

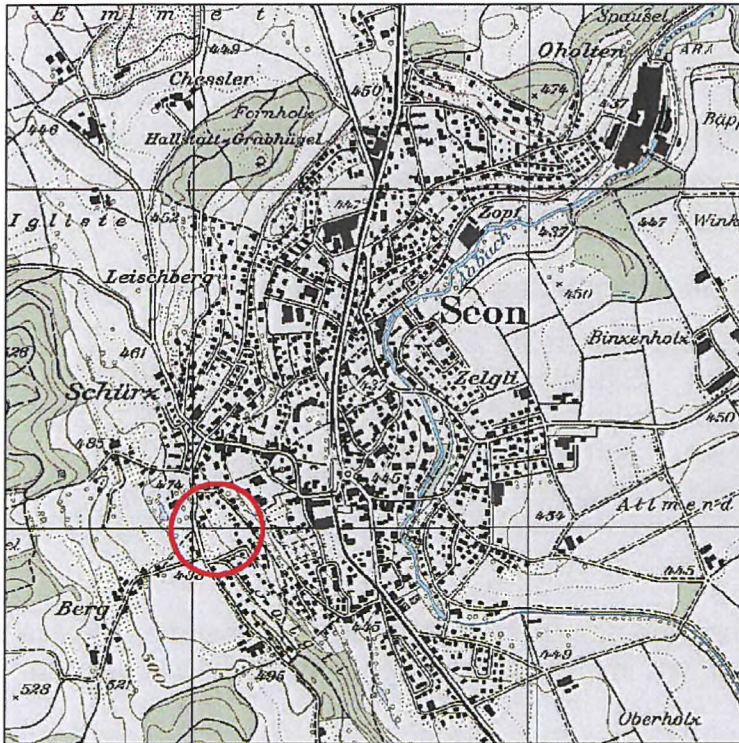
G E S T A L T U N G S P L A N

GEMÄSS § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

> BERGMATTSTRASSE – RETTERSWILERSTRASSE <

BESTANDTEILE DES
GESTALTUNGSPLANS :

GENEHMIGUNGSINHALT :

- ☐ SITUATIONSPLAN
☒ SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

ORIENTIERUNGSINHALT :

- ☐ PLANUNGSBERICHT GEM. § 47 RPV
☐ RICHTPROJEKT : SITUATION
☐ RICHTPROJEKT : EH / UG
☐ RICHTPROJEKT : SCHNITTE
☐ RICHTPROJEKT : UMGEBUNG

MITWIRKUNGSBERICHT VOM : 28.11.16

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 15.11.16

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM : 09.01.2017 BIS : 07.02.2017

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM : 27.11.2017

DER GEMEINDEAMMANN

DER GEMEINDESCHREIBER

G E N E H M I G U N G :

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

Der Generalsekretär

VERFASSEN : NERINVEST AG / BAHNHOFSTRASSE 87 / 3232 INS

1031_SEON_GESTALTUNGSPLAN_5.DWG

29. APRIL 2016 / SD

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Bergmattstrasse – Retterswilerstrasse" basierend auf Richtprojekt vom 29.4.2016, bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rande des Dorfgebiets eingepasste Überbauung. Angestrebt wird eine höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- / Radverkehrs durch alle Nutzergruppen. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere eine sensible Reaktion auf das geschützte "Scheffelhaus" sowie eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind :

- Situationsplan (1 : 500) vom 29. April 2016
- Sondernutzungsvorschriften vom 29. April 2016

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind :

- Planungsbericht vom 29. April 2016
- Richtprojekt : Situation (1 : 500) vom 29. April 2016
- Richtprojekt : Einstellhalle / Untergeschoss (1 : 500) dito
- Richtprojekt : Schnitte (1 : 500) vom 29. April 2016
- Richtprojekt : Umgebungsgestaltung (1 : 200) dito

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzelle Nr. 3690 und ist im Situationsplan entsprechend gekennzeichnet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon, insbesondere die Vorschriften der Zone W2.

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

§ 5

Nutzungen

¹ Das Gebiet ist bestimmt für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe in verdichteter Bauweise.

² Die Baubereiche 1 und 2 sind für Mehrfamilienhäuser und der Baubereich 8 für ein Einfamilienhaus vorgesehen.

