



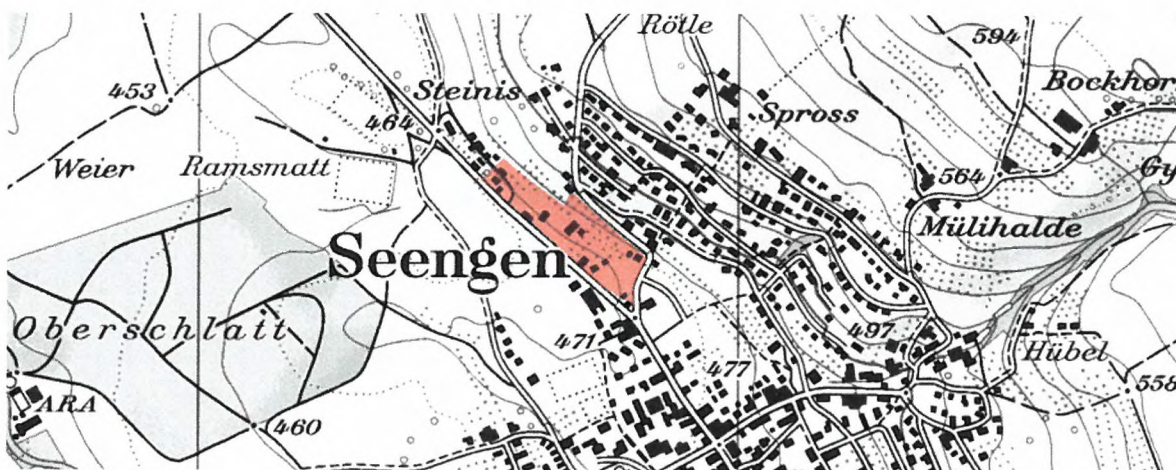
Gestaltungsplan „Rain“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Rain“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtkonzepte «Bebauung» und «Umgebung»



Stand: 14. September 2020 - Beschluss

Mitwirkung vom: 9. September – 8. Oktober 2019

Vorprüfungsbericht vom: 26. Juni 2020

Öffentliche Auflage vom: 24. Juli – 24. August 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. September 2020

Der Vizeammann:

Der Gemeindeschreiber:

~~Genehmigung durch das Departement~~
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. November 2020



Genehmigung:

Der Generalsekretär:

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- § 1 Planungsziele
- § 2 Verhältnis zur Grundordnung
- § 3 Perimeter und Bestandteile

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- § 4 Baufelder für Hochbauten
- § 5 Begrenzung, Anordnung der Bauten
- § 6 Etappierung
- § 7 Bauliche Dichte
- § 8 Architektonische Qualität

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- § 9 Erschliessung
- § 10 Parkierung
- § 11 Parkierung für Velos und Mofas
- § 12 Öffentliche Fusswege

IV. UMGEBUNG

- § 13 Aussenräume; Qualitäten
- § 14 Stützmauer, Bodenversiegelung
- § 15 Bachfreilegung und Freihaltebereich Gewässerraum «Kiefelmattbach»

V. UMWELT UND ENERGIE

- § 16 Lärmschutz
- § 17 Energie

VI. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

- § 18 Qualitätssicherung
- § 19 Abweichungen
- § 20 Inkrafttreten
- § 21 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Planungsziele

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Koordinierte Erschliessung mit Anschlüssen an die Eichbergstrasse und die Egliswilerstrasse K374
- Durchgehende und attraktiv gestaltete Langsamverkehrsachsen mit Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz
- Haushälterische Nutzung des Bodens mit angemessener baulicher Dichte
- Sorgfältige Einpassung der Bauten und der Umgebung ins Gelände sowie eine gesamthaft optimierte Überbauung.
- Sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume und attraktive Freiräume
- Offenlegung des Kiefelmattbaches zwecks ökologischer Aufwertung
- Energieeffiziente CO₂-reduzierende Gebäude- und Heizformen
- Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 LSV

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offengehalten werden.

§ 2

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Rain“ keine abweichenden Vorschriften enthält, sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Seengen anwendbar.

² Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen.

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht sowie die Richtkonzepte «Bebauung» vom 12.02.2020 und «Umgebung» vom 12.02.2020 illustrieren den dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Grundgedanken und haben orientierenden Charakter.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 4

Baufelder für Hochbauten

¹ Die Baufelder A – J sind für die Erstellung von Hochbauten inklusive Klein-, Kleinst- und Anbauten bestimmt.

