

Gestaltungsplan «Hasenberg»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Egliswil

Vom Gemeinderat am 7. April 2022 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung freigegeben



Auftraggeber

Gemeinde Egliswil, Mitteldorfstrasse 3, 5704 Egliswil

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Katrin Seidel

Dipl.-Ing. Architektin TU

Dimitri Murbach

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

David Burkhard

BSc FHO in Raumplanung

Annkatriin Kümmerli

Zeichnerin FR Raumplanung EFZ

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Hasenberg, Quelle: AGIS Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1 Planungsgegenstand und Ziele	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Zielsetzung der Planung	6
1.3 Inhalt der Planung	7
2 Rahmenbedingungen	8
2.1 Planungsgebiet	8
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen	8
2.3 Planerische Rahmenbedingungen	11
3 Richtkonzept	15
3.1 Übergeordnete Leitsätze	15
3.2 Freiraum	16
3.3 Nutzung, Gestaltung und Energie	20
3.4 Verkehr	22
4 Erläuterung der Planungsinhalte	29
4.1 Erläuterungen zum Situationsplan	29
4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften	29
5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	34
6 Organisation und Verfahren	35
6.1 Organisation und Beteiligte	35
6.2 Planungsverfahren	35
Abbildungsverzeichnis	36
Tabellenverzeichnis	36
Anhang	37
Anhang 1: Plan Richtkonzept	37
Anhang 2: Schnitte	38

Zusammenfassung

In der Gemeinde Egliswil stellt das Gebiet «Hasenberg» eine der letzten grösseren Baureserven in der Einfamilienhaus-Zone dar. Das rund 12'650 m² grosse Gebiet befindet sich in attraktiver Hanglage und in fussläufiger Distanz zum Dorfzentrum. Zwar liegt ein rechtskräftiger Erschliessungsplan für das Gebiet seit Mai 2015 vor, jedoch wurde der Kreditantrag für die Realisierung der Erschliessungsstrasse durch die Einwohnergemeindeversammlung im November 2015 abgelehnt und der Gemeinderat mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans beauftragt.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass der Hasenberg erschlossen wird und sich zu einem eigenständigen Wohnquartier entwickelt, das angemessen auf die sensible Hang- und Waldrandlage reagiert. Durch den Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan aufgehoben.

Der Gestaltungsplan definiert verbindliche Vorgaben zu den Themen Städtebau, Architektur, Landschaft, Energieeffizienz, Umwelt, Lärm, Entsorgung und Mobilität. In der Erarbeitung wurde darauf geachtet, dass die Grundeigentümer ihre Grundstücke weitgehend selbstständig und etappiert überbauen können, wobei der Gestaltungsplan ein gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmtes Erscheinungsbild gewährleistet.

Mit Vorgaben für ein attraktives sowie vielfältiges Freiraumangebot wird eine Verzahnung mit der Umgebung erreicht und die natürliche Lesbarkeit der Topografie beibehalten. Der Spielplatz soll auch über den Perimeter des Gestaltungsplans hinaus als Treffpunkt und Erholungsnutzung dienen. Durch die Festlegung von Baubereichen, Abständen und Höhenkoten wird die Massstäblichkeit der Umgebung bewahrt und eine Bebauung vorgesehen, die sich hinsichtlich der Landschaft zurückhält. Mit gegliederten Fassaden und versetzten Baufeldern wird eine hochwertige und gestalterisch abgestimmte Bebauung ermöglicht. Die Erschliessung erfolgt unterirdisch, die Einstellhallen sind von der Hasenbergstrasse aus zugänglich.

Im Sinne eines Beitrags zur Nachhaltigkeit werden mit den Festlegungen des Gestaltungsplans die Weichen gestellt für die Steigerung der Biodiversität und eine effiziente Energienutzung.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet «Hasenberg» befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Egliswil, nördlich der Seoner- und der Hasenbergstrasse sowie unmittelbar angrenzend an den Häbni-Wald. Die unbebauten, in der zweiten Bautiefe noch unerschlossenen Grundstücke stellen eine der letzten grösseren und zusammenhängenden Reserven in der Einfamilienhaus-Zone der Gemeinde dar. Beim rund 12'650 m² grossen Gebiet handelt es sich um eine attraktive, nach Süden ausgerichtete und von Weitem einsehbare Hanglage in fussläufiger Distanz zum Dorfzentrum sowie der Bushaltestelle «Waageplatz».

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (Genehmigung 21. Mai 2015). Die Einwohnergemeindeversammlung lehnte jedoch am 27. November 2015 den Antrag auf Sprechung eines Kredits für die Realisierung der Erschliessungsstrasse ab und beauftragte den Gemeinderat mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans mit terrasserter Bauweise. Der rechtskräftige Erschliessungsplan wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan daher abgelöst. Parallel befindet sich die Gemeinde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, weshalb beide Planungen aufeinander abgestimmt wurden.



Abbildung 1: Luftaufnahme (Quelle: Romeo Keller, Egliswil)

1.2 Zielsetzung der Planung

Die Ziele des Gestaltungsplans bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartiers. Es gilt, die exponierte und daher für das Ortsbild sensible Hanglage mit einer hochwertigen und abgestimmten Architektur zu überbauen. Dabei soll die natürliche Lesbarkeit der Topografie beibehalten werden, indem die Eingriffe minimiert und eine Verzahnung mit der Umgebung durch vertikale und horizontale Wegverbindungen sowie eine starke Durchgrünung erreicht wird. Die Parkierung soll mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch erfolgen, hinsichtlich Nachhaltigkeitsgrad gelten erhöhte Anforderungen.

1.3 Inhalt der Planung

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümergebunden und legen den Spielraum fest, in dem sich ein Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein informell und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen.

Der Gestaltungsplan «Hasenberg» besteht aus den folgenden grundeigentümergebundenen Unterlagen:

- Situationsplan im Maßstab 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient als Erläuterung des Gestaltungsplans.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

Gestaltungsplanperimeter

Der rund 12'650 m² grosse Gestaltungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 228, 229, 382, 386, 388 und 957. Von der Hasenbergstrasse her sind die Parzellen Nr. 382 sowie die ersten Bautiefen der Parzellen Nrn. 229, 386 und 388 erschlossen. Die Parzellen Nrn. 228, 229 und 957 sind unbebaut. Der Gestaltungsplanperimeter schliesst das bestehende Wohnquartier in nördlicher und westlicher Richtung zum Häbni-Wald ab.

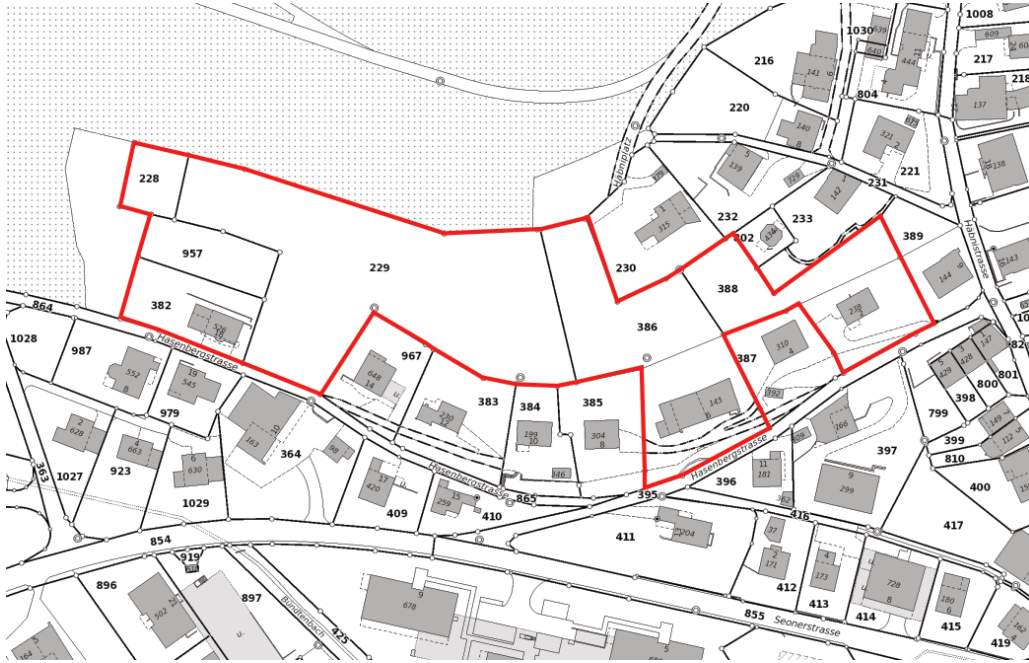


Abbildung 2: Rot bandierter Gestaltungsplanperimeter (Quelle: AGIS)

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ist seit 1. Mai 2014 in Kraft. Gestützt darauf wurde der kantonale Richtplan revidiert und am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen und ist seit dem 29. Juni 2015 für alle Behörden des Kantons Aargau verbindlich. Der Bundesrat hat am 23. August 2017 die Revision des Richtplans sowie die Anpassungen des Richtplanteils «Siedlung» genehmigt. Der Richtplan erfüllt damit die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes. Der vom Grossen Rat am 20. September 2011 erlassene Richtplan des Kantons Aargau koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinde. Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zonierte.

Die Gemeinde Egliswil gehört gemäss dem Raumkonzept Aargau zum ländlichen Entwicklungsraum. Die ländlichen Entwicklungsräume sollen ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial ausrichten und ihre Funktion im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahrnehmen. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Kantonales Baugesetz (BauG)

Der Gestaltungsplan (GP) ist ein Planungsinstrument des kantonalen Baugesetzes. Der GP präzisiert die Nutzungsplanung einer Gemeinde für ein spezielles Gebiet. Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht oder eine Gestaltungsplanpflicht dies erfordert. Gemäss § 21 Abs. 2 BauG ist es im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, von den Nutzungsplänen einer Gemeinde abzuweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Regionalplanung

Die Gemeinde Egliswil gehört dem Regionplanungsverband «Lebensraum Lenzburg Seetal» (LLS) an. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (vom LLS-Vorstand am 20. Mai 2020 genehmigt) wird die Gemeinde Egliswil im zusammenfassenden Zielbild als Dorf im ländlichen Raum bezeichnet. Für die zukünftige Entwicklung steht die Erneuerung durch Innenentwicklung im Vordergrund, wobei der spezifische Charakter des Ortskerns zu bewahren und weiterzuentwickeln ist. Die Nachbargemeinde Seon fungiert als ländliches Zentrum mit Stützpunktfunktion und Basisinfrastruktur. Die Gemeinde Egliswil liegt zudem im Landschaftsraum «Nördliche Endmoräne» mit hohem Erholungswert und wichtiger Vernetzungsfunktion. Im Gestaltungsplan berücksichtigt wird das Merkblatt «Vielfältige Siedlungsränder» der LLS-Projektgruppe Landschaft vom 11. September 2018.

Nutzungsplanung (Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung)

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb der Einfamilienhauszone und ist mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan «Hasenberg» (Genehmigung 21. Mai 2015) überlagert. Gemäss § 15 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.35 und es dürfen maximal zwei Vollgeschosse realisiert werden. Die Gebäudehöhe beläuft sich auf 6.8 m und die Firsthöhe auf 9.8 m. In Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 15% erhöht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe um 40 cm. Zulässig sind gemäss § 17 BNO reine Wohnbauten sowie nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Parzellenanteilen, die von bereits genutzten Grundstücken abgetrennt sind, dürfen gemäss § 18 Abs. 4 BNO baulich nur soweit ausgenutzt werden, als es die AZ für die gesamte Parzelle vorgibt. Gemäss § 19 Abs. 1 BNO zählen, mit Verweis auf § 166 Abs. 2 BauG, die senkrecht übereinander liegenden Geschosse als Vollgeschosse. Eine Neigung von mehr als 15% wird als Hang bezeichnet (§ 19 Abs. 3 BNO).

