

Gestaltungsplan „Landi-Park“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom 20. September 2017

Öffentliche Auflage vom 11. November 2017 bis 11. Dezember 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am 6. August 2018

Gemeindeammann

Jörg Bruder



Gemeindeschreiber

Hans Schlatter

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 19. November 2018

Der Generalsekretär:



Inhalt

1 Einleitung	1
§ 1 Zweck	1
§ 2 Bestandteile Gestaltungsplan	1
§ 3 Richtkonzepte	1
§ 4 Geltungsbereich	1
§ 5 Ergänzendes Recht	2
2 Überbauung	2
§ 6 Parzellen Nr. 1315 und 1317	2
Baufeld IVc (Gebäude Nr. 234b)	2
§ 7 Baulinien und Pflichtbaulinien längs Poststrasse	2
§ 8 Baufelder	2
Baufeld „G“	2
Baufeld „L“	2
Zulässige Bauten ausserhalb der Baufelder	3
§ 9 Gebäude- und Firsthöhen	3
§ 10 Dachform	3
Attikageschosse	3
Begrünung Flachdächer	3
§ 11 Bruttogeschossfläche BGF max.	3
Etappierung	3
Parzellen 1315 und 1317	4
§ 12 Gestaltung	4
Vogelschlag	4
Lichtemissionen	4
§ 13 Gewerbliche oder öffentliche Nutzung	4
3 Umgebungsgestaltung	4
§ 14 Umgebungsgestaltung	4
Baumneupflanzungen	4
Stützmauern	5
§ 15 Gemeinschaftliche Freiräume	5
Grünfläche längs Generationenweg	5
§ 16 Private Grünflächen	5
§ 17 Gemeinschaftsraum gem. § 41 Abs. 4 BNO	5

4 Erschliessung	5
§ 18 Strassenraum Hubpüntstrasse und Poststrasse	5
§ 19 Freihaltebereiche Bushaltestelle	6
Realisierungsphasen Bushaltestellen	6
Umgestaltung Kundenparkplätze vor Baufeld IV a (Volg)	6
§ 20 Oberirdische Erschliessung und Parkierung	6
Baulinie Parkierung vor Baufeld IV a	6
Ein- und Ausfahrt oberirdische Parkierung, Grundstückszufahrt	6
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	7
Ausstattung Tiefgarage	7
§ 21 Sichtzonen	7
§ 22 Fusswegverbindungen	7
5 Energieeffizienz	7
§ 23 Minimalanforderungen an die Energieeffizienz	7
6 Qualitätssicherung	8
§ 24 Qualitätssicherung	8
7 Schlussbestimmungen	8
§ 25 Inkrafttreten	8
Aufhebung bisherigen Rechts	8
Änderung und Aufhebung	8

1 Einleitung

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Landi-Park“ regelt die Rahmenbedingungen für eine verdichtete Überbauung mit vielfältigem Nutzungsmix und hoher ortsbaulicher Qualität, welche sich gut in die örtliche Situation im Dorfkern von Seengen einordnet.

§ 2

Bestandteile
Gestaltungsplan

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan M. 1:500

² Folgende Richtprojekte dienen zur Erläuterung :

- Richtprojekt Überbauung M. 1:500
Stand: 30. Oktober 2017; Stadler Architekten AG, Boniswil
- Richtprojekt Umgebung M. 1:500;
Stand: 20. Mai 2017; Schneider Landschaftsarchitekten, Olten
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse (mit Anschluss Hubpüntstrasse) / M. 1:500; Stand: 22. Dezember 2016, Metron, Brugg

³ Folgende Bestandteile dienen zur Orientierung:

- Planungsbericht
- Modell mit Richtprojekt Überbauung

§ 3

Richtkonzepte

¹ Hinsichtlich der Bebauungsstruktur und der Umgebungsgestaltung dienen die Richtprojekte gemäss § 2 Abs. 2 zur Erläuterung. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig wenn mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

§ 4

Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 5

Ergänzendes Recht

¹ Soweit der Situationsplan und die nachstehenden Vorschriften keine abweichende Regelungen bestimmen, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des jeweils gültigen Bauzonenplans der Gemeinde Seengen, insbesondere die Vorschriften der Kernzone K und Dorfzone D.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.