³ Die Baubereiche 3 – 7 und 9 – 11 sind für Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese sind mit der Hangneigung in der Höhe zueinander zu staffeln mit Ausnahme vom Baubereich 3.

§ 6

Baubereiche

¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonenmässigen Grenzabstände, die gesetzlichen Strassenabstände sowie die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

² Die separaten Ein- / Ausgänge der Tiefgarage bilden eine Ausnahme und können ausserhalb der Baubereiche stehen.

§ 7

Geschosszahl

¹ In sämtlichen Baubereichen sind nur 2 Vollgeschosse zugelassen.

² In den Baubereichen 1 und 2 sind Attikageschosse erlaubt, in den Baubereichen 3 –11 sind Attikageschosse ausgeschlossen.

Gebäudehöhe

³ Die zulässige Gebäudehöhe in den Baubereichen 1 und 2 beträgt 10 m.

§ 8

Geschossflächen

¹ Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind als Kontingente pro Baubereich im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonenmässige Ausnützungsziffer.

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zwischen den Baubereichen ist nicht gestattet.

§ 9

Unterirdische Bauten

¹ Im Baubereich für unterirdische Bauten sind die gemeinschaftliche Tiefgarage, zusätzliche Abstellräume, sowie die Verbindungen zu den untersten Einfamilienhäusern anzuordnen. Allfällige Fluchttreppen und dergleichen dürfen auch ausserhalb dieses Bereichs liegen.

Ein- / Ausfahrt

² Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Bergmattstrasse aus und ihre Lage ist im Situationsplan festgelegt.

Parkierung

³ Die Parkierung ist unterirdisch in der gemeinschaftlichen Tiefgarage anzuordnen und gesammelt zu erschliessen. Es sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten für Elektroautos zu schaffen. Besucherparkplätze können oberirdisch in den entsprechend festgelegten Bereichen erstellt werden.

§ 10

Besucherparkplätze

Oberirdische Parkplätze sind für Besucher bestimmt und nur innerhalb der blau schraffierten Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten und haben sich in die Umgebungsgestaltung harmonisch einzufügen.

§ 11

- Velounterstände* ¹ Offene Velounterstände dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, vorzugsweise im Bereich der Einstellhallentreppenhäuser. Es sind darin Voraussetzungen für Auf-
lademöglichkeiten für Elektrovelos zu schaffen.
- Velos / Kinderwagen* ² In jedem Mehrfamilienhaus sind in der Nähe des Aufzugs
genügend grosse und abschliessbare Abstellräume für Velos
und Kinderwagen vorzusehen.

§ 12

- Gestaltung* ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und auf-
einander abzustimmen. In der ganzen Überbauung ist die
gleiche architektonische Sprache anzuwenden. Insbesondere
sind die gleichen Stützwände, Vordächer, Balkonbrüstungen,
Fensterteilungen und Fassadenstrukturen zu verwenden.
- Balkone*
Vordächer ² Die Länge der Balkone und Vordächer ist – sofern sie voll-
ständig innerhalb der Baubereiche liegen – grundsätzlich frei.
- Fassadenlänge* ³ Die Südwestfassaden der Mehrfamilienhäuser sind in der
Länge optisch in 3 Bereiche zu unterteilen : durch voneinander
abgesetzte Balkone und darüberliegende Vordächer, wechseln-
de Farbgebung und Fassadensprünge von mindestens einem
halben Meter.
- ⁴ Die Nordostfassaden der Mehrfamilienhäuser sind in der
Länge ebenfalls optisch in mindestens 3 Bereiche zu unterteilen
– durch abgesetzte Treppenhäuser, wechselnde Farbgebung
und Fassadensprünge von 1.50 m (gilt nicht für Laubengänge).
- Fassadenhöhe* ⁵ Die Höhe der Nordostfassaden der Mehrfamilienhäuser ist
durch das Zurückspringen des Attikageschosses auf zwei
Vollgeschosse zu beschränken (Treppenhaus ausgenommen).
- Dachform* ⁶ Es sind ausschliesslich begrünte Flachdächer gestattet.
- Dachbegrünung* ⁷ Die Dachbegrünung ist als extensive Begrünung mit einer
Substratstärke von mindestens 10 cm und entsprechender
Bepflanzung auszuführen, damit sie als Regenwasserretention
und zusätzliche ökologische Ausgleichsfläche dient. Für die
Ausführung ist die SIA-Norm 312 massgeblich.

