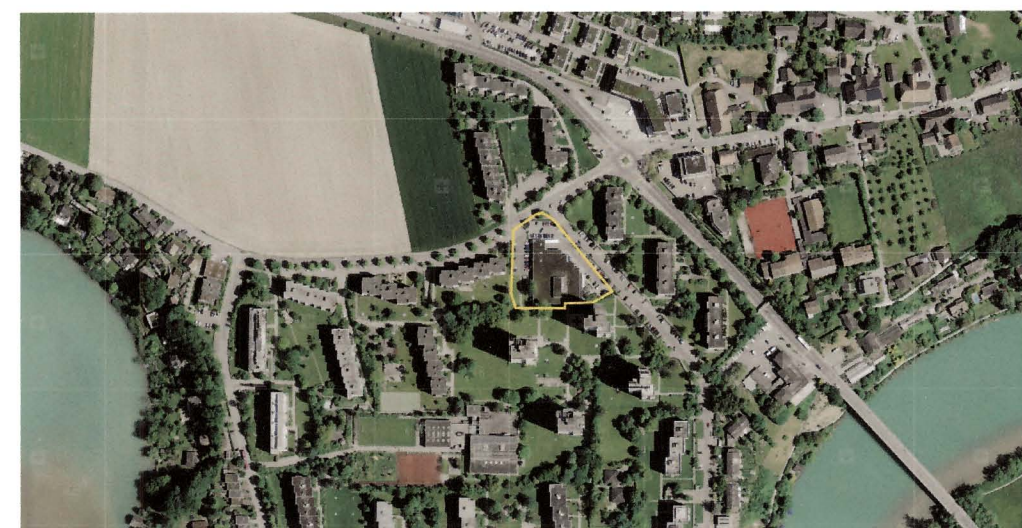




ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP NR. II «CHAPPELE-MÄRIT», HINTERKAPPELEN

ÜBERBAUUNGSPLAN GENEHMIGUNG

29. Juni 2016

Die Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

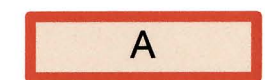
Ergänzende Unterlagen
- Erläuterungsbericht

Legende

Festlegungen



Wirkungsbereich der Überbauungs-
ordnung ZPP Nr. II "Chappele-Märit"



Baufeld "A"



überlagernde Baufelder "B" und "C"

Lage Aussenraum "Vorplatz"
(ungefähre Lage)



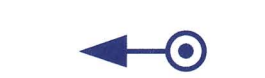
Lage Aussenraum "Grünflächen"
(ungefähre Lage)



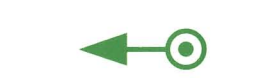
Lage Aussenraum "Erschliessungs-
und Parkierungsfläche"
(ungefähre Lage)



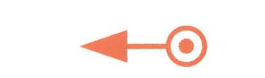
Lage Aussenraum "Erschliessungs- und Parkierungsfläche z.G. Parzelle 4153" (ungefähre Lage)



Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle
(ungefähre Lage)



Zu- und Wegfahrt oberirdische Abstell-
plätze z.G. Kunden/Besucher und
Anlieferung (ungefähre Lage)



Zu- und Wegfahrt oberirdische Abstell-
plätze z.G. der Parzelle 4153
(ungefähre Lage)