§ 5

Begrenzung,
Anordnung
der Bauten

¹ Hochbauten inklusive zugehörige Untergeschosse sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder für Hochbauten zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder für Hochbauten A – J gelten als Baulinien. Ausserhalb der Baufelder für Hochbauten sind nur unterirdische Bauten sowie Kleinstbauten zulässig.

² Die Lage und Stellung der Hochbauten innerhalb der einzelnen Baufelder für Hochbauten ist vorbehältlich der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung sowie nachstehender Bestimmung grundsätzlich freigestellt.

– Bei Gebäuden in den Baufeldern A, C1, C2, E, G und I, deren Hauptwohnseite zu den Zufahrtswegen und Erschliessungsstrassen weist, ist ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

Terrassierte Bauten /
Terrassenhäuser

³ Terrassierte Bauten und Terrassenhäuser dürfen dort, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 %, erstellt werden. Sie dürfen innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit höchstens 5 Wohneinheiten aufweisen. Sie sind der Hangneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.

Bauten unter Strassenparzelle 486

⁴ Im Bereich der Zufahrtswege 1, 3 und 4 dürfen unterirdische Bauten, die der Erschliessung und der Parkierung der jeweils anliegenden Parzellen dienen, erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Möglichkeit zur Erstellung von Werkleitungen sowie eine genügend hohe Überdeckung.

Flachdachbegrünung

⁵ Nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzte Flachdächer sind mit einer Substratstärke von durchschnittlich mindestens 20 cm zu begrünen. Sie sind ökologisch wertvoll zu gestalten. Massgeblich sind die erhöhten Anforderungen gemäss Ziffer 2.7.2 SIA 312 / 2013.

⁶ In Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung gilt nebst § 8 Abs. 5 auch Ziffer 2.12 SIA 312 / 2013.

§ 6

Etappierung

¹ Bei einer etappenweisen Überbauung eines Baufeldes ist mit dem Baugesuch der 1. Etappe ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, das aufzeigt, wie eine den Bestimmungen des Gestaltungsplanes und der BNO gerecht werdende Erschliessung, Überbauung und Umgebungsgestaltung des übrigen, noch unbebaut bleibenden Baufeldes gewährleistet werden kann.

§ 7

Bauliche Dichte

¹ Die Bauten in den Baufeldern für Hochbauten A – J dürfen maximal die in nachstehender Tabelle aufgeführten, anrechenbaren Geschossflächenkontingente aufweisen.

Baufeld	max. aGF ohne / mit Gewerbe *	
A	786 m ²	---
B	889 m ²	1'037 m ²
C1	2'451 m ²	---
C2	496 m ²	---
D	1'186 m ²	1'383 m ²
E	2'959 m ²	---
F1	479 m ²	559 m ²
F2	295 m ²	344 m ²
G	1'665 m ²	---
H1	883 m ²	1'030 m ²
H2	640 m ²	747 m ²
I	1'316 m ²	---
J	1'633 m ²	1'880 m ²

*: gemäss § 9 Abs. 2 BNO

Geschossflächen

² Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind als Kontingente pro Baufeld festgelegt. Im Minimum sind 80 % der Geschossflächenkontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

³ Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 5 % des grösseren der beiden Kontingente möglich.

Geschosszahl

⁴ In den Baufeldern für Hochbauten A-J können 3 Vollgeschosse bewilligt werden, sofern nicht zusätzlich ein Dach- oder Attikageschoss erstellt wird.

⁵ Bei 3-geschossiger Bauweise erhöht sich die max. Gebäudehöhe um 3 m.

Gebäudehöhen

⁶ In Ergänzung zu § 6 Abs. 6 BNO dürfen in der WG2-Zone auch dem Wohnen dienende Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.5 m aufweisen.

Maximale
Gebäudelänge

⁷ Die maximale Gebäudelänge für Hochbauten beträgt mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmung in den Baufeldern 40 m. In den im Situationsplan 1:500 orange umrandeten Bereichen beträgt die maximale Gebäudelänge 25 m.

Anzahl Wohneinheiten

⁸ In der Wohnzone W2 dürfen Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten realisiert werden.

§ 8

¹ Die Bauten und Anlagen müssen von hoher ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Qualität sein. Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb eines Baufeldes aufeinander abzustimmen.

