

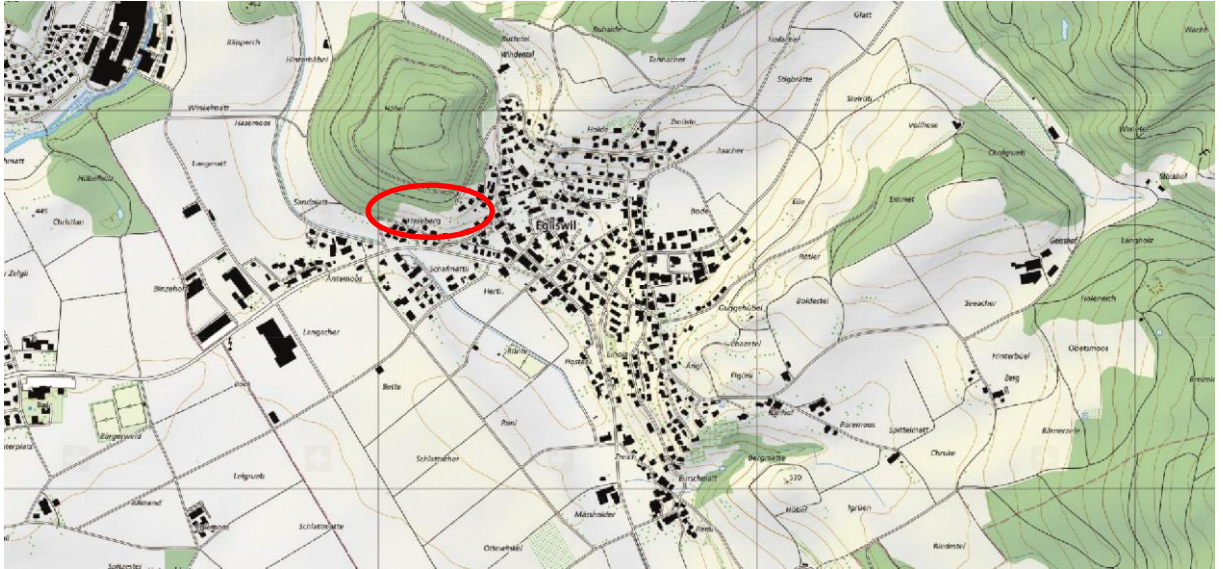
# Gestaltungsplan «Hasenberg»

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:  
Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Hasenberg»

Vom Gemeinderat am 7. April 2022  
für die öffentliche Mitwirkung und kan-  
tonale Vorprüfung freigegeben



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142) - Übersichtkarte ohne Massstab

Mitwirkung vom: ..... bis: .....  
Vorprüfungsbericht vom: ..... bis: .....  
Öffentliche Auflage vom: ..... bis: .....

Beschlossen vom Gemeinderat am: .....

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Proj. Nr. 14-16-065-00  
Datum 7.4.2022  
Rev. Dat. ....  
Bearbeitung gdi / bgl

f:\daten\m4\16-065-00\04\_ber\3\_snv\snv\_gp\_hasenberg\_220128.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
§ 1	Ziel und Zweck	3
§ 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
<b>B</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b>	<b>4</b>
§ 3	Nutzungsmass und -art	4
§ 4	Baubereiche für Hochbauten	4
§ 5	Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	4
§ 6	Maximale Höhenkoten	5
§ 7	Dächer	5
<b>C</b>	<b>Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume</b>	<b>5</b>
§ 8	Gesamtwirkung	5
§ 9	Gestaltungsanforderungen an die Bauten	5
§ 10	Gestaltungsanforderungen an den Freiraum	6
§ 11	Bepflanzung	6
<b>D</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>7</b>
§ 12	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	7
§ 13	Parkierung für Personenwagen	7
§ 14	Parkierung für Velos und Motorräder	7
<b>E</b>	<b>Umwelt</b>	<b>8</b>
§ 15	Energie	8
§ 16	Meteorwasser	8
§ 17	Entsorgung	8
<b>F</b>	<b>Etappierung</b>	<b>8</b>
§ 18	Etappierung	8
<b>G</b>	<b>Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen</b>	<b>9</b>
§ 19	Qualitätssicherung	9
§ 20	Abweichungen	9
§ 21	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	9

## Präambel

Der Gemeinderat von Egliswil erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022) sowie § 8 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Egliswil vom 14. Dezember 1993 den Gestaltungsplan «Hasenberg».

