

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 23. März 2022

1. Auflage
Publikation im amtlichen Anzeiger 17. August 2022
Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. September 2022

Einspracheverhandlungen am 19. Oktober 2022
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen 1

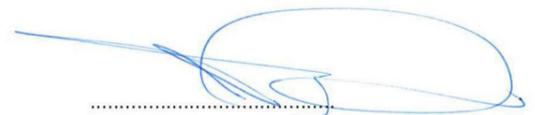
2. Auflage
Publikation im amtlichen Anzeiger 15. November 2023
Öffentliche Auflage vom 15. November 2023 bis 15. Dezember 2023

Einspracheverhandlungen am keine
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

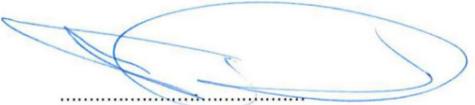
Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Dezember 2022 und 9. Januar 2024

Der Präsident

Bänz Müller

Der Gemeindegeschreiber

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Wohlen, *11.1.2024*

Der Gemeindegeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das kantonale Amt für **29. Feb. 2024**
Gemeinden und Raumordnung

Beatrice Aebi



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wohlen

Überbauungsordnung ZPP Nr. III «Uettligen West»

Überbauungsplan 1:750

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbereich

Januar 2024

wohlen/arealentwicklung uettligen west 06624/4_resultate/
03_ueo/01_uep/06624_uep_240110_ge/im/jm/cb/tf

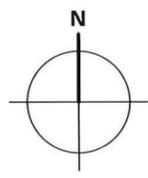


Legende

- Inhalte:**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Baubereich mit Begrenzung und Unterteilung
 - Baubereich für unterirdische Bauten
 - Bereich Arealzufahrt
 - Bereich für oberirdische Abstellplätze
 - Bereich für Zu- und Wegfahrt
 - Bereich für untergeordnete Zu- und Wegfahrt
 - Freihaltebereich Erweiterung Trottoir, Verbreiterung Kantonsstrasse
 - Bereich für den Siedlungsplatz
 - gemeinschaftlicher Aussenraum
 - Bereich für grössere Spielfläche
- Hinweise:**
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
 - Aufenthaltsbereich / Kinderspielplatz
 - Haupteinschliessung Fussgänger und Velo
 - Fuss- und Velowegverbindung
 - Gebäude bestehend innerhalb / ausserhalb Wirkungsbereich
 - schützenswertes Einzelgebäude
 - Bepflanzung geplant / geschützt
 - abzubrechende Bauten

