

# Gestaltungsplan „Talstrasse Nord“

Gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Profilschnitte 1:250
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

**Genehmigung**

Übersichtsplan 1:15'000



Mitwirkungsbericht vom: 26. November 2012

Vorprüfungsbericht vom: 3. August 2012

Öffentliche Auflage vom: 13. August 2012 bis: 12. September 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26. November 2012

Der Gemeindeammann:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Gemeindeammann.

Der Gemeindeschreiber:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Gemeindeschreiber.

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 28. Februar 2013

Der Generalsekretär:

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Generalsekretär.

Dezember 2012

Flury Planer + Ingenieure AG, Seetalstrasse 79, 5703 Seon,  
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch; Tel. 058 733 33 44, Fax. 058 733 33 45

## 1. Einleitung / Geltungsbereich

### § 1

#### Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- Das Schliessen der Lücke im Siedlungsgebiet „Talstrasse Nord“ westlich des neu projektierten Bahnhofes der Seetalbahn.
- Eine rationelle Erschliessung und eingepasste Überbauung.
- Die Realisierung eines Wohnquartiers bestehend aus Mehrfamilienhäusern mit hohem Wohnwert.
- Die Sicherstellung einer verkehrstechnisch genügenden Erschliessung.
- Eine ökologisch diversifizierte Umgebungsgestaltung.

### § 2

#### Bestandteile des Gestaltungsplanes

<sup>1</sup>Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften

<sup>2</sup>Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Überbauung und Umgebung

### § 3

#### Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen Nrn. 1612, 1616 und 1630).

### § 4

#### Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

<sup>1</sup>Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Seon.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

## 2. Überbauung

### § 5

#### Baufelder Allgemeines

<sup>1</sup>Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten mit Ausnahme von Velounterständen und Kleinstbauten gemäss § 15 SNV) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

- Baufeld A** <sup>2</sup>Das Baufeld A dient dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe. Es sind Bauten mit bis zu 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zugelassen. Für das Baufeld A beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 2'965 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss ist für gewerbliche Nutzungen vorbehalten. Gemeinschaftsräume für die Wohnüberbauung sind zulässig.
- Bauweise** <sup>3</sup>Zur Abschirmung der hinterliegenden Wohn- und Gewerbebauten bezüglich der Lärmeinflüsse (Aarauerstrasse K249) sind Bauten in geschlossener Bauweise auszubilden. Die max. zulässige Gebäudelänge wird durch das Baufeld definiert.
- Baufelder B** <sup>4</sup>Die Baufelder B1 und B2 dienen dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Es sind Bauten mit bis zu 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zugelassen. Pro Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 1'470 m<sup>2</sup>.
- Baufelder C** <sup>5</sup>Die Baufelder C1 und C2 dienen dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Es sind Bauten mit bis zu 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zugelassen. Pro Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 1'145 m<sup>2</sup>.
- Baufelder D** <sup>6</sup>Die Baufelder D1, D2 und D3 dienen dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Es sind Bauten mit bis zu 3 Vollgeschossen zugelassen. Ab 3 Vollgeschossen darf darüber kein Attika- oder Dachgeschoss erstellt werden. Pro Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 615 m<sup>2</sup>.  
<sup>7</sup>Das Baufeld D4 dient dem Wohnen und wenig störendem Gewerbe. Es sind Bauten mit bis zu 2 Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss zugelassen. Für das Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 320 m<sup>2</sup>.
- Baufelder E** <sup>8</sup>Die Baufelder E1 und E2 dienen dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Es sind Bauten mit bis zu 2 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zugelassen. Pro Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 390 m<sup>2</sup>.
- Baufelder unterirdische Parkierung, unterirdische Bauten** <sup>9</sup>In den Baufeldern für unterirdische Parkierung und in den Baufeldern A-E sind unterirdische Bauten wie z.B. Tiefgaragen, Velo- und Kinderwagen-abstellplätze, sowie Hobbyräume, Technik- und Trocknungsräume u.d.g. zugelassen. Oberirdische Bauten für die Zugänge zu den Tiefgaragen ausserhalb der Baufelder A-D sind zulässig. Die genaue Lage dieser Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Bruttogeschossfläche BGF** <sup>10</sup>Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen bzw. in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.
- Übertragung** <sup>11</sup>Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen Baufeldern ist nur innerhalb der gleichen Baufeldergruppe (B1 – B2 resp. C1 – C2 resp. D1 – D3 und D4 resp. E1- E2) im Umfang von maximal 5% der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche eines Baufelds erlaubt.