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Egliswil. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

## A Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Hasenberg» ermöglicht die Entwicklung eines neuen, eigenständigen Quartiers und sichert eine architektonisch hochwertige Überbauung im Sinne von § 8 BNO Egliswil. Gleichzeitig wird mit einer massvollen Verdichtung und qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung auf die angrenzenden Quartiere und die exponierte, von weitem einsehbare Hanglage Rücksicht genommen.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Erstellung einer architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung mit Orientierung zum Hangverlauf und abgestimmter, hochwertiger Gestaltung
- Entwicklung eines durchgrünten Quartiers mit einem vielfältigen Angebot an qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Erhalt des Bezugs zur umgebenden Landschaft durch Minimierung der Eingriffe in die natürliche Topografie sowie eine Verzahnung mit der Umgebung durch vertikale und horizontale Verbindungen
- Unterirdische Anordnung der Parkierung mit Ausnahme der Besucherparkplätze
- Aufwertung des Siedlungs- bzw. Waldrands mit einer hohen Biodiversität

### § 2 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem dazugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bei der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.

## B Bau- und Nutzungsvorschriften

### § 3 Nutzungsmass und -art

<sup>1</sup> Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Neubauten innerhalb der Baubereiche beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter total 5'770 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige aGF wird pro Baubereich wie folgt festgesetzt:

Baubereiche	zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich
1	820 m <sup>2</sup>
2	820 m <sup>2</sup>
3	820 m <sup>2</sup>
4	820 m <sup>2</sup>
5	330 m <sup>2</sup>
6	590 m <sup>2</sup>
7	530 m <sup>2</sup>
8	530 m <sup>2</sup>
9	510 m <sup>2</sup>

### § 4 Baubereiche für oberirdische Gebäude

<sup>1</sup> Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche 1 bis 9 anzuordnen. Sie dürfen bis auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> In den Baubereichen 1, 2, 3, 4 und 9 sind jeweils zwei Gebäude zu erstellen. Die Gebäude innerhalb dieser Baubereiche sind in sich selbstständig und räumlich klar zueinander versetzt zu erstellen.

<sup>3</sup> In den Baubereichen 5, 6, 7 und 8 sind geschossweise terrassierte Baukörper zu erstellen.

<sup>4</sup> Pro Baute können bis zu vier Wohneinheiten realisiert werden.

<sup>5</sup> Der **Eingangsbereich** dient der Erschliessung und liegt zwischen den beiden Bauten innerhalb der Baubereiche 1,2 ,3, 4 und 9. Er darf überdacht werden und ist optisch durchlässig zu gestalten.

<sup>6</sup> Ausserhalb der Baubereiche für oberirdische Gebäude sind nur Elemente der Freiraumgestaltung (z.B. Veloabstellplätze, Erschliessungsanlagen und dergleichen) zulässig. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die übergeordneten gesetzlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.

### § 5 Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für unterirdische Bauten anzuordnen.

<sup>2</sup> In den Geschossen auf Niveau der Hasenbergstrasse sind die Einstellhallen zu realisieren. In jeder Einstellhalle ist mittels Liftanlagen die Erschliessung der zweiten Bautiefe

sicherzustellen. Die Liftanlagen müssen für die Bewohner der zweiten Bautiefe frei zugänglich zu erstellen.

## **§ 6 Maximale Höhenkoten**

<sup>1</sup> Die maximalen Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden. Bei den im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) ist vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion auszugehen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten im Sinne von Absatz 2.

<sup>2</sup> Als technisch bedingte Aufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Zu- und Abluffassung). Sie dürfen die jeweilige maximale Höhenkote um maximal 1.50 m überschreiten.