2 Überbauung

§ 6

Parzellen Nr.
1315 und 1317

Baufeld IVc (Gebäude
Nr. 234b)

¹ Für die Überbauung der Parzellen Nr. 1315 und 1317 sowie für Baufeld IV c gelten die Vorschriften der BNO Seengen; insbesondere diejenigen zur Kernzone (vgl.§§ 6 ff BNO) sowie § 7 SNV.

§ 7

Baulinien und
Pflichtbaulinien längs
Poststrasse

¹ Die Baulinie längs der Poststrasse legt den minimalen Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber der Poststrasse fest.

² Neue Gebäude und Gebäudeteile sind im Bereich der Poststrasse an die im Situationsplan eingetragene Pflichtbaulinie zu stellen. Vorspringende Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern nicht zulässig.

§ 8

Baufelder

¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder I-IV zu erstellen. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Für vorspringende Gebäudeteile gilt die Bauverordnung.

Baufeld „G“

² Im Baufeld „G“ darf der „Strassenraum Hubpüntstrasse“ gemäss § 18 SNV mit dem Gemeinschaftsraum gemäss § 17 SNV sowie mit Neben- und Lagerräumen unterbaut werden.

Baufeld „L“

³ Im Baufeld „L“ sind Bauten für Lagerzwecke zulässig, wenn sie

mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem neu gestalteten Terrain liegen.

Zulässige Bauten ausserhalb der Baufelder ⁴ Klein- und Anbauten, Kleinstbauten, Tiefbauten und Untergeschosse gemäss Bauverordnung sind auch ausserhalb der Baufelder im Rahmen der BNO und der kantonalen Gesetzgebung zulässig.

§ 9

Gebäude- und Firsthöhen ¹ Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sind im Situationsplan in den Abbildungen Höhenentwicklung Schnitt A und B festgelegt.

§ 10

Dachform ¹ In den Baufeldern I, II sowie IV a und b sind ausschliesslich Flachdächer zulässig, im Baufeld III nur Satteldächer.

Attikageschosse ² Attikageschosse sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Das Attikageschoss im Baufeld I ist von der Fassade des Hauptkörpers abzusetzen, entweder durch einen Rücksprung oder eine andere Materialisierung. Das Attikageschoss im Baufeld II muss an der gegen die Hubpüntstrasse ausgerichteten Fassade auf der ganzen Breite fassadenbündig angeordnet werden.

Begrünung Flachdächer ³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, gemäss SIA Norm Nr. 312 „Begrünung von Dächern“, herausgegeben 2013, naturnah zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Kombinationen mit Solaranlagen sind zulässig.

§ 11

Bruttogeschossfläche BGF max. ¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für die Baufelder I-IV (a+b) beträgt 7850 m². Pro Baufeld ist die zulässige Bruttogeschossfläche wie folgt festgelegt:

Baufeld I	3300 m ² aGF
Baufeld II	1500 m ² aGF
Baufeld III	1800 m ² aGF
Baufeld IV (a+b)	1700 m ² aGF

Etappeierung ² Bei einer etappenweisen Realisierung der einzelnen Baufelder ist jeweils nachzuweisen wie die maximal zulässige Bruttoge-

schossläche gesamthaft eingehalten werden kann.

Parzellen 1315
und 1317

³ Im Bereich der Parzellen Nr. 1315 und 1317 gilt die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss BNO.

§ 12

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Zur Beurteilung der Gestaltung sind die Richtprojekte gemäss § 3 SNV erläuternd.

Vogelschlag

³ Massnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen sind gemäss Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden.

Lichtemissionen

⁴ Aussenbeleuchtungen die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler sind untersagt.

§ 13

Gewerbliche oder
öffentliche Nutzung

¹ In den im Situationsplan orange eingefärbten Flächen sind in den Strassen zugewandten Geschossen (ebenerdig zur Hubpünt- und Poststrasse) gewerbliche oder öffentliche Nutzungen zu realisieren.

3 Umgebungsgestaltung

§ 14

Umgebungsgestaltung

¹ Das Richtprojekt Umgebung ist für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung wegleitend. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist darauf gestützt in den jeweiligen Baugesuchen auszuweisen.

² Bei Neupflanzungen sind überwiegend standortgerechte Hochstammbäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Auch die Grünflächen sind überwiegend naturnah und artenreich zur Förderung der Biodiversität zu gestalten.