Koordinatenliste

Baubereich	Ecke	E	N	Baubereich	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
Baubereich A	1	2595577.65	1204137.96	Baubereich C	1	2595684.38	1204104.06	Baubereich D	1	2595577.65	1204080.97	Baubereich E	1	2595626.50	1204071.10	Baubereich F	1	2595688.22	1204077.48			
	2	2595586.81	1204142.88		2	2595591.11	1204104.21		2	2595604.70	1204048.36		2	2595704.59	1204053.55		2	2595681.65	1204116.60	2	2595711.91	1204073.63
	3	2595595.69	1204142.26		3	2595599.67	1204112.48		3	2595591.63	1204043.60		3	2595712.82	1204043.60		3	2595650.50	1204071.10	3	2595710.71	1204066.23
	4	2595602.38	1204129.80		4	2595589.38	1204109.64		4	2595584.14	1204060.99		4	2595712.82	1204043.60		4	2595650.50	1204071.10	4	2595730.45	1204063.03
	5	2595615.53	1204136.87		5	2595577.65	1204131.45		5	2595577.65	1204078.82		5	2595712.82	1204043.60		5	2595650.50	1204071.10	5	2595727.76	1204046.51
	6	2595625.47	1204118.38		6	2595577.65	1204131.45		6	2595577.65	1204078.82		6	2595712.82	1204043.60		6	2595650.50	1204071.10	6	2595725.27	1204043.60
	7	2595599.11	1204104.21		7	2595577.65	1204131.45		7	2595577.65	1204078.82		7	2595712.82	1204043.60		7	2595650.50	1204071.10	7	2595712.82	1204043.60
	8	2595594.67	1204112.48		8	2595577.65	1204131.45		8	2595577.65	1204078.82		8	2595712.82	1204043.60		8	2595650.50	1204071.10	8	2595703.23	1204045.16
	9	2595589.38	1204109.64		9	2595577.65	1204131.45		9	2595577.65	1204078.82		9	2595712.82	1204043.60		9	2595650.50	1204071.10	9	2595704.59	1204053.55
	10	2595577.65	1204131.45		10	2595577.65	1204131.45		10	2595577.65	1204078.82		10	2595712.82	1204043.60		10	2595650.50	1204071.10	10	2595704.59	1204053.55
	11	2595589.17	1204122.69		11	2595577.65	1204131.45		11	2595577.65	1204078.82		11	2595712.82	1204043.60		11	2595650.50	1204071.10	11	2595704.59	1204053.55
	12	2595632.39	1204128.06		12	2595577.65	1204131.45		12	2595577.65	1204078.82		12	2595712.82	1204043.60		12	2595650.50	1204071.10	12	2595704.59	1204053.55
Baubereich B	1	2595632.39	1204128.06	Baubereich E	1	2595626.50	1204071.10	Baubereich F	1	2595688.22	1204077.48	Bereich Zu- und Wegfahrt Erweiterung Trottoir	1	2595577.65	1204043.60	Bereich Spielfläche	1	2595660.72	1204126.63			
	2	2595647.98	1204138.46		2	2595626.50	1204071.10		2	2595688.22	1204077.48		2	2595577.65	1204043.60		2	2595589.29	1204145.71	2	2595655.51	1204134.41
	3	2595657.37	1204124.39		3	2595626.50	1204071.10		3	2595688.22	1204077.48		3	2595577.65	1204043.60		3	2595574.17	1204110.27	3	2595729.95	1204104.64
	4	2595670.57	1204133.20		4	2595626.50	1204071.10		4	2595688.22	1204077.48		4	2595577.65	1204043.60		4	2595574.65	1204146.70	4	2595719.89	1204123.45
	5	2595681.65	1204116.60		5	2595626.50	1204071.10		5	2595688.22	1204077.48		5	2595577.65	1204043.60		5	2595576.74	1204146.62	5	2595736.55	1204111.92
	6	2595664.52	1204105.16		6	2595626.50	1204071.10		6	2595688.22	1204077.48		6	2595577.65	1204043.60		6	2595577.65	1204142.94	6	2595742.38	1204107.92
	7	2595668.68	1204098.93		7	2595626.50	1204071.10		7	2595688.22	1204077.48		7	2595577.65	1204043.60		7	2595577.65	1204142.01	7	2595745.62	1204106.00
	8	2595650.82	1204087.01		8	2595626.50	1204071.10		8	2595688.22	1204077.48		8	2595577.65	1204043.60		8	2595577.65	1204142.01	8	2595748.95	1204104.24
	9	2595636.24	1204108.87		9	2595626.50	1204071.10		9	2595688.22	1204077.48		9	2595577.65	1204043.60		9	2595577.65	1204142.01	9	2595759.70	1204098.89
	10	2595642.44	1204113.00		10	2595626.50	1204071.10		10	2595688.22	1204077.48		10	2595577.65	1204043.60		10	2595577.65	1204142.01	10	2595748.95	1204104.24
	11	2595654.10	1204120.77		11	2595626.50	1204071.10		11	2595688.22	1204077.48		11	2595577.65	1204043.60		11	2595577.65	1204142.01	11	2595759.70	1204098.89
	12	2595658.03	1204123.39		12	2595626.50	1204071.10		12	2595688.22	1204077.48		12	2595577.65	1204043.60		12	2595577.65	1204142.01	12	2595748.95	1204104.24



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wohlen

Überbauungsordnung ZPP Nr. III «Uettligen West»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2024

