

Gemeinde Niederwil - Nesselbach

Sondernutzungsplanung "Egghübel"

## Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau  
Abteilung Raumentwicklung

**Situationsplan 1 : 500**  
**Profile 1 : 200**

Übersichtsplan 1 : 25000



Vorprüfungsbericht vom 17. Juli 2002 (BDRO.02.39)

Mitwirkungsaufgabe / Öffentliche Auflage vom 19. August 2002 bis 17. September 2002

Beschlossen vom Gemeinderat am 23. September 2002

NAMENS DES GEMEINDERATES

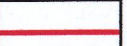
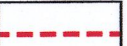

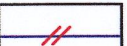





Gemeindeammann: T. Peterhans  
Gemeindeschreiber: A. Finer

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 20. November 2002




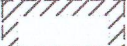
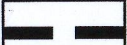

Der Staatsarchivar:

| Plan Nr. 965.1 |                              | Genehmigung    |           | Projektverfasser:  |
|----------------|------------------------------|----------------|-----------|--|
| Auftrag-Nr.    | Name                         | Format         | Datum     |  |
| 965.1          | PS                           | 84 / 60        |           | Paul Schmid<br>dipl. Ing. ETH/SIA/USIC<br>Ing. Büro Hoch- und Tiefbau<br>5607 Hagglingen<br><i>P. Schmid</i> |
| Projekt        | AZE                          | März 2002      | Kontrolle |  |
| Bearbeitung    | AZE                          | März 2002      |           |  |
| Planerstellung | AZE                          | März 2002      |           |  |
| Änderung 1     |                              | Juni 2002      |           |  |
| Änderung 2     |                              | September 2002 |           |  |
| Plot-Datum     | AZE                          | 23. 09. 02     |           |  |
| Projekt-Info   | Gestaltungsplan_Egghübel.dwg |                |           |  |
| Plot-Info      |                              |                |           |  |

### Genehmigungsinhalt

-  rot Baulinie für Hauptbauten
-  rot / gestrichelt Baulinien für Neben- und unterirdische Bauten
-  blau / rot Aufzuhebende Baulinie (GR 19.06.1990)
-  blau / rot Aufzuhebende Strassenlinie (GR 19.06.1990)
-  rot Höhenbegrenzungslinie für alle Gebäudeteile
-  A hellblau Bereich A "Kuppe"
-  B hellgrün Bereich B "Hang"
-  blau Baufeld für Tiefgarage
-  • • • schwarz / punktiert Perimeter des Gestaltungsplanes

### Orientierungsinhalt

-  grau bestehende Strassen und Wege
-  schwarz / gestrichelt geplante Lage der Hauptbauten
-  grün mögliche Wildsträucherhecken
-  grau / gestrichelt geplanter Wendehammer gemäss Entwurf Erschliessungsplan Egghübel/Kappellenweg
-  schwarz / gestrichelt Baugebietsgrenze
-  W2 Zonenbezeichnung

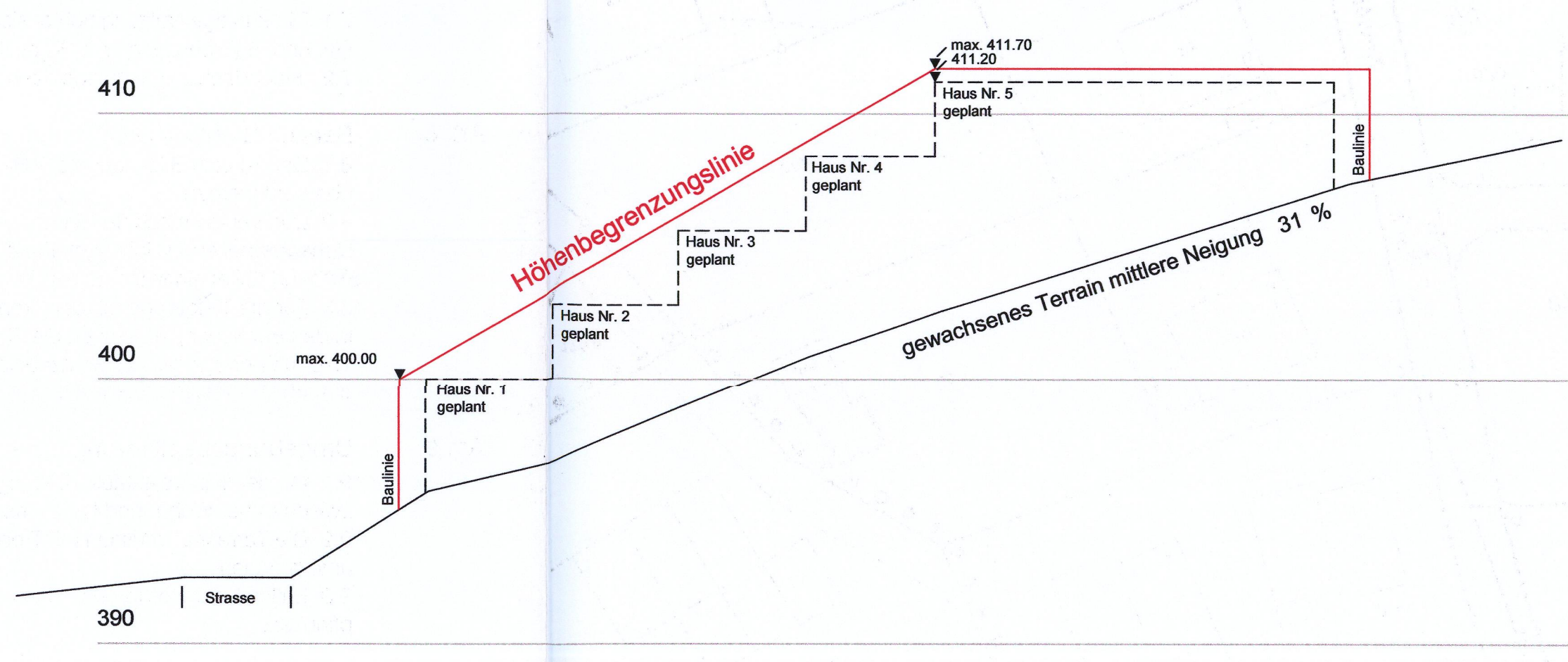
## Sondernutzungsvorschriften

- ### I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
- Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe**  
1.1 Das Gestaltungsplangebiet umfasst das im Gestaltungsplan "Egghübel" 1:500 eingegrenzte Gebiet der im Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil ausgeschiedenen Wohnzone W2.  
1.2 Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "Egghübel" mittels "Perimeter des Gestaltungsplanes" bezeichnete Gebiet.
- Art. 2 Zweck**  
Der Gestaltungsplan "Egghübel" soll für das Baugebiet "Egghübel" eine geordnete bauliche Gestaltung sicherstellen. Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität mit einer standortgerechten Bepflanzung entstehen.
- Art. 3 Pläne / Sondernutzungsvorschriften**  
Der Gestaltungsplan "Egghübel" besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:  
3.1 Gestaltungsplan "Situation" 1:500  
3.2 Hangprofil 1 und Hangprofil 2 1:200  
3.3 Sondernutzungsvorschriften
- Art. 4 Inhalt und Wirkung**  
Der Gestaltungsplan "Egghübel" regelt rechtsverbindlich:  
4.1 Bau- und Strassenlinien  
4.2 Art und Mass der Nutzung  
4.3 Geschosshöhe und zulässige Bauhöhe  
4.4 Grenz- und Gebäudeabstände
- Art. 5 Stellung zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**  
5.1 Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil (BNO) vom 20. Juni 1997 und der kommunale Überbauungsplan Nesselbach (resp. Erschliessungsplan) vom 13.12.1973 / vom 24.6.1983 und vom 7.12.1989 (Baulinienplan).  
5.2 Der Baulinienplan vom 7.12.1989 wird im Teilbereich der Strasse B durch diesen Gestaltungsplan abgeändert (Genehmigungsinhalt).
- ### II BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
- Art. 6 Lage, Stellung und Ausgestaltung von Neubauten**  
Der Geltungsbereich wird aufgeteilt in 2 Zonen  
1. Bereich "Kuppe"  
2. Bereich "Hang"
- Art. 7 Bereich A (Zone W2)**  
7.1 Die künftige Nutzung richtet sich nach der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) §§4 und 6 (Wohnzone W 2, 2-geschossig) der Gemeinde Niederwil.  
7.2 Flachdächer oder Giebeldächer sind freigestellt.
- Art. 8 Bereich B (Zone W2)**  
8.1 Der Bereich B ist sehr steile Hanglage und kann auch mit Terrassenbauten überbaut werden.  
8.2 Das Versatzmass der Bauten wird so gestaltet, dass alle Gebäude die Höhenbegrenzungslinie nach Profil 1 und Profil 2 (= max. zulässige Höhe für alle Gebäudeteile) einhalten. Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.  
8.3 Für die Tiefgarage gilt der Grenzabstand von 4 m soweit sie oberirdisch ist. In den Bereichen, in welchen die Tiefgarage das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.20 m überragt, gilt ein Grenzabstand von 2 m.  
8.4 Für Terrassenbauten wird kein Mehrlängenzuschlag geltend gemacht.
- Art. 9 Umgebungsbeplantzung**  
9.1 Mit der Bauprojektausarbeitung muss der Eingliederung und dem Übergang zwischen der Wohn- und Landwirtschaftszone große Beachtung geschenkt werden.  
9.2 Die Terrassen müssen mit Trogbepflanzung die Stockwerke in der Ansicht unterbrechen.  
9.3 Entlang der Nordgrenze zur Landwirtschaftszone sind Wildsträucher-Hecken zu pflanzen.
- Art. 10 Terrainsicherungen**  
Terrainveränderungen sind sorgfältig zu gestalten. Böschungs- und Gestaltungssteinmauern (bepflanzt) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Egghübel" können bis auf eine Höhe von 1.50 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen so gegliedert und versetzt sein, dass bepfanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind.
- ### III VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN
- Art. 11 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung**  
Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden. Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.
- Art. 12 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung bzw. Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



### Profil 1

NORD  
Querschnitt 1 : 200



### Profil 2

MITTE  
Querschnitt 1 : 200

