste.

Art. 18 Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Pflichtparkfelder wie auch der maximal zulässigen Parkfelder ergibt sich nach § 43 BauV bzw. der gemäss VSS-Norm SN 40 281 ermittelten Parkfelder für Wohnen. Werden weitere Massnahmen im Rahmen der Baubewilligung verbindlich verankert oder verbessert sich die öV-Gütekategorie nachweislich, so kann im Baubewilligungsverfahren mit einem angepassten Mobilitätskonzept die Anzahl der Pflichtparkfelder reduziert werden.
- ² Es sind darüber hinaus abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen mindestens mit Ausbaustufe A sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.
- ³ Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Die Besucher- und Behindertenparkfelder können im Bereich der oberirdischen Parkierung angeordnet werden. Diese sind, soweit möglich, mit einer sicker- und bewuchsfähigen Materialisierung auszustatten, mit Baumpflanzungen zu kombinieren und dürfen die Qualität der Freiräume nicht übermässig beeinträchtigen.

- 4 Es ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt zulässig. Mit dem Baugesuch ist die Erschliessung der Tiefgarage für das gesamte Areal aufzuzeigen und soweit zweckmässig zu unterteilen, dass der Anschluss bzw. die Erweiterung der Tiefgarage für die weiteren Etappen möglich ist.

Art. 19 Fuss- und Veloverkehrsverbindungen

- 1 Die im Situationsplan schematisch dargestellten Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sind barrierefrei zu gestalten und an das übergeordnete Fuss- und Veloverkehrsnetz anzuschliessen.
- 2 Die öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung entlang der Aabachstrasse dient dem Anschluss ans kommunale Wegnetz und der Erschliessung der Baubereiche 1-5.
- 3 Eine öffentliche Benützung des im Situationsplan eingezeichneten Trottoirs ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zu sichern.
- 4 Die Fuss- und Veloverkehrsverbindung halböffentlich dient der arealinternen Erschliessung. Die Verbindung in Längsrichtung zwischen den Baubereichen und die Verbindung zwischen den Baubereichen 3 und 4 sind so zu gestalten, dass sie als Notzufahrten gemäss Art. 20 nutzbar sind.

Art. 20 Notzufahrt

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, welche die Anforderungen gemäss Kapitel 6.5 der AGV-Kommandoakten Führung, „Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr“ vom 01.05.2015 bzw. der jeweils aktuellen Richtlinien erfüllen.
- 2 Diese Notzufahrten müssen mit einer Fuss- und Veloverkehrsverbindung kombiniert werden und haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen. Die Tiefgaragen müssen an den Stellen mit Notzufahrten einer Stützenlast für ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von mind. 18 t standhalten.

Art. 21 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen

- 1 Es sind in der Nähe der Hauseingänge leicht zugängliche Abstellplätze für Velos und motorisierte Zweiräder gemäss § 43 und 44 BauV zu erstellen.
- 2 Kurzzeitabstellplätze sind unmittelbar vor dem Eingang bzw. in einer maximalen Entfernung von 15 m überdacht und mit Abschlussmöglichkeit anzuordnen.
- 3 20 % der Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Wohngebäude im 1. Vollgeschoss beim Eingang oder ausserhalb in gedecktem und abschliessbarem Veloraum maximal 30 m von den jeweiligen Eingängen entfernt anzuordnen.
- 4 10 % der Kurzzeit- und der Langzeitabstellplätze sind für Spezialfahrzeuge wie Anhänger, Cargovelos, etc. zu bemessen.
- 5 Bei Langzeitabstellplätzen sind für Elektrovelos Vorrichtungen für Ladestationen vorzusehen.
- 6 Für Kinderwagen und Mobilitätshilfen (Rollatoren usw.) sind innerhalb der Wohngebäude oder in der Nähe der Hauseingänge leicht zugängliche Abstellplätze zu erstellen.

Art. 22 Sichtzone

- 1 Die im Situationsplan eingetragenen Sichtzonen der Sichtlinien sind freizuhalten. Es gilt § 42 BauV.

Art. 23 Containerstandplätze

- ¹ Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümer Containerstandplätze einzurichten.
- ² Die Containerstandplätze sind im Plan schematisch eingezeichnet und können verschoben werden. Sie müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.
- ³ Die Einrichtung von Unterflurcontainern ist zulässig, sofern von der Gemeinde Seon das entsprechende Entsorgungssystem angeboten wird.

Art. 24 Trafostation

- ¹ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Standort für eine Trafostation vorzusehen. Bei einer nachweislich besseren Lösung kann der Standort verschoben werden. Die dafür vorgesehene Fläche wird in Absprache mit den Technischen Betrieben Seon AG mit einer Grenzmutation gesichert.

Umwelt

Art. 25 Energie

- ¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie einen niedrigen Ressourcenaufwand bei der Erstellung und eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten. Sie haben den Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2e BauV zu entsprechen.
- ² Die Wärmeerzeugung für die Räume und das Brauchwarmwasser erfolgt primär mit erneuerbaren Energieträgern, und zwar prioritär mit Wärmepumpen (Erdsonden).
- ³ Zur teilweisen Deckung des Eigenstrombedarfs ist eine Photovoltaikanlage gemäss MINERGIE®-Standard vorzusehen.