**Attikabereich**

<sup>12</sup>Attikaufbauten sind nur in den dafür ausgeschiedenen Bereichen zulässig. Bei der Anordnung und Ausgestaltung ist auf eine sorgfältige Einbindung und gute architektonische Gestaltung zu achten. Mit dem Baugesuch sind betreffend der Absetzung der Attikaufbauten der Baufelder A-C Gestaltungsvarianten der Fassaden einzureichen. Ausser für die Anordnung gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.<sup>1</sup>

**§ 6****Anforderungen an die Überbauung**

- Die Bauten und Anlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen, Aussen- und Freiräumen. Beurteilungskriterien sind u.a.
    - Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
    - sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird
    - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
    - Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten
    - Wirkung der Materialien und Farben
  - Effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung.
  - Neubauvorhaben sind mit einem Modell oder digitalen Fotomontagen zu visualisieren. Die Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen. Die angrenzende Umgebung ist ausreichend darzustellen.
  - Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept (Fassaden-Gesamtkonzept) einzureichen.

**§ 7****Gebäudeprofil**

<sup>1</sup>Das jeweils zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Baufelder und die Profillinien mit Höhenkoten. Absturzsicherungen dürfen diese um max. 1 m überschreiten, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch keine Verschlechterung der Besonnung eintritt.

<sup>2</sup>Technisch notwendige Einrichtungen (Klimaanlagen, Lüftungsanlagen, Liftanlagen, Liftüberdachungen, usw. dürfen diese um max. 50 cm überschreiten. Ausgenommen sind Kamine, Antennen und Lüftungsrohre usw., deren Höhe nach den übergeordneten Vorschriften auszuführen ist.

**Abstände**

<sup>3</sup>Die Mindestabstände (Strassenabstand, Grenzabstand, Gebäudeabstand) und die maximale Gebäudelänge für die verschiedenen Bauten sind durch die jeweiligen Baufelder definiert. Zwischen den Baufeldern B1/B2 sowie zwischen den Baufeldern C1/C2 hat der Gebäudeabstand jedoch mind. 18 m zu betragen.

**§ 8****Lärmschutz**

Im Bereich mit möglichen Planungswert- und Immissionsgrenzwert-überschreitungen sind die Bauten besonders lärmgerecht zu konzipieren. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie Sia 181) einzureichen. Es ist darauf zu achten, dass die Wohnungen genügend lärmabgewandte Lüftungsfenster aufweisen.

<sup>2</sup>Die Aussenbereiche innerhalb des Baufeldes A sind nach Möglichkeit lärmgerecht zu konzipieren.

<sup>1</sup> Z.B. ist hinsichtlich der Berechnung der zulässigen Grösse des Attikageschosses, Anhang 3 zur BauV, §16a ABauV massgebend.

**§ 9****Energieeffizientes  
Bauen**

<sup>1</sup>Für Neubauten oder Um- und Ausbauten, die den Wärmedämmperimeter betreffen oder ändern, gilt als Minimalanforderung eine Dämmung nach MINERGIE-Standard aber ohne weitere Zertifikatsanforderungen wie Komfortlüftung.

**Beheizung**

<sup>2</sup>Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung hat über erneuerbare Energiequellen zu erfolgen. Der Gemeinderat kann für Neu-, An- und Umbauten im Baufeld D4 in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

**§ 10****Entwässerung,  
Dachbegrünung**

<sup>1</sup>Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsorgen.

<sup>2</sup>Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung soll von hoher ökologischer Qualität sein und die Anforderungen der SFG (Schweizerische Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm).

<sup>3</sup>Auf 10% der begrünten Dachflächen ist eine Substratstärke von mindestens 30 cm nach Setzung aufzubringen.

**3. Aussenraumgestaltung****§ 11****Allgemeine  
Anforderungen an  
die Aussenraum-  
gestaltung**

<sup>1</sup>Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.
- Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat weitgehend mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- Mit dem Baugesuch ist für die gemeinschaftlichen Grünflächen auf der Tiefgarage (zwischen Baufeld C1-C2 und westlich C) sicher zu stellen, wie das Pflanzen von Bäumen umgesetzt und garantiert werden kann.
- Mit dem Baugesuch der ersten Etappe ist für das gesamte Areal ein detailliertes Umgebungs- und Gestaltungskonzept einzureichen, welches von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erstellt werden muss.

**Ökologischer  
Ausgleich**

<sup>2</sup>Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind sämtliche gemeinschaftlich genutzten Grünflächen mit artenreichen Wiesen oder Blumenrasen anzusäen. Alle strukturgebende Pflanzungen sind mit einheimischen, dem Standort angepassten Stauden und Gehölzen auszuführen. Im nicht unterbauten Bereich sind insgesamt mindestens 30 einheimische, hochstämmige Bäume vorzusehen.

<sup>3</sup>Im Baugesuch ist detailliert darzustellen, wie die Mehrfachnutzung zusammen mit dem ökologischen Ausgleich praktikabel umgesetzt wird.

<sup>4</sup>Die langfristige Sicherung und Pflege ist vertraglich sicherzustellen. Dies ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat kann verlangen, dass drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten der Nachweis zur erfolgreichen Umsetzung des ökologischen Ausgleichs vorzulegen ist.

## § 12

### *Bereiche für Platzgestaltung*

<sup>1</sup>Die im Plan dargestellten Bereiche für Platzgestaltung sind bestimmt für Bauten und Anlagen, die der Begegnung dienen.

### *Bereich A Wendeplatz*

<sup>2</sup>Der Bereich A dient der Zufahrt zu den Baufeldern und als Wendemöglichkeit. Er ist so auszugestalten, dass das Wenden für 10 m Lastwagen möglich ist. Mit Ausnahme des Zufahrtbereiches ist die Fläche als Schotterrasen oder Ähnliches zu erstellen.

### *Bereich B Siedlungsplatz*

<sup>3</sup>Der Bereich B ist als Siedlungsplatz mit einer minimalen Grösse von 600 m<sup>2</sup>, mit Sitzgelegenheiten und einzelnen grossen Bäumen zu gestalten. Die genaue Ausdehnung und Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

### *Bereich C Vorplatz*

<sup>4</sup>Der Bereich C ist als Vorplatz und Begegnungszone zwischen dem Baufeld A und der möglichen SBB-Haltestelle mit grosser Aufenthaltsqualität und markantem Baumbestand inkl. Bauten und Anlagen wie beispielsweise Strassencafé, Parkplätze für PW und Velos, Sitzgelegenheiten und dergleichen zu gestalten. Bauten und Anlagen für Anlieferung und Umschlag sind zulässig, sofern sie den Zielsetzungen nicht entgegenstehen und sich gut einordnen. Die genaue Ausdehnung und Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen. Die Gestaltung des Platzes (über die im Rahmen der Seetalbahnsanierung ausgeschiedene neue Strassenfläche) bis zur neuen Haltestelle ist anzustreben. Der Übergang vom Gestaltungsplanbereich zum Bereich Seetalbahnsanierung ist mit den entsprechenden kantonalen Fachstellen zu regeln bzw. abzustimmen.

### *Verbindung Bereich B - C*

<sup>5</sup>Im EG des Gebäudes im Baufeld A ist ein Durchgang vom Bereich C zum Bereich B mit einer minimalen Breite von 3 m zu gewährleisten. Dieser ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Bauetappe mittels Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen.

## § 13

### *Private Gärten*

<sup>1</sup>Die im Plan bezeichneten Bereiche für private Gartenflächen sind hausbezogen als Privatgärten der Erdgeschosswohnungen oder als offene Wiesen, Spiel- und Erholungsflächen zu nutzen.

<sup>2</sup>Die Flächen sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen leicht abgesetzt sowie mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelt Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup>Mit Ausnahme der Querungen mit Haupterschliessungen und Wegen für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo), welche die Sondernutzungsvorschriften vorsehen und zulassen, sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen, Velounterstände und Kleinstbauten gemäss § 15 SNV, sind Bauten nicht zulässig.

**§ 14**

Gemeinschaftliche  
Grünflächen /  
Umgebungsflächen

<sup>1</sup>Die gemeinschaftlich genutzten Grün- und Umgebungsflächen (mit Fusswegen und Plätzen) sind als parkartiger Aussenraum zu gestalten, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Sie dienen – mit Aufenthalts- und Spielflächen– der Naherholung und dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup>Die gemeinschaftlichen Grün- und Umgebungsflächen sind gemäss § 11 SNV anzulegen.

<sup>3</sup>Mit Ausnahme der vorgesehenen öffentlichen Wege für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) und der Freizeit- und Spieleinrichtungen Velounterstände und Kleinstbauten gemäss § 15 SNV, sind Bauten nicht zulässig.

