



Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde Niederwil



ERSCHLIESSUNGSPLAN „STEINDLER“

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 17 BauG

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situation 1:500

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 28. November 2017

Der Generalsekretär:



Vorprüfungsakten

Mitwirkungs-/Auflageakten

Beschluss Gemeinderat

Genehmigungsakten

Mitwirkungsbericht vom: 7. November bis 6. Dezember 2016

Vorprüfungsbericht vom: 16. September 2016

Öffentliche Auflage vom: 7. November bis 6. Dezember 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31. Juli 2017

Der Gemeindeammann:

Walter Koch

Der Gemeindeschreiber:

Christian Huber

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

KIP
SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. NW3668ROO	Name	Plan-Nr. 14.01.06
Projekt	DUS/TAR	10.07.2015
Verfasst	DUS	03.10.2016
Geprüft	TAR	14.10.2016
Änderungen infolge Einwendungsverhandlungen vom 28.03.2017	TAR	12.07.2017

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Der Gemeinderat Niederwil erlässt über das Gebiet „Steindler“, gestützt auf § 25 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 5 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 sowie § 4 BNO vom 16. September 2009 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck	§ 1
	¹ Der Erschliessungsplan schafft die Voraussetzungen zur rationellen, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Erschliessung und Bebauung und damit Entwicklung des Areals „Steindler“.
Bestandteile	§ 2
	¹ Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind: - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften ² Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind: - Planungsbericht
Perimeter	§ 3
	¹ Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter (Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen Nrn. 237, 243, 247, 664, 684, 1382 und 1387).
Verhältnis zur Grundordnung	§ 4
	¹ Soweit der Erschliessungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Niederwil. ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Erschliessung

Verkehrskonzept	§ 5
	¹ Die Parzellen 664, 684, 1382 und 1387 sind vom Feldweg her zu erschliessen.
	² Die Parzelle 237 ist vom Steindlerweg (Parz. Nr. 247) her erschlossen. Wird auf den Parzellen 237, 664 und 1387 eine Gesamtüberbauung realisiert, muss die Erschliessung der Parz. 237 ebenfalls über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Strasse 1 erfolgen. ³ Strassen, die ausgehend von der Strasse 1 die Parzellen Nr. 237 oder 664 erschliessen, sind mit einer Breite von mindestens 4 m zu erstellen.

Parkierung	§ 6 ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch zu erstellen. Ausgenommen sind Besucher- und Behindertenparkplätze.
Langsamverkehr	§ 7 ¹ Innerhalb der Fläche der Strasse Nr. 1 ist ein separater Gehweg von mind. 1.5 m Breite auszuscheiden. Der Gehweg ist überfahrbar auszugestalten.
Baulinie für Hochbauten sowie für Klein- und Anbauten	§ 8 ¹ Die Baulinien für Hochbauten mit einem Strassenabstand von 4 m und die Baulinie für Klein- und Anbauten mit einem Strassenabstand von 2 m legen die minimalen Strassenabstände fest.

Ver- und Entsorgung

Bereich Trafostation	§ 9 ¹ Der Bereich Trafostation steht für in Zusammenhang mit der Trafostation stehende Notwendigkeiten (Trafostation, Dachwasserversickerung, Abstand, etc.) zur Verfügung.
Fläche Trafostation + Vorschacht	§ 10 ¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs Trafostation ist eine Trafostation inkl. Vorschacht nach Massgabe der AEW Energie AG zu erstellen.
NISV-Servitutsfläche	§ 11 ¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingezeichneten NISV-Servitutsfläche sind Orte mit empfindlicher Nutzung nach Art. 3, Abs. 3 NISV nicht zulässig.
Bereich Verteilkabine	§ 12 ¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs Verteilkabine ist eine Verteilkabine nach Massgabe der AEW Energie AG zulässig. ² Die Verteilkabine muss an die neue Trafostation im Bereich Trafostation angeschlossen werden. Die Führung der dafür notwendigen Netzelemente darf über die Parzellen 237, 664 und 1387 erfolgen. Dies ist mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu regeln.
Entwässerungskonzept	§ 13 ¹ Für die Entwässerung des Gebietes gilt grundsätzlich das Teiltrennsystem mit Versickerung. ² Muss vom Teiltrennsystem mit Versickerung abgewichen werden, ist die Notwendigkeit durch ein geologisches Gutachten zu belegen.

