

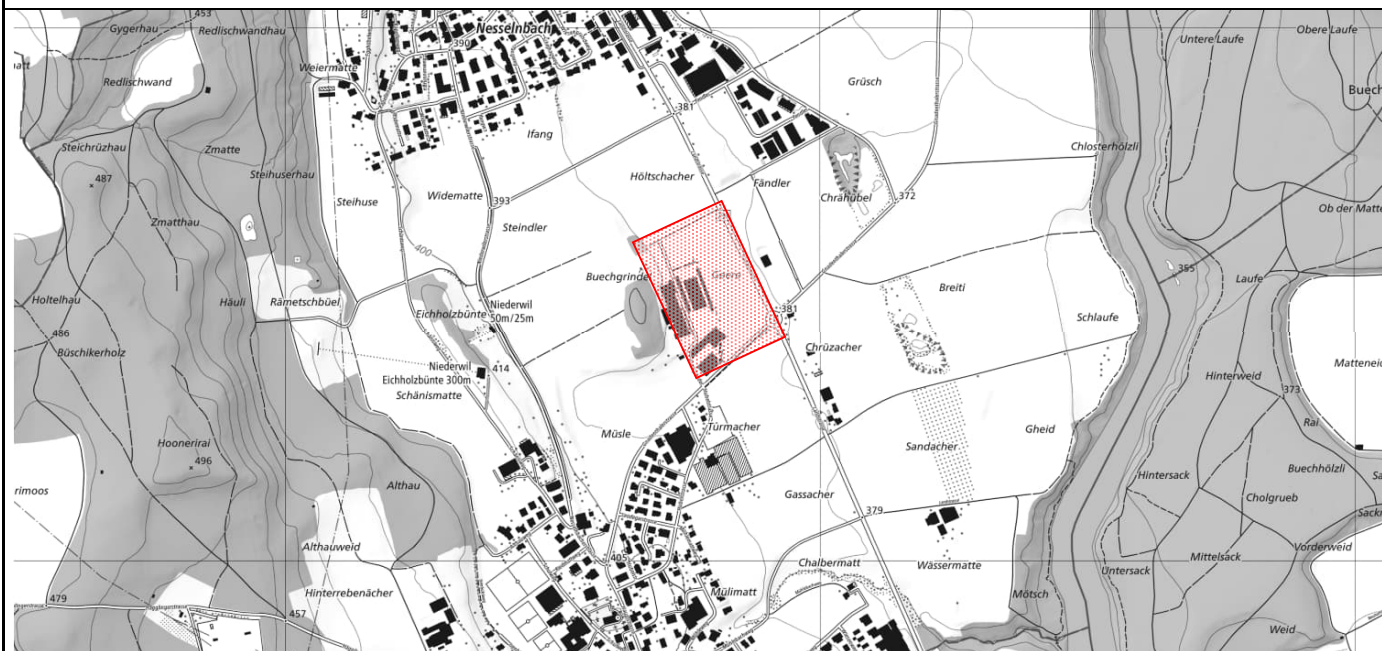
GESTALTUNGSPLAN «Geere»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (orientierend)
- Ergänzungsbericht Grünflächen und Ökologie (orientierend)
- Bauprojekt Erschliessung (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung

Mitwirkung vom: 23.09. – 22.10.2024

Vorprüfungsbericht vom: 02.06.2026

Öffentliche Auflage vom: 03.08. – 01.09.2026

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Gemeindeammann:

Norbert Ender

Gemeindeschreiber:

Christian Huber

Genehmigungsvermerk:

Der Gemeinderat Niederwil erlässt über das Gebiet «Geere», gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV). Als Bemessungsgrundlage für die Messwesen und Baubegriffe gelten in Übereinstimmung mit § 64 Abs. 1^{bis} BauV die Bestimmungen gemäss Anhang 1 der BauV (Regelungen der IVHB).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Geere» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Gewerbegebiets Geere gemäss Anforderungen in § 11 Abs. 7 BNO.

² Dies beinhaltet insbesondere:

- eine dichte, in den landschaftlichen und baulichen Kontext integrierte sowie hinsichtlich Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen qualitativ hochwertige Gewerbeüberbauung
- gute Einordnung des Gewerbeschildes in den umgebenden Landschaftsraum mit sorgfältig gestaltetem Übergang zum angrenzenden Kulturland und Herstellungen von Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld.
- Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung durch entsprechend gestaltete Umgebungsgestaltung und Bauweise insb. hinsichtlich Bepflanzung und Materialisierung
- eine rationelle, koordinierte und zweckmässige Erschliessung (inkl. Parkierung) unter Berücksichtigung sämtlicher Verkehrsträger

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- vorliegende Sondernutzungsvorschriften.

² Orientierende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Koordiniertes Richtprojekt, Urs Müller Architekten vom 11.09.2024
- Ergänzungsbericht Grünflächen und Ökologie, WurzelRaum Landschaftsarchitektur, 21.01.2026
- Bauprojekt Erschliessung Strasse Geere, Planora AG, vom 06.07.2026

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Niederwil.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Perimeter	§ 4 ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgedehnten Perimeter.
Landumlegung und Dienstbarkeiten	§ 5 ¹ Für die Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (exkl. zentrale Erschliessungsstrasse) sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge sowie allenfalls Landumlegungen privatrechtlich zu sichern; im Besonderen: - die gemeinschaftlich genutzte Umgebungs- und Parkierungsflächen, inkl. deren Eigentum Erstellung und Unterhalt - die Fahrwegrechte für gemeinsam genutzte Erschliessungsbereiche, inkl. deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt - die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen ² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig, insbesondere die Zugänge zu den Baubereichen.
Bebauung, Nutzung und Gestaltung	
Baubereich A bis G	§ 6 ¹ Gebäude inkl. Klein- und Anbauten sind unter Vorbehalt von §§ 16, 17, 22, und 30 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche (A bis G) zulässig. ² Unterirdische Bauten dürfen die Baubereiche A bis G innerhalb der Zwischenbereiche nach § 17 SNV überschreiten. Die Lage und Dimensionierung ist dabei so zu wählen, dass die Baumpflanzungen nach §§ 17, 20 und 21 SNV nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Ist eine Unterbauung von Bereichen mit Baumpflanzung nicht vermeidbar, ist eine Mindestüberdeckung von 1.20m in diesen Bereichen vorzusehen.
Pflichtbaulinie	§ 7 ¹ In den Baubereichen A und C ist die Fassade der Gebäude in der ersten Bautiefe zur Landstrasse auf sämtlichen Vollgeschossen auf die Pflichtbaulinie zu setzen. Es besteht keine Pflicht zur Erstellung von Gebäuden entlang der gesamten Pflichtbaulinie. Geringfügige Abweichungen über Abs. 2 hinaus, können bewilligt werden, wenn dadurch ein ortsbaulich besseres Ergebnis erreicht wird. ² Rücksprünge der Hauptfassade von der Pflichtbaulinie sind zulässig bei Erstellung durchlaufender Loggien, Lauben und vorgelagerter Einrichtungen zur Fassadenbegrünung, welche auf die Pflichtbaulinie gesetzt werden. Abweichungen sind zudem im Sinne der Fassadengliederung nach § 12 SNV zulässig.

