



ERSCHLIESSUNGSPLAN WIL/HUEBÄCHER

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 17 BauG

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:
- Situation 1:500



Mitwirkungs- und Vorprüfungsakten	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
-----------------------------------	---------------------	------------------	-------------

Mitwirkungsbericht vom:		
Vorprüfungsbericht vom:		
Öffentliche Auflage vom:		
Beschlossen vom Gemeinderat am:		
Der Gemeindeammann:		Der Gemeindegemeinder:	
Arsène Perroud		Christoph Weibel	

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

 SIEDLUNGSPLAN KIP SIEDLUNGSPLAN AG 5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch	Projekt-Nr. WO3798R01	Name	Plan-Nr. 14.01.01
	Projekt	DUS	14.05.2021
	Verfasst	BUI	14.05.2021
	Geprüft	DUS	14.05.2021

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Der Gemeinderat Wohlen erlässt über das Gebiet "Wil/Huebächer", gestützt auf § 25 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 5 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 sowie § 4 BNO vom 8. Mai 2006 (Stand 4. November 2013) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

- § 1**
Ziel und Zweck ¹ Der Erschliessungsplan schafft die Voraussetzungen zur rationellen und gestalterischen, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Erschliessung und Bebauung und damit Entwicklung des Areals Wil/Huebächer.
- § 2**
Bestandteile ¹ Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:
- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
² Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:
- Planungsbericht
- § 3**
Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- § 4**
Verhältnis zur Grundordnung ¹ Soweit der Erschliessungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Wohlen.
² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Erschliessung

- § 5**
Verkehrskonzept ¹ Sämtliche Parzellen innerhalb des Perimeters sind gemäss Strassenlinien im Situationsplan 1:500 ab der Nutzenbachstrasse (K 265) über die Wilstrasse und die neu zu erstellende arealinterne Stichstrasse zu erschliessen. Bei der neuen Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper mit Anhänger vorzusehen. Ausgenommen von der Erschliessung über die Stichstrasse ist die Erschliessung der temporär weiterbestehenden Schrebergärten, welche wie bisher teilweise über die Parzellen Nrn. 3901 bzw. 3841 rückwärtig erfolgen kann.
² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrtsbeschränkung dient der Verhinderung des Durchgangsverkehrs auf der Wilstrasse und der Lenkung des Ziel-/Quellverkehrs des Areals Wil/Huebächer im Sinne des Erschlies-

sungsregimes gemäss § 5 Abs. 1 SNV. Sie ist als Barriere auszugestalten und ersetzt die bestehende Zufahrtsbeschränkung.

Fuss- und Radverkehr

§ 6

¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind öffentliche Fuss- und Radwege bzw. Fusswege zu erstellen. Die öffentliche Nutzung der Wege ist, soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Anmerkung im Grundbuch rechtlich sicherzustellen. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen.

² Der zentrale Fuss- und Radweg (FR1) ist zusammen mit der neuen Erschliessungsstrasse zu erstellen und auf die Realisierung der im Situationsplan 1:500 bezeichneten SBB-Unterführung abzustimmen. Die Verlegung (parallele Verschiebung) des Fuss- und Radwegs entlang der Geleise (FR2) ist mit dem Ausbau der SBB-Linie umzusetzen.

² Die Fusswege F1, F2 und F3 sind mit den angrenzenden Bauetappen zu erstellen.

³ Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 2.0 m, diejenige kombinierter Fuss- und Radwegverbindungen mindestens 3.0 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch. Die genaue Linienführung und Breite ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darzulegen und wird abgestimmt auf die angrenzenden Bauprojekte und die Grünraumgestaltung festgelegt.

⁴ Die Lage der SBB-Unterführung ist im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellt. Die definitive Lage wird im Rahmen des Realisierungsprojekts abgestimmt auf die angrenzenden Fuss- und Radwegverbindungen festgelegt. Auf den an die Interessenlinie SBB grenzenden Parzellen ist im Grundbuch mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen, dass die Gemeinde die zur Realisierung der SBB-Unterführung notwendigen Flächen erwerben kann. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen.

⁵ Entlang der arealinternen Stichstrasse ist ein überfahrbarer Gehweg von mind. 2.0 m Breite auszuscheiden.

Bereich Parkhaus

§ 7

¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs Parkhaus ist ein Parkhaus vorzusehen, welches für Angestellte innerhalb des Perimeters sowie zur Deckung weiteren Gemeinbedarfs zur Verfügung steht. Die Bedarfsberechnung, Dimensionierung und Realisierung ist in Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch im Perimeter zu vollziehen. Zeigt die Abklärung, dass die Gesamtfläche oder Teile davon nicht für die Realisierung des Parkhauses benötigt werden, ist eine anderweitige Nutzung des Bereichs gemäss geltender BNO möglich. In diesem Fall ist eine Erschliessung ab Stichstrasse über den im Situationsplan 1:500 angrenzend ausgeschiedenen Grünraum zulässig.

² Die Zu- und Wegfahrt in das Parkhaus liegt am im Situationsplan 1:500 be-

zeichneten Bereich. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt.

³ Wird das Parkhaus in Etappen erstellt, ist zu gewährleisten, dass die Nutzung des gesamten Bereichs Parkhaus gemäss § 7 Abs. 1 SNV möglich bleibt. Insbesondere soweit das Parkhaus in einer ersten Bauetappe nicht mit der gemäss Regelbauweise massgebenden Maximalhöhe erstellt wird, ist die Bauweise so zu wählen, dass nachträglich zusätzliche Obergeschosse ergänzt werden können. Das Parkhaus ist mit mindestens einem Untergeschoss zu erstellen.

⁴ Das Parkhaus hat sich durch eine geeignete Material- und Farbwahl sowie Fassadengestaltung gut in die umliegenden Wohngebiete einzuordnen.

⁵ Es sind insgesamt genügend Parkfelder für die beabsichtigten Nutzungen gemäss VSS-Norm 40 281 zu erstellen. Ausserdem sind genügend Parkfelder mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist die Trafostation im Parkhaus zu realisieren (§ 14).

§ 8

Parkierung allgemein

¹ Abstellplätze für Angestellte sind auf den Gewerbezellen nur zulässig, wenn die Kapazität des Parkhauses gemäss § 7 SNV nicht ausreicht oder eine gesamthaft bessere Lösung erreicht wird. Für Kunden/Besucher sind zusätzliche Abstellplätze zulässig. Oberirdische Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszugestalten.

² Für den motorisierten und nicht motorisierten Zweiradverkehr sind für Angestellte und Kunden/Besucher ausreichend, genügend grosse und gut zugängliche Abstellplätze auf den einzelnen Gewerbezellen zur Verfügung zu stellen.

§ 9

Temporäre Parkierung

¹ Auf der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fläche sind temporär Parkierungsflächen für die Mieter der Schrebergärten zu gewährleisten. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie werden aufgehoben, sobald die Verträge zur Nutzung der Schrebergärten auslaufen.

§ 10

Baulinien für Hochbauten

¹ Die Baulinien für Hochbauten legen die minimalen Abstände zu den Erschliessungsanlagen und den Grünräumen fest. Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) gilt § 15 Abs. 5 BNO.

Grün- und Freiräume

§ 11

Grünräume

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Grünräume dienen der Siedlungsdurchgrünung und –gestaltung, der Erholung, der Beschattung, der Gliederung des Baugebiets sowie dem ökologischen Ausgleich.

² Zugelassen sind Grünanlagen, Sitzplätze und dgl., die sich gut in die Gesamtsituation einordnen.