**§ 15**

*Kleinstbauten*

In den gemeinschaftlichen Grünflächen und Privatgärten und Bereichen der Platzgestaltung können vereinzelte Kleinstbauten mit einer Fläche von maximal 4 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

**§ 16**

*Spielplatz*

<sup>1</sup>Die Spielplatzflächen haben total eine Fläche von mindestens 15% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aufzuweisen.

<sup>2</sup>Die Spielplätze sind naturnah auszugestalten. Freizeit- und Spieleinrichtungen sowie Velounterstände und Kleinstbauten (§ 15 SNV) sind zulässig.

**§ 17**

*Entsorgung*

Die Standorte der Entsorgungsanlagen sind im Gestaltungsplan als Symbol ausgewiesen. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

**§ 18**

*Parkierung*

<sup>1</sup>Die erforderlichen Abstellplätze sind mit Ausnahme Abs. 2 innerhalb der Baufelder für unterirdische Bauten zu erstellen.

*Bereich oberirdische  
Parkierung*

<sup>2</sup>Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche und im Platzgestaltungsbereich C zulässig. Sie sind versickerungsfähig und in der Regel mit umgebungsintegrierten Lösungen (z.B. Rasengittersteine oder ähnliches) auszugestalten.

*Velos, Kinderwagen*

<sup>3</sup>Bei den unterirdischen Einstellhallen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Mindestens 50% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind oberirdisch, gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

**§ 19***Fuss- und Veloweg-  
verbindungen*

<sup>1</sup>Die im Situationsplan eingetragenen gemeinschaftlichen Wege für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) sind zusammen mit der Bebauung der Baufelder B oder C zu realisieren. Die Verbindung zwischen den Baufeldern C und D (Wendeplatz – Chüferweg) ist so auszugestalten, dass sie sich gut einordnet, jedoch im Unterbau so ausgestaltet ist, dass Notzufahrten gewährleistet sind (z.B. Schotterrasen).

<sup>2</sup>Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

**4. Erschliessung****§ 20***Erschliessungs-  
strasse*

<sup>1</sup>Die Erschliessung der Baufelder erfolgt über die Talstrasse und die neue Erschliessungsstrasse (Stichstrasse).

<sup>2</sup>Die Lage der neuen Erschliessungsstrasse ist im Gestaltungsplan festgelegt.

<sup>3</sup>Die Erschliessungsstrasse ist mit der Bebauung der Baufelder E1 – E2 oder D1 – D3 zu erstellen (inkl. Wendemöglichkeit).

<sup>4</sup>Die im Situationsplan eingetragenen Garageneinfahrten sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der jeweiligen Bauetappe mittels Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen.

**5. Schlussbestimmungen****§ 21***Etapierung*

Die Bebauung des Perimeters ist grundsätzlich in drei Etappen gegliedert, die sich aus den Baufeldern A – C, D und E ergeben. Die Bebauung des Perimeters hat von Osten nach Westen zu erfolgen. Die erste Etappe hat das Baufeld A, wenn möglich die Baufelder A-D zu umfassen.

**§ 22***Inkrafttreten,  
Genehmigung*

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup>Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

# Gestaltungsplan Talstrasse Nord

Situationsplan 1:500

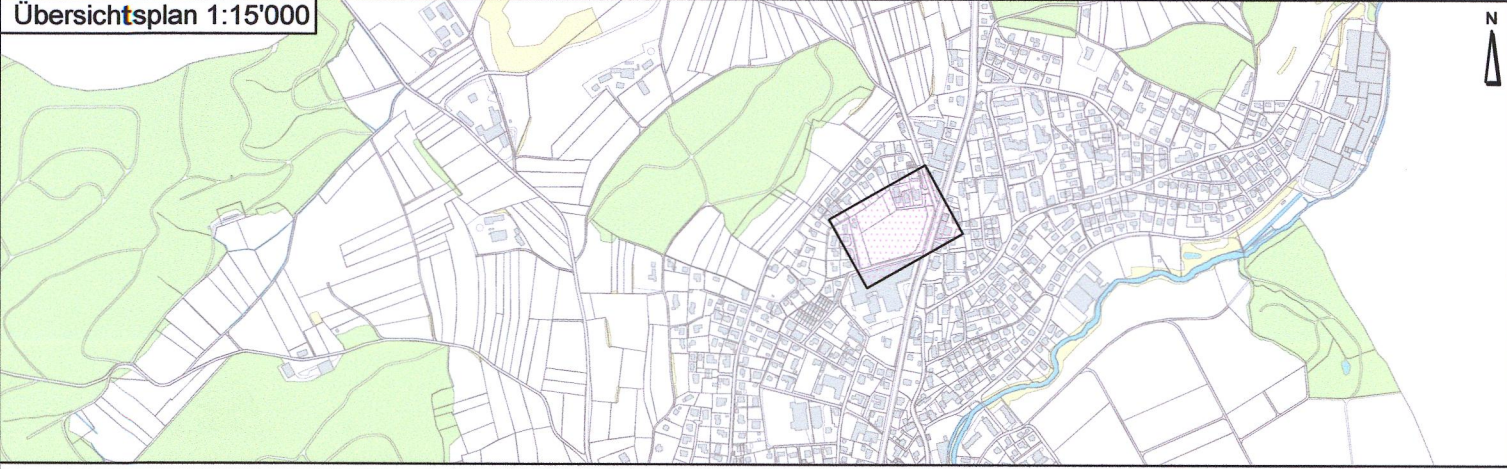
Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Profilschnitte 1:250
- Sondernutzungsvorschriften
- Bericht (Orientierungsinhalt)

Übersichtsplan 1:15'000



Mitwirkungsbericht vom: 26. November 2012

Vorprüfungsbericht vom: 03. August 2012

Öffentliche Auflage vom: 13. August 2012 bis: 12. September 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26. November 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 28. Februar 2013

Der Gemeindegemeinderat:

5703 Seon  
Seetalstr. 79  
Telefon: 058 / 733 33 44  
Telefax: 058 / 733 33 45



**Flury Planer + Ingenieure AG**  
Dipl. Ingenieure ETH / SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

6280 Hochdorf  
Bellevuestr. 27

5600 Lenzburg  
Sägestr. 6a

4665 Oftringen  
Perry Center

5734 Reinach  
Marktplatz 2

5034 Suhr  
Tramstrasse 11

|             |                    |                          |      |                               |
|-------------|--------------------|--------------------------|------|-------------------------------|
| Projekt Nr. | 08.5703.036        | Seon                     | Erg. | Juni 2012 / tb                |
| Format      | 84 x 30            | Lenzburg, im Januar 2012 | Erg. | August 2012 / br              |
| Projekt     | GP Talstrasse Nord | Gedr.                    | ra   | Erg.                          |
| Gez.        | br                 | GL                       | hf   | Erg.                          |
| Filename:   | GP_Talstrasse      | Plan Nr.                 | tb   | Plotdatum: 29. Nov. 2012 / br |

## Legende zum Gestaltungsplan

### 1. Genehmigungsinhalt

- rot Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- rot Baulinie für Hauptbauten
- Baufelder / Baubereiche mit Nr.
- schwarz Bereich Attika Ausbau
- blau Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- hellblau Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
- hellgrün Umgebungsflächen / Gemeinschaftliche Grünflächen
- grün Bereich Privatgärten
- orange Spielbereiche, Bereiche Baumhain / Liegewiese
- hellblau Bereich oberirdische Parkierung
- dunkelblau Bereich unterirdische Parkierung
- braun Bereiche Platzgestaltung A, B, C
- violett Fuss- / Velowegverbindung, genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- braun Containerstandort, genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Ein- und Ausfahrten zu Tiefgarage und bestehenden Bauten
- schwarz Bereich überschrittene Planungswerte (Ausnahmen für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV und Art. 24 USG)
- grau Bereich mögliche Schotterung
- Rot Durchgang Gebäude EG minimale Breite 3m, genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- hellblau Perimeter / Gestaltungsplanbereich

### 2. Orientierungsinhalt

- grau bestehende Trottoire
- grau bestehende Strassen / Wege / Zufahrten
- hellgrau bestehende Gebäude
- gelb Erschliessungsstrasse ES / Zufahrt
- gelb Einfahrt Tiefgarage
- schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
- braunrot bestehende Fahrrad - Ersatzradroute ER550
- grün mögliche Anordnung der Bäume
- schwarz Verlauf der Schnitte A-G
- braun mögliche Ausweitung Platzgestaltung (Bahnhofsplatz)
- grün Urbanisierung gemäss Projekt Seetalbahn

