

GESTALTUNGSPLAN "Schlössli Neuhaus"

Gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 30. April 2007

Vorprüfungsbericht vom: 26. Jan. 2007

Öffentliche Auflage vom: 13. Feb. 2007 bis: 14. März 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. April 2007

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. August 2007

Der Staatsschreiber:

Genehmigung:

Art. 1

Zweck des Gestaltungsplanes

Zweck des Gestaltungsplanes ist es, den Erhalt des unter kantonalem Denkmalschutz stehenden „Schlössli Neuhaus“ sowie eine adäquate Bebauungs- und Umgebungsgestaltung sicher zu stellen.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan im Mst.1:500 sowie die Sondernutzungsvorschriften.

Art. 3

Planungssperimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 5

Baufeld A

Im Baufeld A ist ein freistehendes dreigeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung vorzusehen. Das Dach ist als Flachdach auszubilden, ein Attikageschoss ist vorzusehen. Die maximale Gebäudehöhe darf 9,60 m, die maximale Gesamthöhe inklusive Attikageschoss 12,60 m nicht überschreiten.

Im Gegensatz zum bestehenden Gebäude des „Schlössli Neuhaus“ ist die Fassade als leichte durchlässige Konstruktion mit hohem Glasanteil zu gestalten.

Balkone dürfen nicht über die Fassade hinausragen.

Das Attikageschoss ist an der Nord-, West- und Südseite des Gebäudes von der Fassade abzurücken.

Art. 6

Baufeld B

Im Baufeld B sind Ergänzungsbauten zum bestehenden „Schlössli Neuhaus“ gestattet. Die Bauten sind mit einem Flachdach zu versehen, die Gebäudehöhe, gemessen ab dem Niveau Scheffelweg, darf nicht mehr als 4.00 Meter betragen.

In Abweichung zum Artikel 8 Absatz 1 BNO Seengen (Kernzone) werden die Nutzungen im Baufeld B auf die Zonenvorschriften der Wohnzone W2 eingeschränkt,

Art. 7

Baufeld B1

Im Baufeld B1 ist die Zufahrt zum „Schlössli Neuhaus“ vorzusehen. Grenzt an das Baufeld B1 ein Gebäude, so ist das Dach des Bauteiles im Baufeld B über das Baufeld B1 bis zur Abschlussmauer zu verlängern, sodass eine Torsituation entsteht. Die Gebäudehöhe, gemessen ab dem Niveau Scheffelweg, darf nicht mehr als 4.00 Meter betragen.

Art. 8

Baufeld B2

Das Baufeld B2 umfasst das Vordach für den Autolift. Über diesen Bereich ist das Dach des Autoliftes im Baufeld B mit einer Auskragung von 5.00 Meter zu verlängern. Die Gebäudehöhe, gemessen ab dem Niveau Scheffelweg, darf nicht mehr als 4.00 Meter betragen.

Art. 9

Bereich C (Grünbereich)

Der Bereich C ist für Gärten und Grünflächen vorgesehen. Es sind vorwiegend einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Wege und Sitzplätze sind mit versickerbarer Oberfläche auszubilden.

Bauten des Untergeschosses sind so anzuordnen, dass sie nicht das Terrain überragen. Ausgenommen sind Lichtkuppeln oder ähnliche Konstruktionen zur Belichtung und Belüftung der unterirdischen Bauten.

Art. 10

Bereich D (Hof/Zufahrt)

Der Bereich D umfasst die im Situationsplan bezeichnete Fläche für Hof und Zufahrt. Diese kann wie folgt materialisiert werden:

- Naturstein-Pflasterung
- Wassergebundener Belag, abgesplittet
- Asphalt mit Splitt-Oberfläche

Das bestehende Tor an der Brestenbergstrasse ist zu erhalten. Das Tor ist für den Fahrverkehr zu schliessen, die Erschliessung erfolgt vollumfänglich über den Scheffelweg.

Art. 11

Bereich E (Denkmalschutz)

Das „Schlössli Neuhaus“ steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die Gartenanlage ist nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Die bestehende Gartenmauer und die Stützmauer entlang der Brestenbergstrasse sind zu erhalten. Im Bereich südlich des Tores darf die Mauer bis auf 1.80 m über Strassenniveau ergänzt werden.

Die im Situationsplan bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Art. 12

Tiefgarage

Die Tiefgarage hat sich auf die Bereiche unterhalb der Baufelder A, B und B1 als auch innerhalb der Baulinien für unterirdische Bauten zu beschränken.

Art. 13

Autoabstellplätze

Mindestens 4/5 der erforderlichen Autoabstellplätze müssen unterirdisch oder in rückwärtig erschlossenen Garagen im Baufeld B ausgewiesen werden.

Die Besucherparkplätze sind entlang des Scheffelweges im Bereich für Besucherparkplätze anzuordnen.

Art. 14

Inkrafttreten/Genehmigung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Eine Änderung bzw. Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gemeinde Seengen

Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN "Schlössli Neuhaus"

Gemäss §21 BauG

Situationsplan

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 30. April 2007

Vorprüfungsbericht vom: 26. Jan. 2007

Öffentliche Auflage vom: 13. Feb. 2007 bis: 14. März 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. April 2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

M. Muri



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. August 2007

Genehmigung:

Der Staatsschreiber:

Verfasser: Ruedi Weber + Partner Architekten + Planer AG, 5712 Beinwil am See, 09.01.2007

Genehmigungsinhalt

..... Planungs-Perimeter

A Baufeld A

B Baufeld B

B1/B2 Baufeld B1/B2

C Bereich C

D Bereich D

E Bereich E

Zwangsbaulinien für Hauptbauten

Baulinien für unterirdische Bauten

Bereich für Besucherparkplätze

Zufahrtsbereich Autolift

Zufahrtsbereich "Schlössli Neuhaus"

Zufahrt "Schlössli Neuhaus"

**Aufheben der Erschliessungsrichtung
aus dem Erschliessungsplan**

**Bestehende erhaltenswerte Garten-
und Stützmauer**

**Bestehendes erhaltenswertes Tor, keine
Verkehrsführung**

Bestehende erhaltenswerte Bäume

Orientierungsinhalt

**Gebäude unter kantonalem
Denkmalschutz**

Kantonsstrasse

Gemeindestrasse

Fussweg

Zufahrt Autolift

**Unterirdische Verbindung zum
"Schlössli Neuhaus"**

Parzellengrenzen

**Bestehende geschützte Bäume
gemäss § 50 BNO**