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Uettligen West» bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, mit einem gemischten Wohnangebot für Senioren und Familien.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr. III «Uettligen West».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche mit Begrenzung und Unterteilung
- der Baubereich für unterirdische Bauten
- der Bereich Arealzufahrt
- der Bereich für Zu- und Wegfahrt
- der Bereich für untergeordnete Zu- und Wegfahrten
- der Bereich für oberirdische Abstellplätze
- der Freihaltebereich Erweiterung Trottoir, Verbreiterung Kantonsstrasse
- der Bereich für den Siedlungsplatz
- der gemeinschaftliche Aussenraum
- der Bereich für die grössere Spielfläche

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- die Aufenthaltsbereiche / Kinderspielplätze
- die Haupteinschliessung Fussgänger und Velo
- die Fuss- und Velowegverbindungen
- die Gebäude bestehend innerhalb/ausserhalb Wirkungsbereich
- das schützenswerte Einzelgebäude
- die Bepflanzung geplant / geschützt
- die abzubrechenden Bauten

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung ¹ Es sind Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe sind in der ersten Bautiefe entlang der Säriswilstrasse anzuordnen.
- ² Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung muss gemeinnützig betrieben werden oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV)¹ abgegeben werden.

Art. 6

- Mass der Nutzung ¹ Die zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) beträgt minimal 9'000 m² und maximal 12'000 m². Es gelten die folgenden maximalen Geschossflächen oberirdisch (GFo) pro Baubereich/Baubereichsgruppe:

	max. Geschossfläche oberirdisch (GFo)
Baubereiche A1 und A2	2'150 m ²
Baubereiche B1, B2 und B3	2'700 m ²
Baubereich C	1'200 m ²
Baubereiche D1 und D2	2'150 m ²
Baubereiche E1 und E2	1'890 m ²
Baubereiche F1 und F2	1'610 m ²

Die Baubewilligungsbehörde überprüft die Einhaltung der Masse laufend beim Einreichen der Bauprojekte.

² Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen Fassadenhöhen traufseitig und maximale Anzahl Vollgeschosse:

	massgebendes Terrain	max. Fassadenhöhe traufseitig	max. Anzahl Vollgeschosse
Baubereich A1	626.45 m ü.M.	10.5 m	3
Baubereich A2	625.00 m ü.M.	14.0 m	4
Baubereich B1	625.45 m ü.M.	10.5 m	3
Baubereich B2	624.00 m ü.M.	14.0 m	4
Baubereich B3	625.45 m ü.M.	10.5 m	3

¹ Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1) vom 26. November 2003

Baubereich C	625.00 m ü.M.	8.0 m	2
Baubereich D1	623.05 m ü.M.	14.0 m	4
Baubereich D2	621.60 m ü.M.	10.5 m	3
Baubereich E1	621.30 m ü.M.	14.0 m	4
Baubereich E2	621.30 m ü.M.	10.5 m	3
Baubereich F1	622.00 m ü.M.	10.5 m	3
Baubereich F2	622.00 m ü.M.	10.5 m	3

³ Es sind keine Attikageschosse zulässig. Innerhalb der Baubereiche gilt eine maximale Gebäudelänge von 40.0 m.

Art. 7

Untergeschosse,
unterirdische
Bauten

Die maximale Ausdehnung der Untergeschosse und der unterirdischen Bauten ist im Überbauungsplan festgelegt. Die unterirdische Einstellhalle ist vollständig zu überdecken.

Art. 8

Lärmschutz

¹ Entlang der Säriswilstrasse gilt für die erste Bautiefe (Baubereiche A1 und A2, B1 bis B3 und C) die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Im restlichen Bereich des Wirkungsbereichs der UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

² Entlang der Nord- resp. der Nordwestfassade des Gebäudes im Baubereich A1 sind bis in eine Tiefe von 7.5 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand keine offenbaren Fenster lärmempfindlicher Räume zulässig.

3. Richtprojekt, Siedlungsgestaltung

Art. 9

Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt vom März 2021 ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde wegleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich.

² Zur Beurteilung der Bauprojekte ist der im Rahmen der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt eingesetzte Ausschuss des Preisgerichts während der Erarbeitung des jeweiligen Bauprojektes beizuziehen.