Art. 26 Hochwasserschutz

- ¹ Die folgenden Massnahmen oder entsprechende Massnahmen aufgrund aktueller Erkenntnisse sind umzusetzen:
 - Hauszugänge, Lichtschächte, Fensteröffnungen oder andere Gebäudeöffnungen sind auf bzw. oberhalb der Höhenkote 1. Vollgeschoss gemäss Art. 6 Abs. 2 anzuordnen. Diese dient als Schutzhöhe und darf nicht unterschritten werden.
 - Die Zugänge zur Tiefgarage sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser in die Tiefgarage gelangen kann.

Etappierung

Art. 27 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist zulässig, sofern die zweckmässige Erschliessung der unterirdischen Tiefgaragen gemäss Art. 18 Abs. 4 aufgezeigt und gewährleistet wird.
- ² Es sind maximal drei Etappen zulässig. Die Etappierung soll von Süden in Richtung Norden erfolgen.
- ³ Der jeweils an die Baubereiche angrenzende S ist soweit zu gestalten, als er die Realisierung der nächsten Etappe nicht beeinträchtigt.
- ⁴ Mit der Etappierung sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.
- ⁵ Mit der Realisierung der ersten Etappe wird hinsichtlich der wirtschaftlichen und ökologischen Zweckmässigkeit geprüft, ob die bestehenden Gebäude komplett rückgebaut und das unbebaute Gestaltungsplangebiet ökologisch aufgewertet und als Freiraum zwischengenutzt werden kann.

Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderungen des Gestaltungsplans treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.



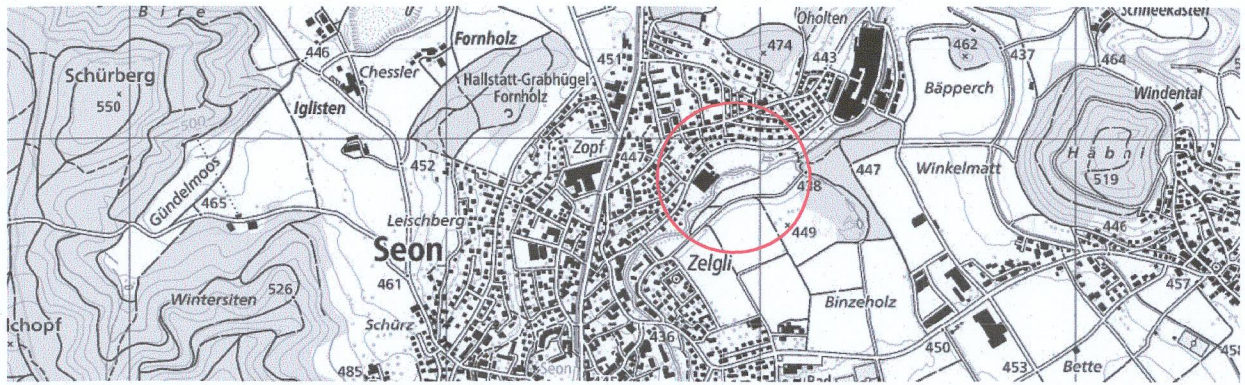
Gestaltungsplan Giessi

Situationsplan 1 : 500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Mitwirkungsbericht vom 6. November 2023

Vorprüfungsbericht vom 11. März 2024

Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2024 bis 29. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am 20.10.2024

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13. Januar 2025
Aarau, den 11. März 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU



Auftr.-Nr.: 29.7108
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: MGM
Plandatum: 02.09.2024
Plangrösse: 63 x 60
Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch
N:\29 AG\71 Seon\08 GP Giessi\13 Nutzungsplan\50 Beschluss_Genehmigung\GIS\gws\GP_Giessi.gws

suisse plan

Verbindlicher Inhalt

- Perimeter
- Baubereich für Gebäude
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Baubereich für Tiefgaragenzufahrt
- Grünraum halböffentlich
- Grosse und mittelgrosse Bäume
- Schmalkronige Bäume
- Wildpflanzen
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Privatgärten (Lage schematisch)
- Platzbereich (Lage schematisch)
- Gewässerraum
- Verkehrsfläche
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- oberirdische Parkierung
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung öff. (Lage schem.)
- Trottoir
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung halböff. (Lage schem.)
- Notzufahrt
- Sichtzone
- Containerstandplatz (Lage schematisch)
- Trafostation (Lage schematisch)

- Art. 3
- Art. 6
- Art. 7
- Art. 8
- Art. 13
- Art. 13 Abs. 1
- Art. 13 Abs. 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 14
- Art. 15
- Art. 16
- Art. 17
- Art. 17 Abs. 2
- Art. 18 Abs. 3
- Art. 19 Abs. 2
- Art. 19 Abs. 3
- Art. 19 Abs. 4
- Art. 20
- Art. 22
- Art. 23
- Art. 24

Informationsinhalt

- Bebauung gemäss Richtprojekt
- Rückbau Gebäude
- Gewässerraumzone (gemäss § 27 BNO)
- Gebäude Bestand
- Gewässer
- Sichtlinie
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung öff. ausserhalb Perimeter (Lage schem.)