## **§ 7 Dächer**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind für Neubauten nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, in Anlehnung an SIA-Norm SN 564 312 (Kapitel 2.7) ökologisch wertvoll zu begrünen oder als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen.

# **C Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume**

## **§ 8 Gesamtwirkung**

<sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen mit einer besonders guten Gesamtwirkung zu gestalten.

<sup>2</sup> Das Farb- und Materialkonzept ist mit den Baugesuchen einzureichen. Zusätzlich sind für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile Bemusterungen bei der Bauverwaltung einzureichen.

<sup>3</sup> Die Beleuchtung des Aussenraumes ist auf das funktional notwendige zu beschränken, sodass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

## **§ 9 Gestaltungsanforderungen an die Bauten**

<sup>1</sup> Bauten sind hinsichtlich Farbe und Materialisierung zurückhaltend zu gestalten. Reflektierende Materialien und vollflächige Glasfassaden sind an den Frontseiten (Südfassade) auf ein Minimum zu reduzieren.

<sup>2</sup> Die Fassaden sind gestalterisch durch Rück- und/oder Vorsprünge, Materialwechsel etc. zu gliedern. Vollflächige Brüstungen aus reflektierenden Materialien oder Glas sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Terrassen sind mit Pflanztrögen sowie bepflanzbaren Flächen und Teile der Fassaden mit baulichen Massnahmen wie Rankelementen zu begrünen.

<sup>4</sup> Die Geschosse auf Niveau der Hasenbergstrasse sind ins Terrain zu integrieren.

## § 10 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

<sup>1</sup> Der Freiraum ist konzeptionell weiter zu detaillieren und in die im Gestaltungsplan bezeichneten verschiedenen Nutzungsbereiche zu gliedern:

- a) Der Hang zwischen den Gebäuden ist als **extensive Trockenwiese** mit einzelnen Obstbäumen zu bepflanzen und fliessend zu gestalten. Einfriedungen wie Mauern, Zäune und dgl. sind mit Ausnahme von Stützmauern nicht zulässig. Stützmauern können nur bewilligt werden, wenn sie zurückhaltend in Erscheinung treten und eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen erzielen.
- b) Der **Spielplatz** dient als Spiel- und Erholungsfläche. Er ist unter Berücksichtigung des Waldabstandes gemäss § 48 BauG mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erstellen. Die Gestaltung hat mit Naturmaterialien zu erfolgen, die Versiegelung des Bodens ist auf ein Minimum zu reduzieren und eine grosszügige Beschattung ist zu gewährleisten. Es steht altersgerechtes Spielangebot für alle Altersgruppen zur Verfügung.
- c) Der **Aufenthalts- und Begegnungsbereich** ist als gemeinschaftlicher Begegnungsort zu konzipieren. Er hat den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen und ist mit Sitzgelegenheiten und Grünflächen auszustatten sowie mit Bäumen zu beschatten.
- d) Der Waldabstand ist für eine **ökologische Aufwertung** ökologisch hochwertig zu bepflanzen. Anzustreben ist ein stufiger Waldrand mit Mantel und ausgeprägtem Saum (Strauch- und Krautschicht).
- e) Die **öffentliche quartierinterne Fussverbindung** dient der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Sie ist mit einer Mindestbreite von 2.5 Metern und wenn möglich wasserdurchlässig auszuführen. Der Weg verbindet die Eingänge von Haus 1 (Niveau 2. OG), Haus 2 (Niveau 3. OG), Haus 3 (Niveau 1. OG), Haus 4 (Niveau 2. OG) und Gebäude 5 (Niveau 1. OG).
- f) Die **öffentliche Fussverbindung Häbnigasse** dient als Verbindung zwischen der öffentlichen Fussgängertreppe im Osten des Gestaltungsplanperimeters und der Häbnigasse.
- g) Die **öffentliche Waldverbindung für Fussgänger** verbindet das Quartier mit dem Häbniwald und der Feuerstelle Häbniplatz. Sie ist als nicht-befestigte Verbindung und möglichst naturnah auszuführen.
- h) Die **öffentliche Fussgängertreppe** ist mit einer Breite von 2 m auszugestalten und beidseitig mit Hecken und verschiedenen Straucharten zu säumen und locker mit Bäumen zu beschatten.

## § 11 Bepflanzung

<sup>1</sup>Für die Bepflanzung sind folgende minimale Bodenaufbauten sicherzustellen:

- Bäume: 1.00 m
- Sträucher: 0.60 m
- Dachbegrünung: je nach Bepflanzung ausreichende Substratschicht

<sup>2</sup>Es sind mindestens zu 2/3 einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden, die auch den erwarteten klimatischen Bedingungen gerecht werden. Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der schwarzen Liste Inofflora ist im Gestaltungsplangebiet nicht zulässig.

## **D Erschliessung und Parkierung**

### **§ 12 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von der Hasenbergstrasse her zu erschliessen.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt zu den unterirdischen Einstellhallen erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen.

<sup>3</sup> Die Ein- und Ausfahrten nutzen die Topographie und sind so zu erstellen, dass sie zurückhaltend in Erscheinung treten.

### **§ 13 Parkierung für Personenwagen**

<sup>1</sup> Die Anzahl der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. In den gemäss Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Parkfelder erstellt werden:

- Zwischen den Baubereichen 5 und 6: Für die Erschliessung des Gebäudes im Baubereich 5, falls für die Einstellhallen in den Baubereichen 6 und 7 noch keine Baugesuche eingereicht wurden. Die Parkfelder sind rückzubauen, sobald eine Einstellhalle in den Baubereichen 6 oder 7 realisiert wurde.
- Vor dem Baubereich 9: Für Besucherparkplätze.

<sup>3</sup> Bei den unterirdischen Abstellplätzen sind technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

### **§ 14 Parkierung für Velos und Motorräder**

<sup>1</sup> Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10 % der Anzahl zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

<sup>2</sup> Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019. Mit jeder Bauetappe sind zu Beginn zwei Drittel der erforderlichen Veloparkplätze zu erstellen. Bei ausgewiesenem Bedarf kann für jede Bauetappe die Erstellung der restlichen Plätze von der Baubewilligungsbörde verlangt werden. Die entsprechenden Flächen sind in der Planung frei zu halten.

<sup>3</sup> Die Veloabstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Signaturen anzuordnen.

<sup>4</sup> Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze sind im Baugesuch nachzuweisen.

## **E Umwelt**

### **§ 15 Energie**

<sup>1</sup> Die Bauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie:

- dem jeweils gültigen MINERGIE®-Standard entsprechen,
- oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der jeweils gültigen Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken
- oder ausschliesslich erneuerbare Energie oder Abwärme nutzen.

### **§ 16 Meteorwasser**

<sup>1</sup> Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zuzuführen oder für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

<sup>2</sup> Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf und nicht für andere Zwecke genutzt wird, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

### **§ 17 Entsorgung**

<sup>1</sup> Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Standorten gedeckt zu erstellen.

## **F Etappierung**

### **§ 18 Etappierung**

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet ist eine zeitlich gestaffelte Realisierung möglich. Mit jeder Etappe ist das Erreichen eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sicherzustellen.

<sup>2</sup> Im Falle eines etappierten Vorgehens sind mit jeder Etappe die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen und von der Gemeinde Egliswil genehmigen zu lassen. Der Umgebungsplan ist von einer qualifizierten Fachperson zu erarbeiten. Wird im Rahmen von Etappierungen von diesem Plan abgewichen, ist diese Abweichung von der Gemeinde zu genehmigen.



## **G      Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen**

### **§ 19 Qualitätssicherung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wird ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen, um die Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen von Baubewilligungen zu beurteilen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Gesuchsteller.

### **§ 20 Abweichungen**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie dem Zweck des Gestaltungsplans und der Grundordnung in der BNO nicht widersprechen und dadurch keine öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.

### **§ 21 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Erschliessungsplan «Hasenberg» (Genehmigung 21. Mai 2015) wird aufgehoben.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.