Art. 10

- Stöckli
- ¹ Die Anordnung und Dimensionierung der Nebennutzflächen zum Stöckli, der Aussenräume und auch die Parkplatzsituation beim Stöckli erfolgt auf Stufe Baugesuch in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege (KDP).
- ² Die Masse für die An- und Kleinbauten richten sich nach dem Baureglement. Mit Zustimmung der Denkmalpflege sind abweichende Masse namentlich hinsichtlich Höhe und Fläche zulässig.

4. Baugestaltung

Art. 11

- Fassadengestaltung
- ¹ Die Materialisierung der Gebäude ist mit Ausnahme des Ersatzneubaus für das Bauernhaus frei. Dieses ist oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Holzfassade auszugestalten.
- ² Es ist eine gesamtheitlich konzipierte Überbauung und ein einheitliches Erscheinungsbild anzustreben.

Art. 12

- Dachgestaltung
- ¹ Der Ersatzneubau im Baubereich C ist mit einem Satteldach zu versehen. In den übrigen Baubereichen sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- ² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung resp. für andere technisch bedingte Nutzungen verwendet werden oder begehbar ausgestaltet sind.

Art. 13

- Dachaufbauten
- ¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Lichtkuppeln, (Licht-)Kamine und dergleichen dürfen die max. Fassadenhöhe traufseitig um maximal 1.5 m überragen.
- Treppenhäuser
- ² Für Treppenhäuser in den Baubereichen A1, B1, B3, D2, E2 und F2 gilt jeweils die Fassadenhöhe traufseitig des angrenzenden höheren Gebäudeteils.

Art. 14

Dachvorsprünge Es ist allseitig ein minimaler Dachvorsprung von 0.7 m vorzusehen. An den Schnittstellen der einzelnen Baubereiche kann aus gestalterischen Gründen auf den Dachvorsprung verzichtet werden.

Art. 15

Vorspringende Gebäudeteile ¹ Offene und geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, Erker und dergleichen dürfen bis maximal 3.0 m über die Fassadenflucht resp. 2.0 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen und einen Anteil von 50 Prozent des betreffenden Fassadenabschnittes pro Geschoss nicht überschreiten.

² Gebäudeteile, welche das Mass bzw. den definierten Anteil gemäss Abs. 1 überschreiten, sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

³ Entlang der Grenze des Wirkungsbereichs dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

5. Umgebungsgestaltung

Art. 16

Grundsätze Erschliessungs-, Aussenraum-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie sind attraktiv zu gestalten und in ihrer Gestaltung, Grösse und Organisation als Gesamtheit zu konzipieren. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Oberirdische Flächen sind wo möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Art. 17

Aussenräume ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Aussenraum dient als Frei-, Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sowie der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und zur Sicherstellung der Notzufahrt.

² In den gemeinschaftlichen Aussenräumen sind An- und Kleinbauten gemäss Baureglement zulässig. Ebenfalls zulässig sind technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle (Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Oblichter etc.) sowie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten

und Anlagen zur Erschliessung. Es ist eine gute Integration in die Aussenraumgestaltung sicherzustellen.

Art. 18

Siedlungsplatz Im Bereich für den Siedlungsplatz ist ein öffentlich zugänglicher, attraktiver Aussenraum sicherzustellen.

Art. 19

Bepflanzung ¹ Es ist eine standortgerechte, durch einheimische Arten geprägte Obst- und Laubbaumbepflanzung zu wählen.

² Die Linde neben dem schützenswerten Gebäude und die Esche nördlich der Baubereiche F1 und F2 sind geschützt gemäss Zonenplan und Baureglement. Falls die geschützte Esche gefällt werden muss, ist sie durch eine gleichwertige standorteinheimische Art zu ersetzen.

³ Der Aussenraum kann mittels niedriger Nutzhecken den verschiedenen Nutzungen entsprechend zониert werden.

Art. 20

Siedlungsrand ¹ Der Siedlungsrand gegen Süden und Westen ist als sorgfältig gestalteter Übergang zur offenen Landschaft auszubilden.

² Der neue Ortsauftakt von der Säriswilstrasse her ist gut auf das Ortsbild abzustimmen.