² Es sind klare und ruhig in Erscheinung tretende Volumen mit rechteckigen Gebäudeflächen, homogenem Fassadenbild, nicht blendenden Materialien und optisch unauffälliger Farbgebung zu konzipieren.

³ Terrassen, Balkone, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen samt ihrer Ausstattung (z.B. Sonnenschutz) in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonieren.

⁴ Die Firstrichtungen von Steildächern sind dort wo das Gefälle des masgebenden Terrains grösser ist als 10 % parallel zum Hang anzuordnen. Die Anordnung von Pultdächern hat in Ausrichtung und Neigung dem Hangverlauf zu entsprechen.

⁵ Solarwärmanlagen und Solarstromanlagen sind sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren. Anlagen auf Flachdächern müssen als Teil einer geordneten Dachlandschaft gestaltet werden.

⁶ Die Aussenräume sind qualitativ zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter, von einem Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind darin die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁷ Das Richtkonzept «Bebauung» vom 12.02.2020 sowie das Richtkonzept «Umgebung» vom 12.02.2020 dienen als Grundlage bei der Beurteilung der städtebaulichen und Freiraumqualität. Besonders zu berücksichtigen ist die Topographie.

⁸ Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung nach den in den Absätzen 1 bis 7 formulierten qualitativen Anforderungen.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für neue Überbauungen oder für Ersatzneubauten auf den Baufeldern A, B, C1, C2, D, E, F1, F2, G, I und J haben ausschliesslich über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungsstrassen Nr. 1, 2 und 3 zu erfolgen.

² Die Erschliessung der Baufelder H1 und H2 bei Nutzungen, die über den zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes bestehenden Zustand hinausgehen, gestaltet sich je nach Entwicklungsszenario wie folgt:

- Szenarien «Bestand+»: Bei einer zusätzlichen Neuüberbauung des nordöstlichen Teils der Parzelle 2538 kann die Erschliessung zusammengefasst über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrt ab der Egliswilerstrasse K 374 erfolgen.

- Szenario «Neubau»: Bei Neu- oder Ersatzbauten auf den Baufeldern H1 und/oder H2 hat die Erschliessung für die Wohnnutzungen über die Erschliessungsstrasse Nr. 3 zu erfolgen. Gewerbenutzungen inklusive Kundenverkehr können über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrt ab der Egliswilerstrasse K 374 erschlossen werden.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Zufahrtswege 1 bis 4 bezwecken eine kantonsstrassenabseitige Fuss- und Radwegverbindung. Zudem dienen sie als Notzufahrten für Blaulichtorganisationen sowie im begründeten Einzelfall der Erschliessung.

Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

⁴ Entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Linien für Ein- und Ausfahrtsbeschränkung sind neue Verkehrsanschlüsse an die Egliswilerstrasse K374 resp. die Eichbergstrasse mit Ausnahme der in Absatz 2 genannten Szenarien nicht erlaubt.

§ 10

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme einzelner Parkfelder für Besucher sowie Kunden, pro Baufeld zusammengefasst in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfeldanzahl.

² Oberirdische Parkfelder für Besucher resp. Kunden sind pro Baufeld zusammenzufassen und in der Nähe der im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Platzbereiche zu erstellen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten für E-Fahrzeuge zu schaffen.

§ 11

Parkierung für Velos und Mofas

¹ Die Velo- und Mofa-Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie hindernisfrei zugänglich, gut beleuchtet, gut einsehbar und wettergeschützt sind.

² Bei Mehrfamilienhäusern sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten für E-Bikes zu schaffen.

§ 12

Öffentliche Fusswege ¹ Die öffentliche Fusswegverbindung auf der Parzelle Nr. 3688 wird durch die Gemeinde erstellt und ist spätestens mit der ersten Überbauung zu realisieren, welche unmittelbar an die Fusswegverbindung angrenzt.

IV. UMGEBUNG

§ 13

Aussenräume;
Qualitäten ¹ Der Gestaltungsplan definiert Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Ausgestaltungen. Die Lage und die Gestaltungsmerkmale dieser Flächen sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet und nachstehend beschrieben.

Bereiche zur
Siedlungsgliederung A
und B ² Die im Situationsplan 1:500 als Bereiche zur Siedlungsgliederung A (Erschliessung- und Aufenthaltsräume / «Eingangsseite») und B (Bepflanzung und Bestockung / «Gartenseite») bezeichneten Flächen dienen der ökologischen Vernetzung sowie der Rhythmisierung der Bebauung. Sie sind mit Ausnahme der in den Absätzen 3 und 5 genannten baulichen Anlagen von Hochbauten freizuhalten. Geringfügige Abweichungen von den im Situationsplan dargestellten Abgrenzungen sind in begründeten Fällen möglich.