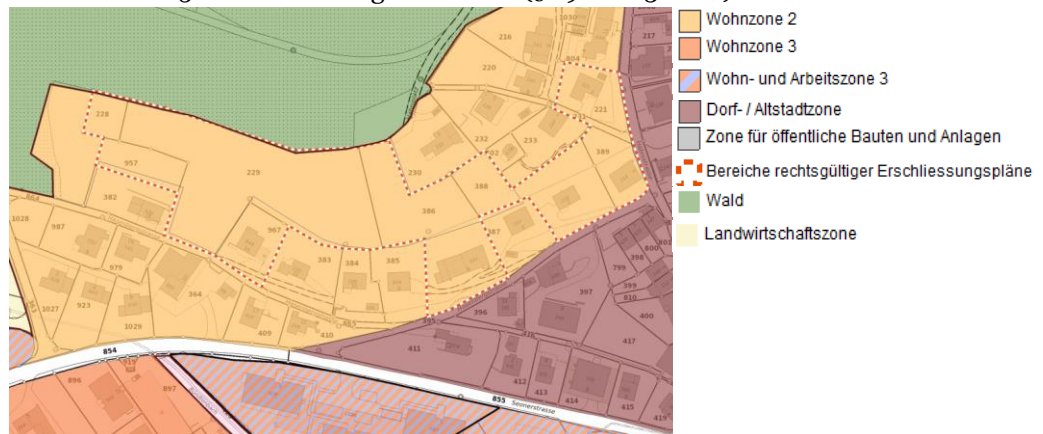


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: AGIS)

Gemäss § 59 BNO sind Bewilligungen für Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Gemäss §66 BNO sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Kinderspielplätze und Spielflächen an gut besonnten Lagen sowie abseits der Strassen zu erstellen. Ihre Grundfläche hat mind. 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Kinderspielplätze und Spielflächen können gemäss Abs. 3 auch auf anderen Grundstücken realisiert werden, solange sie in nützlicher Distanz liegen (Sichtkontakt).

Für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen definiert § 75 BNO u.a. folgende Bestimmungen: Wohnungen in den Erdgeschossen haben über grosszügige Aussensitzplätze zu verfügen, Wohnungen in den Obergeschossen über mind. 1.8 m tiefe Wohnbalkone, pro Wohnung sind Abstellräume von mind. 3 m² auf den Geschossen sowie separate Mietkeller von mind. 4 m² zu schaffen, Einstellräume für Velos und Kinderwagen sind von aussen zugänglich zu erstellen.

Zonenvorschriften		§ 15									
Bezeichnung der Zonen		K	E	W2	W3	WG	J I	J II	OeBA	LW	Z
Farbe im BKP		braun	gelb	orange	rot	rot/blau	hellblau	violett	grau	hellolive	
Art der Bebauung §		29	30	31	32	33	34	34	35	36	
Anhang											
Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	§ 16	II	II	II	II	III	IV	IV	II	III	
Zulässigkeit von Betrieben siehe § 17											
Ausnutzungsziffer	§ 18	1	-	0,35	0,45	0,6	0,5*	a)	a)	b)	c)
Bei Arealüberbauungen kann die AZ bei W2, W3 und WG um 10% erhöht werden (§ 55 BNO)											
Vollgeschosszahl	§ 19	2	3	2	2	3	3	a)	a)	b)	c)
Gebäudehöhe in m***	§ 20	3	9,8	6,8	6,8	9,8	9,8	8,3	9,8	b)	c)
Firsthöhe in m***	§ 21	3	15,8	9,8	9,8	12,8	12,8	9,8	12,8	b)	c)
Grenzabstand in m	§ 23	4	4	4	5	4	a)	a)	b)	c)	
klein											
gross											
Klein-/Anbauten		2	2	2	2	2	a)	a)	b)	c)	
Mehrlänge: Vergrösserter Grenzabstand max. in m	§ 24	4									
Mehrlängenzuschlag ab ...Meter		20	12	15	20	20					
Gebäuelänge max. in m	§ 25	-	30	30	40	-	a)	a)	b)	c)	

* Die Ausnutzungsziffer darf für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschossräume um 0,2 erhöht werden.

** Der grosse Grenzabstand gilt nur für Wohnbauteile, siehe auch § 23 Abs. 2

*** In Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 15 % erhöhen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen um 40 cm.

Abbildung 4: §15 BNO (Quelle: Gemeinde Eggliswil)

In der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand öffentliche Mitwirkungsaufgabe bzw. kantonale Vorprüfung) ist das Gebiet der Wohnzone Hang W2H zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss § 4 BNO soll der Gestaltungsplan «eine koordinierte Überbauung und Erschliessung mit sorgfältig ins Gelände eingepassten Bauten und mit ruhigem Erscheinungsbild bezwecken».

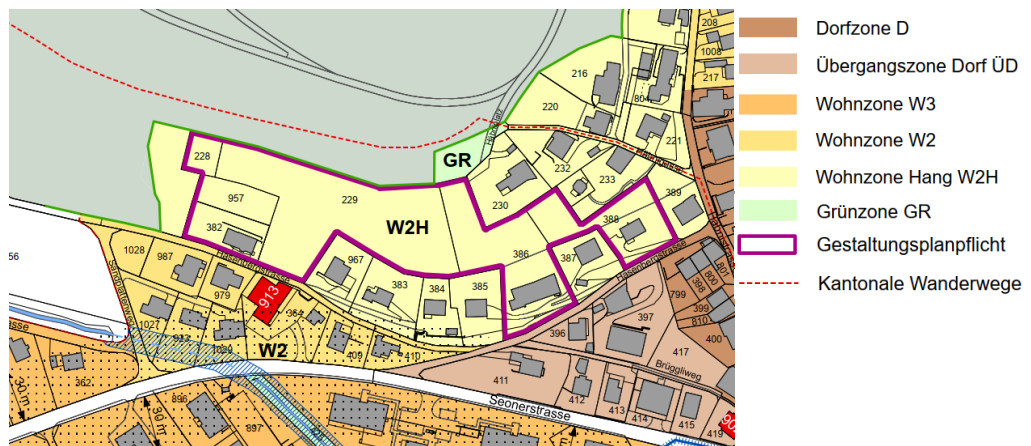


Abbildung 5: Ausschnitt revidierter Zonenplan, Stand öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung, arcoplan

In der W2H-Zone sind gemäss § 9 BNO eine Ausnützung von 0.40 sowie eine Fassadenhöhe von 7.5 m und eine Gesamthöhe von 9.5 m zugelassen. § 13 Abs. 4 BNO enthält weitere Bestimmungen, u.a. zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten, der maximalen Gebäudelänge sowie Gestaltungsvorgaben für Dächer und Materialisierung. Weiter zu beachten sind die Bau- und Schutzvorschriften, u.a. die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung und zu Terrainveränderungen unter § 55 BNO.

§ 13

⁴ In der Wohnzone W2H sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Gebäudelänge darf max. 20 m betragen. Die Dächer und Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten. Es sind natürlich wirkende, nichtglänzende oder matt / dunkel oxidierende Eindeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind durch Ansaat einer Dachkräutermischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen.

Abbildung 6: Ausschnitt revidierte Bau- und Nutzungsordnung, Stand öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung, arcoplan

Erschliessungsplan

Das Gestaltungsplangebiets ist grösstenteils mit einem rechtskräftigen Erschliessungsplan überlagert (Genehmigung 21. Mai 2015, für Perimeter siehe Abbildung 3). Der Erschliessungsplan wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan aufgehoben.

2.3 Planerische Rahmenbedingungen

Inventar der Ortsbilder der Schweiz

Das Ortsbild der Gemeinde Egliswil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend aufgeführt. «Insbesondere die abwechslungsreichen, bäuerlichen Strassenräume mit gassenartigem Charakter im Oberdorf» sowie die «regelhafte Aufreihung der Bauten im Unterdorf mit typischem Strassenraum aus dem 19. Jahrhundert» zeugen von einem intakten, haufendorfarmigen Ortsbild.

Hochstudhaus «Roter Bären»

Das Bauinventar des Kantons Aargau umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien

erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden. Dazu gehören der Eigenwert (z.B. als Zeugenwert für eine bestimmte Bauepoche), der historische Wert (z.B. architekturgeschichtlich) sowie der Situationswert (z.B. für das Ortsbild). Beim Bauinventar handelt es sich um ein Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung (§ 26 Abs. 2 Kantonsverfassung) ohne rechtsverbindliche Wirkung für die Grundeigentümer oder die Gemeinden. Die Ausführungen in diesem Hinweisinventar sind bei einer Nutzungsplanungsrevision im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Der «Rote Bären» auf der Parzelle Nr. 386 ist im Bauinventar als Objekt mit hohem Zeugenwert aufgeführt. Dies liegt in der intakten Hochstudkonstruktion aus dem 18. Jahrhundert begründet, die unter dem Dach bewahrt wird, sowie die aufgrund der Hanglage aussergewöhnliche Kombination von hölzerner Ständerbohlenbauweise mit Umfassungsmauer aus Bruchstein. In einem vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Fachgutachten über Bauzustand und Schutzwürdigkeit vom 2. November 2018 wird der gute Zustand der tragenden Grundstruktur bescheinigt und aufgrund des hohen Zeugenwerts eine Unterschutzstellung empfohlen.

Die Gemeinde Egliswil steht gemäss § 33 BauG in der Pflicht, Bauzonen zu erschliessen. Dazu gehört auch die zweite Bautiefe der Parzelle Nr. 386, die bei einem Erhalt des «Roten Bären» nur mit einem Abbruch der angebauten Scheune und Garage sowie mit einer Führung der Strasse direkt vor der Gebädefassade erschlossen werden kann. Bei dieser Variante wäre zudem die bestehende Zufahrt zu verbreitern. Weitere Möglichkeiten zur Erschliessung der zweiten Bautiefe wurden überprüft, sind aber aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich bzw. würden eine Zufahrt ab der Häbnigasse durch mehrere Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters bedingen. Mit Ablehnung des Kredits für die Realisierung des rechtskräftigen Erschliessungsplans hat sich die Stimmbevölkerung bereits gegen diese Variante ausgesprochen.



Abbildung 7: Der «rote Bären» (link) und die innere Holzkonstruktion (rechts)

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 386 haben sich aus mehreren Gründen **gegen** einen Erhalt des «Roten Bären» ausgesprochen:

- Die Raumhöhen sind im Erdgeschoss mit 1.8 m und im Dachgeschoss mit 1.4m sehr gering. Eine Sanierung des Gebäudes müsste für die Erfüllung zeitgemässer Wohnansprüche umfassende sowie kostenintensive Eingriffe in die Konstruktion vornehmen. Dies würde auch die schützenswerte Grundstruktur beeinträchtigen.
- Beim Umbau vor rund 35 Jahren wurde auf den Einbau einer Sickerleitung im hinteren Teil des Gebäudes verzichtet, da die Gefahr eines Einsturzes der Bruchsteinmauer besteht. Heute ist darum eine hohe Feuchtigkeit im Keller

feststellbar, die auch zu Wasseransammlungen sowie Pilzbefall führt. Auch hier sind grössere Umbaumassnahmen nötig, die in die schützenswerte Bruchsteinmauer eingreifen.

- Bei einem Teilabbruch der Scheune und der Garage wird ein Einsturz des Gebäudes befürchtet. Den Bewohnern würde zudem ein Grossteil des benutzbaren Freiraums verloren gehen. Die Führung der Strasse nahe am Gebäude bis zur zweiten Bautiefe würde zudem das Erscheinungsbild des «Roten Bären» sowie das Ortsbild der Gemeinde wesentlich beeinträchtigen. Durch die nötige Verbreiterung der Zufahrt wird zudem eine Umgebung geschaffen, die einem geschützten Objekt nicht angemessen ist.
- Wie im Fachgutachten festgehalten, ist bei einer Sanierung mit massiv höheren Kosten als bei einem Neubau zu rechnen. Das Fachgutachten geht mit einer konservativen Schätzung von rund 1.6 Mio. Franken aus, ohne Ausbau des Dachgeschosses und allfälliger Anpassung der Erschliessung. Die resultierenden Wohnungen würden zudem nicht zeitgemässen Ansprüchen genügen, sondern als «Liebhaberobjekte» nur schwer vermittelbar sein.

Aufgrund der vorgenommenen Interessenabwägung entschied sich der Gemeinderat an der Gemeinderatssitzung vom 16. April 2019 gegen eine Aufnahme des «Roten Bären» in das Bauinventar. Eine Unterschutzstellung erscheint vorab auch unter Hinweis auf die Interessen der Eigentümerschaft und die damit verbundenen Konflikte für die gesamthafte Entwicklung des Gebiets «Hasenberg» als nicht verhältnismässig. Die privaten und die öffentlichen Interessen sind höher zu gewichten als die Unterschutzstellung dieses Objekts.