Baumneupflanzungen

³ An den im Situationsplan mit Symbol eingetragenen Standorten sind Hochstammbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte bezeichnen die ungefähre Lage. Im Bau-

bewilligungsverfahren sind ausreichend grosse Wurzelräume nachzuweisen.

Stützmauern

⁴ Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 5.0 m, gemessen ab dem tiefer gelegenen Niveau, aufweisen. Sie sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen.

§ 15

Gemeinschaftliche Freiräume

¹ Im Situationsplan 1:500 ist ein Bereich für gemeinschaftliche Freiräume festgelegt. Dieser Freiraum ist für alle Bewohnergruppen als vielfältig nutzbarer Aufenthalts- und Spielbereich anzulegen.

Grünfläche längs Generationenweg

² Die Grünfläche längs dem Generationenweg dient als Übergangszone zu den privaten Grünflächen. Dieser Raum ist mit Bäumen und Grünflächen sowie einer natürlichen Hecke, welche die Grenze zum Privatbereich bildet, zu gestalten.

§ 16

Private Grünflächen

¹ Im Situationsplan 1:500 sind Flächen für private Grünflächen festgelegt. Dieser Bereich dient den zugehörigen Erdgeschossen als private Grünfläche und als Vorplatz.

§ 17

Gemeinschaftsraum
gem. § 41 Abs. 4 BNO

¹ Im Situationsplan 1:500 ist der Standort eines Gemeinschaftsraumes gemäss § 41 Abs. 4 BNO festgelegt. Dieser Gemeinschaftsraum soll für alle Bewohner innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nutzbar sein.

4 Erschliessung

§ 18

Strassenraum
Hubpüntstrasse und
Poststrasse

¹ Der im Situationsplan als „Strassenraum Hubpüntstrasse und Poststrasse“ bezeichnete Bereich ist als öffentlicher, vielfältig nutzbarer Raum auszubilden. Der Strassenraum darf im Rahmen des übergeordneten Rechts auch als Vorzone für gewerbliche Nutzungen genutzt werden, namentlich für Ausstellung, Verkauf und Aussenbestuhlung Gastronomie. Ein Korridor von Minimum 2.0 m Breite ist dauernd frei von Hindernissen zu halten.

§ 19

Freihaltebereiche
Bushaltestelle

¹ Die zwei Freihaltebereiche Bushaltestelle ermöglichen die Realisierung der geplanten Bushaltestellen inklusive Buswartehaus gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse / Hubpüntstrasse.

Realisierungsphasen
Bushaltestellen

² Für die Bushaltestellen gelten folgende Realisierungsphasen:

- Phase 1: Baufeld I („Riegel“) ist erstellt: provisorische Haltestelle auf Fahrbahn Hubpüntstrasse
- Phase 2: Baufeld II („Würfel“) ist erstellt: definitive Haltestelle auf Hubpüntstrasse gemäss Situationsplan
- Phase 3: Baufeld III („Landigebäude“) Neubau, Aufstockung oder Umbau ist ausgeführt: Haltestelle Poststrasse gemäss Situationsplan

³ Die Realisierung der Bushaltestelle Poststrasse setzt voraus, dass die bestehenden Kundenparkplätze für Personenwagen vor Baufeld III in den rückwärtigen Bereich „oberirdische Parkierung und Erschliessung“ verlegt werden können. Die Verlegung in den rückwärtigen Bereich muss spätestens im Zusammenhang mit einem Neubau auf Baufeld II erfolgen oder bei einer bewilligungspflichtigen baulichen Veränderung im Erdgeschoss von Baufeld III.

Umgestaltung
Kundenparkplätze vor
Baufeld IV a (Volg)

⁴ Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bushaltestelle Poststrasse stehende Umgestaltung der Kundenparkplätze vor Baufeld IV a gemäss Situationsplan muss spätestens bei einem Neubau oder einer baubewilligungspflichtigen Veränderung der Verkaufsnutzung im Erdgeschoss von Baufeld IV a erfolgen. Bauliche Veränderungen am Wohnhaus in Baufeld IV b lösen keine Pflicht zur Umgestaltung und Reduktion der Kundenparkplätze aus.

