



---

## **Gemeinde Niederwil; Gestaltungsplan "Egghübel" mit Sondernutzungsvorschriften; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzeli**

---

### **Sachverhalt**

#### **1. Verfahren**

##### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Mitwirkungsbericht der Gemeinde | 23. September 2002                |
| Vorprüfungsbericht              | 17. Juli 2002                     |
| Öffentliche Auflage             | 19. August bis 17. September 2002 |
| Beschluss Gemeinderat           | 23. September 2002                |
| Eingereicht zur Genehmigung     | 26. September 2002                |
| Ablauf der Beschwerdefrist      | 21. Oktober 2002                  |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

##### **1.2 Rechtsschutzverfahren**

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

#### **2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage**

Die Vorlage stützt sich auf die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung vom 11. September 1984.

#### **3. Die Vorlage im Überblick**

##### **3.1 Vorlage**

Das Gebiet 'Egghübel' liegt in der W2-Zone, am nördlichen Bauzonenrand von Niederwil. Der Perimeter umfasst ca. 0.5 ha. Aufgrund der schwierigen topografischen Lage drängte sich die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes auf.

Es werden zwei Baubereiche ausgeschieden, ein Bereich 'Kuppe' und ein Bereich 'Hang'. Im Weiteren erfolgt die Festlegung von Baulinien für Hauptbauten, Baulinien für Neben- und unterirdische Bauten, einem Baufeld für Tiefgarage sowie einer Höhenbegrenzungslinie für alle Gebäudeteile. Nicht mehr benötigte Strassen- und Baulinien aus dem Jahr 1990 werden aufgehoben. Die Sondernutzungsvorschriften umfassen im Wesentlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften für eine optimale Einpassung einer künftigen Überbauung in die anspruchsvolle Hanglage.

##### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

- Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften

## **Erwägungen**

### **4. Beurteilung der Vorlage**

#### **4.1 Überprüfungsbefugnis**

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

#### **4.2 Raumplanerische Beurteilung**

Die Festlegungen im vorliegenden Gestaltungsplan sind situationsgerecht. Sie ermöglichen insbesondere im Bereich 'Hang' eine haushälterische Ausnützung des Bodens und stellen eine der topografischen Situation gerecht werdende Einpassung kommender Bauten in die anspruchsvolle Landschaft sicher. Der Übergang zum angrenzenden Kulturland wird mittels Sondernutzungsvorschriften zur Umgebungsgestaltung geregelt.

#### **4.3 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

## **Beschluss:**

1.

Der Gestaltungsplan 'Egghübel' mit Sondernutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil vom 23. September 2002 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

---

## **Rechtsmittelbelehrung**

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

---

**Protokollauszug**

- Gemeinderat, 5524 Niederwil
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Verkehr BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fischer', written over a horizontal line.