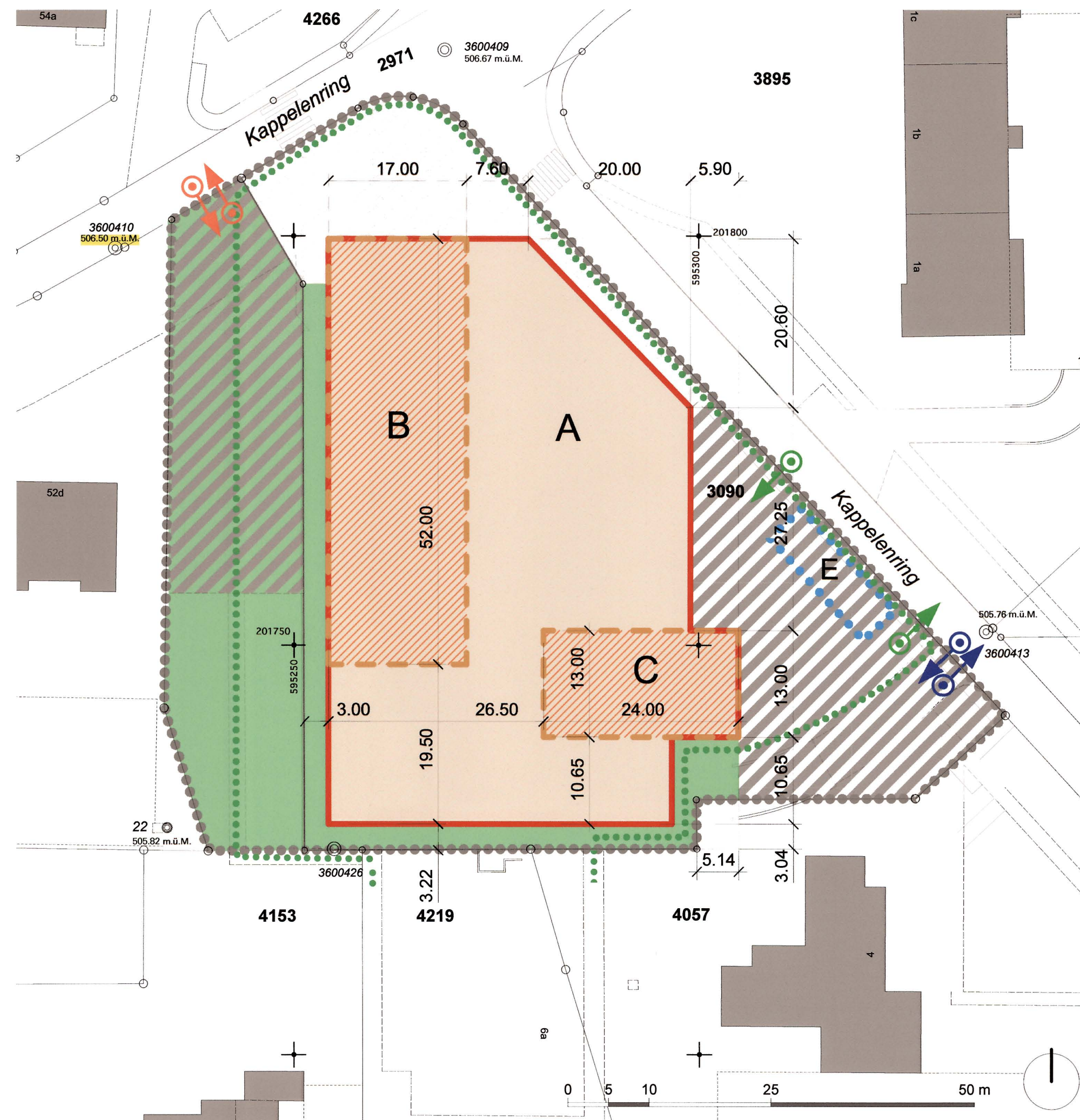


Öffentliche Fusswegverbindungen
(ungefähre Lage)



Quartiersammelstelle
(ungefähre Lage)

Plan Überbauungsordnung 1:500



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	18. Januar 2016
Öffentliche Auflage	vom	06.04.2016 bis 05.05.2016
Publikation im amtlichen Anzeiger	am	06.04.2016

Einspracheverhandlung	am	13.06.2016
Erledigte Einsprachen	2	
Unerledigte Einsprachen	1	
Rechtsverwahrungen	3	

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juni 2016

Gemeinderat Wohlen
Der Gemeindepräsident

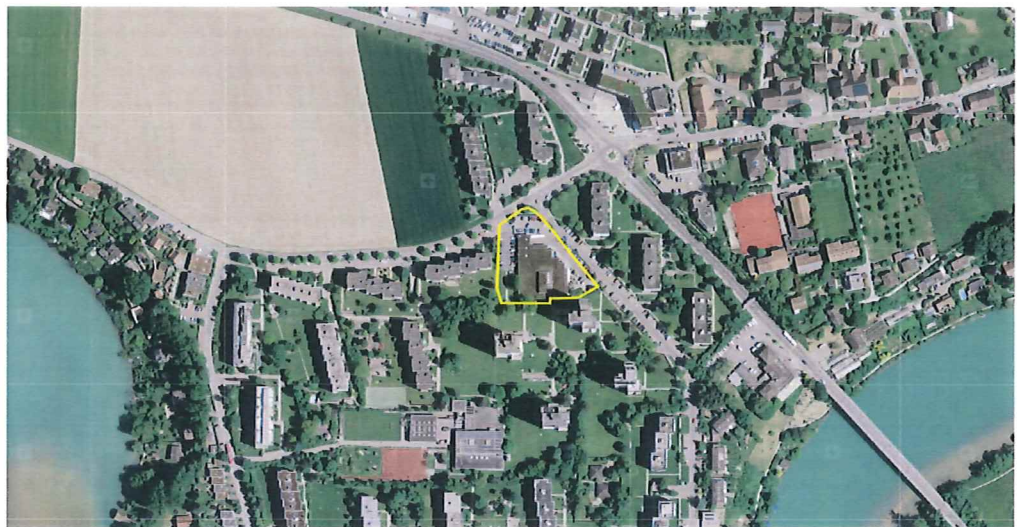
Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

[Handwritten signature] - 6. Okt. 2016





ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP NR. II «CHAPPELE-MÄRIT», HINTERKAPPELEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN GENEHMIGUNG

29. Juni 2016

Die Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Ergänzende Unterlagen

- Erläuterungsbericht

INHALT

GELTUNGSBEREICH

Art. 1	Planungszweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4	Bestandteile.....	3

NUTZUNGEN

Art. 5	Art der Nutzung.....	3
Art. 6	Mass der Nutzung	4
Art. 7	Baupolizeiliche Vorschriften	4
Art. 8	Baufelder	5

QUALITÄT DES BAUENS

Art. 9	Gestaltung allgemein	5
Art. 10	Dachform/Dachgestaltung	5

AUSSEN UND FREIRÄUME

Art. 11	Vorplatz	6
Art. 12	Grünflächen.....	6
Art. 13	Erschliessungs- und Parkierungsfläche	6
Art. 14	Erschliessungs- und Parkierungsfläche z.G. Parz. 4153 ...	6

NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN

Art. 15	Nahwärmeversorgung	7
Art. 16	Quartiersammelstelle	7

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 17	Erschliessung	7
Art. 18	Abstellplätze.....	7

INKRAFTTRETEN

Art. 19	Inkrafttreten	7
----------------	---------------------	---

GELTUNGSBEREICH

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr. II bezweckt die Stärkung und Aufwertung der Zentrumsfunktion des „Chappele-Märit“, den (Ersatz-) Neubau eines Einkaufszentrums (EKZ) und dessen bessere Anbindung an den Dorfkern von Hinterkappelen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie festgelegt.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Wohlen sowie die kantonalen Vorschriften.

Bestandteile

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung Baufelder „A“, „B“ und „C“
- Lage Aussenraum „Vorplatz“ (ungefähre Lage)
- Lage Aussenraum „Grünflächen“ (ungefähre Lage)
- Lage Aussenraum „Erschliessung- und Parkierungsfläche“ (ungefähre Lage)
- Lage Aussenraum „Erschliessung- und Parkierungsfläche z.G. Parzelle 4153“ (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Abstellplätze z.G. Kunden/Besucher und Anlieferung (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Abstellplätze z.G. Parzelle 4153 (ungefähre Lage)
- Öffentliche Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- Quartiersammelstelle (ungefähre Lage)

NUTZUNGEN

Art der Nutzung

Art. 5

¹ Im Wirkungsbereich sind Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzung gemäss den ZPP-Vorschriften (Art. 11.2 BR) zugelassen.