Nutzungsart	§ 8 ¹ Ergänzend zu § 10 und § 11 BNO sind folgende Nutzungen nicht zulässig: - Verkaufsnutzungen des täglichen Bedarfs - Gastronutzungen, welche nicht zur Versorgung der in der Geere ansässigen Betriebe dienen. - Verteil- und Logistikzentren, reine Lagernutzung (darunter fallen nicht Lagerflächen und -bauten als Teil einer anderweitigen, zulässigen Gesamtnutzung) - Publikumsintensive Einrichtungen - Öffentliche Tankstellennutzungen für fossile Energieträger ² Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Darunter fallen auch Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.
Nutzungsmass	§ 9 ¹ Das Nutzungsmass der Baubereiche wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen sowie unter Beachtung der Kriterien nach § 15e BauV vom Gemeinderat festgelegt. ² Werden die einzelnen Baubereiche nur teilweise bebaut, so ist dies nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen optimalen Baulandausnutzung im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten erbracht wird. Mehrgeschossige Hallen sind anzustreben. Werden Gebäude nicht mit der maximalen Fassadenhöhe nach § 10 Abs. 1 SNV realisiert, ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens der statische und erschliessungstechnische Nachweis zu erbringen, dass mit nachträglicher Aufstockung die maximalen Höhen realisiert werden können. Für temporäre Nutzungen/Zwischennutzungen (Zelte u.dgl.) kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.
Höhe der Bauten	§ 10 ¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die folgenden Höhenbeschränkungen: - Fassadenhöhe: 13.00 m - Gesamthöhe: 15.20 m Für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss erhöht sich an dieser Stelle die zulässige Fassadenhöhe um 2.20m, wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist. ² Innerhalb des im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereichs mit Höhenbeschränkung gilt in Abweichung zu Abs. 1 eine maximale Gesamthöhe von 13.00m. ³ Werden in Baubereichen A, C, D, E und F Attikageschosse realisiert, müssen diese bei der Fassade zur Landstrasse K270 sowie der Gnadenthalerstrasse K413 um das Mass seiner Höhe und im Minimum 3.20m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein. ⁴ Die in Abs. 1 genannte Gesamthöhe darf nur für Elemente gemäss § 13 SNV Abs. 2 überschritten werden.

Massgebendes Terrain	§ 11 ¹ Als massgebendes Terrain werden die im Situationsplan 1:500 dargestellten Höhen (m ü. M.) festgelegt.
Fassadengestaltung	§ 12 ¹ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstächtigkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der einzelnen Bauprojekte sind die ortsbauliche Lage am Siedlungsrand und die bestehenden Gebäude angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere entlang der Landstrasse K270, der Gnadenthalerstrasse K413 und zum nördlichen Kulturland ist eine erhöhte gestalterische Sorgfalt geboten. ² Bei den Gebäuden sind reine Weisstöne sowie kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben zu vermeiden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen. ³ Die Gebäude im Baubereich B sowie zusammengebaute Gebäude über die Baubereiche C und D sind entlang der K270 in ihrer Längenwirkung zu beschränken und ab einer Fassadenlänge von 60 m zu gliedern (Unterbrüche, Staffelung in Situation und dergleichen). Bei einer Staffelung der Fassade in der Situation hat das Verhältnis zwischen Tiefe des Rückversatzes und Länge des nicht zurückversetzten Fassadenabschnitts mindestens 1/13 und im Minimum 2m zu betragen. ⁴ Für die Gebäude in den Baubereichen A, C und D entlang der K270 sowie der Baubereiche A und G entlang der Parzellen Nrn. 151 und 154 ist an der Fassade zur Kantonsstrasse resp. zum Kulturland eine bodengebundene Fassadenbegrünung (Begrünung von mind. 50% der Fassadenfläche) zu realisieren. Von der Pflicht zur Fassadenbegrünung kann abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand von 8m vom Gebäude zur Kantonsstrasse oder dem Kulturland zur Verfügung steht sowie in diesem Bereich ohne Fassadenbegrünung, eine den Gebäuden vorgelagerte Begrünung mit Baumgruppen gemäss Anforderungen in § 20 Abs. 2 SNV realisiert wird. ⁵ Der Vogelschutz ist bei der Gestaltung der Bauten zu berücksichtigen. Soweit angezeigt, sind Massnahmen zum Vogelschutz im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Dabei sind die Empfehlungen aus der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach sind zu beachten.
Dachgestaltung	§ 13 ¹ Innerhalb des Perimeters sind nur Flachdächer zulässig. ² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen oder Liftüberfahrten sind nicht an die festgelegten Höhenbeschränkungen gemäss § 10 SNV gebunden. Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken, zusammenzufassen und soweit möglich filigran auszubilden. Sie sind wie folgt zulässig: - Max. 3.00 m über die festgelegte Höhenbeschränkung (für Kamine kann eine Überschreitung der Höhe bis 5.00m bewilligt werden, wenn