Art. 21

Terraingestaltung ¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Rasenstufen zur Schaffung von gut nutzbaren Freiräumen sind zulässig. Auf eine Terrassierung der Landschaft mittels sichtbarer Elemente (Betonmauern, Blocksteine etc.) ist zu verzichten. Davon ausgenommen ist die grössere Spielfläche.

² Terrainveränderungen sind auf das notwendige Mass zur Realisierung der Bauten und Anlagen zu beschränken.

Art. 22

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielfläche

¹ Die gemäss der kantonalen Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im gemeinschaftlichen Aussenraum vorzusehen.

² Die grössere Spielfläche gemäss kantonalen Bauverordnung mit einer Fläche von 600 m² ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.

6. Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Bereich Arealzufahrt, Zufahrt Einstellhalle

¹ Die Hapterschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Säriswilstrasse in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Zu- und Wegfahrt. Die Zufahrt ist auf eine Breite von maximal 6.0 m zu beschränken. Eine untergeordnete Zu- und Wegfahrt für die bestehenden Abstellplätze ist im entsprechenden Bereich zulässig. Die Breite ist auf max. 3.5 m zu beschränken.

² Die Einstellhallenzufahrt ist in das Gebäude im Baubereich B3 zu integrieren.

³ Der Containerstandort ist im Bereich der Arealzufahrt vorzusehen. Das Wenden des Kehrrichtfahrzeuges ist auf dem Areal sicherzustellen. Zur Unterbringung der Container sind An- und Kleinbauten gemäss Baureglement zulässig.

Art. 24

Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

¹ Die als Hapterschliessung dienenden Fuss- und Velowegverbindungen sind in einer Breite von minimal 2.5 m zu realisieren. Sie sind befestigt und wenn möglich sickerfähig auszubilden. Die Notzufahrt ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Tragfähigkeit in einer Breite von 3.5 m für den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zu gewährleisten.

² Die übrigen Fuss- und Velowegverbindungen sind in einer Breite von minimal 1.2 m anzulegen. Sie sind in einem sickerfähigen Belag zu versehen.

³ Sämtliche Wegverbindungen sind kinderwagen- und rollstuhlgerecht auszuführen. An geeigneten Stellen sind senkrecht zum Hang liegende Treppen als «Shortcuts» vorzusehen.

Art. 25

Freihaltebereich
Erweiterung Trot-
toir, Verbreite-
rung Kantons-
strasse

Der Freihaltebereich Erweiterung Trottoir, Verbreiterung Kantonsstrasse dient zur Sicherung der dafür notwendigen Flächen. Die Realisierung der entsprechenden Massnahmen bedingt zu gegebener Zeit ein separates Strassenplanverfahren.

Art. 26

Auto- und
Veloabstellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Die oberirdischen Abstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

³ Die gedeckten Veloabstellplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle sowie als An- resp. Kleinbauten in direkter Nähe zu den Hauseingängen im Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume anzuordnen.

7. Umwelt

Art. 27

Energie- und
Wärmeversorgung

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Es besteht eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Uettligen.

³ Anlagen zur Energienutzung durch Sonneneinstrahlung gemäss Baureglement sind zulässig.

Art. 28

Entwässerung

Die Regelung der Entwässerung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

8. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Vertragliche
Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

Art. 30

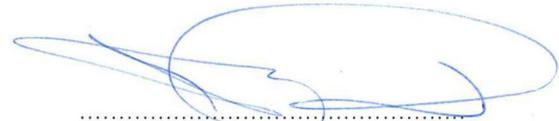
Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	23. März 2022
1. Auflage	
Publikation im Amtsanzeiger vom	17. August 2022
Öffentliche Auflage vom	18. August bis 16. September 2022
Einspracheverhandlungen am	19. Oktober 2022
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1
2. Auflage	
Publikation im Amtsanzeiger vom	15. November 2023
Öffentliche Auflage vom	15. November 2023 bis 15. Dezember 2023
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	13. Dezember 2022 und 9. Januar 2024
Der Präsident	Der Gemeindeschreiber