Öffentlicher Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet ist im Osten der ÖV-Güteklasse D und im Westen der ÖV-Güteklasse E2 zugeordnet. Die nächstgelegenen Bushaltestellen «Egliswil Waageplatz» und «Egliswil Industrie» befinden sich in fussläufiger Distanz (5 Minuten bzw. rund 300 m bis 500 m). Die Buslinie 390 verbindet die Gemeinde mit Seon, Schafisheim, Staufen und Lenzburg sowie Seengen, Meisterschwanden und Fahrwangen im Halbstundentakt. Die Buslinie 395 führt stündlich über Seengen, Boniswil, Leutwil und Dürrenäsch nach Teufenthal AG sowie nach Seon, Schafisheim, Staufen und Lenzburg. Die Reisezeiten betragen 25 Minuten nach Lenzburg, 35 Minuten nach Aarau und 55 Minuten nach Baden.

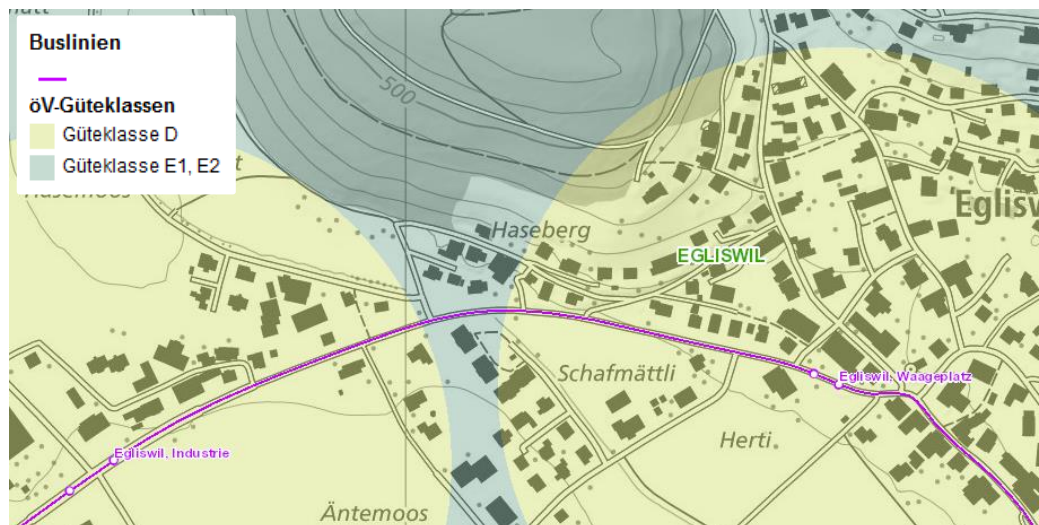


Abbildung 8: Karte ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS)

Gewässerschutz

Der gesamte Planungssperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons im Gewässerschutzbereich Au. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In erster Priorität ist das Vorhaben deshalb so anzupassen, dass Eingriffe unter dem mittleren Grundwasserspiegel minimiert werden (z. B. durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus anderen Gründen (z. B. Vorgaben der maximalen Bauhöhe) nicht möglich, ist die Durchflusskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen (z. B. Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter). Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die Reduktion der Durchflusskapazität maximal 10% beträgt.

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) wird ergänzend zu den Gefahrenhinweiskarten genutzt und dient der Prävention von Unwetter-Wasserschäden. Dargestellt sind diejenigen Flächen, die bei seltenen bis sehr seltenen Niederschlagsereignissen durch Oberflächenabfluss potenziell betroffen sind (Wiederkehrperiode > 100 Jahre).

Im Gestaltungsplangebiet kommen aufgrund der Hangneigung vereinzelt Fliesstiefen von max. 0.1 m vor. Dem Oberflächenabwasser ist spätestens bei der Baueingabe mit geeigneten Massnahmen zu begegnen.

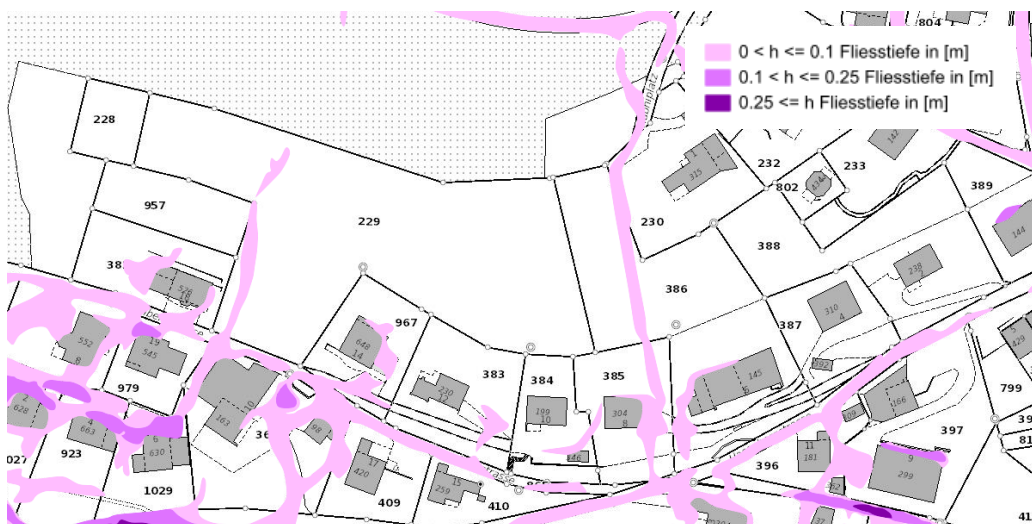


Abbildung 9: Planausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin.ch 2021)

Lärm

In der Gemeinde Egliswil ist die Lärmsanierung entlang der Kantonsstrasse abgeschlossen. Die Gebäude in der ersten Bautiefe des Gestaltungsplanperimeters erreichen keine kritischen Grenzwerte.

Archäologie

Das Gestaltungsplangebiet ist keiner Fundstelle zugeordnet. Allerdings ist unter der Hasenbergstrasse mit bronzezeitlichen Keramikfragmenten zu rechnen.

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Aargau liegt für das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdung vor.

3 Richtkonzept

3.1 Übergeordnete Leitsätze

Für die Erarbeitung des Richtkonzepts wurden früh Leitsätze zur Freiraumgestaltung, Nutzung und Gestaltung, Mobilität und Verkehr sowie Umwelt formuliert. Am 22. März 2018 nahmen die Grundeigentümer*innen davon Kenntnis.

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines neuen, eigenständigen Quartiers, welches sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einbettet.

Freiraum

- Entwicklung eines durchgrünten Quartiers mit einem vielfältigen Angebot an qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Erhalt des Bezugs zur umgebenden Landschaft
 - Ablesbarkeit der natürlichen Topografie erhalten
 - Verzahnung durch vertikale und horizontale Verbindungen
 - Anschluss an Hübni-Wald für die Naherholung
- Einbezug des Freiraums bereits bei Planungsbeginn
 - Dächer, Terrassen, Erschliessung, usw.
 - Einbezug des Waldabstandsbereichs
 - Begrünungselemente (Tröge, Beete, Rankenelemente) als architektonische Grundelemente

Nutzung und Gestaltung

- Anpassung der Überbauungen an die exponierte und sensible Hanglage
 - Hochwertige und abgestimmte Gestaltung
 - Zurückhaltung gegenüber der Landschaft (z.B. Verwendung nicht reflektierender Materialien, Vermeidung vollflächiger Glasfassaden und -brüstungen)
 - Sorgfältige Platzierung und Ausrichtung der Baubereiche an Hangverlauf
 - Mit Bedacht gewählte Abmessungen (Volumen, Anzahl Geschosse)
 - Vermeidung von monotonen/starren Bautypologien und Fassaden
- Vielfältiges Angebot an Wohnraum

Mobilität und Verkehr

- Gute Durchwegung und Durchlässigkeit des Quartiers
 - Öffentliche, attraktiv gestaltete Fussgängerverbindungen zur Hasenbergstrasse und Hübnergasse
 - Halböffentliche Erschliessungsebene
 - Einbezug der Verbindungen zum Hübni-Wald
- Parkierung in Einstellhallen

Umwelt

- Energieeffiziente Gebäude
 - mit MINERGIE-Standard
 - Bzw. mit 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV und Deckung des Wärmebedarfs für Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbaren Energien

Etappierung

- Möglichst unabhängige Realisierung durch die einzelnen Grundeigentümer*innen

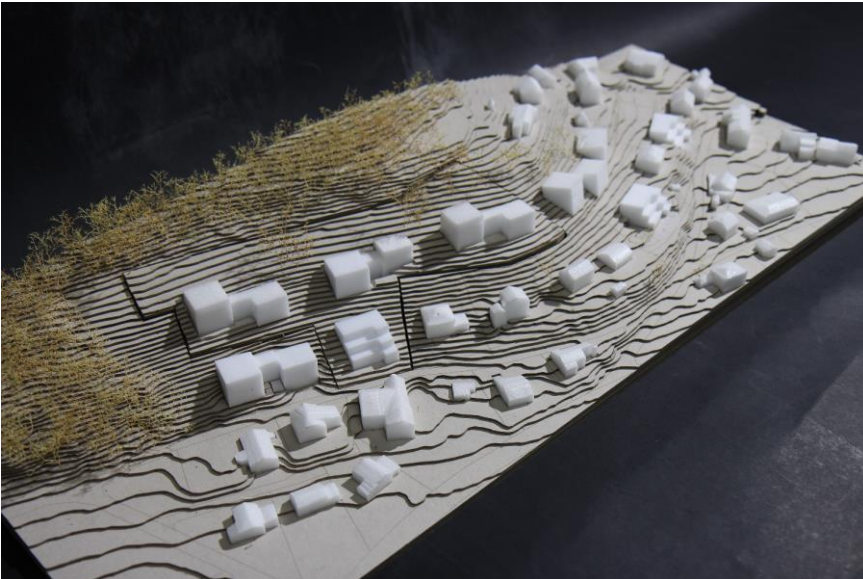


Abbildung 10: Modell Richtkonzept

3.2 Freiraum

Grundsätze

Der Perimeter am Hasenberg liegt eingebettet zwischen Hübniwald und Einfamilienhausquartier. Die Hanglage ermöglicht eine einmalige Aussicht über das Seetal, aber dadurch ist die Bebauung auch von weitem her sichtbar. Gleich oberhalb des Perimeters am Waldrand befindet sich die Feuerstelle Hübniplatz.

Wichtig für eine gute landschaftliche Eingliederung an dieser steilen Hanglage ist die Gestaltung des Übergangs vom Wohnquartier zum Wald, das Beibehalten der Lesbarkeit der Topografie und die hochwertige Gestaltung der sichtbaren Gebäudekörper. Das Gestaltungsplangebiet spielt zudem eine wichtige Rolle in der Entwicklung des bestehenden Quartiers: Es schliesst ihn zum Hübniwald ab und ergänzt die bestehende Quartierstruktur sowie das Freiraumangebot. Die Freiraumgestaltung hatte bei der Erarbeitung des Richtkonzepts daher eine hohe Bedeutung.



Abbildung 11: Richtkonzept (vgl. Anhang)

Vegetation

Begrünungselemente wie Tröge, Beete und Rankelemente sind als architektonische Grundelemente zu behandeln. Mit der Begrünung von Gebäudeteilen und Terrassen verweben sich die Gebäude mit der grünen Wiesen- und Waldtextur der Umgebung. Der Hang zwischen den Gebäuden wird als extensive Trockenwiese bepflanzt. Baumpflanzungen akzentuieren die gemeinschaftlichen Bereiche (Aufenthalts- und Spielbereiche) und dienen als Schattenspender. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Von gebietsfremden, invasiven Pflanzen (gemäss der Schwarzen Liste Infoflora) ist aufgrund der Nähe zu den ökologisch wertvollen Wiesen und Waldrändern abzusehen.

Freiraumtypologien

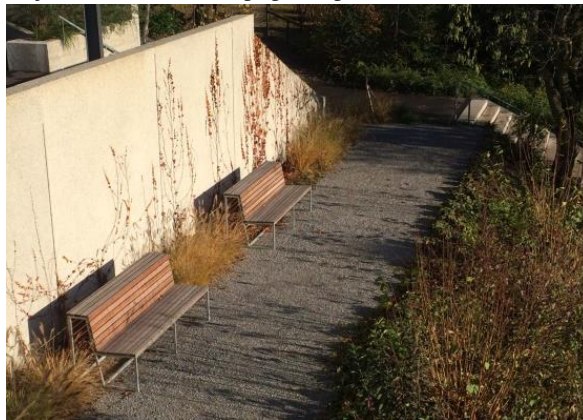
Erschliessungsebene

Auf der funktionalen Ebene verbindet der Freiraum mit einer quartierinternen Fussverbindung die Gebäude am Hang. Entlang dieser Verbindung sind Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereiche angeordnet. Im westlichen Bereich erfolgt die Erschliessung über einen landschaftlich gestalteten Weg zur Häbnigasse. Die horizontale Erschliessung am Hang von der Hasenbergstrasse bis zum Waldrand erfolgt durch Treppenanlagen, welche direkt, aber trotzdem abwechslungsreich und der Topographie angepasst gestaltet werden.