der Nachweis der betrieblichen oder emissionstechnischen Notwendigkeit erbracht wird)

- Mind. 4.00 m Rückversatz gegenüber der Fassadenflucht

Ebenfalls nicht an die festgelegten Höhenbeschränkungen gemäss § 10 SNV gebunden sind Solaranlagen (Sonnenkollektor- und PV-Anlagen). Sie unterstehen jedoch nicht den im vorliegenden Absatz genannten Einschränkungen.

³ Photovoltaikanlagen sind in allen Baubereichen zulässig. Es gilt die einschlägige Gesetzgebung, u.a. zur Pflicht zur Nutzung von Sonnenenergie bei Gebäuden.

⁴ Dachterrassen sind in allen Baubereichen zulässig. Sie sind im Sinne der Aufenthaltsqualität angemessen mit Pflanzelementen zur Hitzeminderung und Beschattung zu versehen.

⁵ Alle Dachflächen, welche nicht als Dachterrassen oder in Ausnahmefällen für die Parkierung nach § 25 SNV genutzt werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen. Dies hat gemäss den erhöhten Anforderungen nach SIA 312 (2013) zu erfolgen, soweit nicht aus betrieblichen oder sicherheitstechnischen Gründen ausgeschlossen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Werden Solaranlagen erstellt, sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren (Solargründächer).

§ 14

Etappierung

¹ Die Entwicklung und Realisierung pro Baubereich kann etappiert erfolgen, wenn die Ziele und Vorgaben des Gestaltungsplans gewährleistet bleiben. Einzelne Etappen dürfen nachfolgende Etappen in den anderen Baubereichen hinsichtlich der Erschliessung, der Realisierung der Umgebungsflächen sowie der baulichen Umsetzung nicht behindern.

² Die Realisierung der Freiraumelemente und Umgebungsflächen (ökologische Ausgleichsfläche, Zwischenbereiche, Bäume) erfolgt mit der entsprechend zugehörigen, im Falle einer Etappierung ersten Bauetappe.

Umgebung

§ 15

Allgemeine Anforderungen

¹ Nicht bebaute Flächen sowie Flächen, welche keiner spezifischen betrieblichen Nutzung dienen (bspw. Erschliessungs-/Rangier-/Stellfläche, Parkierung, etc.) sind weitestgehend zu begrünen und ökologisch wertvoll auszubilden. Sie dienen der Einbettung in die umgebende Natur- und Kulturlandschaft, der aktiven Gestaltung des Siedlungsrandes, der Hitzeminderung innerhalb des Perimeters sowie der Vernetzung von Flora und Fauna. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

² Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter auf den Gesamtperimeter abgestimmter Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben, die Gestaltung von Umgebungsflächen (inkl. Oberflächenbelagsarten, Entwässerung, Einfriedungen und Beleuchtung, Entsorgungsflächen), Anzahl, Lage und Art der Bäume sowie weitere Standorte und Arten der Bepflanzung aufgezeigt werden.

³ Die Realisierung der Flächen und Elemente der übergeordneten Freiraumgestaltung (ökologische Ausgleichsflächen, Einzelbäume, Baumgruppen) hat zusammen mit dem ersten Baugesuch pro zugehörigem Baubereich zu erfolgen.