§ 13

- Privater Gartenbereich* In privaten Gartenbereichen vor den jeweiligen Baubereichen
3 – 11 sind Kleinbauten bis 12 m² Fläche und 3 m Höhe erlaubt.

§ 14

Container

Abfallcontainer sind nur in den dafür vorgesehenen und im Situationsplan eingetragenen Bereichen aufzustellen. Diese sind unauffällig zu gestalten.

§ 15

Siedlungsinterne Aufenthalts- und Spielfläche

¹ Der im Situationsplan rot schraffierte Bereich ist als Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner der ganzen Überbauung vorgesehen und ist entsprechend zu gestalten.

² Dieser ist als Hartplatz (geeignet für Kindervelo, Skateboard, Rollschuhe, ...) auszubilden.

³ Es sind ausreichend beschattete Sitzgelegenheiten einzuplanen.

§ 16

Öffentlicher Platz

¹ Die im Situationsplan rot bezeichnete Fläche ist als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität (unter Einbindung des angrenzenden Strassenraumes) auszubilden. Es ist insbesondere auf das geschützte Scheffelhäusli Rücksicht zu nehmen.

² Es sind ausreichend beschattete Sitzgelegenheiten einzuplanen. Die Abgrenzung zu den Besucherparkfeldern und zur Wohnüberbauung ist mit geeigneter Bepflanzung zu gestalten. Die Realisierbarkeit eines Brunnens ist zu prüfen.

³ Soweit dieser Platz nicht ins Eigentum der Gemeinde übergeht, ist seine öffentliche Nutzbarkeit durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

§ 17

Bereich für Baumpflanzungen

Im Bereich für Baumpflanzungen sind hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, standortheimische Bäume zu pflanzen. Diejenigen an der Retterswilerstrasse sind im Zusammenhang mit der Realisierung des öffentlichen Platzes zu pflanzen und ihre Anzahl soll mind. 5 betragen.

§ 18

Spielfläche

¹ Die im Situationsplan grün bezeichneten Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten. Diese sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten und zu begrünen.

² Bekieste Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Es dürfen höchstens 10 % der grün bezeichneten Flächen befestigt werden.

§ 19

- Umgebungsgestaltung* ¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des einheitlichen Konzepts und ist im Baugesuch detailliert auszuweisen.
- Bepflanzung* ² Um ein einheitliches Quartierbild zu erreichen, sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- Niveauunterschiede* ³ Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden. Notwendige Stützwände (z.B. zwischen den terrassierten Privatgärten) dürfen nur bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1.80 m in Erscheinung treten und sind zu bepflanzen.
- Aufschüttungen* ⁴ Geländeänderungen im Sinne von Aufschüttungen dürfen nicht höher als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sein. Örtliche, geringfügige Ausnahmen sind zu genehmigen.
- Abgrabungen* ⁵ Geländeänderungen im Sinne von Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und sollen 2.00 m nicht übersteigen. Örtliche, geringfügige Ausnahmen sind zu genehmigen.

§ 20

- Ökologische Ausgleichsfläche* ¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzungen, usw.).
- ² Die Kosten für die Anlage und die Pflege werden proportional zu den zulässigen Geschossflächen auf die einzelnen Baubereiche verteilt. Die Regelung erfolgt durch privatrechtliche Verträge.

§ 21

- Versickerung* Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächen-gewässer (Trennsystem) ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig, oder wenn eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist.

§ 22

Energie

¹ Für die ganze Überbauung ist eine Lösung anzustreben, die energetisch und ökologisch dem Minergie-Standard P entspricht, jedoch ohne Komfortlüftung (kontrollierte Wohnungs-
lüftung, KWL). Diese kann, muss aber nicht zur Anwendung kommen. Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, in dem der Einsatz von erneuerbaren Energien, sowie die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb geregelt werden.

² Sollte eine Holzschnitzel- / Pelletsheizung eingesetzt werden, so dürfen die dazu notwendigen Räume unterirdisch auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

³ Die beiden Mehrfamilienhäuser sind an eine gemeinsame Heizzentrale anzuschliessen.

⁴ Die Einfamilienhäuser können wahlweise in Gruppen oder einzeln beheizt werden.