§ 20

Oberirdische
Erschliessung und
Parkierung

¹ Im Bereich für oberirdische Erschliessung und Parkierung sind nur Parkfelder für Besucher und Kunden zulässig. Die Parkfelder sind wasserdurchlässig auszugestalten.

Baulinie Parkierung vor
Baufeld IV a

² Die Baulinie Parkierung vor Baufeld IV a legt den Mindestabstand der Kundenparkplätze zur Poststrasse fest.

Ein- und Ausfahrt
oberirdische Parkierung,
Grundstückszufahrt

³ Die zulässigen Ein- und Ausfahrten zu den oberirdischen Parkierungsanlagen und die Grundstückszufahrten sind im Situationsplan festgelegt.

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	⁴ Die zulässige Ein- und Ausfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt. Die Rampe zur Tiefgarage ist überdacht zu gestalten und zu begrünen oder in das Gebäude zu integrieren.
---------------------------------	---

Ausstattung Tiefgarage	⁵ Die Parkfelder sowie die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Es sind einfach erreichbare Räume für Kinderwagen und Spielfahrzeuge sowie Motorradabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitzustellen (Richtwert für Motorradabstellplätze: 10% der Parkfelder für Personenwagen).
------------------------	--

§ 21

Sichtzonen	¹ Die im Situationsplan eingetragenen Sichtzonen sind gemäss § 42 Abs. 2 BauV freizuhalten.
------------	--

§ 22

Fusswegverbindungen	¹ Die im Situationsplan eingetragenen internen, privaten Fusswegverbindungen sind öffentlich nutzbar. Die in der Regel mindestens 2.50 m breiten Wege sind spätestens zusammen mit der Realisierung des Baufeldes I zu erstellen. Provisorien auf Teilstrecken sind zulässig, wenn dies bezüglich der Etappierung zweckmässig ist.
---------------------	---

5 Energieeffizienz

§ 23

Minimalanforderungen an die Energieeffizienz	¹ Für Neubauten oder wesentliche Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung. Der erforderliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
---	--

6 Qualitätssicherung

§ 24

Qualitätssicherung

- Beratung

¹ Der Gemeinderat bietet der Bauherrschaft die fachliche Beratung an. Bauwilligen wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

- Fachgutachten

² Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

7 Schlussbestimmungen

§ 25

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Aufhebung bisherigen
Rechts

Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt innerhalb seines Perimeters den Erschliessungsplan „Ausserdorf“ vom 29. Oktober 2007, genehmigt am 9. Januar 2008.

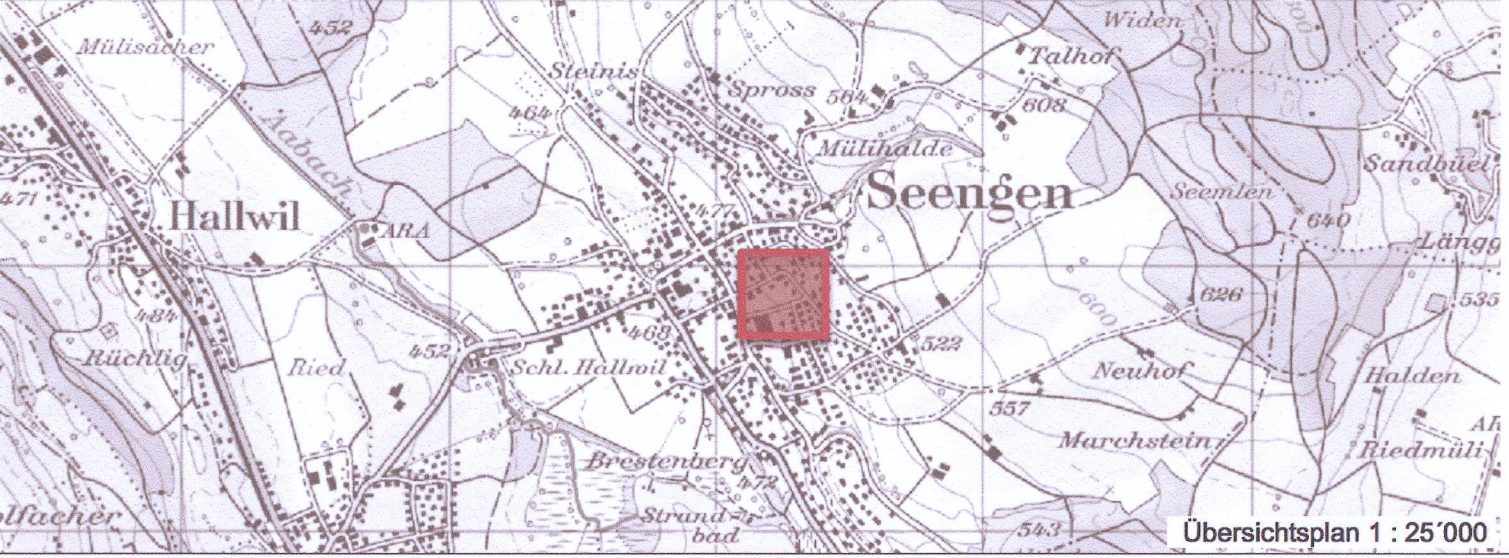
Änderung und
Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Landi-Park" Situationsplan