³ In den Bereichen zur Siedlungsgliederung A sind Erschliessungsanlagen sowie Anlagen zum Aufenthalt und zur Erholung zugelassen. Kleinstbauten und einzelne, mindestens dreiseitig offene Unterstände wie Pergolen und dgl. mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer Firsthöhe von maximal 3.0 m sind zulässig.

⁴ Die Bereiche zur Siedlungsgliederung A richten sich nach folgenden qualitativen Kriterien:

- Höhendifferenzen werden möglichst mittels Böschungen überwunden
- Stützmauern und Hartflächen sind auf das technisch notwendige Minimum reduziert und hochwertig gestaltet sowie materialisiert
- die Begrünung besteht hauptsächlich aus Wiesen oder dergleichen, so dass eine räumlich offene Gesamtwirkung entsteht

die Aussenräume sind gemeinschaftlich nutzbar und dürfen nicht privat angeeignet werden.

⁵ Die Bereiche zur Siedlungsgliederung B müssen zur optischen Gliederung der Siedlung mit einer naturnahen Gestaltung mittels standortheimischer Bäume, Gehölzen und Stauden begrünt und bepflanzt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von §§ 72 und 73 EG ZGB. Für die Baumpflanzungen sind bei unterirdischen Gebäuden eine angemessene Baumgrube bzw. eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Ein Bepflanzungsplan und der Nachweis der ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Erstellung von Kleinstbauten ist zulässig.

	⁶ Die Bereiche zur Siedlungsgliederung B richten sich nach folgenden qualitativen Kriterien: - Höhendifferenzen werden möglichst mittels Böschungen überwunden - Stützmauern sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig - die Begrünung besteht aus ökologisch wertvollen, an den Standort angepassten, vielfältigen Gehölzen und umfasst namentlich einen hohen Anteil an gross wachsenden Bäumen - die Aussenräume sind gemeinschaftlich nutzbar und dürfen nicht privat angeeignet werden; direkte Ausgänge aus den Gebäuden in den Aussenraum sind hingegen zulässig
Platzbereiche	⁷ Auf den Platzbereichen gemäss Situationsplan 1:500 ist die Manövrierbarkeit für Fahrzeuge jederzeit zu gewährleisten (Überhangflächen). Die Gestaltung dieser Bereiche erfolgt mit dem Bauprojekt der jeweiligen Erschliessungsstrasse.
Strassenraum Eichbergstrasse	⁸ Entlang der Eichbergstrasse ist im Bereich für Baumreihen gemäss Situationsplan 1:500 eine Baumreihe anzulegen. Gepflanzt werden müssen hochstämmige, einheimische und dem Standort angepasste Baumarten, namentlich Eichen, Obstgehölz und / oder Wildobst-Arten. Im Bereich für Bachfreilegung Kiefelmattbach sind auch Erlen, Weiden und Kopfweiden zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen beträgt in der Regel maximal 12 m, in begründeten Fällen maximal 25 m.
Arealinterne Haupteerschliessung	⁹ Im Bereich der arealinternen Haupteerschliessung gemäss Situationsplan 1:500 sind mehrfach nutzbare Flächen anzulegen, welche dem Durchgang, der Begegnung und dem Aufenthalt dienen. Deren Gestaltung hat nach einem pro Abschnitt einheitlichen Konzept von Fassade zu Fassade zu erfolgen, wobei die Abschnitte durch die Erschliessungsstrassen begrenzt sind. Gehölzstrukturen wie Baumreihen, Hecken und dergleichen sind hauptsächlich parallel zur Strasse auszurichten. Wegbegleitende Hartflächen müssen hauptsächlich chaussiert ausgeführt werden. Die Gestaltung dieser Bereiche erfolgt anhand eines Gesamtkonzeptes, das spätestens mit dem Bauprojekt des jeweiligen Zufahrtsweges zu erstellen ist.
Übrige Freiflächen	¹⁰ Für die Anlieger ist das Gesamtkonzept gemäss Abs. 9 verbindlich. Es ist im Rahmen des Baugesuches im Bereich des einzelnen Bauvorhabens zu konkretisieren, an die individuelle Situation anzupassen und mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen. ¹¹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht durch Hochbauten genutzten Freiflächen und Zwischenräume sind den jeweils angrenzenden Baufeldern zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baufeld einheitlich zu gestalten. ¹² Die Freiraumgestaltung hat in Abstimmung mit dem Bauprojekt zu erfolgen. Die Freiräume sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Abgrenzungen von privaten Vorgartenbereichen gegenüber öffentlichen Flächen mit geschnittenen Hecken oder Strauchhecken sind zulässig wobei geschnittene Hecken und Einfriedungen eine maximale Höhe von 1.50 m aufweisen dürfen. Gehölzpflanzungen sind erwünscht.