§ 23

Etappierung

Die Realisation der Gesamtüberbauung kann in Etappen ausgeführt werden, wobei die Tiefgarage mit den Mehrfamilienhäusern zuerst zu erstellen ist.

§ 24

Verfahren

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 25

Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

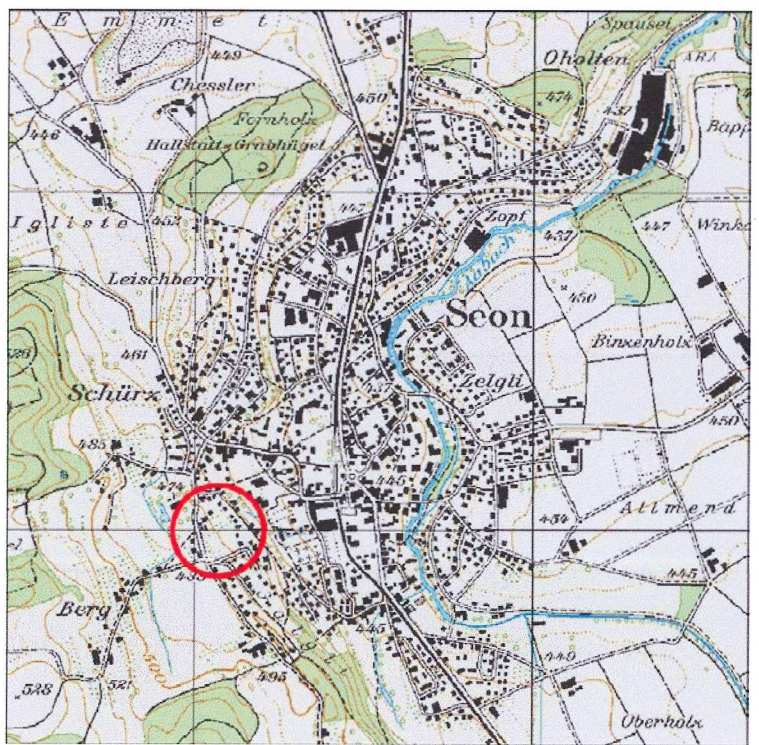
Aufheben des alten Gestaltungsplans

² Der bisherige Gestaltungsplan Bergmattstr. – Retterswilerstr. vom 23. September 2002 (Beschlussdatum) wird dadurch aufgehoben.

Änderung Aufhebung

³ Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

> BERGMATTSTRASSE – RETTERSWILERSTRASSE <



- BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS :
- GENEHMIGUNGSGEHALT :
- SITUATIONSPLAN

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN
- ORIENTIERUNGSGEHALT :
- PLANUNGSBERICHT GEM. § 47 RPV

RICHTPROJEKT : SITUATION

RICHTPROJEKT : EH / UG

RICHTPROJEKT : SCHNITTE

RICHTPROJEKT : UMGEBUNG

MITWIRKUNGSBERICHT VOM : 28.11.16

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 15.11.16

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM : 08.01.2017 BIS : 07.02.2017

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM : 27.11.2017

DER GEMEINDEAMMANN

DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGUNG :

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

Der Generalsekretär:

- LEGENDE :
- GENEHMIGUNGSGEHALT :
- GESTALTUNGSPLAN – PERIMETER

BAUBEREICH MIT MAX. VOLLGESCHOSSZAHL UND GESCHOSSFLÄCHE (aGF)

BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN

EIN – / AUSFAHRT TIEFGARAGE

SICHTZONE

OBERIRDISCHE BESUCHERPAKPLÄTZE

ÖFFENTLICHER PLATZ

SPIELFLÄCHE

ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHFLÄCHE

SIEDLUNGSINTERNE AUFENTHALTS- / SPIELFLÄCHE

PRIVATER EINGANGSBEREICH

PRIVATER SITZPLATZ- / GARTENBEREICH

ABFALLCONTAINER – STANDPLATZ

BEREICH FÜR BAUMPFLANZUNGEN

STRASSENLINE (ENTEIGNUNGSRECHT §132 BAUG)

ORIENTIERUNGSGEHALT :

KOMMUNALES KULTUROBJEKT MIT SUBSTANZSCHUTZ

BESTEHENDE BAUTEN

NEUE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

MASSSTAB 1 : 500
-