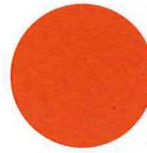




Gemeinde Niederwil



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

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)

Mitwirkungsbericht vom 14. März 2023

Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2023

Öffentliche Auflage vom 01. Juli 2024 bis 30. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am - 4. Nov. 2024

Der Gemeindeammann:

Norbert Ender

Der Gemeindeschreiber:

Christian Huber

Genehmigt durch den Kanton am:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 24. April 2025
mit Änderungen/Auflagen

Aarau, den 11. Juni 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

13. September 2024 / RIO

BC AG
Oberebenstrasse 38
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

PORTA GROUP
www.porta-group.ch

Impressum

Auftraggeber	Immofort AG, Büelisackerstrasse 3, 5619 Büttikon
Bearbeitung	Romano Richter
Version	5.0
Datum / Referenz	13. September 2024 / RIO
Auftrags-Nr.	4072XRP103.401
Dateiname	240913_SNV.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
2.1	16.12.2021	Anpassungen gemäss Fachgutachten Husistein vom 02.12.2021	Entwurf zur erneuten Vorprüfung
3.0	16.08.2022	Bereinigung gemäss 2. Vorprüfbericht	Entwurf
3.1	30.03.2023	Anpassung aufgrund Mitwirkung	Entwurf zur abschliessenden Vorprüfung
3.2	02.06.2023	Finale Bereinigung	Entwurf zur abschliessenden Vorprüfung
4.0	07.05.2024	Anpassungen gemäss abschliessender Vorprüfung	Entwurf zur öffentl. Auflage
5.0	13.09.2024	Anpassungen gemäss Einwendungsverfahren	Beschlussexemplar

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	Baubereiche für Gebäude	5
§ 7	Pflichtbaulinien	6
§ 8	Geschosszahl und -höhe	6
§ 9	Dachform	6
§ 10	Nutzungsart	6
§ 11	Nutzungsmass	7
3	Verkehr	7
§ 12	Erschliessung	7
§ 13	Parkierung	8
§ 14	Veloparkplätze	8
§ 15	Standort Entsorgung	8
§ 16	Fusswegverbindung	8
4	Umgebung	9
§ 17	Umgebungsgestaltung	9
§ 18	Vorplatzbereich Hauptstrasse	9
§ 19	Spiel- und Begegnungsbereich	10
5	Diverse Bestimmungen	10
§ 20	Gestaltung der Bauten und Anlagen	10
§ 21	Qualitätssicherung	11
§ 22	Energie	11
6	Schlussbestimmungen	11
§ 23	Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung	11

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 Erschliessung 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 Die erläuternden Teile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage-Dossier bestehend aus:
 - Richtprojekt Roefs Architekten AG (wegleitend) vom 17. März 2023
 - Umgebungskonzept iten landschaftsarchitekten GmbH (wegleitend) vom 3. April 2023
 - Umfeldanalyse Belloli Raum- und Verkehrsplanung
 - Lärmgutachten Grolimund + Partner AG
 - Situationsanalyse Dorfkern, KIP Siedlungsplan AG
 - Geschwindigkeitsmessung, Innolutions

§ 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.

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 und Nachweise der Einträge ins Grundbuch sicherzustellen, die bis spätestens mit der Baufreigabe vorliegen müssen.

2 Bebauung

§ 6

Baubereiche

¹ Gebäude mit dazugehörigen Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis G zu erstellen. Gebäude, inkl. vorspringender Gebäudeteile (z.B. Balkone) müssen einen Mindestabstand von 7.5 m zum jeweils benachbarten Gebäude einhalten.

² Nicht an die im Situationsplan bezeichneten 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) Vorspringende Gebäudeteile, Dachvorsprünge und Vordächer

Im Weiteren gelten die Bestimmungen § 21 BauV.

³ Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs für Unterirdische Bauten erstellt und dürfen an, respektive über die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die schriftliche Zustimmung der Nachbarn (ausserhalb des Planungssperimeters) ist zwingend, wenn der Grenzabstand unterschritten wird. Für Wurzelschächte sind Aussparungen an dem im Situationsplan bezeichneten Bereichen in den angegebenen Mindestabmessungen zwingend (Aussparung unterirdische Bauten).

⁴ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist jedoch zulässig und setzt den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.

§ 6a

Bereich für
nachgelagertes Verfahren

¹ Für das Grundstück Nr. 324 ist vor einer Neuüberbauung im Einklang mit dem Gestaltungsplan Hubelstrasse ein eigener (Teil-) Gestaltungsplan oder einer Änderung des Gestaltungsplans in einem nachgelagerten Verfahren zu erstellen.

² Darin ist vorzusehen, dass sich die wesentlichen Qualitätsmerkmale (bauliche Dichte, Höhe des Gebäudes, Aussenraum, Energievorgaben, etc.) am Gestaltungsplan Hubelstrasse zu orientieren hat.

³ Ein Neubau muss zu den Gebäuden in den Baubereichen A und D auf der Parzelle Nr. 323 einen Gebäudeabstand von 8.5 m wahren.

⁴ Die Parkierung hat über die gemeinsame Einstellhalle im Perimeter an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen (§ 13 SNV).

§ 7

Pflichtbaulinien

¹ Entlang der Pflichtbaulinien der Baubereiche A bis C ist die jeweilige Fassade auf der ganzen Höhe auf diese zu stellen. Ausgenommen sind Dachvorsprünge und Vordächer bis 1,5 m Auskragung.

§ 8

Geschosszahl und -höhe

¹ Es sind maximal drei Vollgeschosse in den Baubereichen A bis E zulässig, wobei in den Baubereichen A bis C auf den der Hauptstrasse zugewandten Fassaden maximal zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten dürfen. In den Baubereichen F bis G sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

² In den Baubereichen A bis C darf die zulässige maximale Geschosshöhe im ersten Vollgeschoss auf Ebene Hauptstrasse 4,5 m betragen, wenn die Nutzung nicht für das Wohnen bestimmt ist.

§ 9

Dachform

¹ Für die Baubereiche A, B und C gelten bezüglich Dachform die Bestimmungen gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil. Für die Baubereiche D bis G sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad zulässig. Der First ist 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 bis zum Dachrand reichen.

§ 10

Nutzungsart

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

² In den Baubereichen D bis G sind nur Mehrfamilienhäuser mit ausschliesslich Wohnungen zulässig. In den Baubereichen F und G sind jeweils max. 8 Wohneinheiten zulässig.

³ In den ersten Vollgeschossen auf Ebene Hof der Baubereiche A und F sind hindernisfreie Gemeinschaftsräume gemäss Richtprojekt zu erstellen. Angebote für ältere Bewohner sind zu ermöglichen.

⁴ Das Wohnungsangebot soll mindestens 25 % hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen bereitstellen. Es wird auf folgende Normen und Wegleitungen verwiesen:

- Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO
- SIA-Norm 500
- Minimalanforderungen der Planungsrichtlinien altersgerechte Wohnbauten der schweizerischen Fachstelle für behinderten gerechtes Bauen

§ 11

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 Baubereichen für Gebäude ist im Umfang von maximal 10% 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.

3 Verkehr

§ 12

Erschliessung

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

² Die Rampe der unterirdischen Einstellhalle muss in das Gebäude des Baubereichs F integriert werden.

³ Für Notfahrzeuge ist ab der Hubelstrasse die Zufahrt bis zum Baubereich G sicherzustellen. Die Lage und Dimensionierung der Feuerwehrezufahrt kann bei geänderten Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Baueingabe abweichend vorgesehen werden.

⁴ Die erforderlichen Sichtverhältnisse sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens gemäss dem kantonalen Merkblatt "Sicht im Strassenraum" nachzuweisen.

⁵ Entlang der Hubelstrasse ist spätestens mit der Überbauung gemäss §6a SNV auf der Parzelle 324 ein 2.0 m breites Trottoir zu realisieren.

Parkierung

§ 13

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und für Kunden unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen. Eine ausreichende Anzahl an Lademöglichkeiten für die Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind innerhalb der Einstellhalle mit mindestens Ausbaustufen C1 nach SIA 2060 zu erstellen.

² Für die Baubereiche A bis G sind oberirdische Parkfelder für Besucher nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichnetem Standort zulässig. Es ist ein behindertengerechtes Parkfeld zu erstellen. Die Beläge müssen sickerfähig sein.

³ Die Kundenparkplätze sind direkt über die Hauptstrasse zu erschliessen und nur im Situationsplan 1:500 bezeichnetem Bereich zulässig. Einer der Parkfelder ist behindertengerecht auszuführen. Mindestens ein Parkplatz ist mit einer öffentlich zugänglichen Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge auszustatten. Der definitive Standort für Ein- und Ausfahrt richtet sich nach Strassenbreite und der einzuhaltenden Sichtzone.

⁴ Im Vorplatzbereich des Baubereichs B kann ein Anlieferungsbereich im Unterabstand zur Hauptstrasse erstellt werden. Die Zu- und Wegfahrt ist nur in Vorwärts-Richtung zulässig. Der Bereich ist als Güterumschlagplatz zu markieren bzw. zu signalisieren.

Veloparkplätze

§ 14

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

Standort Entsorgung

§ 15

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

Fusswegverbindung

§ 16

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist als durchgehender Fussweg gemäss §5 mit befestigten Belägen zu sichern. Um die öffentlichen Durchwegung zu sichern, ist bis zum Zeitpunkt der vorliegenden Baubewilligung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mittels Eintragung im Grundbuch zu verankern.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragene halböffentliche Fusswegverbindung ist als arealinterner durchgehender Fussweg gemäss §5 mit sickerfähigen und rollstuhlgängigen Belägen 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 Breiten der Fusswegverbindungen müssen mindestens 2.5 m betragen.

4 Umgebung

§ 17

Umgebungsgestaltung

¹ Der Aussenraum ist für die gemeinschaftliche Nutzung funktional, attraktiv, abwechslungsreich sowie gestalterisch und ökologisch hochwertig zu gestalten. Die im Situationsplan weiss dargestellten Flächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind insbesondere so zu gestalten, dass eine hohe Biodiversität entsteht und ein ökologischer Ausgleich ermöglicht wird (z.B. Blumenrasen, kleine Sträucher, flächige Bodendecker etc.)

² Es sind standortgerechte und überwiegend einheimische Baum- und Strauchsorten zu verwenden. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sind Bäume (Lage und Durchmesser Baumkrone schematisch) zu pflanzen und entsprechend zu pflegen.

³ Die Umgebungsgestaltung regelt darüber hinaus in welcher Abfolge welche Umgebungsbereiche zu realisieren sind. Sie ist mit der Baueingabe der allfällig ersten Etappe über alle Baubereiche einzuzeichnen. 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 auszuweisen.

⁵ Im Sinne des Umgebungskonzeptes dürfen private Aussenbereiche nur durch eine einheitliche und lockere Bepflanzung differenziert werden. Durchgehend geschlossene Einzäunungen und Hecken sind unzulässig. Es gilt eine allgemeine Höhenbeschränkung von max. 1.2 m. Punktuelle Erhöhungen zur Gewährleistung des Sichtschutzes bei empfindlichen Bereichen (private Aussenbereiche) z.B. gegenüber den halböffentlichen und öffentlichen Fusswegeverbindungen sind in geringem Masse zulässig.

⁶ Bei Baubereich C ist der Geländesprung vom Niveau Parkplatz zum Gemeinschaftsgarten als leicht abgestufte und bepflanzte Mauer auszugestalten.

§ 18

Vorplatzbereich Hauptstrasse

¹ Der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und den Fassaden muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche mit Sitzmöglichkeiten gestaltet sein.

² Ein Anlieferungsbereich für Warenumschlag mit den Abmessungen von 2.5m auf 12.0m ist bei Baubereich B innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs für Anlieferung nur zulässig, wenn im 1. Vollgeschoss des Baubereichs C ein Detailhändler betrieben wird. Er hat sich in den Vorplatzbereich gestalterisch zu integrieren und muss sich durch andere Materialität (z.B. Pflasterung) vom übrigen Vorplatzbereich optisch abheben. Der Anlieferungsbereich ist ggf. nur mit einer

dezenten Bodenbeschriftung versehen. Auf eine zusätzliche Beschriftungstafel ist zu verzichten.

³ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

⁴ Im gesamten Vorplatzbereich ist nur eine niederschwellig/zurückhaltende und indirekte Beleuchtung bzw. Reklame zulässig.

⁵ Die Ausgestaltung hat in enger Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Kantonsstrasse K413 zu erfolgen.

⁶ Der Vorplatzbereich Hauptstrasse ist so zu gestalten, dass ein Befahren von Motorfahrzeugen nicht ermöglicht wird.

§ 19

Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Spiel- und Begegnungsbereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche für unterschiedliche Altersgruppen multifunktional und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Im zentralen Bereich sind mindestens zwei hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen und ein gedeckter Spielbereich anzulegen.

³ Der gemeinschaftliche Aussenbereich zwischen den Baubereichen A, B und D ist im Sinne des Freiraumkonzeptes z.B. mit Boccia, Tischtennis und Sitzstufen auszustatten.

⁴ Im Aussenbereich bei Baubereich C ist ein Gemeinschaftsgarten mit Blumenwiesen, Beeten und Obstbäumen anzulegen.

⁵ Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

5 Diverse Bestimmungen

§ 20

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 gemäss wegleitenden Richtprojekt entsteht:

- Die Gebäude sind durch ein klares Volumen und eine ruhige Erscheinungsform charakterisiert.
- Es sind gut aufeinander abgestimmte Farben in zurückhaltenden Naturtönen zu verwenden.
- Es sind hochwertige und nachhaltige Materialien im ortsüblichen Stil wie Holz, verputzte Aussenwärmedämmung, Beton- und Natursteine zu verwenden.
- Die Fassaden sind zu strukturieren (Fassadengliederung). Das Sockelgeschoss bei Baubereich A bis C ist optisch abzusetzen.
- Die Grösse der Fassadenöffnungen muss ortstypisch sein (z. B. Lochfenster, keine Bandfenster).

- Erker sind nicht erlaubt, auskragende Gebäudeteile sind nur in Form von Vordächern oder Balkone zulässig
- Dachaufbauten sind farblich ins Dach zu integrieren.

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 Hauptzugänge in den Baubereichen A und B sind auf der strassenseitigen Gebäudefassade anzuordnen.

§ 21

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 § 20 und der Umgebungsgestaltung gemäss § 17.

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.

§ 22

Energie

¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mindestens zu 80 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken. Die Anforderungen des EnergieStadt-Labels sind zu berücksichtigen.

² Sofern möglich ist der Anschluss an das Fernwärmenetz/Wärmeverbund zu bevorzugen.

³ Auf allen Dachflächen mit Südost- und Südwestausrichtung sind vollflächig Indach-Photovoltaik-Anlagen vorgeschrieben.

6 Schlussbestimmungen

§ 23

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.

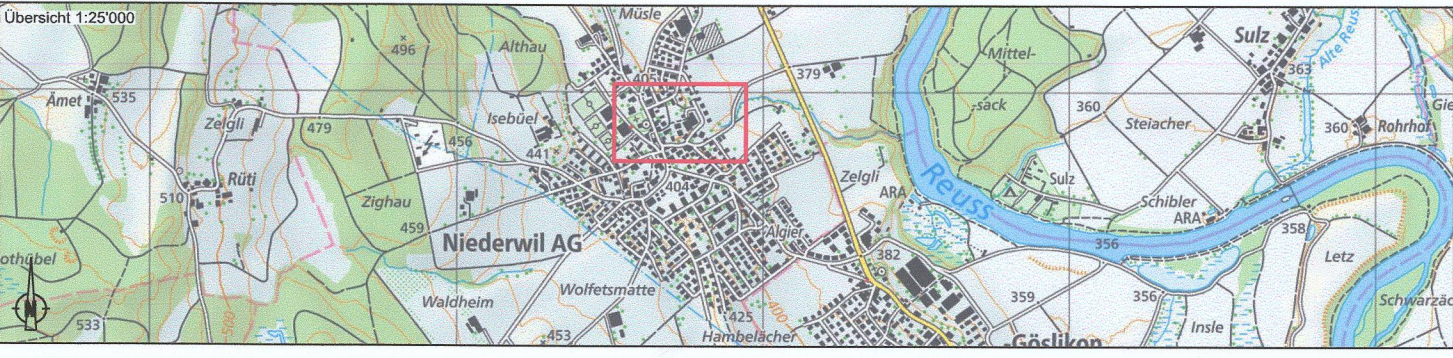


Gestaltungsplan Hubelstrasse

gemäss § 21 BauG

- Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt Roefs Architekten AG (wegleitend)
- Umgebungskonzept iten landschaftsarchitekten gmbh (wegleitend)

Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom 14. März 2023
Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2023
Öffentliche Auflage vom 1. Juli 2024 bis 30. Juli 2024
Vom Gemeinderat beschlossen am: 4. Nov. 2024

Der Gemeindeamann: Der Gemeindegemeinderat: Der Gemeindegemeinderat:

Norbert Ender Christian Huber

Genehmigt durch den Kanton am: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 24. April 2025

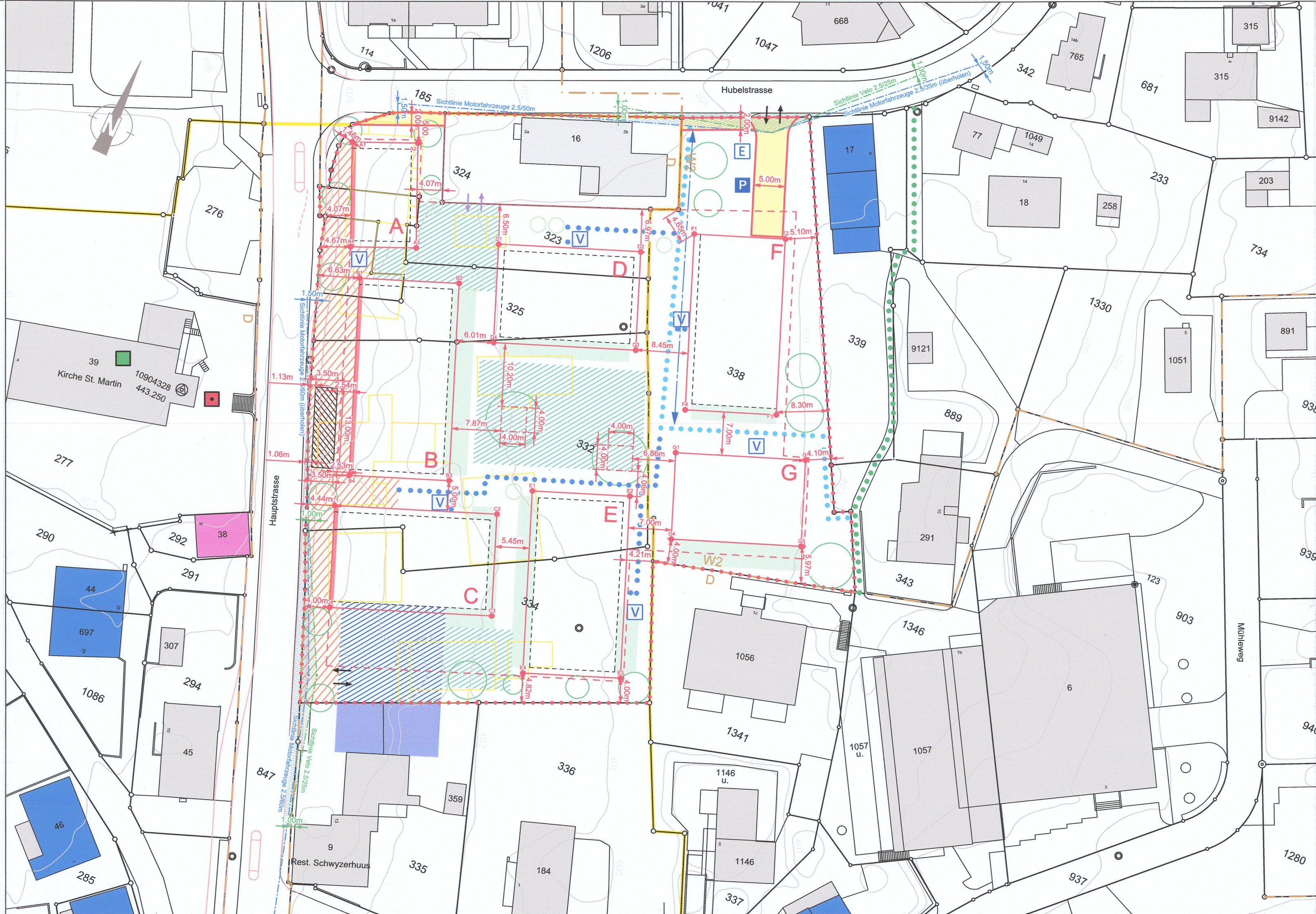
Projektnummer: 4072XRP103.400
Plannummer: 002
Format: 297 x 840
Dateiname: ...15_Projektdatei\3_Plaene\GP_Hubelstrasse.dwg
Plotfile:

Art: Erstellung: Änderung 4: Änderung 5:
gezeichnet: Omi 29.10.2019 Bol/Dus 29.04.2024 Dus 24.09.2024
geprüft: Fra 29.10.2019 Rio 29.04.2024 Rio 24.09.2024
freigegeben: Fra 26.11.2019 Rio 29.04.2024 Rio 24.09.2024

Beschreibung der letzten Änderung: Anpassung gemäss Einwendungsverhandlung (Baubereich unterirdische Bauten bis an Parzelle 324)



5620 Bremgarten
Oberebenstrasse 38
T 058 580 99 60
F 058 580 98 31
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch



Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereich Gebäude
- Baubereich unterirdische Bauten
- Aussparung unterirdische Bauten (Wurzelschächte)
- Bereich für nachgelagertes Verfahren (§6a SNV)
- Pflichtbaulinie
- Weg- und Strassenlinie kombiniert (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Sichtzone Velo
- Sichtzone Motorfahrzeug
- halböffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt (Lage schematisch)
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Vorplatzbereich Hauptstrasse
- Bereich Parkfelder Kunden (Lage schematisch)
- Standort Parkfelder Besucher (Lage schematisch)
- Standort Veloparkplätze (Lage schematisch)
- Standort Entsorgung (Lage schematisch)
- Bereich Anlieferung
- Einzelbaum (Lage und Grösse schematisch)
- Notzufahrt (Lage schematisch)

2. Orientierungsinhalt

- Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan
- Ortsbildschutzzone im Dorfkern (§ 9 Abs. 7 BNO)
- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Erschliessungsfläche
- möglicher Erweiterungsbereich Parkplätze Restaurant
- bestehende Fusswegverbindung
- Sichtbeziehung Velo
- Sichtbeziehung Motorfahrzeug
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Wegkreuze, Gedenkstätten
- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- Bepflanzung gemäss Richtprojekt (Lage und Grösse schematisch)
- Bauten gemäss Richtprojekt
- Neuer Strassenrand gemäss BGK
- Private Aussenbereiche
- Anschluss Einstellhalle an Parzelle 324 (Lage schematisch)

3. Koordinatenliste der Baubereiche, LV95

Baubereich A			Baubereich C			Baubereich E			Baubereich G		
A1	2664629.77	1247941.38	C1	2664651.55	1247886.61	E1	2664679.31	1247901.82	G1	2664697.60	1247916.95
A2	2664639.41	1247945.56	C2	2664675.71	1247896.07	E2	2664693.79	1247907.50	G2	2664716.90	1247924.47
A3	2664646.17	1247929.96	C3	2664681.73	1247880.71	E3	2664704.55	1247880.03	G3	2664721.98	1247911.47
A4	2664636.53	1247925.78	C4	2664657.57	1247871.24	E4	2664690.07	1247874.36	G4	2664702.71	1247903.92
Baubereich B			Baubereich D			Baubereich F					
B1	2664639.94	1247921.75	D1	2664657.98	1247935.97	F1	2664685.71	1247950.42			
B2	2664654.82	1247927.57	D2	2664679.13	1247944.23	F2	2664699.22	1247955.71			
B3	2664666.48	1247897.83	D3	2664684.94	1247929.39	F3	2664709.64	1247929.19			
B4	2664651.59	1247891.99	D4	2664663.80	1247921.11	F4	2664696.11	1247923.89			