Abbildung 12: Referenz Erschliessungsebene

Aufenthalts- und Begegnungsbereich



Die Aufenthalts- und Begegnungsbereiche liegen zwischen den Baufeldern mit Ausblick auf das Seetal. Die Anordnung an den Zugängen ermöglicht gemeinschaftliche Begegnungsorte im Alltag der Bewohnerschaft. Diese Plätze sind identitätsstiftend und sollen entsprechend nutzerorientiert gestaltet werden und heben sich gestalterisch (Baumpflanzung, Ausstattung, Belag) von der Fussverbindung ab.

Abbildung 13: Referenz Begegnungsort

Private Gärten

Private Gärten gliedern sich an die Gebäude an und durch die Lage sowie Begrünung wird ein Sichtschutz zu den öffentlichen Bereichen geschaffen. Die Lage der Gärten nimmt Rücksicht auf die bestehende Topografie, damit keine hohen Stützmauern oder übersteile Böschungen erstellt werden müssen.



Abbildung 14: Referenz private Gärten

Spielplatz



Der Spielplatz mit vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten ist als Treffpunkt von Bedeutung für das gesamte Quartier. Der Spielbereich wird naturnah gestaltet und in Bereiche mit Spielgeräten, Rückzugsorte, Bäumen als Schattenspende und Bereiche für offenes Spielen gegliedert. Die Hanglage kann gut für Spielmöglichkeiten genutzt werden (Rutsche, Terrassierung, Klettern usw.).

Abbildung 15: Referenz Spielplatz

Obstbaumwiesen

Entsprechend der heutigen Nutzung werden die weiteren Umgebungsflächen als extensive Wiese mit Obstbäumen und Beerensträuchern erstellt respektive unterhalten. Die Wiese bietet optisch einen Akzent als Blumenwiese (z.B. grossflächig mit frühblühenden Zwiebelpflanzen oder Mohn). Das Obst kann zudem von den Bewohnern eingesammelt und verwendet werden.



Abbildung 16: Referenz Obstbaumwiese

Ökologische Aufwertung



Abbildung 17: Referenzbild ökologische Aufwertung Waldrand

Waldränder sind ein Übergangshabitat mit hoher Biodiversität. Der Bereich des Waldabstandes, wo keine Erschliessungsflächen erstellt werden, wird zum ökologischen Ausgleich genutzt. Der Waldrand wird mit einem Krautsaum, Strauchgürtel und Jungbäumen zu einem gestuften Waldrand ökologisch aufgewertet. Die südexponierte Lage eignet sich zudem für extensive Trockenwiesen. Bei der Ansaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der gesamte Bereich wird extensiv bewirtschaftet und eine langfristige und professionelle Pflege ist bei der Planung sicherzustellen (gemäss § 41 BNO). Die Aufnahme der Fläche als Naturobjekt ist im Rahmen der Nutzungsplanungsänderung zu überprüfen. Dieser Bereich dient nicht der Erholungsnutzung und darf nicht zugänglich sein, wodurch Störungen minimiert werden.

Klimaanpassung

Die Klimaanalysekarte des Kantons zeigt, dass im Perimeter des Gestaltungsplans kein grösserer Wärmeinseleffekt zu erwarten ist. Die Temperaturabweichung um 4.00 Uhr liegt gemäss der Modellierung im Bereich von 1 Grad Celsius gegenüber unbebauten Grün- und Freiflächen. Das Bioklima wird daher als «günstig» beurteilt.

Dem Häbniwald kommt jedoch eine hohe bioklimatische Bedeutung zu, da er das Siedlungsgebiet mit Kaltluft beliefert. Im Gestaltungsplan wurde daher eine Riegelwirkung der Neubauten bewusst vermieden. Damit die Kaltluft die Häbnistrasse und das dahinter liegende Quartier erreicht, sind die Baubereiche hintereinander angeordnet. Die Bereiche dazwischen werden von grösseren Bauten und Anlagen freigehalten.

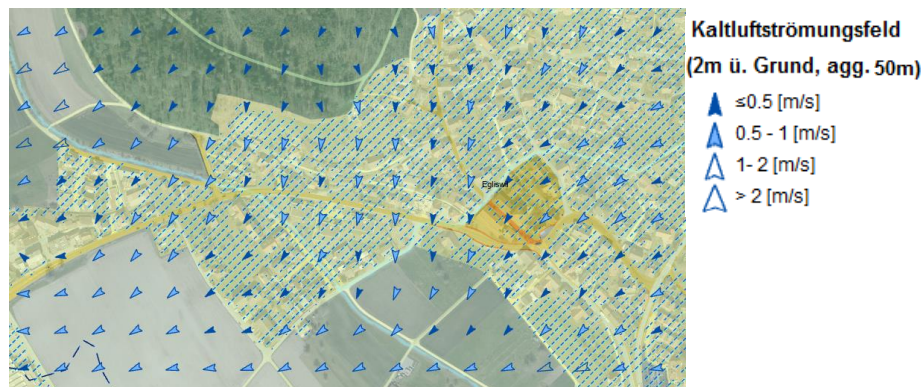


Abbildung 18: Planhinweiskarte Nacht
(Quelle: AGIS)

3.3 Nutzung, Gestaltung und Energie

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die landschaftliche Umgebung bei einer haushälterischen Nutzung des Bodens: Durch die vorgeschlagenen Typologien, die Hanglage, die Staffelung der Baukörper und Aufteilung in kleineren Volumen sowie durch die Einpassung in das Ortsbild.



Abbildung 19: Bebauungstypologie

Das Bebauungskonzept sieht in der ersten Bautiefe entlang der Hasenbergstrasse geschossweise terrassierte Baukörper vor, die auf Strassenniveau jeweils eine Einstellhalle besitzen. Sie gewährleisten durch die Erstellung der notwendigen Parkplätze, anteilmässig auch für die zweite Bautiefe, sowie die Lifterschliessung über drei bis vier Geschosse die Voraussetzungen für die Überbauung der zweiten Bautiefe.

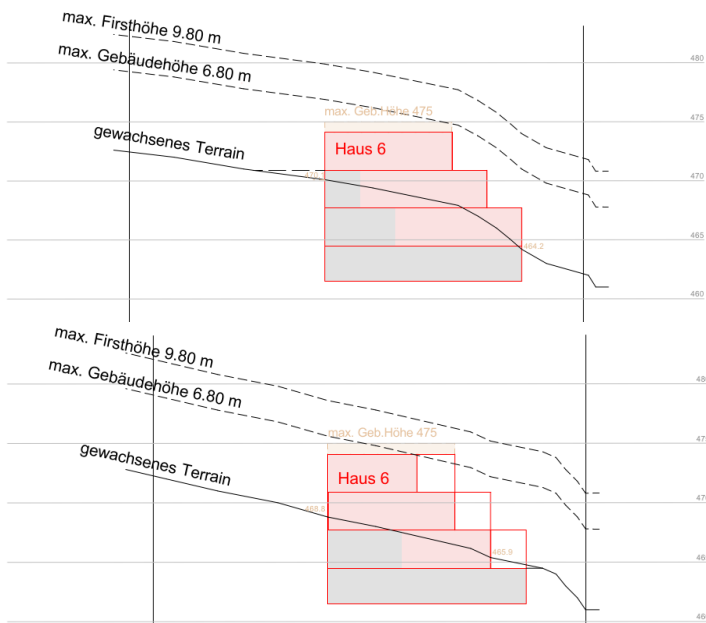


Abbildung 20: Schnitte der terrassierten Baukörper am Beispiel des Haus 6

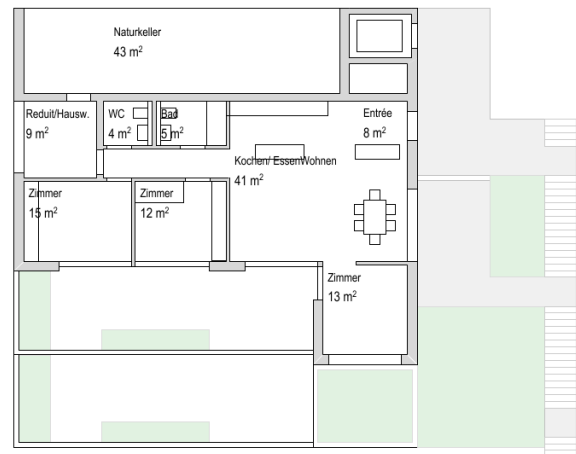


Abbildung 21: Beispielhafter Grundriss

Für die zweite Bautiefe sind Mehrfamilienhäuser als gestaffelte Baukörper vorgesehen, die maximal dreigeschossig in Erscheinung treten. Eine mittig liegende, möglichst durchlässig zu gestaltende Erschließungszone gliedert die Volumen in jeweils zwei Baukörper. Die dadurch resultierende kleinteiligere Körnung passt sich der vorhandenen Quartierbebauung an, erlaubt eine gute Anpassung an die Topographie als auch vielfältige Durchblicke auf den Waldrand.

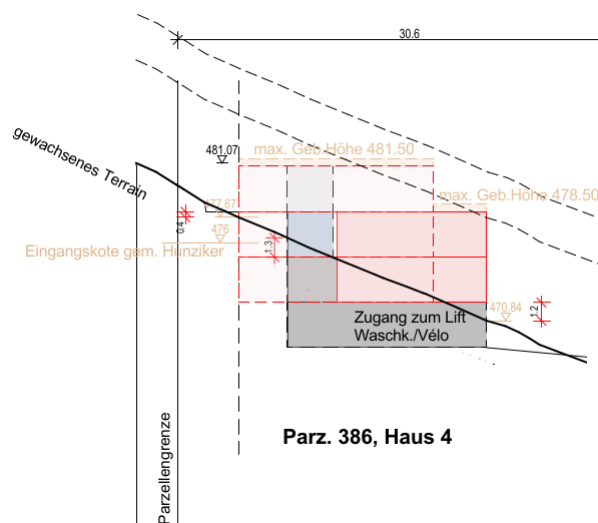


Abbildung 22: Schnitt zweite Bautiefe am Beispiel des Haus 4

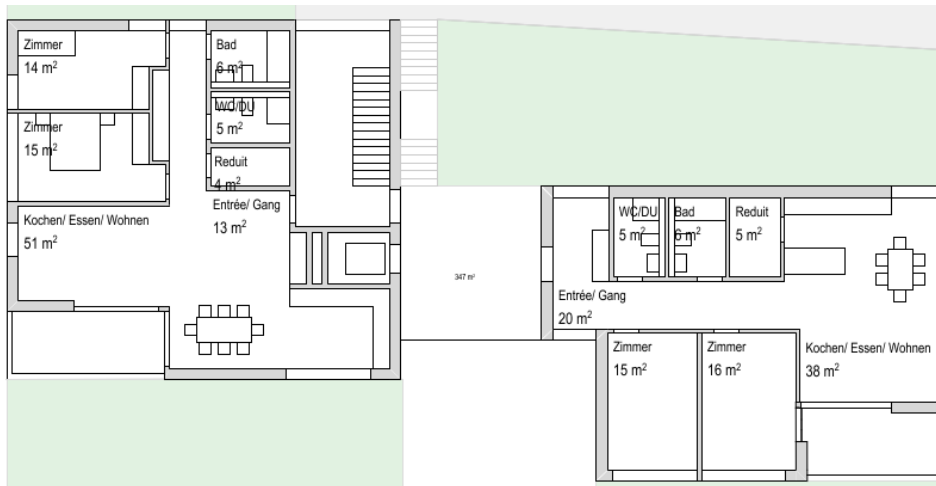


Abbildung 23: Beispielhafter Grundriss

Nutzungskonzept und Dichte

Das Nutzungskonzept sieht Wohnen und allenfalls nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vor. Dabei umfassen die Mehrfamilienhäuser jeweils drei bis sechs Wohneinheiten. Die Dichte orientiert sich an der maximalen Ausnutzungsziffer für Arealüberbauungen von 0.45.