³ Die Grünräume sind naturnah und hochwertig zu gestalten und mit stand-

ortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie haben für eine angemessene Beschattung zu sorgen. Befestigte Plätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

⁴ Die Grünräume entlang der Fuss- und Radwege bzw. Fusswege sind parallel zur Erstellung der jeweiligen Wege unter Einbezug einer ausgewiesenen Fachperson zu erstellen. Sie sind auf eine vielfältige, öffentlich zugängliche Nutzung auszurichten. Sie müssen eine hohe Aufenthalts- und eine überzeugende gestalterische Qualität aufweisen sowie als weitgehend offene Freiräume erkennbar bleiben.

⁵ Entlang der Wilstrasse, der zentralen Fuss- und Radverkehrsachse FR1 und der Parzelle Nr. 3867 (Allmendstrasse) sind mit dem ersten Baugesuch hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen.

⁶ Die Grünräume können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Grünfläche prozentual mindestens dem Anteil der überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche entsprechen.

⁷ Die Grünräume sind fachgerecht zu pflegen. Grünräume entlang der Fusswege F1 / F2, der Fuss- und Radwege FR1 / FR2 sowie die Bäume gemäss Abs. 5 sind durch die Gemeinde zu pflegen, die übrigen Grünräume und Bäume durch die jeweiligen Eigentümer.

§ 12

Temporäre Grünräume

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten temporären Grünräume dienen der temporären Siedlungsdurchgrünung und –gestaltung, der Beschattung sowie dem ökologischen Ausgleich.

² Sie werden ganzheitlich mit den angrenzenden Grünräumen geplant und angelegt. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen (z. B. Wildhecken).

³ Sie werden solange durch die Gemeinde gepflegt und unterhalten, bis der Mehrspurausbau Freiamt gemäss kantonalem Richtplan umgesetzt wird.

§ 13

Terraingestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Ver- und Entsorgung

§ 14

Trafostation

¹ Die für die Nutzungen innerhalb des Perimeters notwendige Trafostation ist nach Massgabe des örtlichen Energieversorgers im Rahmen des Realisierungsprojekts im Gebäudekörper des Parkhauses (§ 7) zu erstellen. Die Abstände gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.

§ 15

Entwässerung

¹ Für die Entwässerung des Gebietes gilt grundsätzlich das Teiltrennsystem

mit Versickerung.

² Muss vom Teiltrennsystem mit Versickerung abgewichen werden, ist die Notwendigkeit durch ein geologisches Gutachten zu belegen.

Umwelt

§ 16

Lärmschutz

¹ Es ist durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten, den Vorgaben aus Umwelt- und Lärmschutzgesetzgebung entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

² Für Betriebe sind die Belastungswerte um 4 dBA (Tag) bzw. 14 dBA (Nacht) gegenüber der SBB-Linie zu reduzieren. Bei Baugesuchen sind die vorgesehenen Massnahmen und die erwartete Wirkung auszuweisen.

³ Für betriebsbedingte Wohnungen sind die Belastungswerte um 9 dBA (Tag) bzw. 19 dBA (Nacht) gegenüber der SBB-Linie zu reduzieren. Bei Baugesuchen für betriebsbedingte Wohnungen ist ein Lärmschutznachweis einzureichen.

⁴ Für das Parkhaus ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gemäss Art. 7 LSV nachzuweisen. Das geplante Parkhaus ist lärmtechnisch so zu gestalten, dass die Lärmemissionen gegenüber den angrenzenden Wohngebieten minimiert werden.

§ 17

Aussenbeleuchtung

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Das Mass der Aussenbeleuchtung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

§ 18

Störfallvorsorge

¹ Im Sinne von Art. 3 StfV sind Massnahmen wie bahnseitig kleine Fassadenöffnungen (Begrenzung Fensterfläche, wenig Balkone), bahnseitiger Beschränkung ständig besetzter Räume (Treppenhaus bahnseitig), geschützte Notausgänge und Fluchtwege sowie einer bahnabgewandten Einfahrt in die Tiefgarage im Rahmen der Baubewilligung umzusetzen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 19

Inkrafttreten, Genehmigung

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

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