

	§ 1
Ziel und Zweck	<p>¹ Der Gestaltungsplan „Seehalde“ bezweckt eine gesamtheitlich geplante, gut ins Gelände eingepasste Überbauung mit ruhiger Gesamtwirkung, aufeinander abgestimmter Aussenraumgestaltung und zusammengefasster Personenwagenerschliessung über die Parzelle Nr. 2354.</p>
	§ 2
Verhältnis zum übergeordneten Recht	<p>¹ Soweit der Gestaltungsplan „Seehalde“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil am See.</p> <p>² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.</p>
	§ 3
Privatrechtliche Regelungen	<p>¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Erschliessung, Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, interne Fusswege, Notzufahrt und Wendepplatz) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.</p>
	§ 4
Perimeter und Bestandteile	<p>¹ Der Gestaltungsplan „Seehalde“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.</p> <p>² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.</p> <p>³ Der Planungsbericht (inklusive Richtprojekt Bebauung) illustriert das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und hat begleitenden Charakter.</p>
	§ 5
Baubereiche für Hochbauten	<p>¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A und B zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.</p> <p>² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche für Hochbauten dienen zur Sicherstellung eines Gebäudeabstandes für oberirdische Gebäude von mindestens 11 m.</p>
Ausnutzung	<p>³ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 1'800 m². Diese ist möglichst gleichmässig auf die insgesamt sieben Gebäude zu verteilen.</p>

§ 6

- Unterirdische Bauten / Tiefbauten ¹ Unterirdische Bauten werden auf die Baubereich A / B und deren Zwischenbereiche beschränkt. Gegenüber der Parzelle Nr. 2009 sind unterirdische Bauten bis an die Parzellengrenze möglich.
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle ² Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle kann eine überdeckte Rampe zugelassen werden, die höchstens 3.5 m über das massgebende Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung (z.B. mittels Begrünung) zu integrieren.

§ 7

- Höhenmasse ¹ Bei Beanspruchung eines Hangzuschlages gemäss Art. 8 Abs. 2 BNO, welcher zu einem zusätzlichen Vollgeschoss führt und wodurch 3 Vollgeschosse beansprucht werden, ist kein zusätzliches Attika- bzw. Dachgeschoss zulässig.
- ² In den Baubereichen für Hochbauten A und B ist unter Einhaltung von Art. 8 Abs. 2 BNO eine Gebäudehöhe von 10 m zulässig. Gebäude dürfen folgende maximalen Höhenkoten nicht überschreiten:
- Baubereiche A1, A2, A3; max. 511.90 m ü.M.
 - Baubereich A4; max. 511.10 m ü.M.
 - Baubereich B; max. 505.40 m ü.M.
- ³ Die maximal zulässigen Höhen dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lifte, Kamine, Dachrandabschlüsse, Photovoltaikanlagen) überschritten werden. Die obersten Geschosse werden bei beiden Baubereichen (Baufelder A1 bis A4 und B1 bis B3) um mind. 1.5 m von den seeseitigen Fassaden zurückgesetzt.

§ 8

- Erschliessung ¹ Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle (Tiefgarage) darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.
- Zufahrtsbeschränkung ² Der im Situationsplan 1:500 als Zufahrtsbeschränkung dargestellte Bereich darf durch Fussgänger und Radfahrer in beide Fahrtrichtungen genutzt werden. Zudem ist er als ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und Zügelwagen auszubilden. Die Zufahrt ist mit geeigneten verkehrstechnischen Massnahmen abzusichern.
- Gässli ³ Beim „Gässli“ handelt es sich um eine Privatstrasse mit einem öffentlichen Fusswegrecht.
- Seehaldenstrasse ⁴ Mit dem Baugesuch der 1. Etappe sind Massnahmen zur Verkehrssicherheit der Seehaldenstrasse aufzuzeigen und darzulegen, wie diese umgesetzt werden.

§ 9

- Parkierung ¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zulässig. Zulässig sind maximal 3 Parkfelder.
- Veloabstellplätze ³ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt, in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen. **Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch als gut integrierte Bereiche in der Nähe der oberirdischen Hauseingangsbereiche zu platzieren.**
- Entsorgung ⁴ **Die Entsorgungsstelle ist bei der unteren Zufahrt an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage anzuordnen.**
- Wendeplatz ⁵ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Wendeplatz ist dauerhaft als solcher freizuhalten und mittels Dienstbarkeit zu sichern.

§ 10

- Aussenraumgestaltung ¹ Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass Stützmauern und Terrainveränderungen möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten. Bauten und Aussenanlagen haben entlang des Siedlungsrandes und gegenüber Nachbargrundstücken dem Terrainverlauf und der charakteristischen Geländeform zu folgen.
- ² Stützmauern, Einfriedigungen und Aufschüttungen dürfen max. 2.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern, Einfriedigungen und Aufschüttungen können auf kleinen Abschnitten bzw. Flächen bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stützmauern müssen mindestens 2 m zurückgesetzt sein. Gegenüber dem Kulturland sind Geländeanpassungen soweit wie möglich in Form natürlicher Böschungen zu gestalten.
- ³ Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nur in klaren Formen mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind in Form von Steinkörben, Trockensteinmauern oder Betonstützmauern auszuführen. Betonstützmauern sind zu begrünen.
- ⁴ Mit dem Baugesuch sind im Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Im gesamten Gestaltungsplanareal ist eine standortheimische Bepflanzung vorzusehen. Zur ökologischen Aufwertung sind Kleinstrukturen für Pflanzen und Tiere anzulegen. Zum See hin sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
- ⁵ In den im Situationsplan als „Abstandsbereiche Hochbauten“ bezeichneten Bereichen muss der optische Durchblick gut sichtbar erhalten bleiben und das gewachsene Terrain weitgehend übernommen werden. Bauten und Aussenanlagen sind sorgfältig ins Gelände zu integrieren.
- ⁶ Bei jedem Gebäude ist gegen den Hallwilersee hin je ein hochstämmiger, optisch und räumlich wirksamer sowie einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Höhe auf die maximalen Höhenmasse gemäss § 7 Abs. 2 SNV beschränkt ist.

⁷ Aussenbeleuchtungen sind sparsam einzusetzen. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig.

⁸ Dachflächen, die nach SIA-Norm 312 (Standardausführung) ausgeführt werden, sind an den ökologischen Ausgleich anrechenbar.

§ 11

Qualitative
Anforderungen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten, mit nicht blendenden Materialien und optisch unauffälliger Farbgebung, so dass sie sich einwandfrei in die gut einsehbare Lage am See einfügen. Neue Hochbauten müssen eine rechteckige Gebäudegrundfläche mit homogenem Fassadenbild aufweisen. Die nach aussen hin sichtbaren Fassadenteile sind auf den Süd- und Seeseiten als Glasfassaden sowie an den übrigen Fassaden mural und verputzt auszubilden.

² Terrassen, Loggias und dgl. müssen mit den zugehörigen Gebäudevolumen harmonieren und samt ihrer Ausstattung (z.B. Sonnenschutz) in diese integriert sein. Brüstungselemente müssen zum See hin mit Stake-ten, Glas oder mit Streckmetall ausgestaltet sein.

³ Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach folgenden Kriterien:

- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung.

⁴ Massnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden sind gemäss Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte zu prüfen und umzusetzen. Insbesondere sind Spiegelungen und Durchsichten zu vermeiden.

⁵ Zur Beurteilung der qualitativen Anforderungen zieht der Gemeinderat unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft bei.

§ 12

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

§ 13

Inkrafttreten

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

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.