gem. § 21 BauG
weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Entwurf vom 20. Mai 2017, revidiert am 30. Oktober 2017 (Anpassung Baufeld I)
Mst. 1:500



Vorprüfungsbericht vom 20. September 2017

Öffentliche Auflage vom 11. November bis 11. Dezember 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am 6. August 2018

Gemeindeamann
Jörg Bruder

Gemeindeschreiber
Hans Schlatter

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 19. November 2018

Der Generalsekretär:

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG

Zweierstrasse 25, Bahnhofstrasse 50, Postfach 8004 Zürich, 5600 Lenzburg, Thomas Meier

Tel. 044 422 51 51, Tel. 062 891 68 88, Mitarbeiter: E-Mail: Susanne Hagedorn, planung@martipartner.ch

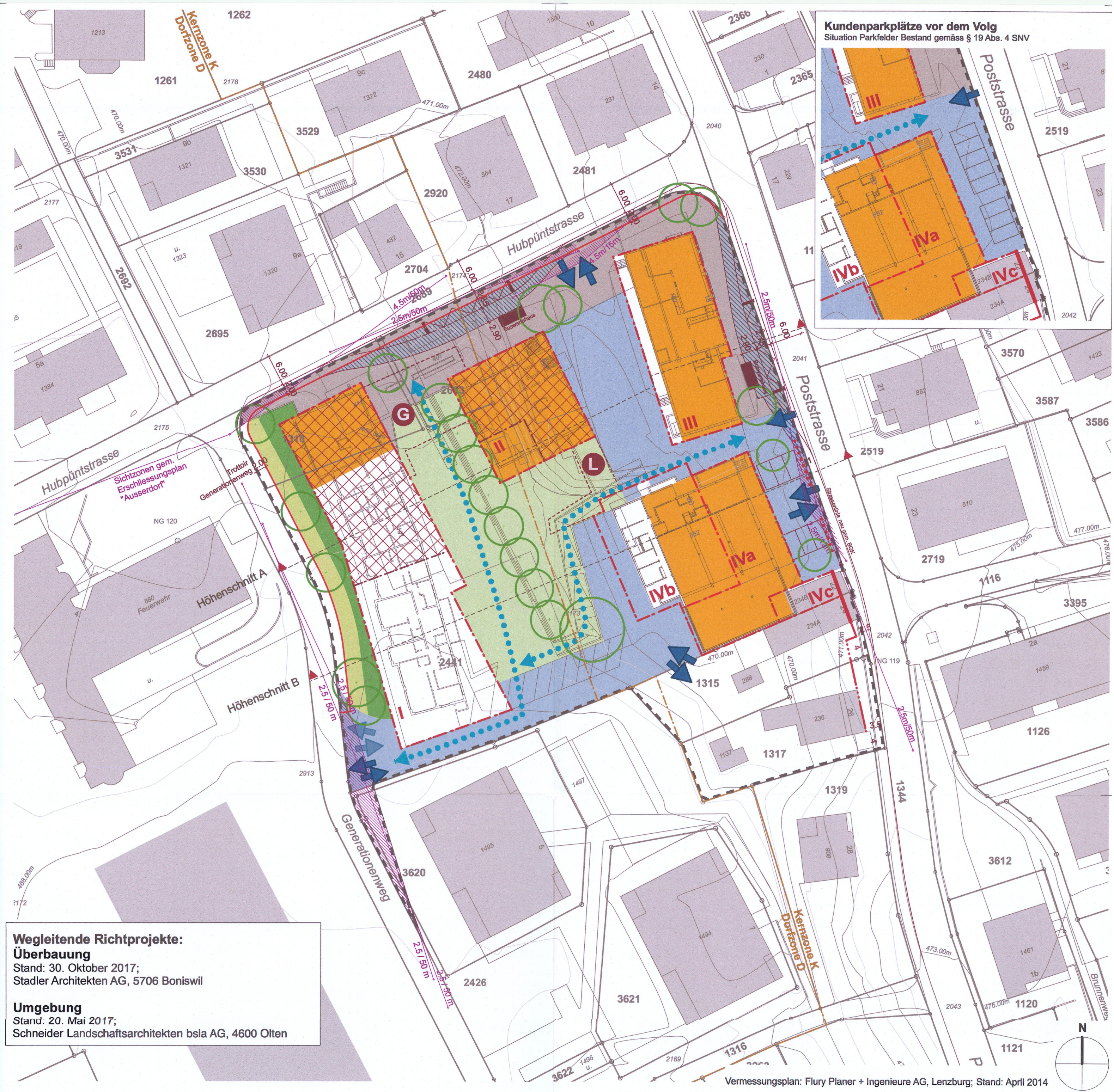
Fax 044 381 62 01

Plan Nr. 1318, Format 64 x 60, Gez. SH, Datum 6. August 2018, Rev.

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan gem. § 4 SNV
- Pflichtbaulinie gem. § 7 Abs. 1 SNV
- Baulinie gem. § 7 Abs. 2 SNV
- Baulinie oberirdische Parkierung gem. § 20 Abs. 2 SNV
- Baufelder I-IV gem. § 8 SNV