Architektonischer Ausdruck und Gestaltung

Der Gestaltungsplan strebt eine architektonisch hochwertige Bebauung an, die sich in Farb- und Materialwahl gegenüber der Landschaft zurückhält und die besondere Lage am Waldrand berücksichtigt. Reflektierende Materialien und vollflächige Glassfassaden werden an den Frontseiten auf ein Minimum reduziert. Mit dem Baugesuch ist daher ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Durch geschickte Terrassierung bzw. Staffelung der Baukörper sollen die Gebäude optimal in die Topografie eingepasst werden um Terrainveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren.

Energie

Im Vordergrund steht die Verwendung einer effizienten und ökologisch ausgerichteten Energieversorgung.

3.4 Verkehr

Erschliessung

Für die Erschliessung des Hasenbergs wurden verschiedene Varianten evaluiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Erschliessung ab der Hasenbergstrasse die zweckmässigste Lösung darstellt. Aufgrund der geringen Strassenbreite und der teilweise fehlenden Übersichtlichkeit wurden verschiedene flankierende Massnahmen wie Einbahnsysteme, Fahrbahnverbreiterungen und Fahrverbote erwogen, welche aber wieder verworfen wurden, da sie mit grösseren Einschränkungen für (bestehende) Anwohner und ggf. langwierigen Planungsprozessen verbunden gewesen wären. Es handelt sich dabei um nachfolgende Varianten:



Abbildung 24: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse

Der schmalste Teil der Hasenbergstrasse wird mit einem beschränkten Fahrverbot belegt (Anstösser, Velos und Unterhalt/Entsorgung gestattet). Der Querschnitt Hasenbergstrasse West bleibt wie bisher oder wird allenfalls verbreitert. Eine Wendemöglichkeit (zumindest für PW) ist mit der Überbauung zwingend erforderlich.

Die Variante wurde verworfen, da der westliche Zugang zum Hasenberg am einfachsten und attraktivsten zu benutzen ist. Der Teil mit dem beschränkten Fahrverbot hat bereits eine untergeordnete Bedeutung.



Abbildung 25: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse und Häbnistrasse + Verbreiterung

In dieser Variante wird die Hasenbergstrasse verbreitert (Begegnungsfall PW-PW, ca. 4.50m). Die Zu- und Wegfahrt ist via Hasenbergstrasse West und Häbnistrasse möglich, wobei letztere für den motorisierten Individualverkehr eher unattraktiv bleibt. Die Erschliessung über die östliche Hasenbergstrasse ist nicht möglich (spitze Winkel der Einmündungen). Eine Wendemöglichkeit für PW sollte mit der Überbauung des Hasenbergs erstellt werden.

Die Variante wurde verworfen, da die Verbreiterung der Hasenbergstrasse aufgrund der Topografie und Landerwerbe schwierig umsetzbar ist, der Nutzen aber insgesamt überschaubar bleibt.



Abbildung 26: Erschliessung über westliche und östliche Hasenbergstrasse + Verbreiterung

In dieser Variante ist eine Anpassung der spitzwinkligen Einmündung Hasenbergstrasse Ost vorgesehen. Somit kann eine Erschliessung via Hasenbergstrasse West und Ost sichergestellt werden. Die Hasenbergstrasse würde auf einen Begegnungsfall PW-PW (ca. 4.50m) angepasst bzw. verbreitert. Eine Wendemöglichkeit (zumindest für PW) wäre mit der Überbauung des Hasenbergs sinnvoll.

Die Variante wurde verworfen, da die Anpassung des Anschlusses Hasenbergstrasse Ost aufgrund der Hangneigung nur sehr aufwändig zu realisieren ist und über Privatgrund führt.



Abbildung 27: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse, Einbahn im schmalsten Teil

Um Konflikte in der Erschliessung des Hasenbergs zu vermeiden, wird in dieser Variante der schmalste, unübersichtliche Teil der Hasenbergstrasse im Einbahnregime geführt (Velos im Gegenverkehr). Die Zufahrt kann somit nur über die Hasenbergstrasse West erfolgen, die Wegfahrt über die Hasenbergstrasse West und Ost. Der westliche Teil soll auf ca. 4.50m (Begegnungsfall PW-PW) verbreitert werden. Eine Wendemöglichkeit (zumindest für PW) wäre mit der Überbauung des Hasenbergs sinnvoll.

Die Variante wurde verworfen, da der westliche Zugang zum Hasenberg am einfachsten und attraktivsten zu benutzen ist. Das Einbahnstück hat eine untergeordnete Bedeutung, für die Anstösser ist die Massnahme jedoch nachteilig.



Abbildung 28: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse, Einbahn

Diese Variante ist wie die vorherige Variante, jedoch mit verlängertem Einbahnregime (Velos im Gegenverkehr). Dies hat zur Folge, dass der gesamte motorisierte Verkehr der Hasenbergstrasse West Richtung Osten (Häbnistrasse) abgeleitet werden muss. Eine Wendemöglichkeit für PW ist nicht mehr notwendig.

Für die bestehenden Anstösser ist diese Massnahme nachteilig. Zudem hat eine längere Einbahn eine beschleunigende Wirkung auf den Verkehr. Die Variante wurde verworfen.



Abbildung 29: Erschliessung via Hasenberg-/Häbnistrasse und Häbnigasse

In dieser Variante wird eine neue Erschliessungsstrasse ab der Häbnigasse erstellt, welche zu einer Tiefgarage führt. Eine Wendemöglichkeit muss gegeben sein (Wendehammer). Die Zu- und Wegfahrt erfolgt via Hasenbergstrasse oder Häbnistrasse, die Hasenbergstrasse West bleibt somit frei von zusätzlichem Verkehr. Die Variante wurde verworfen, da sie u.a. nicht mit dem ausgearbeiteten Richtkonzept kompatibel ist.

Wie das Variantenstudium ergeben hat, wird die Erschliessung für den motorisierten Verkehr am einfachsten und zweckmässigsten über die bestehende, kommunale Erschliessungsstrasse Hasenbergstrasse erschlossen. Der Zugang ab Kantonsstrasse über den mindestens 4.50 m breiten Sandplattenweg wird aufgrund der Geometrie des Strassennetzes den wichtigsten und am einfachsten nutzbaren Zugang insbesondere für die Gebäude Nr. 1 – 4 und 9 darstellen. Die Gebäude Nr. 5 – 8 können auch gut über die östliche Hasenbergstrasse (via Häbnistrasse) erreicht werden. Sollte das bestehende Verkehrsregime punktuell zu Problemen führen, können zu einem späteren Zeitpunkt erneut flankierende Massnahmen geprüft werden.

Die Hasenbergstrasse ist im Abschnitt zwischen den Häusern Nr. 10 bis 17 mit +/- 3.00 m Breite sehr schmal. Es handelt sich allerdings um jenen Teil der Hasenbergstrasse, der durch die neue Siedlung am wenigsten durch Verkehr belastet wird (Häuser 1 – 3, 8 und 9 primär via Sandplattenweg, Häuser 4 – 7 primär via Hasenbergstrasse Ost/Häbnistrasse).

Für Velofahrende kann der Hasenberg über das gesamte anliegende Strassennetz problemlos erreicht werden. Ebenfalls ist die Siedlung über die Waldstrasse im Norden bzw. den Häbniplatz erschlossen. Dabei handelt es sich jedoch um eine untergeordnete Erschliessung, welche primär für den Freizeitverkehr von Bedeutung sein wird.

Mit einem halböffentlichen, attraktiven Wegsystem wird das Quartier für den Fussverkehr mit den umgebenden Quartieren verknüpft. Eine quartierinterne Fussverbindung entlang des Hangs verbindet die einzelnen Gebäude und dient auch als Aufenthaltsbereich. Über zwei Treppen ist sie im Osten und im Westen mit der Hasenbergstrasse verbunden.

Der hindernisfreie Zugang zu den Gebäuden der 2. Bautiefe (Baubereiche 1 bis 5) wird über Gradlifte aus den Tiefgaragen der Gebäude in den Baubereichen 7, 8 und 9 ermöglicht. Sollte aufgrund der Etappierung die Erschliessung des Gebäudes im Baubereich 1 über das Gebäude im Baubereich 9 auf diese Weise nicht möglich sein, kann mit einem Schräglift entlang der östlichen Fussgängertreppe die Hasenbergstrasse mit der Erschliessungsebene (quartierinterne Fussverbindung) verbunden werden.

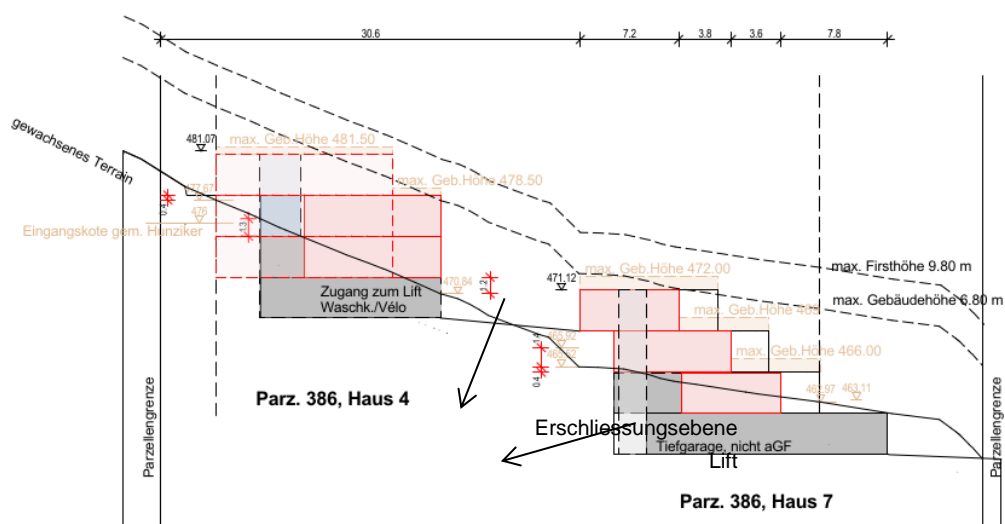


Abbildung 30: Erschliessung der zweiten Bautiefe

Sichtzonen

Die Einmündungen der Einstellhallen sind so auszulegen, dass die Sichtweiten eingehalten werden können. Die Hasenbergstrasse ist offiziell mit Tempo 50 signalisiert, die

gefahrenen Geschwindigkeiten werden aber aufgrund des engen und siedlungsorientierten Strassenraums weitaus tiefer liegen (20-30km/h, je nach Abschnitt). Entsprechend sollen auch auf Tempo 30 ausgelegte Sichtzonen zur Anwendung kommen.

Notzufahrt und Feuerwehrzufahrt

Nach Rücksprache mit der Abteilung Wald des Kantons Aargau dient für die Gebäude in den Baubereichen 2, 3, 4, 5 die Waldzufahrt über den Hübniplatz als Notzufahrt. Für die Gebäude in den Baubereichen 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 ist die Zufahrt über die Hasenbergstrasse bzw. die Treppen (Schlauchlänge von 80 m für Gebäude bis 11 m Gesamthöhe) sichergestellt.

Entsorgung und Anlieferung

Die Kehrriechsäcke werden in Containern gesammelt, welche in Nischen entlang der Hasenbergstrasse stehen. Die Leerung erfolgt im regulären Zyklus der Kehrriechabfuhr, es bedarf keiner weiteren Massnahmen. Aufgrund der reinen Wohnnutzung im Gestaltungsplanperimeter ist die Anlieferung mit grossen Fahrzeugen ein Ausnahmefall (z.B. bei Wohnungswechsel). Tritt dieser ein, muss der öffentliche Strassenraum aufgrund der vorherrschenden Fahrbahnbreiten für den Güterumschlag u.U. mitbenutzt werden.

Parkfelder für Personenwagen

Die Bemessung des Angebots an Parkfeldern für Personenwagen richtet sich nach der SN VSS 640 281. Darin wird für Bewohner 1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt. Für Besucher*innen sind 10 % der Bewohner-Parkfelder einzurechnen:

Nutzung	GF (Parking) in m ²	GF in m ²	aGF (BGF) in m ²	PP Bewohner	PP Besucher
Haus 1	0	1006	810	8.1	0.8
Haus 2	0	1006	810	8.1	0.8
Haus 3	0	1006	810	8.1	0.8
Haus 4	0	1006	810	8.1	0.8
Haus 5	0	372	320	3.2	0.3
Haus 6	483	603	580	5.8	0.6
Haus 7	620	601	520	5.2	0.5
Haus 8	512	547	520	5.2	0.5
Haus 9	405	570	500	5.0	0.5
Total	2020	6717	5680	57	6

Tabelle 1: Berechnung PP-Bedarf

Für die minimal benötigten 57 Bewohner- und 6 Besucher*innen-PP werden insgesamt vier Einstellhallen erstellt. Die Zuteilung zu den Häusern ist abhängig von der Grundeigentümerschaft sowie der Nähe der Gebäude zu den jeweiligen Einstellhallen. Es werden folgende Einheiten gebildet:

- Gebäude in den Baubereichen 1, 2, 8 und 9:
Zwei Einstellhallen mit 15 und 10 PP sowie 2 Aussen-PP decken den Gesamtbedarf von 25 Bewohner- und 2 Besucher*innen-PP ab
- Gebäude in den Baubereichen 3, 4 und 7:
Eine Einstellhalle mit 22 PP deckt den Gesamtbedarf von 20 Bewohner- und 2 Besucher*innen-PP ab
- Gebäude in den Baubereichen 5 und 6:
Eine Einstellhalle mit 18 PP übersteigt den errechneten Gesamtbedarf von 9 Bewohner- und 2 Besucher*innen-PP. Die Einstellhalle kann entsprechend kleiner ausgestaltet werden oder nicht benötigte PP könnten fremdvermietet werden.

Für das Gebäude im Baubereich 5 ist eine oberirdische Parkierung gemäss Signatur im Situationsplan möglich, falls die Einstellhallen der Baubereiche 6 und 7 noch nicht realisiert wurden bzw. kein entsprechendes Baugesuch vorliegt. Damit wird der Leitsatz sichergestellt, dass die Grundeigentümer*innen ihre Grundstücke unabhängig voneinander überbauen können.

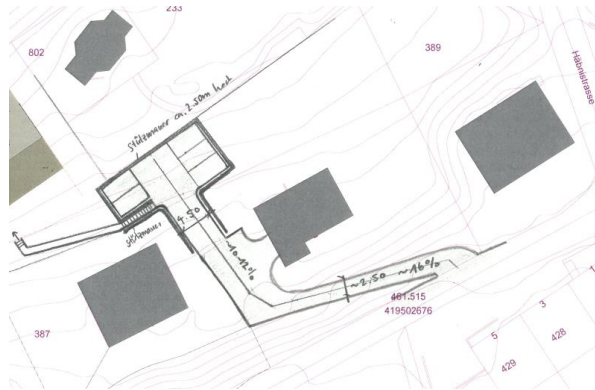


Abbildung 31: Skizze Parkierung Baubereich 5

Parkfelder für Motorräder

In jeder Einstellhalle ist ein Angebot an Motorrad-Parkfeldern im Rahmen von mindestens 10% PKW-Stellplätze vorzusehen.

Parkfelder für Velos

Die Bemessung des Angebots an Abstellplätzen für Velos richtet sich nach der SN VSS 640 065. Darin wird für Bewohner 1 Velo-P pro Zimmer festgelegt. Besucher-PP sind in diesem Richtwert bereits enthalten. Eine Unterteilung nach Kurzzeit- und Langzeitparkplätzen nach VSS-Norm (30% Kurzzeit- und 70% Langzeitparkplätze) ist vorzusehen. Die Langzeitparkplätze sind innerhalb der Tiefgaragen anzuordnen, die Kurzzeitparkplätze nach Möglichkeit gedeckt an strategisch geeigneten Orten im Aussenraum. Sämtliche Parkplätze sollen fahrend erreicht werden können.

Zwei Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind mit dem Bau der Siedlung zu realisieren, für einen Drittel müssen die notwendigen Flächen gesichert werden, die Realisierung muss allerdings erst bei entsprechender Nachfrage angegangen werden.

Verkehrserzeugung

Anhand der aGF wurde die Verkehrserzeugung grob abgeschätzt. Es wurde von folgenden Kennwerten und Annahmen ausgegangen:

- aGF: 5'558m²
- Flächenverbrauch von 50m² pro EW
- 3.5 Fahrten pro EW und Tag
- Gemeinde im Einflussgebiet städtischer Kerne (gemäss Raumkategorien BfS/ARE) und demnach ein Modalsplit von 42% LV, 11% ÖV und 46% MIV

Anhand dieser Eingabewerte ergibt sich ein neu induziertes, tägliches MIV-Fahrtenaufkommen von rund 180 Fahrten. Diese Fahrten teilen sich auf die einzelnen Liegenschaftszufahrten sowie die Hasenberg- und Häbnistrasse sowie auf den Sandplattenweg auf. Es wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Fahrten vom aktuellen Strassennetz ohne flankierende Massnahmen (z.B. Abbiegespur auf Kantonsstrasse) aufgenommen bzw. bewältigt werden können. Ein konkreter Nachweis muss im Rahmen der Projektierung vorgelegt werden.

4 Erläuterung der Planungsinhalte

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan

Der Gestaltungsplan unterscheidet zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümergebunden und legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen hingegen informativ die Überlegungen, die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegen und zu dessen Verständnis nötig sind sowie Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Der **Baubereich für oberirdische Gebäude** legt die Lage der oberirdischen Neubauten fest. Die Ausdehnung der Baubereiche gewährt den Projektverfassern einen Spielraum für leichte Anpassungen im Rahmen der Projektierung, ohne jedoch das architektonische Konzept aufzuweichen.

Die **Eingangsbereich** ist so zu gestalten, dass die einzelnen Bauten nicht geschlossen in Erscheinung treten

Jedem Baubereich ist eine **maximale Höhenkote** in Meter über Meer (m ü. M) zugewiesen. Mit den Baubereichen und den Höhenbestimmungen wird die städtebaulich-volumetrische Idee grundeigentümergebunden festgelegt. Die detaillierte Gestaltung der Neubauten (Fassaden, Farb- und Materialkonzept usw.) wird mit dem Bauprojekt bestimmt. Der Gestaltungsplan enthält dazu jedoch grundlegende Vorgaben in den SNV.

Der **Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten** wurde unter Rücksichtnahme auf das Richtkonzept festgelegt. Die Unterniveau- und unterirdischen Bauten sind grundsätzlich zu Gunsten des Erhalts eines intakten Bodens und Wasserhaushalts so kompakt wie möglich auszugestalten.

Im Situationsplan erfolgt eine stufengerechte Gliederung des Freiraums in unterschiedliche Räume. Den Bewohnern und Besuchern stehen mit dem **Spielplatz** und den beiden **Aufenthalts- und Begegnungsbereichen** mehrere Flächen als Treffpunkt und für die Naherholung zur Verfügung. Der ökologische Ausgleich erfolgt über die **ökologische Aufwertung** des Waldrands, der Grossteil des Hangs wird als **extensive Trockenwiese** gestaltet und locker mit Obstbäumen bepflanzt.

Die Durchwegung und Erschliessung für den Langsamverkehr ist über unterschiedliche Verbindungen sichergestellt. Die **quartierinterne Fussverbindung** verbindet die einzelnen Baubereiche von Ost nach West. Die Zugänge zur Hasenbergstrasse erfolgen über zwei **Fussgängertreppen**. Der Anschluss zur Umgebung erfolgt über die **Waldverbindung** und die **Fussverbindung Hähnigasse**.

Dem Situationsplan zu entnehmen ist auch die **Ein- und Ausfahrt Einstellhalle** ab der Hasenbergstrasse. Zusätzlich enthält der Situationsplan die Standorte der geplanten **Bereiche Velo-Abstellplätze** und die spezifischen Bereiche für die Entsorgung (**Containerabstellplätze**) bezeichnet.

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

Folgende Massnahmen wurden im Rahmen des Gestaltungsplans umgesetzt:

Präambel

In der Präambel wird auf die gesetzlichen Grundlagen und auf übergeordnetes Recht zum Gestaltungsplan verwiesen. Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

Die Bestimmung definiert Ziele und Zweck des Gestaltungsplans. Die Ziele wurden zu Planungsbeginn festgelegt.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Sondernutzungsvorschriften. Sie gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Bei mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht ein Handlungsspielraum. Beispielsweise können befestigte Flächen anders angeordnet oder auch reduziert werden, sollte bei der Umgebungsgestaltung im Rahmen der Projektierung ein Anpassungsbedarf bestehen.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 3 Nutzungsmass und -art

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist für Neubauten pro Baubereich gemäss dem Richtkonzept mit minimalen Zugaben zum Erhalt eines gewissen Gestaltungsfreiraums festgelegt. Gesamthaft wird eine aGF von 5'560 m² ermöglicht, dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.44 über den gesamten Gestaltungsplanperimeter. Vorgesehen ist die Realisierung von Wohnüberbauungen mit jeweils drei bis sechs Wohneinheiten.

§ 4 Baubereiche für oberirdische Gebäude

Oberirdische Bauten sind in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen anzuordnen. Abs. 2 und 3 präzisieren die Bauweise basierend auf der Lage der Baubereich im Gestaltungsplangebiet bzw. der Bautiefe. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 4. Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung soll in der Wohnzone Hang W2H max. zwei Wohneinheiten zulassen. Mit § 4 Abs. 4SNV werden davon abweichend bis zu vier Wohneinheiten zugelassen. Mit Abs. 5 SNV wird die städtebauliche Setzung gemäss dem architektonischen Konzept verbindlich gesichert. Ausserhalb der Baubereiche werden nur Elemente der Freiraumgestaltung gemäss Abs. 6 zugelassen.

§ 5 Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ist im Situationsplan ein Baubereich definiert. Die Unterniveau- und unterirdischen Bauten sind grundsätzlich zu Gunsten des Erhalts eines intakten Bodens und Wasserhaushalts so kompakt wie möglich auszugestalten. Jede Einstellhalle hat mittels Liftanlagen der Erschliessung der zweiten Bautiefe zu dienen und ist für dessen Bewohnern frei zugänglich zu erstellen.

§ 6 Maximale Höhenkoten

Die maximalen Höhenkoten in Meter über Meer wurden mit Zugaben für den Erhalt eines Gestaltungsspielraums festgelegt. In Abs. 2 sind technisch bedingte Aufbauten definiert, welche die im Situationsplan definierte maximale Höhenkote um höchstens 1.50 m überschreiten dürfen. Damit wird den erhöhten Anforderungen an die Dachgestaltung und -nutzung Rechnung getragen.

§ 7 Dächer

Zulässig sind nur Bauten mit Flachdach. Ihre Dachflächen sind ökologisch hochwertig zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Dachterrassen, Dachgärten und dergleichen

genutzt werden. Eine koordinierte Planung muss die ökologischen Funktionen des Gründachs und die Funktion der technischen Anlagen gewährleisten.

Eine ökologisch hochwertige Begrünung kann durch eine hohe Anzahl verwendeter Pflanzenarten, die Verwendung naturraumtypischer Arten (regionale Herkunft des Saatguts), die Variation der Substrathöhen sowie durch die Anlage von Strukturelementen erreicht werden. Es wird insbesondere auf die Norm SIA 312 verwiesen.

C Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume

§ 8 Gesamtwirkung

Die Erarbeitung der Detailfragen rund um die Farbgebung und Materialisierung kann stufengerecht erst im Rahmen der Projektierung erfolgen. Um eine hohe Qualität und eine besonders gute Gesamtwirkung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu gewährleisten, sind für diese Detailfragen Konzepte zu erarbeiten und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Für die Beleuchtung werden die Einzelheiten im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 9 Gestaltungsanforderungen an die Bauten

Mit einer zurückhaltenden Farbgebung und Materialisierung sowie einer Minimierung reflektierender Materialien und vollflächiger Glasfassaden wird Rücksicht auf die sensible Hanglage genommen. Weiter sind für eine gute Gestaltung der Fassaden und Terrassen Vorgaben formuliert.

§ 10 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

Der Freiraum ist in verschiedene Bereiche und überlagerte Nutzungsbereiche unterteilt. Für den Aufenthalt und die Naherholung stehen den zukünftigen Bewohnern sowie Besuchern ein **Spielplatz** und, an den Schnittstellen wichtiger Fusswegverbindungen, zwei **Aufenthalts- und Begegnungsbereiche** zur Verfügung.

Die **quartierinterne Fussverbindung** verbindet die Baubereiche in der zweiten Bautiefe untereinander sowie mit der östlich bzw. westlich gelegenen **Fussgänger-treppe**. Das Fusswegnetz wird ergänzt mit einer **Waldverbindung** sowie einer **Fussverbindung zur Häbnigasse**.

Der Hang ist für eine gute Gesamtwirkung und hohe Biodiversität als **extensive Trockenwiese** mit einzelnen Obstbäumen zu bepflanzen. Der Waldabstand wird **ökologisch aufgewertet** und dient dadurch dem ökologischen Ausgleich. Eine ökologisch hochwertige Begrünung kann durch eine hohe Anzahl verwendeter Pflanzenarten, die Verwendung einheimischer naturraumtypischer Arten (regionale Herkunft des Saatguts), die Variation der Lebensraumtypen und der entsprechenden Pflanzenwahl (feucht, trocken, nährstoffreich, -arm. etc.) sowie durch die Anlage von Strukturelementen (Beispielsweise Trockenmauern, Wildhecken, offene Regenwassereinstaufläche etc.) erreicht werden. Das übergeordnete Ziel ist eine möglichst hohe Biodiversität.

§ 11 Bepflanzung

Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Eine ausreichende Überdeckung ist im Bereich von Baumpflanzungen ab ca. 100 cm, im Bereich anderer Begrünungen ab durchschnittlich 40 cm Bodenmaterial (Unter- und Oberboden) gegeben. Dämmungen, Abdichtungen, Drainschichten etc. werden nicht zur Überdeckung dazugezählt. Es sind mind. zu 2/3 einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden, die auch den erwarteten klimatischen Bedingungen gerecht werden.

D Erschliessung und Parkierung

§ 12 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Hasenbergstrasse.

§ 13 Parkierung für Personenwagen

Oberirdische Parkfelder sind nur an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten erlaubt. Das Parkfeld zwischen den Baubereichen 5 und 6 darf nur realisiert werden, wenn die Parkierung für die Baute im Baubereich 5 nicht in einer Einstellhalle in den Baubereichen 6 oder 7 möglich ist.

Die Elektromobilität spielt voraussichtlich in Zukunft eine grössere Rolle. Um für eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen zu schaffen (ausreichende Dimensionierung von Leerrohren, Vorbereitung von Anschlusspunkten von Ladestationen, Raum für nötige Privatähler an Hauptverteiler etc.).

§ 14 Parkierung für Velos und Motorräder

Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder ist weder in der BNO noch in der VSS-Norm 640 065 geregelt, daher werden diese im Rahmen des Gestaltungsplans auf 10% der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen festgelegt. Die Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 640 065.

E Umwelt

§ 15 Energie

Der Minergie-Standard steht für überdurchschnittliche Ansprüche an Qualität, Komfort und Energie. Neben überdurchschnittlichen Anforderungen an Energieeffizienz, Gebäudehülle, Heizwärme- und Endenergiebedarf wird auch eine Eigenstromproduktion gefordert. Die Verwendung von fossilen Brennstoffen ist im Minergie-Baustandard nicht zulässig. Zudem sind Standards definiert, die einem hohen Komfort zuträglich sind, wie beispielsweise eine kontrollierte Lüfterneuerung oder sommerlicher Wärmeschutz.

§ 16 Meteorwasser

Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zugeführt werden bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Der Variantenentscheid wird mit dem Bauprojekt gefällt und ist mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Egliswil abzustimmen.

§ 17 Entsorgung

Die Container für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Standorten zu erstellen.

F Etappierung

§ 18 Etappierung

Die etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans ist möglich und wird in der weiteren Projektierung konkretisiert. Jede Etappe muss, um unbefriedigende Zwischenstände zu vermeiden, das für einen Gestaltungsplan geforderte, bessere Ergebnis (vgl. § 21 BauG) erreichen.

G Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 19 Qualitätssicherung

Im Sinne einer Qualitätssicherung kann der Gemeinderat für die Beurteilung des Baugesuchs das Gutachten einer unabhängigen Fachperson einholen.

§ 20 Abweichungen

Dem Gemeinderat wird die Kompetenz zugesprochen, geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen zu können, um einen Spielraum für abweichende Lösungen und die Projektierung des konkreten Bauprojekts offen zu lassen. Der Zweck des Gestaltungsplans und die öffentlichen, bzw. privaten Interessen müssen dabei zwingend gewahrt bleiben.

Eine Abweichung vom Gestaltungsplan darf nicht dazu führen, dass Bestimmungen aus der BNO übertreten werden. Die möglichen Abweichungen werden im GP so zum Ausdruck gebracht, dass gewisse Genehmigungsinhalte nur schematisch im Plan bezeichnet sind, um den nötigen Spielraum zu erhalten. Weiter ist zu beachten, dass § 20 SNV verlangt, dass solchen Abweichungen keine privaten Interessen entgegenstehen dürfen. In § 67 BauG ist dies kein alleiniges Erfordernis. Die privaten Interessen werden dort in die Gesamtinteressenabwägung aller privaten Interessen einbezogen

§ 21 Schlussbestimmungen

Der letzte Paragraph der SNV regelt unter welchen Umständen der Gestaltungsplan in Kraft tritt und wie er geändert bzw. aufgehoben werden kann. Zudem wird festgehalten, dass der rechtskräftige Erschliessungsplan «Hasenberg» aufgehoben wird.

5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Aufgrund der vorherigen Ausführungen lassen sich für den Gestaltungsplan «Hasenberg» folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes und des Kantons Aargau.
 - Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.
 - Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons und der Gemeinde Egliswil (§ 21 BauG, § 4 BNO), indem er namentlich:
 - an sensibler Lage eine architektonisch gute, qualitativ hochstehende und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung vorsieht,
 - haushälterisch mit dem Boden umgeht und eine Überbauung mit einer angemessenen Dichte vorsieht,
 - die Voraussetzungen für ein zweckmässiges, quartierfreundliches und durchgängiges Erschliessungsnetz sowie die Parkierung in einer Einstellhalle schafft,
 - ausreichend Freiflächen für eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erholung bietet und so eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft sicherstellt,
 - ökologisch hochwertig gestaltete Flächen vorsieht, die einen gestalterischen Übergang zum Hübniwald schaffen und eine gute Einpassung ins Landschaftsbild sicherstellen.
 - Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise (Erarbeitungsprozess Richtkonzept, Mitwirkung und öffentliche Auflage des Gestaltungsplans) über den aktuellen Planungsstand informiert.
-

6 Organisation und Verfahren

6.1 Organisation und Beteiligte

Auftraggeberin ist die Gemeinde Egliswil.

6.2 Planungsverfahren

Der Ablauf der Sondernutzungsplanung ist durch die kantonale Gesetzgebung weitgehend vorgegeben. Bis zur Inkraftsetzung des Gestaltungsplans «Hasenberg» wird das Verfahren der Sondernutzungsplanung gemäss § 23 ff des Baugesetzes (BauG) des Kantons Aargau durchlaufen.

Entwurf

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte von Januar 2018 bis Mai 2021. Die Grundeigentümer*innen wurden laufend und schwerpunktmässig im März und Mai 2018 sowie im Juni 2021 in die Erarbeitung des Gestaltungsplans einbezogen. Im Herbst 2021 konnten Sie im Sinne einer vorgezogenen Mitwirkung Stellung zum Entwurf des Gestaltungsplan nehmen. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden ausgewertet und bis Anfangs 2022 ins Planungsossier eingearbeitet.

Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom bis durchgeführt. Am fand eine Informationsveranstaltung während der Auflage statt. Während der Auflage sind insgesamt Eingaben eingereicht worden. Im Mitwirkungsbericht vom können die Eingaben und deren Gemeinderatsentscheide entnommen werden.

Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Die kantonale Vorprüfung konnte mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom abgeschlossen werden.

Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren (§ 24 BauG)

Die öffentliche Auflage fand vombis statt.

Beschluss und Genehmigung (§ 25/27 BauG)

Der Gestaltungsplan «Hasenberg» wurde am vom Gemeinderat Egliswil beschlossen. Anschliessend wurden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftaufnahme (Quelle: Romeo Keller, Egliswil)	6
Abbildung 2: Rot bandierter Gestaltungsplanperimeter (Quelle: AGIS)	8
Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: AGIS)	9
Abbildung 4: §15 BNO (Quelle: Gemeinde Egliswil)	10
Abbildung 5: Ausschnitt revidierter Zonenplan, Stand öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung, arcoplan	11
Abbildung 6: Ausschnitt revidierte Bau- und Nutzungsordnung, Stand öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung, arcoplan	11
Abbildung 7: Der «rote Bären» (links) und die innere Holzkonstruktion (rechts)	12
Abbildung 8: Karte ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS)	13
Abbildung 9: Planausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin.ch 2021)	14
Abbildung 10: Modell Richtkonzept	16
Abbildung 11: Richtkonzept (vgl. Anhang)	16
Abbildung 12: Referenz Erschliessungsebene	17
Abbildung 13: Referenz Begegnungsort	17
Abbildung 14: Referenz private Gärten	18
Abbildung 15: Referenz Spielplatz	18
Abbildung 16: Referenz Obstbaumwiese	18
Abbildung 17: Referenzbild ökologische Aufwertung Waldrand	19
Abbildung 18: Planhinweiskarte Nacht (Quelle: AGIS)	19
Abbildung 19: Bebauungstypologie	20
Abbildung 20: Schnitte der terrassierten Baukörper am Beispiel des Haus 6	20
Abbildung 21: Beispielhafter Grundriss	21
Abbildung 22: Schnitt zweite Bautiefe am Beispiel des Haus 4	21
Abbildung 23: Beispielhafter Grundriss	22
Abbildung 24: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse	23
Abbildung 25: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse und Hähnistrasse + Verbreiterung	23
Abbildung 26: Erschliessung über westliche und östliche Hasenbergstrasse + Verbreiterung	24
Abbildung 27: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse, Einbahn im schmalsten Teil	24
Abbildung 28: Erschliessung über westliche Hasenbergstrasse, Einbahn	25
Abbildung 29: Erschliessung via Hasenberg-/Hähnistrasse und Hähnigasse	25
Abbildung 30: Erschliessung der zweiten Bautiefe	26
Abbildung 31: Skizze Parkierung Baubereich 5	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnung PP-Bedarf	27
---------------------------------	----

Anhang

Anhang 1: Plan Richtkonzept

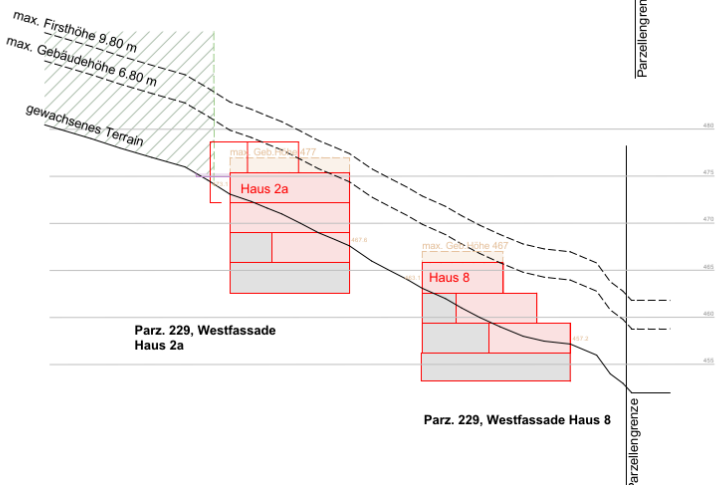
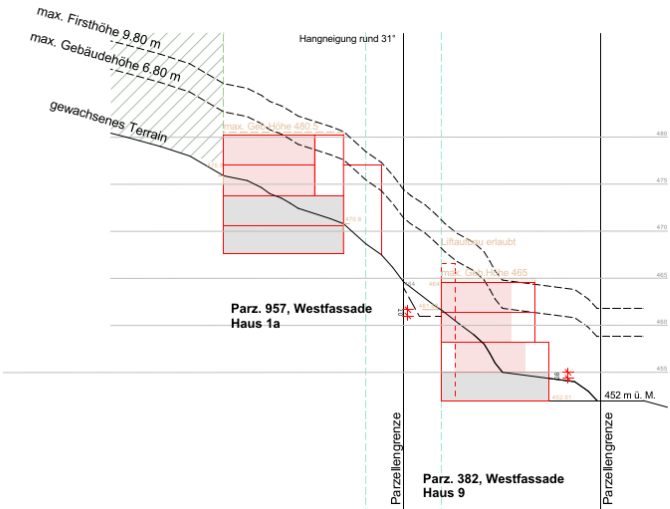
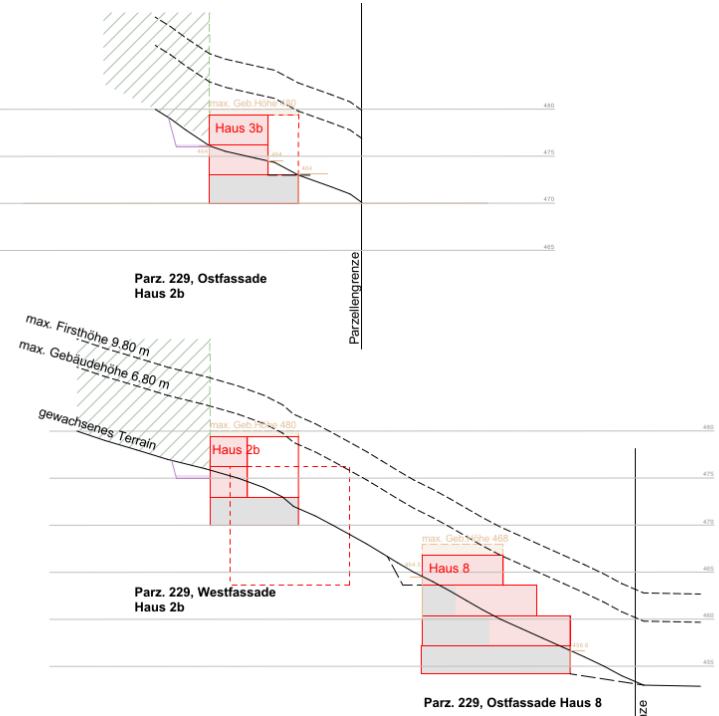
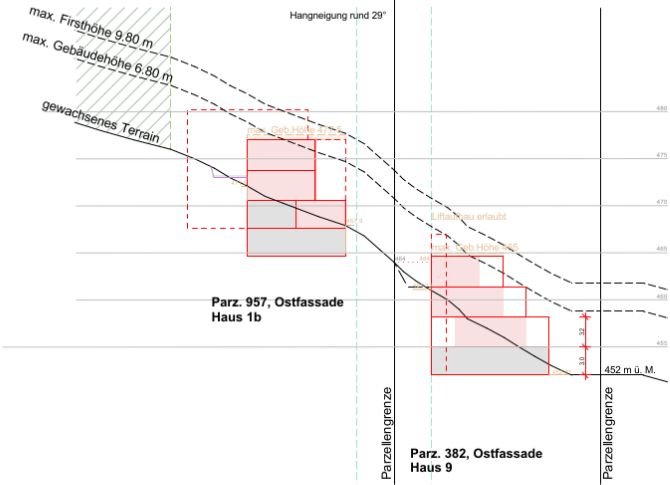


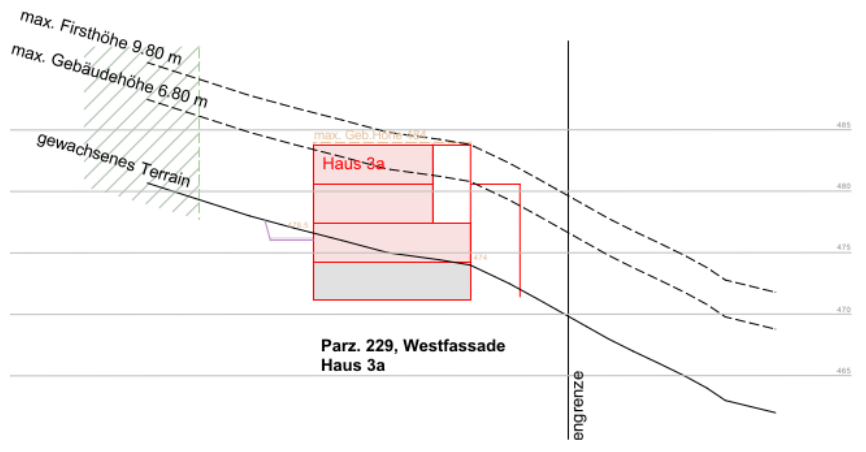
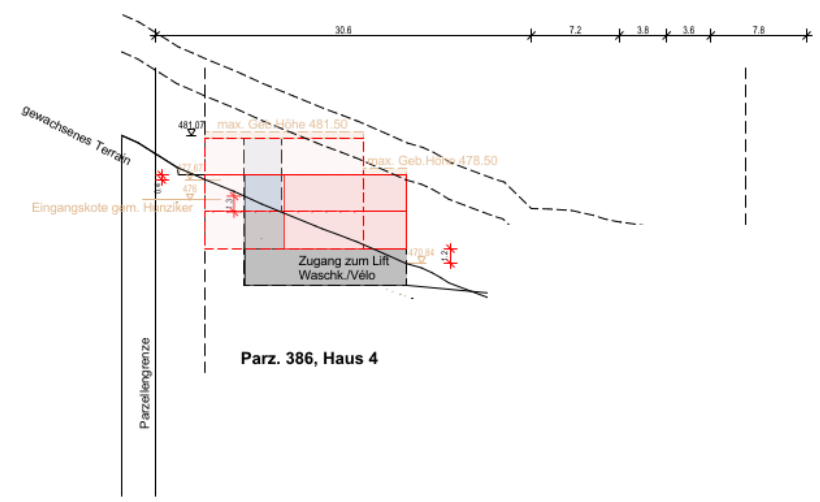
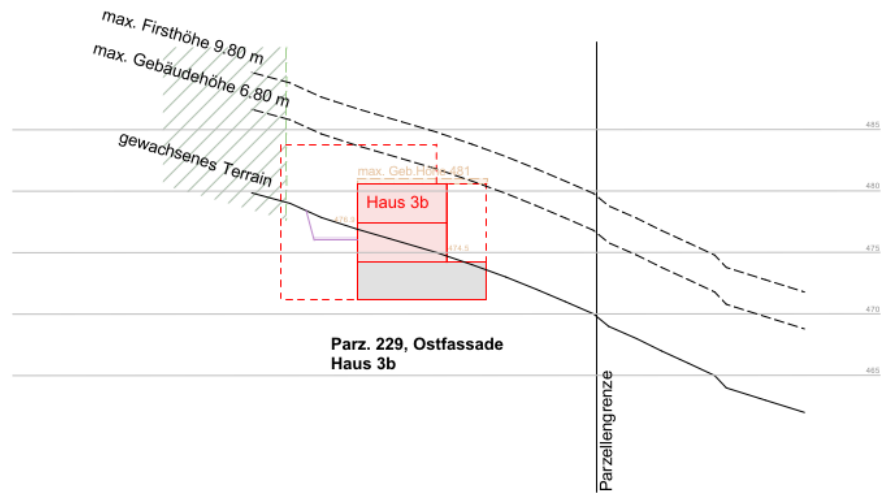
metron

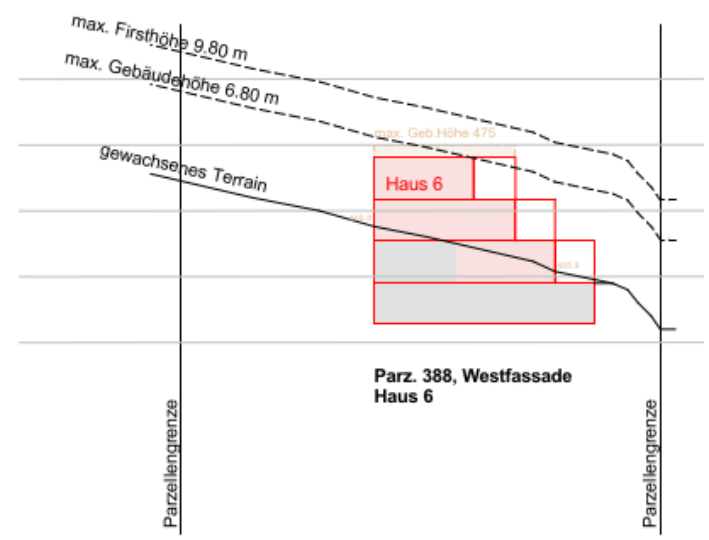
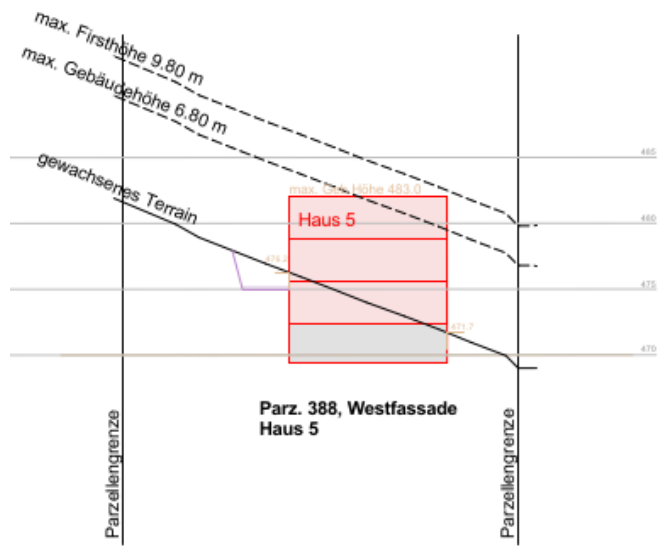
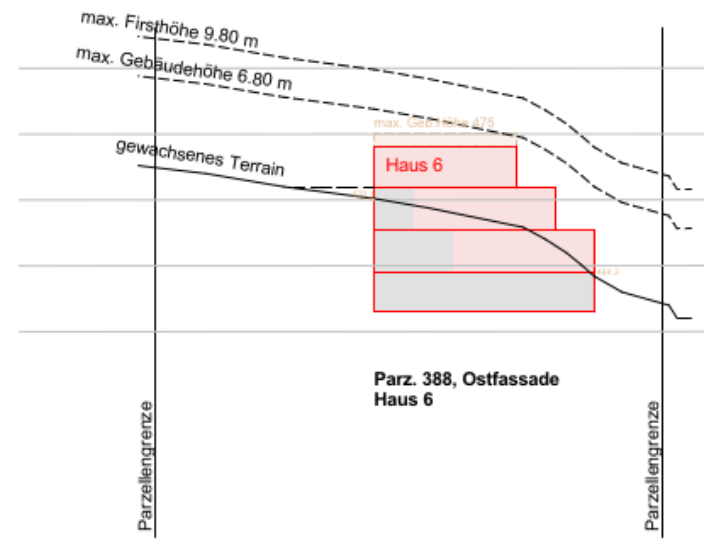
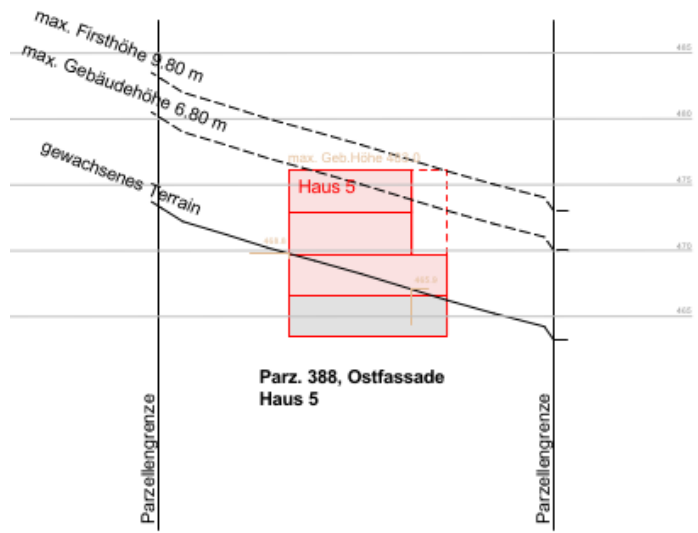
Richtkonzept Gestaltungsplan Hasenberg
Gemeinde Eggliswil

Proj. Nr.	14-16-065-00	PLN.N.	ENTWURF	Auftraggeber	Gemeinde Eggliswil
Datum	03.05.2021	Format	A3	Plan	Situationsplan
Stadtein 2	Schulz	Strug	Schweiz	Info@metron.ch	www.metron.ch
Postfach				T +41 56 460 91 11	F +41 56 460 91 00

Anhang 2: Schnitte







metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11