



Gemeinde Niederwil

Gestaltungsplan Hubelstrasse

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt Roefs Architekten AG (wegleitend)
- Umgebungskonzept iten landschaftsarchitekten gmbh (wegleitend)

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Walter Koch

Christian Huber

Genehmigt durch den Kanton am:

16. Dezember 2021 / RIO

BC AG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

 **PORTA GROUP**
www.porta-group.ch

Impressum

Auftraggeber	Feldmann-Immobilien AG, Luzernerstrasse 15c, 5630 Muri
Bearbeitung	Romano Richter
Version	2.1
Datum / Referenz	16. Dezember 2021 / RIO
Auftrags-Nr.	4072XRP103.400
Dateiname	SNV_211216.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	31.10.2019		Entwurf zur Besprechung mit Fachgutachterin
1.1	26.11.2019	Ergänzung § 15 (Veloparkplätze) und § 22 (Qualitätssicherung)	Entwurf zur ersten Vorprüfung
2.0	28.09.2021	Änderungen gemäss angepasstem Richtprojekt Stand 01.09.2021	Entwurf zur erneuten Vorprüfung
2.1	16.12.2021	Anpassungen gemäss Fachgutachten Husistein vom 02.12.2021	Entwurf zur erneuten Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1	Ziel und Zweck	4
§ 2	Bestandteile	4
§ 3	Perimeter	4
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
§ 5	Privatrechtliche Regelungen	5
2	Bebauung	5
§ 6	Bereich Regelbauweise	5
§ 7	Baubereiche für Hochbauten	5
§ 8	Pflichtbaulinien	5
§ 9	Geschosszahl und -höhe	6
§ 10	Dachform	6
§ 11	Nutzungsart	6
§ 12	Nutzungsmass	6
3	Verkehr	7
§ 14	Erschliessung	7
§ 15	Parkierung	7
§ 16	Veloparkplätze	8
§ 17	Standort Entsorgung	8
§ 18	Fusswegverbindung	8
4	Umgebung	8
§ 19	Umgebungsgestaltung	8
§ 20	Vorplatzbereich Hauptstrasse	9
§ 21	Spiel- und Begegnungsbereich	9
5	Qualitätssicherung	9
§ 22	Gestaltung der Bauten und Anlagen	9
§ 23	Qualitätssicherung	9
6	Schlussbestimmungen	10
§ 24	Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung	10

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Hubelstrasse bezweckt eine Überbauung des heute unternutzten Areals mit einer angemessenen Dichte und einer besonders guten Einpassung in die ortsbaulich wichtige Situation östlich der denkmalgeschützten Kirche.

² Mit dem Gestaltungsplan soll eine hohe Wohnqualität und eine gute Umgebungsgestaltung mit attraktiven Spiel- und Aufenthaltsbereichen sichergestellt werden. Dazu ist eine zusammengefasste und platzsparende Verkehrserschliessung von der Hubelstrasse zu ermöglichen. Der Strassenraum der Hauptstrasse soll aufgewertet und mit publikumsorientierten Nutzungen belebt werden.

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage-Dossier

³ Wegleitende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Roefs Architekten AG
- Umgebungskonzept iten landschaftsarchitekten gmbh

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Hubelstrasse umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil, insbesondere die Vorschriften der Dorfzone und der Wohnzone W2.

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

§ 5

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Spiel- und Begegnungsbereich, arealinterne Fusswege, Standort Entsorgung) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

2 Bebauung

§ 6

Bereich Regelbauweise

¹ Der Bereich Regelbauweise kann nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil überbaut werden. Bei Bauvorhaben, bei denen das erforderliche Parkfelder-Angebot gegenüber der bestehenden Nutzung höher liegt, sind die Pflichtparkfelder – mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher – unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Arealzufahrt.

² Die Bestimmungen gemäss §§ 7 bis 13 und §§ 18 bis 22 gelten nicht für den Bereich Regelbauweise.