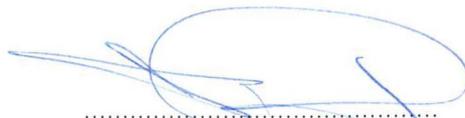

.....
Bänz Müller


.....
Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, ... *11. 1. 2024*

Der Gemeindeschreiber


.....
Thomas Peter

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

29. Feb. 2024

Beatrice Aebi

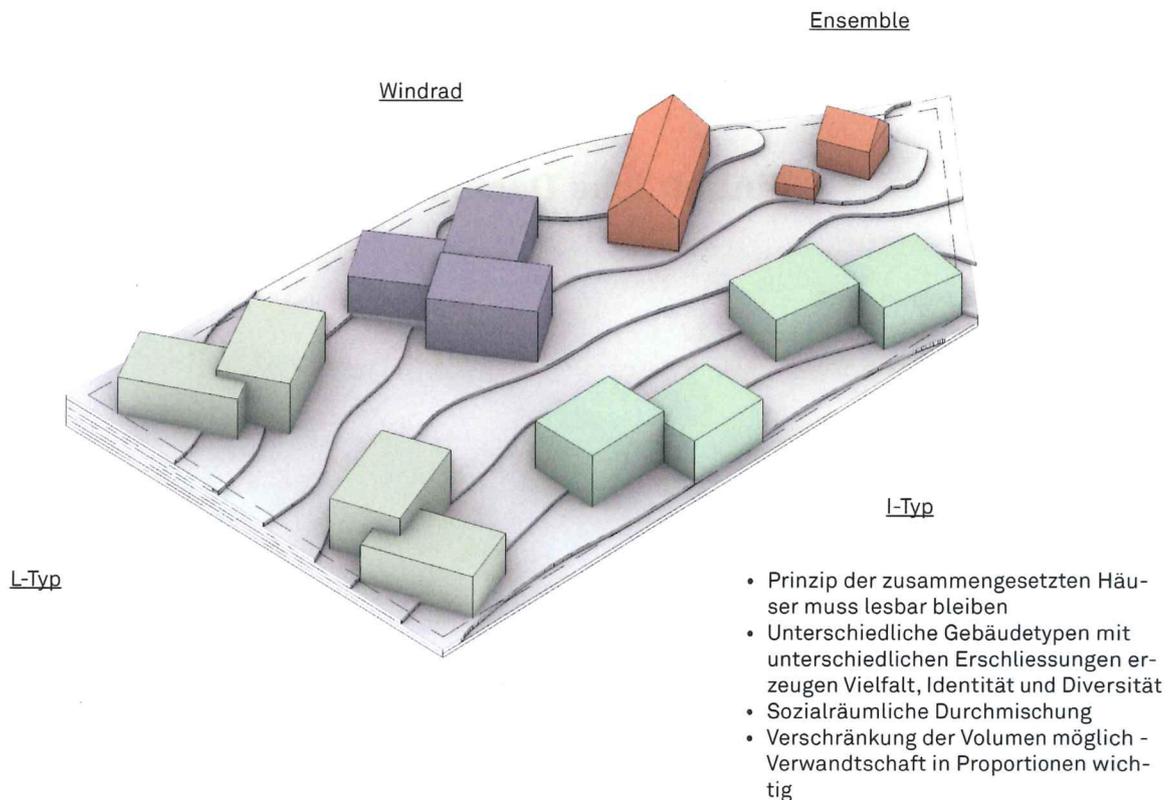


Anhang: Richtprojekt «Villare» der DUO Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der der ARGE Zimmer Schmidt / SAGA vom März 2021

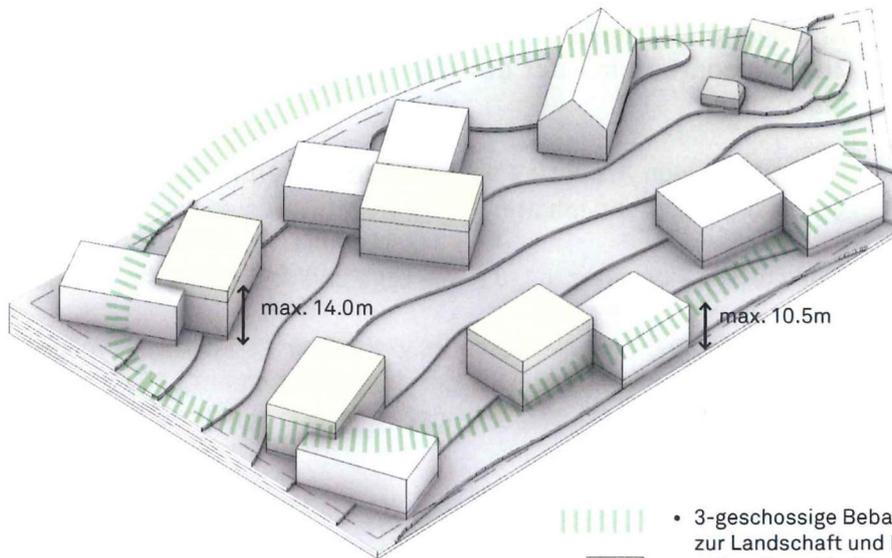
Als im Sinne von Art. 9 UeV wegleitende Elemente des Richtprojekts
gelten die folgenden Inhalte:

- die ortsbauliche Setzung, d.h. die Lage und Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Areal;
- die Volumetrie inkl. der Geschossigkeit, konkret die Anzahl Vollgeschosse, die Höhenstaffelung der Gebäude und der Gebäudeversatz;
- die Dachformen inkl. das Satteldach beim Ersatzneubau für das Bauernhaus

Zusammengesetzte, unterschiedliche Häuser



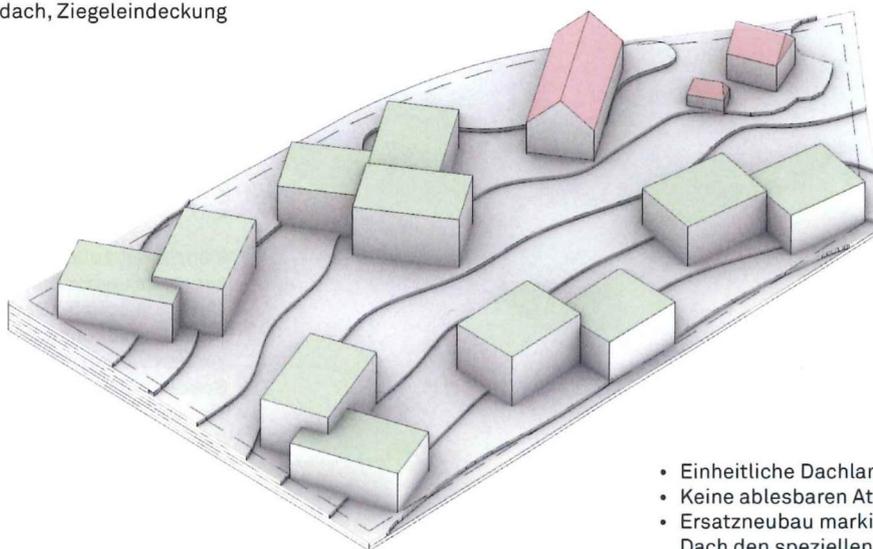
4-Geschossigkeit nach Innen



- 3-geschossige Bebauung am Übergang zur Landschaft und Dorf
- 4-Geschossigkeit nach innen
- Gebäudehöhe einhalten (Höhenlage im Terrain):
- 4-geschossige Gebäude max. 14.0m
- 3-geschossige Gebäude max. 10.5m

Einheitliche Dachlandschaft

- Flachdach, begrünt mit PV
- Schrägdach, Ziegeleindeckung



- Einheitliche Dachlandschaft
- Keine ablesbaren Attikageschosse
- Ersatzneubau markiert mit steilem Dach den speziellen Ort in der Siedlung und den Ankunftsort aus dem Dorf
- Verwandtschaft der Dächer von Stöckli, Ofenhaus und Ersatzbau > Ensemble

Orientierung der Baukörper

Orientierung der Baukörper zur Strasse und zum Hang
Bezug zu Nachbarschaft und Landschaft