Umwelt

§ 14

Lärmschutz Kantons-
strasse

¹ Der Strassenlärmbelastung durch die östlich des Perimeters liegende Kantonsstrasse K270 ist durch geeignete Massnahmen zu begegnen. Die Wirksamkeit der vorgesehenen Massnahmen im Hinblick auf die massgebenden Lärmgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte.

§ 15

Lärmschutz Tiefgarage

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist, die Tiefgarage betreffend, die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gemäss Art. 7 LSV nachzuweisen.

² Ab 50 Parkplätzen ist die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Sinne der Vorsorge schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 SN 640 571-1).

§ 16

Bereich Schutzdefizit
Hochwasser

¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs Schutzdefizit Hochwasser sind sämtliche Gebäudeöffnungen 30 cm über dem gewachsenen Terrain anzuordnen.

² In den restlichen Bereichen mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 17

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Erschliessungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.

² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Erschliessungsplanes.

Genehmigungsinhalt

Orientierungsinhalt

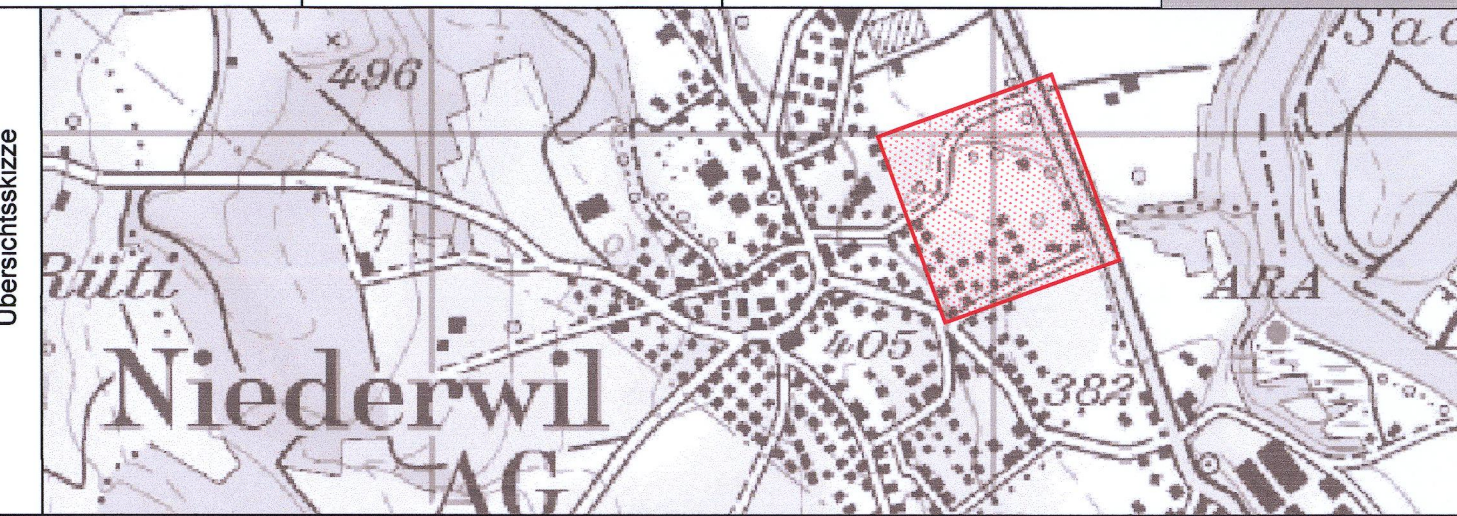
KANTON AARGAU

Gemäss § 17 BauG

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsakten	Mitwirkungs-/ Auflageakten	Beschluss Gemeinderat	Genehmigungsakten
------------------	----------------------------	-----------------------	-------------------



KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt Nr. NW3668R00	Datum : 14.10.2016 Plan Nr. : 02.01.06 Format : 60/63	Projekt : DUS / TAR Gezeichnet : TIS / MPA Geprüft : TAR	Änderungen: 12.07.17 / TAR/GSC
---------------------------------	---	--	-----------------------------------

Mitwirkung vom: 07.11.2016 bis 06.12.2016

Vorprüfungsbericht vom: 16.09.2016

Öffentliche Auflage vom: 07.11.2016 bis 06.12.2016

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: Walter Koch

Genehmigung durch das Departement

Genehmigung: Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. Dezember 2017

Der Generalsekretär:

GEMEINDE
NIEDERWIL

