



Sondernutzungsvorschriften

zum Gestaltungsplan «Mühlekanal»

Parz. Nr. 1304/1299/2973

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Situationsplan 1:500 mit Legende (verbindlich)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Luftbild Seon

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 17. 3. 2014

Öffentliche Auflage vom: 14. 4. 2014 bis: 13. 5. 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26. 5. 2014

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. August 2014

Plan Nr.: 2012-010-01
Format: 56/84
Datum: 8. 11. 2013
Korr.: 17. 1. 2014
Mst.: 1:500

Der Generalsekretär:

Della Giacoma & Krummenacher
Architekten SIA ETH
Mittelgäustrasse 33
4616 Kappel
T: 062 209 22 00
F: 062 209 22 10
e-mail: info@arch-team.ch
Internet: www.arch-team.ch

Sondernutzungsvorschriften

§ 1 Zweck

1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Plan, durch eine punktierte Linie, als Gestaltungsplanperimeter gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

1 Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Seon, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Baufelder

1 Die im Plan aufgezeigten Baufelder stellen die max. Ausdehnung der Baukörper dar und ersetzen die gesetzlichen Abstände.

2 Unterirdische Bauten sind unter Einhaltung der Grenz-, Strassen-, und Gewässerabstände auf der gesamten Fläche von GB Nr. 1304 erlaubt.

§ 5 Gebäudehöhe / Erdgeschosshöhe

1 Zulässig ist in den Baufelder A und B eine max. Gebäudehöhe von 13.0 m, OK Attikageschoss max. 15.0 m. Im Baufeld C gilt eine max. Gebäudehöhe von 10.2 m, OK Attikageschoss max. 12.2 m. Einzelne Aufbauten wie Liftüberfahrten und Sonnenkollektoren dürfen die Gebäudehöhe um max. 1.5m überschreiten und sind gegenüber den Fassaden um mindestens 2m zurückversetzt zu erstellen.

2 Die Erdgeschosskote darf an keinem Punkt das gewachsene Terrain um mehr als 80cm überschreiten (§ 15 ABauV).

§ 6 Ausnützung

1 Die Ausnützung über das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt maximal 0.7 (inkl. Attika). Das heisst bei einer Grundstücksgesamtgrösse (Parz. 1304/1299) von total 4953 m² ergibt sich eine max. aGF von 3467m².

§ 7 Gestaltung und Höhenentwicklung der Baukörper

1 Das Attikageschoss und das 3. Obergeschoss sind gestalterisch so zusammenzufassen, dass sie sich in Farbgebung oder Materialisierung von den unteren drei Geschossen unterscheiden. Ziel dieser Differenzierung ist es, die als fünfgeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudekörper in einen dreigeschossigen «Sockelbereich» und einen zweigeschossigen «Dachbereich» zu gliedern und damit eine gute Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur des Ortes zu erreichen (siehe Konzeptplanung).

2 Der Baustoff Holz muss, in Anlehnung an die frühere Nutzung des Ortes als Gestaltungselement in die Konstruktion der Gebäude einfließen, z. B. als Balkon- und Brüstungselemente oder als Materialisierung der beiden obersten Geschosse (Dachbereich)

3 Um die Gestaltungskriterien überprüfen zu können muss die Gemeinde im Baugesuchverfahren einen Fachmann beiziehen. Abweichungen vom Konzeptplan müssen mindestens ebenbürtig oder besser sein.

§ 8 Dachgestaltung / Attikaterrasse

1 Gestattet sind ausschliesslich Flach- oder leicht geneigte Pultdächer (bis 6°). Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassen oder zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solaranlagen) genutzt werden, müssen mit einer extensiven, naturnahen Dachbegrünung versehen werden.

§ 9 Attikageschosse

1 Attikageschosse müssen in allen drei Baufelder gegenüber der Westfassade der Gebäude (Seite Unterdorfstrasse) um min. 4m nach Osten (Richtung Mühlekanal) zurück versetzt werden.

§ 10 Erschliessung / Parkierung

1 Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt ab Aabachstrasse und ist nur über die im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Parkierung für Bewohner ist unterirdisch zu realisieren. Erlaubt sind max. ein Parkplatz pro 100m² aGV oder ein Parkplatz pro Wohnung plus ein Behindertenparkplatz.

2 Oberirdische Besucherparkplätze sind nur im Situationsplan vorgegebenen Bereich zulässig. Zulässig sind 15% der Bewohnerparkplätze plus ein Behindertenparkplatz.

3 Es sind genügend oberirdische Veloabstellplätze für die Bewohner zu erstellen.

4 Die Anlieferung aller Baufelder muss über interne Fusswegverbindungen ab dem Erschliessungs- und Parkierungsbereich erfolgen (siehe Umgebungsplan der Referenzplanung). Die Notzufahrt für das Baufeld C bleibt ausschliesslich Notfallfahrzeugen vorbehalten.

§ 11 öffentliche Fusswegverbindung

1 Von der Unterdorfstrasse zur Aabachstrasse ist ein öffentlicher Fussweg mit angrenzenden Plätzen, entlang dem Mühlekanal mit einer Mindestbreite von 2.0 m, zu erstellen. Dieser dient ausschliesslich Fussgänger und den Bewohner der geplanten Überbauung als Fusswegverbindung zwischen Unterdorfstrasse und Aabachstrasse .

2 Der Fussweg ist zu chaussieren.

3 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss das Fusswegrecht grundbuchamtlich sichergestellt werden.

4 Der Unterhalt dieses Weges und der öffentlichen Plätze obliegt der Verantwortung der Gemeinde.

§ 12 Öffentliche Plätze und Bereich für hochstämmige Laubbäume

1 Die Plätze entlang dem öffentlichen Fussweg sowie der Platz an der Kreuzung Unterdorfstrasse / Aabachstrasse bleiben ausschliesslich immissionsfreien Aktivitäten vorbehalten und sind zur Strasse und zum Fussweg hin offen zu gestalten. Aktivitäten wie das Einrichten von Feuerstellen oder Kinderspielplätzen sind nicht gestattet.

2 Gestattet sind hochstämmige Laubbäume, diese dürfen einen Mindestabstand zu angrenzenden Grundstücken und Strassenräumen von 3m nicht unterschreiten.

3 Der Unterhalt der öffentlichen Plätze obliegt der Verantwortung der Gemeinde.

§ 13 Private Aussenbereiche

1 Die privaten Aussenbereiche dienen ausschliesslich den Bewohner der Erdgeschosswohnungen.

§ 14 Spiel- und Grünflächen

1 Die Umgebungsgestaltung ist familienfreundlich, behindertengerecht und naturnah zu planen. Die Kinderspielplätze müssen der Norm EN 1176 entsprechen.

2 Die genaue Lage der internen Fusswegerschliessung, von Spielflächen, von privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen, wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

3 Die Bepflanzung des Grundstückes ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen. Parkplätze, Wege und Plätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.

4 Hecken dienen als Sichtschutz und dürfen eine max. Höhe von ca. 1.8m erreichen. Entlang des öffentlichen Fussweges ist diese Höhe ab tieferem Niveau zu messen.

5 Die Grünflächenziffer beträgt min. 40 % der Grundstückfläche.

§ 15 Ökologische Ausgleichsfläche

1 Diese ist als natürlicher Lebensraum im Bachgebiet naturnah zu gestalten. Im Bereich der Parz. Nr. 1299 dient sie der Retention von Regenwasser.

§ 16 Ruderalflächen und Zufahrt für Notfallfahrzeuge

1 Die Ruderalfläche ist so zu gestalten, dass die freie Durchsicht von der Oberdorfstrasse zum Aabach zwischen den Gebäuden gewährleistet bleibt und dass sie im Bereich der Notzufahrt des Baufeldes C für Notfallfahrzeuge befahrbar ist.

§ 17 Mauer entlang Mühlekanal

1 Diese ist mit einer Höhe von 65cm so auszuführen, dass sie einerseits als Schutz für Kleinkinder vor dem Mühlekanal dient und andererseits für Erwachsene zum Sitzen und Verweilen einlädt.

§ 18 Energieeffizienz

1 Es sind die Bestimmungen gem. §39 der kantonalen Bauverordnung anzuwenden.

§ 19 Kehrlichtbeseitigung

1 Die Kehrlichtbeseitigung hat, an der im Situationsplan vorgegebenen Stelle, zentralisiert zu erfolgen.

§ 20 Inkrafttreten

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch die kantonalen Behörden in Kraft.

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

Gestaltungsplan « am Mühlekanal »
mit Sondernutzungsvorschriften

Parz. Nr. 1304/1299/2973

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Luftbild Seon

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 17.3.2014

Öffentliche Auflage vom: 14.4.2014 bis: 13.5.2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26.5.2014

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. August 2014

Plan Nr.: 2012-010-01
Format: 56/84
Datum: 8. 11. 2013
Korr.: 17. 1. 2014
Mst.: 1:500

Der Generalsekretär:

Della Giacomà & Krummenacher
Architekten SIA ETH
Mittelgäustrasse 33
4615 Kappel
T: 062 209 22 00
F: 062 209 22 10
e-mail: info@arch-team.ch
Internet: www.arch-team.ch

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufelder für Wohnbauten mit 4 Vollgeschossen plus Attikageschoss.
- Baufeld für Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen plus Attikageschoss.
- Bereich für Fahrverkehrserschliessung und Parkierung.
- Bereich für Spiel- und Grünflächen, sowie für die interne Fusswegerschliessung.
- Bereich für Ruderalflächen
- ökologische Ausgleichsfläche
- Abfallentsorgung
- öffentlicher Fussweg
- Bereich für öffentliche Plätze und hochstämmige Laubbäume
- Bereich für private Aussenräume
- Bereich für Spielplätze
- Stützmauer gegen Kanal, Höhe 65cm ab Fussweg
- Sichtzonen
- 10m Bachabstandslinie
- 6 Besucher- und 1 Behindertenparkplatz
- Heckenartige Bepflanzung
- hochstämmiger Laubb Baum
- Zufahrt zu Tiefgarage
- Zufahrt für Notfallfahrzeuge

Orientierungsinhalt

- Gewässer
- Bestehende Hochwasserentlastungsanlage
- Neue Hochwasserentlastungsanlage
- Hauseingänge



Situationsplan 1:500