- maximale Gebäude- und Firsthöhe gem. § 9 Abs. 1 SNV (zur Höhenentwicklung vgl. Schnitte A und B)
- Baufeld "G" gem. § 8 Abs. 2 und § 17 SNV
- Baufeld "L" gem. § 8 Abs. 2 und § 17 SNV
- Attikageschosse gem. § 10 Abs. 2 SNV
- Gewerbliche oder öffentliche Nutzung gem. § 13 SNV
- Gemeinschaftliche Freiräume gem. § 15 Abs. 1 SNV
- Grünfläche längs Generationenweg gem. § 15 Abs. 2 SNV
- Private Grünflächen gem. § 16 SNV
- Baumneupflanzungen (ungefähre Lage) gem. § 14 Abs. 3 SNV
- Strassenlinie gem. § 6 BauV (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Strassenraum Hubpüntstrasse und Poststrasse gem. § 18 SNV
- Freihaltebereich Bushaltestelle gem. § 19 SNV
- oberirdische Erschliessung und Parkierung gem. § 20 Abs. 1 SNV
- Ein- und Ausfahrt oberirdische Parkierung, Grundstückszufahrt gem. § 20 Abs. 2 SNV
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage gem. § 20 Abs. 3 SNV
- Sichtlinien mit Sichtzonen gem. § 21 SNV
- Fusswegverbindungen gem. § 22 SNV

- Orientierungsinhalt
- Bauzonengrenze, Kernzone - Dorfzone
 - Bushaltestelle, gemäss BGK Poststrasse / Hubpüntstrasse



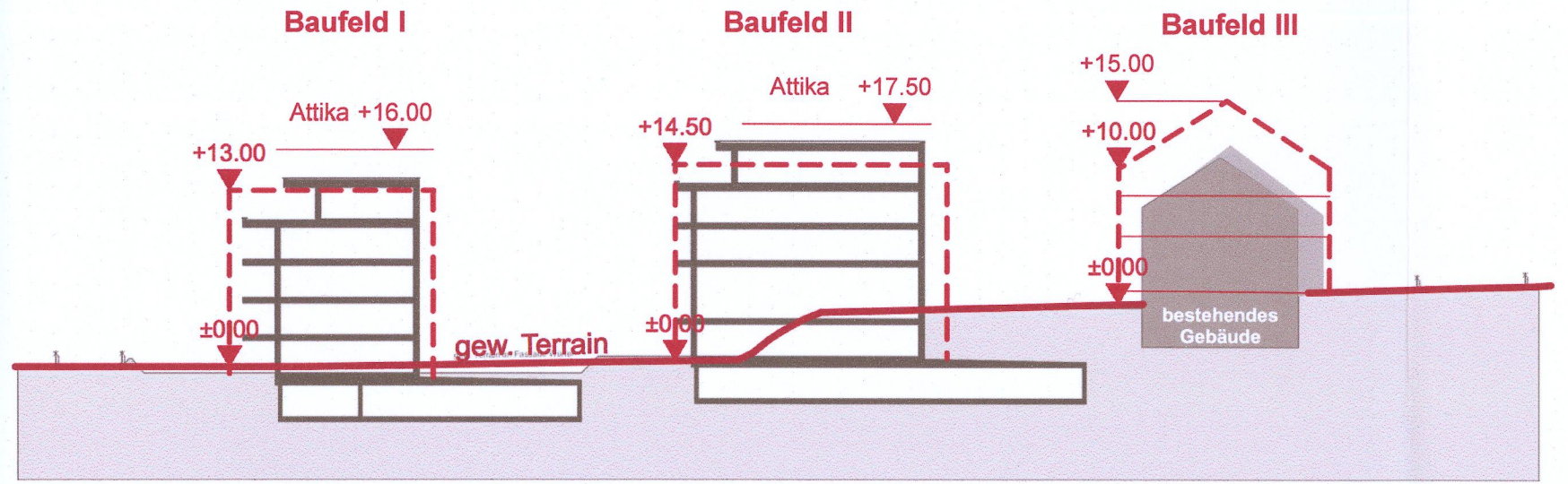
Wegleitende Richtprojekte: Überbauung

Stand: 30. Oktober 2017; Stadler Architekten AG, 5706 Boniswil

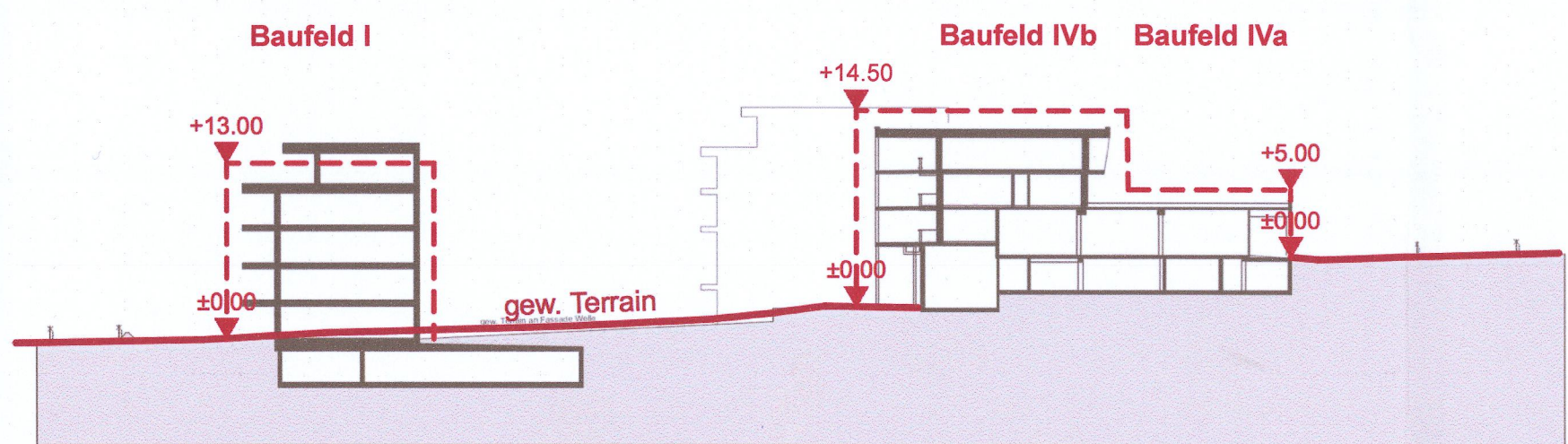
Umgebung

Stand: 20. Mai 2017; Schneider Landschaftsarchitekten bsia AG, 4600 Olten

Höhenentwicklung Schnitt A



Höhenentwicklung Schnitt B



Übersicht Baufelder / Schnittlinien