	¹³ Die Gestaltung des Terrains hat soweit möglich mit natürlichen Böschungen zu erfolgen. Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.
Gebäudebegrünung bei Terrassenhäusern	¹⁴ Bei Terrassenhäusern sind die Terrassenabschlüsse teilweise so zu bepflanzen, dass die mehrgeschossige Erscheinung reduziert wird.
§ 14	
Stützmauern	¹ Kleinere Stützmauern ausserhalb der Baufelder sind nur im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen zulässig. Sie sind in der Höhe auf ein Minimum zu beschränken.
Bodenversiegelung	² Die Versiegelung der Böden ausserhalb der durch unterirdische Gebäude belegten Flächen ist auf ein begründbares Minimum zu beschränken.
§ 15	
Bachfreilegung Kiefelmattbach	¹ In der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Bachparzelle Nr. 3048 ist der <i>Kiefelmattbach</i> als natürlich verlaufendes Gewässer mit natürlichen Uferböschungen und standortheimischer Bepflanzung zu gestalten. Die Bachöffnung hat spätestens mit der Realisierung der Erschliessungsstrasse Nr. 3 zu erfolgen.
Baumreihe	² Bezüglich Baumstrukturen gelten die Bestimmungen gemäss § 13 Abs. 4 SNV.
	³ Die Bachfreilegung ist in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zu planen und auszuführen.
Freihaltebereich Gewässerraum Kiefelmattbach	⁴ Innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum sowie der künftigen Bachparzelle richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

V. UMWELT UND ENERGIE

§ 16

Lärmschutz

¹ Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass durch die Anordnung der Räume oder durch bauliche Massnahmen der Beurteilungspegel an den Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen gegenüber der Egliswilerstrasse K374

- in der Zone W2 um mindestens 18.6 dB und
- in der Zone WG2 um mindestens 13.6 dB

geringer ist als der Emissionspegel der Kantonsstrasse.

² Die in Absatz 1 genannten Dämpfungen sind in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse an den Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen nur bei jeweils einem Fenster pro Raum einzuhalten. Stärker belastete Zweitfenster gelten als Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV.

³ Für lärmempfindliche Räume in Betrieben gelten 5 dB tiefere Werte.

§ 17

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird für Neu- und Ersatzbauten der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende MINERGIE®-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch mindestens gleichwertige oder bessere Lösungen sind zulässig.

Meteorwasser

² Das Meteorwasser muss nach Möglichkeit in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickert werden.

Entsorgung

³ Die Abfallentsorgung ist zusammenzufassen und an geeigneten Standorten in der Nähe der Erschliessungsstrassen Nr. 1, 2 und 3 beziehungsweise der zugehörigen Platzbereiche (§ 14 Abs. 2 SNV) anzuordnen. Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen des jeweiligen Erschliessungsprojektes über den genauen Standort.

VI. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

§ 18

Qualitätssicherung	¹ Als Voraussetzung für die Baubewilligung von Hauptbauten kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens darüber, ob das Bauprojekt die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einhält, beauftragen. Insbesondere zu prüfen sind die Einhaltung der in §§ 8 und 13 SNV genannten Kriterien zur Bebauung und zur Umgebung.
Modell	² Mit dem Baugesuch ist ein Gipsmodell einzureichen. Der Modellausschnitt, der Massstab und die Ausgestaltung richten sich nach den Vorgaben des Gemeinderates.

§ 19

Abweichungen	¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.
--------------	---

§ 20

Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan „Rain“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
---------------	--

§ 21

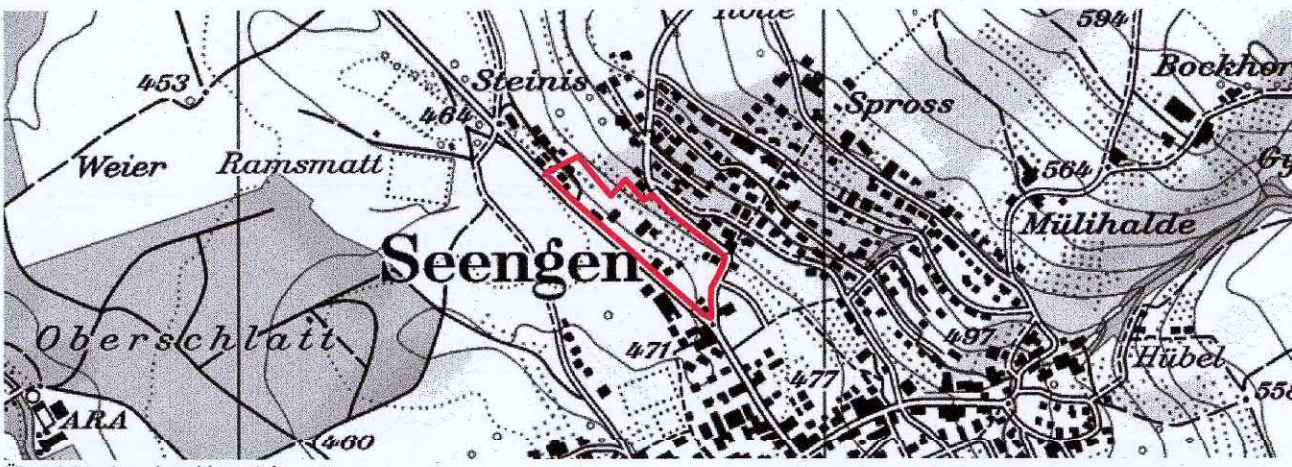
Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	¹ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
--	---

Gestaltungsplan Rain

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekt und Beilagen

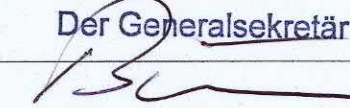


Mitwirkung vom: 9. September - 8. Oktober 2019
Vorprüfungsbericht vom: 26. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom: 24. Juli - 24. August 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. September 2020

Der Vizeammann: Der Gemeindegeschreiber:

Genehmigung:  Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 27. November 2020

Der Generalsekretär: 
Stand: Genehmigung
Projekt: 154.1 / st
Plangröße: 105.0 x 59.4
Datum: 15.09.2020
arcoplan

GENEHMIGUNGSINHALT	
 Baufelder für Hochbauten A - J	(§ 4 Abs. 1 SNV)
 Spezialbestimmung max. Gebäudelänge und max. Anzahl Wohneinheiten	(§ 7 Abs. 7+8 SNV)
 Aufhebung Baulinie	
 Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)	
 Zusammengefasster Anschluss für Baufelder H1 und H2	(§ 9 Abs. 2 SNV)
 Ein- und Ausfahrtsbeschränkung	(§ 9 Abs. 4 SNV)
 Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A (B/A)	
 Bereiche zur Siedlungsgliederung A und B	(§ 13 Abs. 6 SNV)
 Platzbereiche	(§ 13 Abs. 7 SNV)
 Strassenraum Eichbergstrasse	(§ 13 Abs. 8 SNV)
 Arealinterne Haupterschliessung	(§ 13 Abs. 9 SNV)
 Bereich für Bachfreilegung Kiefelmattbach (mit Bachachse)	(§ 15 Abs. 1 SNV)
 Gewässerraum Kiefelmattbach	(§ 15 Abs. 4 SNV)
 Perimeter Gestaltungsplan	(§ 3 Abs. 1 SNV)

ORIENTIERUNGSINHALT	
 best. Strassenlinie (Genehmigungsdaten)	
 best. Baulinie (Genehmigungsdaten)	
 Strassenabstand gemäss § 111 BauG	
 Bestehende Strassen	
 Bestehende Gehwege	
 Erschliessungsstrassen Nr. 1, 2 und 3	
 Zufahrtswege 1 bis 4	
 Fusswege	
 Überfahrtsrecht gemäss Landumlegungsvertrag vom 14. März 2018	
 Vermessung	
 Bestehende Grundstückzufahrten	
 Bestehende Bachleitung	
 Bauzonengrenze	
 Zonengrenzen mit Zonenbeschriftung	
 Höhenlinien (Äquidistanz 1 m)	
 Bestehende Gebäude	