² Die Realisierung eines EKZ bzw. Einrichtungen des Detailhandels sind zulässig, sofern die der Kundschaft zugängliche Verkaufsfläche gesamthaft 2 400 m² nicht überschreitet.

Mass der Nutzung

³ Es sind maximal 19 Familienwohnungen zulässig. Die restlichen Wohnungen sind als Kleinwohnungen auszubilden

Art. 6

Die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt 6 250 m².

Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 7

¹ Die Baufelder „A“, „B“ und „C“ bezeichnen die für den Neubau von Gebäuden zur Verfügung stehenden Flächen.

² Es gelten nachfolgende Bestimmungen für das Baufeld „A“:

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei
- Massgebendes Terrain ±0.00 zur Bemessung der Gesamthöhe: 506.50 m.ü.M.
- Gesamthöhe: 8.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 1

³ Es gelten nachfolgende Bestimmungen für das Baufeld „B“ (überlagerndes Baufeld zu Baufeld „A“):

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei
- Massgebendes Terrain ±0.00 zur Bemessung der Gesamthöhe: 506.50 m.ü.M.
- Gesamthöhe: 25.00 m
- Anzahl Vollgeschosse (über Baufeld „A“) 5

⁴ Es gelten nachfolgende Bestimmungen für das Baufeld „C“ (überlagerndes Baufeld zu Baufeld „A“):

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei
- Massgebendes Terrain ±0.00 zur Bemessung der Gesamthöhe: 506.50 m.ü.M.
- Gesamthöhe: 10.50 m
- Anzahl Vollgeschosse (über Baufeld „A“) 1

⁵ In den Baufeldern dürfen technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen die Gesamthöhe um das technisch bedingte Minimum überragen.

⁶ Auf dem Baufeld „A“ und „B“ sind zudem in Zusammenhang mit allfälligen Aufenthalts- und Aussenbereichen stehende Aufbauten (bspw. Spielgeräte, Aussensitzplätze, Absturz- und Ballsicherungen) zulässig, sofern sie nicht fassadenbildend sind und sich gut in das Gesamtbild einordnen.

⁷ Attikageschosse sind im gesamten Wirkungsbereich nicht zugelassen.

⁸ Unterirdische Bauten sind im ganzen Wirkungsbereich gestattet. Sie dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Baufelder

Art. 8

¹ Innerhalb der Baufelder kann oberirdisch bis auf die Baufeldgrenzen gebaut werden. Wird das Baufeld nicht vollständig ausgenutzt, gelten für die oberirdisch nicht überbauten Flächen die Bestimmungen der angrenzenden Bereiche.

² Vorspringende Gebäudeteile (bspw. Vordächer, Balkone und dgl.) dürfen nur innerhalb der Baufelder liegen bzw. die Baufeldgrenzen nicht überragen. Ausgenommen davon sind Fluchtwegtreppen, Notaufgänge aus Einstellhallen und dgl.

³ Ausserhalb der Baufelder sind nur eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten sowie technisch notwendige Bauten und Anlagen gestattet. Sie müssen jedoch mit der vorgegebenen Nutzung in Einklang stehen und dürfen der Idee der Überbauung, Erschliessung und Gestaltung sowie einer ausreichenden Durchlässigkeit der öffentlichen Aussen- und Freiräume nicht zuwiderlaufen.

QUALITÄT DES BAUENS

Gestaltung allgemein

Art. 9

¹ Die Haupt-, An- und Nebenbauten sind strukturell, volumetrisch und gestalterisch aufeinander abzustimmen, so dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.

² Bei Bauvoranfragen und Baugesuchen mit äusserlich sichtbaren baulichen Veränderungen kann der Beizug der Fachberatung (Art. 16, Abs. 4 BR) zur gestalterischen Beurteilung verlangt werden.

Dachform/ Dachgestaltung

Art. 10

¹ Die Dächer der Bauten in den Baufeldern „A“, „B“ und „C“ sind als Flachdächer auszubilden.

² Die Dachfläche des Baufeldes „A“ ist als begehbarer, gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthalts- und Spielbereich im Sinne von Art. 44 ff BauV auszuführen, soweit sie nicht zur Energiegewinnung oder für technische Installationen dient.

³ Die Dachfläche des Baufeldes „C“ ist mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. extensiv zu begrünen.

⁴ Für Nebenbauten sind auch geneigte Dächer gestattet.

AUSSEN – UND FREIRÄUME

Vorplatz

Art. 11

¹ Der „Vorplatz“ ist als öffentlicher Platzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Er dient:

- der Realisierung von Vorplätzen und Eingangsbereichen, Aussensitzplätzen für Gastronomienutzungen, Aussenverkaufsflächen und/oder Möblierungen/Verkaufsstände.
- der Erstellung von Nebenbauten, von Langsamverkehrsverbindungen, Stützbauwerken, Rampen, Treppen, Baumpflanzungen und dgl.
- als Standort von oberirdischen Abstellplätzen für Zweiräder.

Grünflächen

Art. 12

Die „Grünflächen“ sind als durchgehende, auf die Umgebung und die Bauten abgestimmte Einheit auszuführen. Einfriedungen, Abzäunungen und Nebenbauten sind nicht zulässig.

Erschliessungs- und Parkierungsfläche

Art. 13

¹ Die „Erschliessungs- und Parkierungsfläche“ ist als eine auf die Umgebung und die Bauten abgestimmte Einheit auszuführen.

² Sie dient:

- der arealinternen Erschliessung und als Manövrierfläche, der Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, der Anlieferung, dem Güterumschlag und dem Langsamverkehr.
- der Realisierung von Nebenbauten, von Langsamverkehrsverbindungen, Stützbauwerken, Rampen, Treppen, Baumpflanzungen und dgl.
- als Standort von oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder für Besucher und Kunden sowie der Quartiersammelstelle.

Erschliessungs- und Parkierungsfläche z.G. Parzelle 4153

Art. 14

¹ Die „Erschliessungs- und Parkierungsfläche z.G. der Parzelle 4153“ ist als eine auf die Umgebung und die Bauten abgestimmte Einheit auszuführen.

² Sie dient:

- der Zu- und Wegfahrt zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge für die Parzelle 4153 und dem Langsamverkehr.
- der Realisierung von Kleinbauten, von Langsamverkehrsverbindungen, Stützbauwerken, Baumpflanzungen und dgl.
- als Standort von oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge für die Parzelle 4153.

NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN

Nahwärmeversorgung

Art. 15

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe innerhalb des Wirkungsbereichs eine Nahwärmeversorgung besteht oder deren Realisierung bis zur Inbetriebnahme der Bauten rechtlich und finanziell sichergestellt ist, besteht eine Anschlusspflicht. Die Nutzung eigener erneuerbarer Energien bleibt erlaubt.

Quartiersammelstelle

Art. 16

Es ist eine gut integrierte Wertstoffsammelstelle resp. Quartiersammelstelle innerhalb der Erschliessungs- und Parkierungsfläche zu realisieren. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan bezeichnet.

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Erschliessung

Art. 17

Die Erschliessung der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Anlieferung erfolgen ausschliesslich ab dem Kappelenring.

Abstellplätze

Art. 18

¹ Die Anzahl ober- und unterirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung.

² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Davon ausgenommen sind einige oberirdische, ungedeckte Behindertenparkplätze, Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher, die Abstellplätze zu Gunsten der Parzelle 4153, Güterumschlag und dergleichen, welche innerhalb der Erschliessungs- und Parkierungsflächen anzuordnen sind.

INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten

Art. 19

Diese Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 18. Januar 2016
Öffentliche Auflage	vom 06.04.2016 bis 05.05.2016
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 06.04.2016

Einspracheverhandlung	am 13.06.2016
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 28. Juni 2016
-----------------------------------	------------------

Gemeinderat Wohlen

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 6. Okt. 2016