§ 16

Vorbereich

¹ Die Vorbereiche dienen als Zugang und Ankunfts Bereich der jeweiligen Baubereiche sowie der Durchgrünung des Perimeters. Sie sind grundsätzlich zu begrünen. Davon abgewichen werden kann für querende Erschliessungsanlagen, notwendige Infrastrukturen im Zusammenhang mit der Realisierung der zentralen Erschliessungsstrasse (bspw. Stützmauern) sowie die Trafostation gemäss § 30 SNV. Entsprechende Flächen sind auf das Notwendige zu minimieren.

² Weiter zulässig sind Einfriedungen nach § 22 SNV sowie oberirdische Parkfelder, ohne direkte Ein- und Ausfahrt auf die zentrale Erschliessungsstrasse. Die Parkierungsflächen sind sickerfähig auszugestalten und mit Bäumen zu durchsetzen. Der ordentliche Strassenabstand für Parkfelder kann unter Nachweis einer Nichtbeeinträchtigung der zentralen Erschliessungsstrasse herabgesetzt oder aufgehoben werden.

§ 17

Zwischenbereiche

¹ Die Zwischenbereiche dienen der Gliederung, Durchgrünung und Hitzeminderung sowie dem Aufenthalt und der Parkierung innerhalb des Areals.

² Gebäude sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind unterirdische Bauten nach § 6 Abs. 2 SNV, Klein- und Anbauten für die Veloparkierung oder Begrünung nach Abs. 3, Möblierungen für den Aufenthalt sowie Gebäude und weitere Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Trafostation nach § 30 SNV. Diese müssen sich bezüglich Qualität in die Umgebung eingliedern.

³ Parkierungs- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Zwischenbereiche (vgl. § 17 SNV) sind sickerfähig auszugestalten. Sie sind pflanzlich einzudecken und zu beschatten (Bäume mit Blätterdach, begrünte Rankkonstruktion, o.ä.). Hierbei ist ein möglichst zusammenhängender Wurzelraum zu schaffen.

§ 18

Ökologische Ausgleichsfläche

¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 5'136 m² ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren (Ruderalflächen, Baumpflanzungen, freiwachsende Naturhecken, Kleinstrukturen Sträucher, etc.) zu erstellen. 2'714 m² der gesamthaft zu erstellenden Flächen sind gemäss „ökologische Ausgleichsfläche“ nach Situationsplan 1:500 zu erstellen. Die restlichen 2'422 m² sind wie folgt in den Teilgebieten des Gestaltungsplans zu erstellen:

- Innerhalb Baubereich A zugehöriger Parzellen: 335 m²
- Innerhalb Baubereich B zugehöriger Parzellen: 439 m²
- Innerhalb Baubereich C zugehöriger Parzellen: 43 m²

- Innerhalb Baubereich F zugehöriger Parzellen: 320 m²
- Innerhalb Baubereich G zugehöriger Parzellen: 1'286 m²

Die lagemässig im Situationsplan 1:500 nicht abschliessend festgelegten Flächen können zwischen den Teilgebieten des Gestaltungsplans abweichend verteilt werden. Eine solche anderweitige Realisierung ist vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich zu sichern.

² Die ökologischen Ausgleichsflächen sind nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

³ Maximal 50% der Flächen ökologisch wertvoll gestalteter Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) können an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen angerechnet werden.

⁴ Begrünte Fassaden können zu maximal 50% der von der Begrünung bedeckten Fläche als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden, wenn einheimische Pflanzen verwendet, diese bodengebunden, also nicht in Töpfen oder dergleichen gepflanzt und abhängig von der Art der Kletterpflanzen geeignete Kletterhilfen/Rankhilfen/Rankgerüste gebaut werden.

⁵ Von der in Abs. 1 genannten gesamthaft zu realisierenden Fläche sowie der vorgegebenen Lage innerhalb der im Situationsplan 1:500 vorgegebenen Bereiche kann im Falle einer Realisierung einer Bushaltestelle abgewichen werden. In diesem Fall ist die Erstellung der dazu notwendigen Gebäude sowie anderen Bauten und Anlagen zulässig. Die Abweichung ist auf das für die Erstellung der Bushaltestelle notwendige Mass zu beschränken.

⁶ Flächen zwischen der im Situationsplan 1:500 definierten ökologischen Ausgleichsfläche und den effektiven Gebäuden in den Baubereichen sind, soweit sie nicht andere betriebliche Funktionen übernehmen (z.B. temporäre Erschliessung nach § 23 Abs. 3 SNV), ebenfalls ökologisch hochwertig zu gestalten.

§ 19

Aufenthaltsbereiche

¹ Pro Baubereich sind für Mitarbeitende der jeweiligen Betriebe angemessene Aufenthaltsflächen (Pause, Mittagessen) im Aussenbereich vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Anordnung innerhalb der Baubereiche ist frei (ebenerdig, auf Dachterrassen, etc.). Baubereichsübergreifende Bereiche zur gemeinschaftlichen Nutzung sind zulässig.

§ 20

Grüninseln mit Baumbestand

¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Lage schematisch) sind Grüninseln mit gruppierten Bäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten.

² Für die einzelnen Baumgruppen nach § 20 Abs. 1 SNV gelten folgende Anforderungen:

- Mindestens zweireihig Bäume anordnen
- Mindestens 7 Bäume pro Baumgruppe, wobei rund 50% pro Baumgruppe Hochstamm und rund 50% Heister
- Mindestabstand von 3.5m zwischen den Bäumen (untereinander)
- Mindestabstand von 2.5m zur Fassade der angrenzenden Gebäude

- Mindestens 75% heimische und standorttypische Baumarten, sowie max. 25% klimaresiliente, nicht invasive oder potentiell invasive Baumarten
- Mindestens 3 verschiedene Baumarten pro Gruppe

³ Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

§ 21

Strassenbegleitende
Bäume

¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten mit strassenbegleitenden Bäumen (Lage schematisch) sind optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen. Es sind nicht invasive oder potenziell invasive Strassenbäume mit ausreichender Salz-, Hitze-, Stress- und Industrietoleranz zu verwenden. Bei der Wahl der Arten sind die notwendigen Lichtraumprofile der Fahrzeuge zu beachten. Desweiteren ist ein den Baumarten angemessener Wurzelraum zu gewährleisten. In Situationen mit mehreren, nahe zueinanderstehenden Bäumen ist ein zusammenhängender Wurzelraum anzustreben. Falls betrieblich exponiert, sind sie konstruktiv ausreichend zu schützen. Die genauen Standorte und Arten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Bei einem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

§ 22

Einfriedungen

¹ Einfriedungen sind ortsbaulich verträglich auszugestalten. Betriebsbedingt erforderliche Einfriedungen sind innerhalb und an den Rändern der Baubereiche sowie innerhalb der Vorbereiche gemäss Situationsplan 1:500 zulässig. Ihre Höhe darf maximal 1.80 m betragen. Sie sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen im Grenzbereich zum Kulturland (inkl. Kantonsstrassen) sind mit Wildhecken einwachsen zu lassen.

² Mit dem ersten Baugesuch pro Baubereich ist in einem Konzept eine ortsbaulich verträgliche Lösung für den gesamten Baubereich aufzuzeigen.

Erschliessung und Parkierung

§ 23

Verkehrerschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die zentrale Erschliessungsstrasse (Buchgrindel) (Parzelle 173 und Weiterführung innerhalb des Areals) ab der Gnadenthalerstrasse K413. Eine Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h ist im Rahmen des Strassenbauprojekts anzustreben.

² Stützmauern, welche in direktem funktionalem Zusammenhang mit der Realisierung der zentralen Erschliessungsstrasse stehen, dürfen abweichend von § 111 BauG direkt an die Strasse gestellt werden. Sie sind soweit möglich zu begrünen und in diesem Fall um die Tiefe der Begrünung vom Strassenrand zurückzusetzen.

³ Während der Realisierungsphase der zentralen Erschliessungsstrasse ist eine temporäre Bauerschliessung ab Kantonsstrasse K270 oder K413 zulässig. Diese ist in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Abteilungen Verkehr und Tiefbau zu planen. Sobald die zentrale Erschliessungsstrasse vollständig funktionstüchtig ist, ist die temporäre Bauerschliessung rückzubauen.

⁴ Wendemanöver für den Ziel-/Quellverkehr sind auf den jeweiligen privaten Parzellen zu lösen und im Baugesuch nachzuweisen.

§ 24

Sichtzone

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Sichtzonen gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV. Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei weiteren Knotensituationen und Ein-/Ausfahrten (inkl. Tiefgaragenzu- und Wegfahrt), ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§ 25

Parkierung MIV

¹ Die Erstellung des erforderlichen Angebots für Parkfelder richtet sich nach Norm VSS 40 281 (Stand vom 01.03.2019). Parkfelder für das Personal innerhalb des Perimeters sind nur in unterirdischen Einstellhallen zulässig. Alle Rampenbauwerke müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung und die ortsbauliche Situation integrieren.

² Die Erschliessung mehrerer Baubereiche über dieselbe Tiefgaragenzufahrt ist zulässig, sofern die Leistungsfähigkeit nachgewiesen wird. Die unterirdische Parkierung der Baubereiche C, D und E hat zwingend in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zu- und Wegfahrt an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle zu erfolgen. Vom im Situationsplan 1:500 festgelegten Standort der Zu- und Wegfahrt kann abgewichen werden, wenn unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen eine gleichwertige oder bessere Lösung gefunden wird. Eine Erweiterung dieser Tiefgarage auf den Baubereich F und den Zwischenbereich E/F ist zulässig. Die hierzu notwendigen Fahrwegrechte sind vor Baubewilligung des ersten Baugesuchs in einem der betroffenen Baubereiche / Zwischenbereiche mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen. Wird der Baubereich E bzw. F vor den Baubereichen C und D realisiert, ist eine temporäre Alternativzufahrt zulässig.

³ Oberirdisch sind, ausser Stellflächen für Firmenfahrzeuge, Maschinen u. dgl. nur Parkfelder für Besucher und Kunden zulässig. Diese sind konzentriert in Gruppen in den Zwischenbereichen gemäss § 17 SNV sowie den Vorbereichen nach § 16 SNV zu erstellen. In den Baubereichen F und G können bei gruppierter Anordnung Ausnahmen (Anordnung ausserhalb der Vor- und Zwischenbereiche) bewilligt werden. Werden Kunden- und Besucherparkfelder unterirdisch angeordnet, ist sicherzustellen, dass deren einfache Erreich- und Auffindbarkeit mit geeigneten Massnahmen gegeben ist.

⁴ Der Gemeinderat kann bei einer nachweislich besseren Lösung, oder soweit die Realisierung unterirdischer Parkierungsanlagen technisch oder aufgrund entgegenstehender öffentlicher Interessen nicht möglich ist, in Abweichung zu Abs. 1 und 2 Parkierungsflächen im Gebäudeinnern oder auf Gebäudedachflächen bewilligen.

§ 26

Abstellplatz
Fahrräder

¹ Die Anzahl und Lage der Abstellfelder für Fahrräder richtet sich nach Norm VSS 40 065 und 40 066 (Stand vom 01.03.2019). Die Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie sind in Nähe des Haupteingangs zu erstellen. Mindestens 50% sind als gedeckte Abstellplätze zu erstellen.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung	§ 27 ¹ Die Bereitstellung von Abfällen hat am Tag der Abholung auf ausgewiesenen Flächen zu erfolgen. Entsprechende Flächen sind separat pro Baubereich oder als gemeinsame Anlagen vorzusehen. Die Lage und Grösse der notwendigen Infrastrukturen ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren im detaillierten Umgebungsplan in Absprache mit der Gemeinde und der zuständigen Entsorgungsfirma zu bestimmen.
Umgang mit Regenwasser	§ 28 ¹ Zur Reduktion des Frischwasserverbrauchs ist anfallendes Regenwasser zur Bewässerung von Grünflächen und Bäumen sowie als betriebliches Brauchwasser (Waschanlagen, etc.) zu nutzen. Es sind entsprechende Anlagen zur Speicherung und Wiederverwendung (Tanks, Aufbereitung) vorzusehen. Weiter ist eine Nutzung für die Toilettenspülung und dergleichen sowie die Kombination der Regenwassernutzung mit dem Grauwassermanagement von Gebäuden anzustreben. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
Trassen Werkleitungen	§ 29 ¹ An den im Situationsplan 1:500 mit „Trassen Werkleitungen“ festgelegten Lagen (schematisch) sind 4m breite Korridore für Werkleitungs- und Kabelinfrastrukturen freizuhalten. Das Überbauen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Die Zulässigkeit des Durchführens von Leitungen innerhalb von Gebäuden (bspw. Garage) ist infrastrukturenspezifisch zu beurteilen. Im Falle eines Unterbaus sind die üblichen Verlegtiefen der Werkleitungen zu beachten. Die Zugänglichkeit mit geeigneten Fahrzeugen für den Unterhalt ist zu gewährleisten. ² Die Raumsicherung hat mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung des jeweils betroffenen Grundstücks vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Niederwil bzw. der Netzbetreiberin zu erfolgen.
Bereich Trafostation	§ 30 ¹ Im Bereich Trafostation gemäss Situationsplan 1:500 ist eine hinsichtlich Gestaltung in die Umgebung eingepasste Trafostation vorzusehen. Die Zugänglichkeit ist jederzeit sicherzustellen. Abweichungen des Standorts bzw. die Realisierung der Trafostation integriert in ein Gebäude bzw. unterirdisch ist zulässig, sofern die technische Machbarkeit (inkl. Zugänglichkeit) nachgewiesen ist und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind. Die Abstände gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten. ² Innerhalb des Bereichs Trafostation ist der Strassenabstand nach § 111 BauG für Gebäude und weitere Bauten und Anlagen, welche in direktem Zusammenhang mit der Trafostation stehen, aufgehoben.

Energie

§ 31

¹ Für Neu- und wesentliche Umbauten gilt als Minimalanforderung der MINERGIE- Standard. Davon kann abgewichen werden, wenn die Bauten nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen und die Nutzung von regenerativen Energiequellen bzw. Erdsonden oder industrielle Abwärme im Energiekonzept miteinbezogen werden.

² Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen mit thermischen Netzen für Heiz- und Kühlzwecke (z.B. Energienetz und Nutzung von Erdwärme, Grundwasser, Abwärme, Fernwärme) zu erstellen.

³ Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität gemäss dem Merkblatt SIA 2060 (Stand vom 01.06.2020) der Ausbaustufe C1 entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit vernünftigen Aufwand möglich ist.

Nachhaltigkeit

§ 32

¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

Lichtemissionen

§ 33

¹ Beleuchtungen im Freien sind auf das notwendige Mass zu beschränken. Die Lichtquellen von öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden (Wahl geeigneter Leuchten, naturverträgliches Spektrum, etc.). Beleuchtungen direkt in die umgebende Landschaft sind zu vermeiden. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass Beleuchtungen möglichst wenig Streulicht in die umgebende Natur- und Kulturlandschaft abgeben und eine maximale Farbtemperatur von 2'700 Kelvin aufweisen.

² Leuchtreklamen und zu Werbezwecken beleuchtete Aussen- und Innenräume sind von 22 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten.

Lärmschutz

§ 34

¹ Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Nutzungen entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Inkrafttreten, Genehmigung

§ 35

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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