§ 7

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten, dazugehörige Untergeschosse sowie vorspringende Gebäudeteile, jedoch mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern, sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A bis G zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Sitzgelegenheiten, Treppen, Rampen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze)
- b) Klein- und Anbauten für den gemeinschaftlichen Aufenthalt
- c) Unterniveau- und unterirdische Bauten

³ Unterirdische Bauten dürfen an respektive über die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die schriftliche Zustimmung der Nachbarn ist zwingend. Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

⁴ Bei einer etappierten Bauweise sind die Baubereiche A bis C mit dem entsprechenden Tiefgaragenanteil und einer Provisorischen Rampe in einer ersten Etappe zu erstellen.

§ 8

Pflichtbaulinien

¹ Entlang der Pflichtbaulinien der Baubereiche A bis C ist die jeweilige Fassade auf der ganzen Höhe auf diese zu stellen.

§ 9

Geschlosszahl und -höhe

¹ Es sind maximal drei Vollgeschosse im Bereich der Dorfzone zulässig, wobei in den Baubereichen A bis C auf den der Hauptstrasse zugewandten Fassaden maximal zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten dürfen. Im Bereich der Wohnzone 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

² Die Höhe der Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.

³ In den Baubereichen A bis C darf die zulässige maximale Raumhöhe im Erdgeschoss 4.5 m betragen

§ 10

Dachform

¹ Für die Baubereiche A, B und C gelten bezüglich Dachform die Bestimmungen gemäss § 9 Abs. 5 und Abs. 7 BNO. Für die Baubereiche D bis G sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad zulässig. Die Dachausrichtung sind entsprechend der längeren Gebäudeseite nach auszurichten.

² Dachaufbauten dürfen pro Gebäudeseite nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In den Baubereichen D bis G dürfen Dachaufbauten und bis zum Dachrand reichen.

§ 11

Nutzungsart

¹ In den Baubereichen A bis C sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsnutzungen zulässig. Die Erdgeschosse auf Ebene Hauptstrasse sind publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen mit Ausrichtung nach Osten zulässig.

² In den Baubereichen F und G (Wohnzone 2) sind nur Mehrfamilienhäuser mit maximal 8 Wohneinheiten und nicht störende Betriebe zulässig.

§ 12

Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen betragen für den

- Baubereich A	340 m ²
- Baubereich B	1'070 m ²
- Baubereich C	755 m ²
- Baubereich D	810 m ²
- Baubereich E	968 m ²
- Baubereich F	555 m ²
- Baubereich G	510 m ²

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen für Hochbauten ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich, sofern die ortsbauliche Konzeption nicht gestört wird und die gesamthafte Ausnützung je Zonentyp nicht geändert wird.

³ Im Minimum sind 80 % der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Überbauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis zu erbringen, dass das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten respektive ausgeschöpft werden kann.

§ 13

Schutz vor
Oberflächenabfluss

¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.

3 Verkehr

§ 14

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

² Die Rampe der Tiefgarage muss ins Gebäude des Baubereichs F integriert werden.

³ Für Notfahrzeuge ist ab der Hubelstrasse die Zufahrt bis zum Baubereich G sicherzustellen.

§ 15

Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und für Kunden unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen.

² Die Lage und Anordnung der Einstellhalle ist mit der Umgebungsgestaltung gemäss § 19 abzustimmen. Sie ist so zu konzipieren und zu erstellen, dass eine Erweiterung zur Erschliessung des Bereichs Regelbauweise gemäss § 6 realisiert werden kann.

³ Für die Baubereiche A bis G sind oberirdische Parkfelder für Besucher nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichnetem Bereich zulässig. Es ist ein behindertengerechtes Parkfeld zu erstellen.

⁴ Zehn Kundenparkplätze dürfen direkt über die Hauptstrasse erschlossen werden. Einer der Parkplätze ist als Behindertenparkplatz auszuführen. Der definitive Standort für Ein- und Ausfahrt richtet sich nach Strassenbreite und der einzuhaltenden Sichtzone.

⁵ Im Erdgeschoss des Baubereichs C kann ein Bereich für die Anlieferung im Unterabstand zur Hauptstrasse erstellt werden. Die Zu- und Wegfahrt ist nur in Vorwärts-Richtung zulässig.

§ 16

Veloparkplätze

¹ Mindestens 30 Prozent, der für die Wohnnutzung erforderlichen Veloparkplätze, sind oberirdisch als gedeckte Abstellplätze in der Nähe der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Hauseingänge) zu erstellen.

§ 17

Standort Entsorgung

¹ An dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standort ist eine Entsorgungsstelle für das gesamte Gestaltungsplangebiet zu realisieren.

§ 18

Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist als durchgehender Fussweg zu sichern.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragene halböffentliche Fusswegverbindung ist als arealinterner durchgehender Fussweg zu sichern und verbindet den Strassenraum Hauptstrasse über den zentralen Spiel- und Begegnungsbereich mit dem öffentlichen Fussweg.

³ Die Wege sind mit der Fertigstellung der Umgebung über die ganze Überbauung zu erstellen.

⁴ Die Breite der Fusswegverbindung muss an den Stellen, wo Fussgänger und Velofahrern gemeinsam zirkulieren, mindestens 2.5 m betragen.

4 Umgebung

§ 19

Umgebungsgestaltung

¹ Der Aussenraum ist abwechslungsreich sowie gestalterisch und ökologisch hochwertig zu gestalten. Es sind standortgerechte und überwiegend einheimische Baum- und Strauchsorten zu verwenden.

² Für die attraktive und gemeinschaftliche Nutzung des Freiraumes ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Angebot zu schaffen und zu unterhalten.

³ Die Umgebungsgestaltung ist mit der Baueingabe der ersten Etappe über alle Baubereiche für Hochbauten A bis G einzureichen. Bei einer Überbauung in Etappen wird diese zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Etappen. Eine Anpassung ist in begründeten Fällen gestützt auf die aktuellen Bedürfnisse möglich.

⁴ Im Umgebungsplan sind die Höhenverhältnisse sowie die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen im Detail auszuweisen.

§ 20

Vorplatzbereich Hauptstrasse

¹ Der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und den Fassaden muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche gestaltet sein. Der Anlieferungsbereich hat sich in den Vorplatzbereich zu integrieren. Die Sichtweite für die Zufahrt des Kundenparkplatzes muss jederzeit gewährleistet sein.

² An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

§ 21

Spiel- und Begegnungsbereich

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Spiel- und Begegnungsbereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche multifunktional und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu gestalten. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen im zentralen Bereich sind mindestens zwei hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

² Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu erstellen. Er muss durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und darf nicht zweckentfremdet werden.

5 Qualitätssicherung

§ 22

Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche A bis G sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

² In den Baubereichen A bis C ist auf eine besonders gute Einpassung der Bauten in den Strassenraum zu achten. Die Hauszugänge in den Baubereichen A und B sind auf der strassenseitigen Gebäudefassade anzuordnen.

³ Für die Fassaden sind zurückhaltende Naturfarben (grau, beige) und Materialien im ortsüblichen Stil zu nutzen. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.

⁴ Die Fassadengestaltung richtet sich gemäss wegleitenden Richtprojekt.

§ 23

Qualitätssicherung

¹ Bauprojekte sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Sie sind durch ein Fachgremium aus zwei bis drei vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten.

² Das Fachgremium berät die Bauherrschaft insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Bauten und Anlagen gemäss § 22 und der Umgebungsgestaltung gemäss § 19.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

⁴ Die Bebauung und Umgebungsgestaltung haben über das gesamte Areal eine einheitliche Architektursprache bzw. ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen.

⁵ Zur Beurteilung der Qualität der Bauprojekte sind das Richtprojekt und Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 wegleitend. Abweichungen von dem Richtprojekte und Umgebungskonzept sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

6 Schlussbestimmungen

§ 24

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass.