



Kanton Aargau



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde Niederwil



Teiländerung Gestaltungsplan «Widematte»

Änderung Sondernutzungsvorschrift (Artikel 17 Abs. 1)

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile der Planungsunterlagen:

- Planungsbericht zur Teiländerung der SNV des Gestaltungsplans (orientierend)

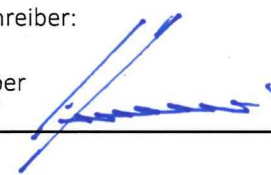
Erläuterungen

Standardtext

Roter Text

Bestehende Textpassagen

Neuer Text (Änderungen und Ergänzungen)

Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2024 Mitwirkung vom: 23. September bis 22. Oktober 2024 Öffentliche Auflage vom: 23. September bis 22. Oktober 2024 Vom Gemeinderat beschlossen am: 2. Dezember 2024 Gemeindeammann:  Gemeindeschreiber:  Norbert Ender Christian Huber				
Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Genehmigungsdatum 17. Februar 2025 Aarau, den 11. April 2025				
 KIP SIEDLUNGSPLAN AG 5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch			Projekt-Nr. NW4077R00	Name
			Projekt	rr
			Verfasst	ym / rr
			Geprüft	rr
			Plan-Nr.	10.01.2025
			10.01.2025	10.01.2025

Rechtskräftige SNV vom 3. Oktober 2011	Geänderte SNV (Genehmigungsinhalt)
Art. 17 Abs. 1 Gestaltung von Bauten und Anlagen	Art. 17 Abs. 1 Gestaltung von Bauten und Anlagen
¹ In der Wohnzone 2 (W2) sind nur EFH sowie R- EFH mit maximal drei Wohneinheiten zugelassen. MFH sind nicht gestattet.	¹ In der Wohnzone 2 (W2) sind nur EFH sowie R- EFH mit maximal drei Wohneinheiten zugelassen. MFH sind nicht gestattet. Auf den Parzellen 1408 und 1409 sind Gebäude mit maximal drei unabhängigen Wohneinheiten (Geschosswohnungen) gestattet.



Kanton Aargau

Gemeinde Niederwil



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Objekt

GESTALTUNGSPLAN „WIDEMATTE“

Gemäss § 21 BauG

Plan

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplane
- Situation 1:500
- Längenprofil Strasse / Kanalisation 1:500/50

Vorprojekt

Auflageprojekt

Beschluss Gemeinderat

Genehmigungsakten

Mitwirkungsbericht vom: 22. Februar 2010

Vorprüfungsbericht vom: 3. Mai 2010

Öffentliche Auflage vom: 22. März bis 20. April 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. Oktober 2011

Der Gemeindeammann:

Walter Koch

Der Gemeindeschreiber:

Christian Huber

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. Januar 2012



Raum- und Umweltplanung
Siedlungswasserbau
Verkehrsanlagen
Vermessung/Geoinformatik
Lärmbeurteilung
Rissprotokolle
Bauverwaltung

KNOBLAUCH INGENIEUR UND PLANER
5610 Wohlen Tel. 056 618 30 10
5620 Bremgarten Tel. 056 631 62 20
5630 Muri Tel. 056 675 76 00
www.kip.ch Email info@kip.ch
SWISO zertifiziert ISO 9001

Der Generalsekretär:
Projekt-Nr. NW3442A00

Plan-Nr. 13.01.10

Format A4

	Name	Datum
Projekt	TAR	25.03.2009
Verfasst	TAR	25.03.2009
Geprüft	ARE	03.05.2010
Änderungen	Index	
Vorprüfung	A	TAR 18.11.2009
Mitwirkung	B	TAR 27.05.2010
Auflage	C	TAR 24.02.2011
Einwendungen	D	TAR 26.09.2011

GESTALTUNGSPLAN "Widematte"

Inhaltsverzeichnis

Art.		Seite
1	Zweck	3
2	Bestandteile	3
3	Perimeter	3
4	Verhältnis zur Grundordnung	3
5	Ausnutzung	4
6	Eingliederung ins Landschaftsbild	4
7	Umgebungsgestaltung, Stützmauer	4
8	Grünfläche	4
9	Bachöffnungen	5
10	Unterhaltstreifen	5
11	Entwässerungskonzept	5
12	Bereich Restgefährdung Hochwasser	6
13	Verkehrskonzept	6
14	Sammelplatz für Entsorgung	7
15	Infrastrukturfläche	7
16	Energieeffizientes Bauen	7
17	Gestaltung von Bauten und Anlagen, Gebäudelänge	7
18	Dachgestaltung, Dachneigung	7
19	Inkrafttreten, Genehmigung, Änderung und Aufhebung	7

GESTALTUNGSPLAN "Widematte"

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Der Gemeinderat erlässt für das Gebiet "Widematte" im Oberdorf in Nesselbach, aufgrund der Gestaltungsplanpflicht gemäss allg. Nutzungsplanung (§§ 16 und 21 BauG), einen Gestaltungsplan mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

	Art. 1
<i>Zweck</i>	Der Gestaltungsplan "Widematte" bezweckt, eine in die örtliche Situation am südlichen Rande des Baugebietes Nesselbach eingepasste Bebauung mit zweckmässiger Erschliessung zu schaffen.
	Art. 2
<i>Bestandteile</i>	¹ Der Gestaltungsplan "Widematte" besteht aus: - Sondernutzungsvorschriften - Situationsplan 1 : 500 - Längenprofil Strasse / Kanalisation 1:500 / 50 ² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.
	Art. 3
<i>Perimeter</i>	Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
	Art. 4
<i>Verhältnis zur Grundordnung</i>	¹ Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), insbesondere die Bestimmungen für die Dorfzone D und Wohnzone W2 der Gemeinde Niederwil. ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

<i>Ausnützung</i>	Art. 5 Der Unterhaltsstreifen für den offenen Bach zählt zur Netto-baufläche.
<i>Eingliederung ins Landschaftsbild</i>	Art. 6 ¹ Gebäude, Erschliessungen und Terrainveränderungen müssen sich so ins Landschaftsbild einfügen, dass sie von allen Seiten diskret in Erscheinung treten. Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten, dass der ländliche Dorfcharakter erhalten bleibt. ² Die südlichen Parzellenbereiche (gegen die Landwirtschaftszo-nen) haben durch Anpflanzung von einheimischen Hochstamm-bäumen den heute wiesenartigen Charakter zu erhalten. Sie sind mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen. ³ Zur Stärkung des Strassenraums (Niederwilerstrasse) sind bei der Realisierung von Neubauten auf der Parzelle 135 vereinzelte Hochstammbäume vorzusehen bzw. zu pflanzen. ⁴ Die Firstrichtungen bei Neubauten auf die erste Bautiefe der Par-zelle 135 sollen parallel zu der Niederwilerstrasse verlaufen. ⁵ Die Firstrichtungen bei Bauten entlang der Landwirtschaftszone müssen einheitlich ausgerichtet sein
<i>Umgebungs-gestaltung</i>	Art. 7 ¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunter-schiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden. ² Die neu zu erstellenden Bachprofile dürfen weder eingeeengt noch verkleinert werden. ³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf das Konzept Umgebungsgestaltung, auszuweisen.
<i>Stützmauer</i>	⁴ Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 1.50 m sind er-laubt.
<i>Grünfläche</i>	Art. 8 Die Grünflächen sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Zu-lässig sind Erholungsanlagen wie z.B. Ruhebänk, Brunnen und Wasserspiel.

Art. 9

Bachöffnungen

¹ Der öffentliche Bach Nr. 4.00.290 ist eingedolt und muss renaturiert werden. Es ist ein Bachbereich von 6 m Breite zwischen der Strasse Nr. 1 und den nordwestlichen Einfamilienhausparzellen auszuscheiden. Der offene Bachabschnitt muss ein 100-jährliches Hochwasser ableiten können. Es ist ein entsprechendes Freibord mit einzurechnen. Beim 300-jährlichen Hochwasser darf es zu keinen Überflutungen über 50 cm kommen. Die Linkskurve nach der Offenlegung ist entsprechend hochwassersicher auszuführen.

² Der öffentliche Bach Nr. 4.00.292 ist eingedolt und muss ebenfalls offen gelegt werden. Es ist ein Bachbereich von 5 m Breite auszuscheiden. Der offene Bachabschnitt muss ein 100-jährliches Hochwasser ableiten können. Es ist ein entsprechendes Freibord mit einzurechnen. Beim 300-jährlichen Hochwasser darf es zu keinen Überflutungen über 50 cm kommen. Der nachfolgende Durchlass ist auf die entsprechende Kapazität zu dimensionieren.

³ Die erwähnten Bachbereiche sind naturnah (Uferbestockung) zu bepflanzen und der Bachlauf ist mit geschwungenem Lauf zu gestalten.

⁴ Für die Parzellen 823, 859 und 860 gelten gegenüber dem Bach Nr. 4.00.290 folgende Grenzabstände:

- 2.0 m Abstand für Kleinbauten gemäss § 19 BauV (§ 18 ABauV)
- 4.0 m Abstand für alle übrigen Bauten gemäss § 6 BauG.

Art. 10

Unterhaltstreifen

¹ Auf der Ostseite des Baches Nr. 4.00.292 ist ein Unterhaltstreifen von mindestens 2 m freizuhalten.

² Dieser Unterhaltstreifen darf nur als Wiese genutzt werden.

Art. 11

Entwässerungskonzept

¹ Für die Entwässerung des Gebietes gilt grundsätzlich das Teiltrennsystem mit Versickerung.

² Schmutzwasser:

Grundsätzlich ist das Schmutzwasser aus dem Perimetergebiet "Widematte" in die Kanalisation in der Niederwilerstrasse einzuleiten. Anschluss-KS: A122.

Das Schmutzwasser der noch nicht überbauten Fläche der Parzelle 135 wird an den KS A1211 angeschlossen.

Die bestehende Mischwasserleitung KS A124 - A125 - A126 wird von der Leitung im Kapellenweg abgetrennt und neu an das System "Widematte" angeschlossen.

³ Sauberwasser:

Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

Optional: Teiltrennsystem mit Retention und Einleitung in ein Gewässer

⁴ Muss vom „Teiltrennsystem mit Versickerung“ abgewichen werden, ist die Notwendigkeit durch ein geologisches Gutachten zu belegen.

Art 12

*Bereich
Restgefährdung
Hochwasser*

¹ In dem im Situationsplan gekennzeichneten Perimeter „Bereich Restgefährdung Hochwasser“ mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Art. 13

Verkehrskonzept

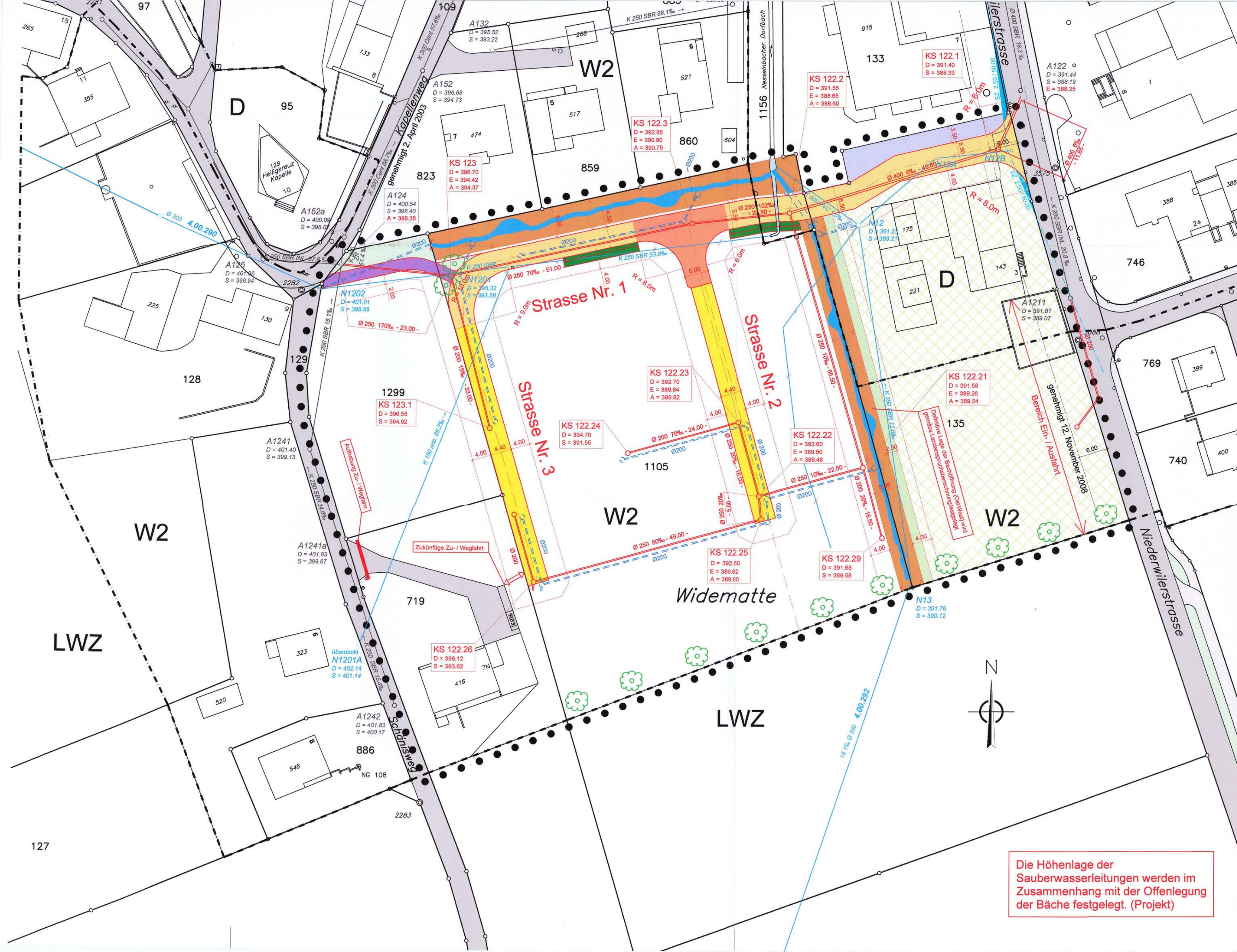
¹ Das ganze Gebiet "Widematte" ist von der Niederwilerstrasse her zu erschliessen. Die Erschliessungsstrasse Nr. 1 ist mit einem Wendeplatz für Lastwagen zu versehen. Der Wendeplatz ist als eigentlicher Begegnungsplatz (farblich markiert) zu gestalten.

² Ein Fussweg zwischen der Strasse Nr. 1 und dem bestehenden Kapellenweg stellt die durchgehende Fussgänger Verbindung sicher.

³ Die nicht überbaute Fläche der in der Wohnzone 2 liegenden Parzelle Nr. 135 darf nur eine direkte Ein- und Ausfahrt auf die Niederwilerstrasse aufweisen.

⁴ Die heute vom Schänisweg erschlossene Liegenschaft (Assek.-Nr. 416) auf Parzelle 719 ist bei der Realisierung von Neubauten auf dieser Parzelle oder beim Umbau der Garage an die Stichstrasse Nr. 3 anzuschliessen. Die bestehende Zufahrt ist für Motorfahrzeuge aufzuheben.

	Art. 14
<i>Sammelplatz für Entsorgung</i>	Die Bereiche für eine Sammelstelle sind im Gestaltungsplan ausgeschieden. Die Containerstandplätze sind mit Sichthindernissen (keine Pflanzen) zu umgeben.
	Art. 15
<i>Fläche mit Nutzungsbeschränkung</i>	Die separat ausgeschiedene Fläche mit Nutzungsbeschränkung kann nur als grüne Fläche oder als Steingarten gestaltet werden. Die Erstellung von Parkplätzen, Abstellplätzen, Containerplätzen ist untersagt. Diese Fläche kann bei der Ausnutzungsberechnung (AZ) bei der Parzelle 135 angerechnet werden.
	Art. 16
<i>Energieeffizientes Bauen</i>	Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie - Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.
	Art. 17
<i>Gestaltung von Bauten und Anlagen</i>	¹ In der Wohnzone 2 (W2) sind nur EFH sowie R- EFH mit maximal drei Wohneinheiten zugelassen. MFH sind nicht gestattet.
<i>Gebäudelänge</i>	² Die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone 2 beträgt 30 m.
	Art. 18
<i>Dachgestaltung</i>	¹ Die Dachgestaltung bedingt besondere Sorgfalt. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer gestattet. Es sind nur dunkelfarbige Ziegel zu verwenden.
<i>Dachneigung</i>	² Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, zwischen 20° und 40° (alte Teilung) liegen.
	Art. 19
<i>Inkrafttreten Genehmigung</i>	¹ Der Gestaltungsplan "Widematte" mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.
<i>Änderung und Aufhebung</i>	² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



Legende zum Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

● ● ● ● ● ●	schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes
—	rot	Baulinien für Hauptbauten
—	braun	Baulinien für Kleinbauten
—	rot	Strassen- und Sockellinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
—	hellblau	Sichtzone
—	hellblau	Sichtlinie 2.5/50m
—	hellgrün	Grünfläche
—	braun	Bachbereiche für offene Bachführung mit Uferbestockung
—	hellgrün	Unterhaltsstreifen für den offenen Bach
—	hellgrün kariert	Bereich Restgefährdung Hochwasser
—	karmin	Wendeplatz (farblich markiert)
—	rot	Bereich Ein- / Ausfahrt
—	dunkelgrün	Bereich Sammelplatz Entsorgung
—	lila	Fläche mit Nutzungsbeschränkung
—	grün	Hochstammbäume

Orientierungsinhalt

—	schwarz	Baulinien vom Regierungsrat am 12. Nov. 2008 genehmigt
—	schwarz	Strassenlinie vom Regierungsrat am 2. April 2003 genehmigt
—	grau	Bestehende Strassen / Zufahrten / Fusswege
—	hellorange	Erschliessungsstrassen ES
—	hellgelb	Erschliessung Privat
—	dunkelviolet	öffentlicher Fussweg / Verlegung öffentlicher Fussweg
—	blau	Bäche und Retentionsbecken
—	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
—	schwarz	Bestehende Schmutzwasserleitung
—	blau	Bestehende Bach-Sauberwasserleitung, wird teilweise aufgehoben
—	rot	Neue Schmutzwasserleitung
—	blau	Eventuelle Sauberwasserleitung

KANTON AARGAU

GEMEINDE NIEDERWIL

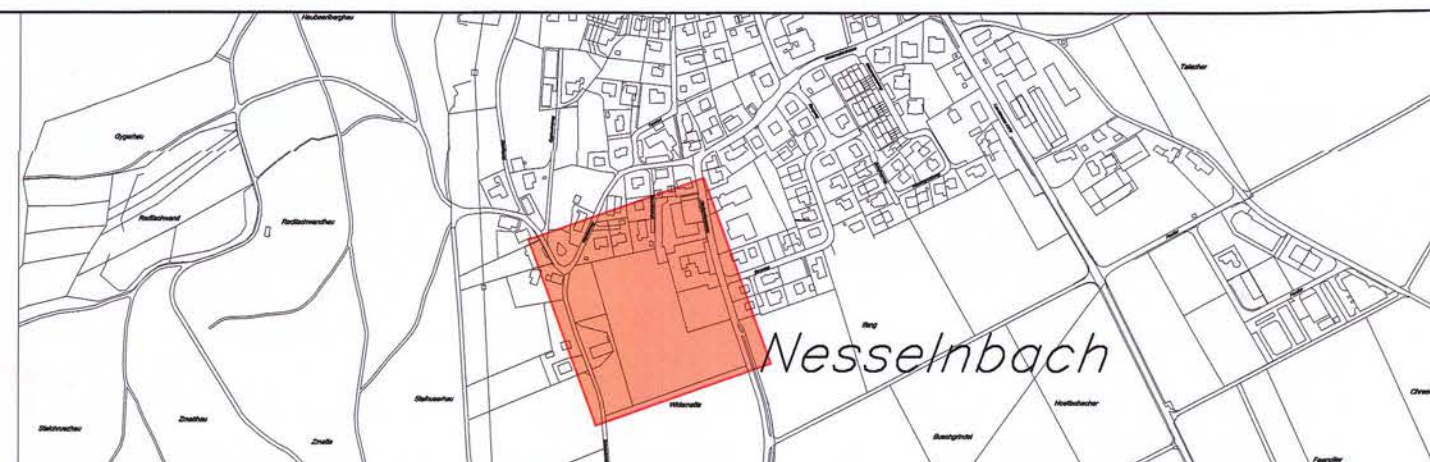
GESTALTUNGSPLAN "WIDEMATTE"

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

SITUATION 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Längenprofil Strasse / Kanalisation 1:500/50
- Sondernutzungsvorschriften



KNOBLAUCH
STEGMATTWEG 11
5610 WOHLN
SWISO zertifiziert ISO 9001

INGENIEUR UND PLANER
TELEFON 056 618 30 10
TELEFAX 056 618 30 11
info@kip.ch www.kip.ch

Projekt Nr. NW3442A00	Datum : 25.03.2009 Plan Nr. : 02.01.09 Format : 40 x 94	Projekt Gezeichnet : TAR Geprüft : ARE 03.05.2010	Änderungen: 12.04.2010 27.05.2010 / 08.11.2010 22.02.2011 / 26.09.2011
---------------------------------	---	---	--

Mitwirkungsbericht vom: 22. Februar 2010

Vorprüfungsbericht vom: 3. Mai 2010

Öffentliche Auflage vom: 22. März bis 20. April 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. Oktober 2011

Der Gemeindevorstand:

Walter Koch

Der Gemeindevorstand:

Christian Huber

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. Januar 2012

Der Generalsekretär: