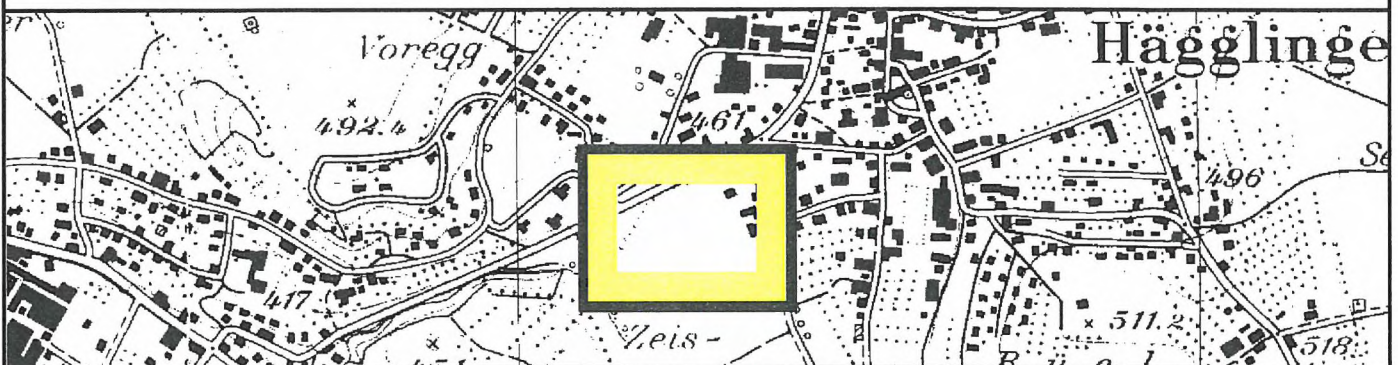


Änderung Gestaltungsplan Zinsmatte

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften



KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum	Entwurf	Gez.	Plan Nr.
13.06.08	KO	RI	3

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom: 19. Aug. 2008

bis: 17. Sep. 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. Sep. 2008

Der Gemeindeamann:

Robert Frauchiger

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. November 2008

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN**Art. 5**

Baufelder für
Hauptbauten

Die Baufelder für Haupt- und Nebenbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien (§ 18 BauG) die maximal überbaubare Fläche.

Bei den Baufeldern B und C in der WG2

- kann der Grenzabstand, gemessen ab Zonengrenze, gegenüber den Baufeldern D und E der W2 auf 3 m reduziert werden.
- wird die Beschränkung der Gebäudelänge von 30 m aufgehoben.

Die in den Baufeldern B und C gewerblich genutzten Erdgeschosse dürfen eine Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten.

Die Bauten in den Zonen W2 und WG2 (in den Baufeldern B, C, D, E, G und H) sind parallel zur Dottikerstrasse zu platzieren.

Die in den Baufeldern festgeschriebenen EG-Koten ü.M. dürfen nicht überschritten werden.

Gestaltungsplan Zinsmatte

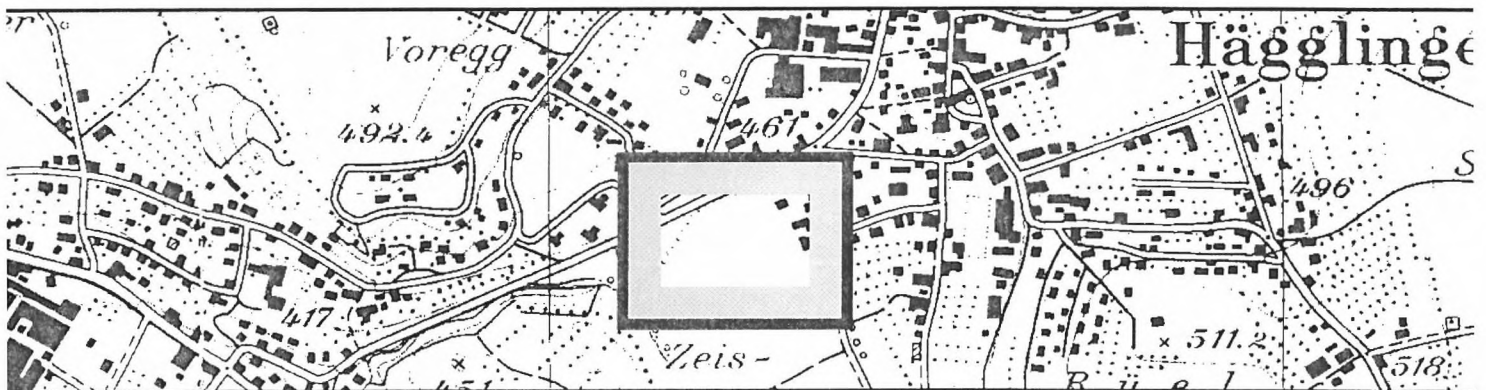
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Längenprofil 1:500/50



KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Gewerbering 12 5610 Wohlen

Datum	Entwurf	Gez.	Plan Nr.
16.06.04	KO	RW	3

Mitwirkungsbericht vom: -3. Juni 2004

Vorprüfungsbericht vom: 17. September 2004

Öffentliche Auflage vom: 4. Oktober 2004

bis: 2. November 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: -5. Jan. 2005

Der Gemeindeamman:

Robert Frauchiger

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. März 2005

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN**Art. 1**

Zweck der
Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt, optimale Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Wohn- und Gewerbequartiers Zinsmatte zu schaffen.

Art. 2

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofil 1 : 500 / 50
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grund-
ordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung betreffend der W2, WG 2, Oe, U und der G.

Vorbehalten bleiben auch die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.

Art. 5

Baufelder für
Hauptbauten

Die Baufelder für Haupt- und Nebentbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien (§ 18 BauG) die maximal überbaubare Fläche.

Bei den Baufeldern B und C in der WG2 kann der Grenzabstand, gemessen ab Zonengrenze, gegenüber den Baufeldern D und E der W2 auf 3 m reduziert werden.

Die in den Baufeldern B und C gewerblich genutzten Erdgeschosse dürfen eine Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten.

Die Bauten in den Zonen W2 und WG2 (in den Baufeldern B, C, D, E, G und H) sind parallel zur Dottikerstrasse zu platzieren.

Die in den Baufeldern festgeschriebenen EG-Koten ü.M. dürfen nicht überschritten werden.

Art. 6

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird mit dem Sonder-nutzungsplanbonus wie folgt festgelegt:

Baufeld A,	WG2 0.6
Baufelder B und C,	WG2 0.7
Baufelder D und E,	W2 0.6
Baufelder F, G und H	W2 0.5

Art. 7

Alleebäume

Längs der Kantonsstrasse sind südseitig unmittelbar hinter dem Trottoir einheimische Alleebäume zu setzen.

Schwettibach samt
Strassenböschung Süd

Der Bereich Schwettibach samt Strassenböschung Süd ist als Wiesenbach mit Uferbestockung auszugestalten.

Art. 8

Bereich J
Kanalisationsleitungen

Die Bereiche J entlang der bestehenden Kanalisationsleitungen vom Schwettibach zwischen den Baufeldern F und G und in der Parz. 771 dürfen nicht überbaut werden. Dagegen dürfen über den Bereichen J Hartbeläge eingebaut und als Lager- oder Parkierungsfläche genutzt werden.

Bereich K
Kanalisationsleitung
längs Kantonsstr. K385

Der Bereich K längs der Kantonsstrasse K385 darf nur überbaut werden, wenn die bestehende Kanalisationsleitung dauernd zugänglich ist und mit einem Schutzbauwerk gesichert wird.

Art. 9

Abstellplätze
gemäss BNO

Die Abstellplätze für Fahrzeuge sind gemäss BNO innerhalb der jeweiligen Landschilde zwischen Erschliessungsstrassen, Fussweg und Zonengrenzen anzuordnen.

Erschliessungsstrasse
Nord

Die Erschliessungsstrasse Nord ist für alle Verkehrsteilnehmer mit einem Wendeplatz für Lastwagen gemäss SN 640 803 (Abb. 1, 3 oder 5) zu versehen. Dieser kann mit privaten Gewerbe-Vorplätzen kombiniert werden und ist im Grundbuch mittels Anmerkung zu sichern.

Erschliessungsstrasse
Süd

Auf die Erschliessungsstrasse Süd, Teil Ost kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn im Bereich der Baufelder E und H eine unterirdische Einstellhalle mit Rampe erstellt wird. Demnach vergrössern sich die Baufelder E (Südostecke) und H (Nordostecke) um die Fläche von 25 m². Der Wendeplatz für Lastwagen gemäss SN 640 803 (Abb. 7) muss östlich des Fussweges realisiert werden und schränkt die angrenzenden Baufelder ein.

Art. 10

Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den neuen Erschliessungsstrassen resp. Fusswegen an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

Das Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder der Sauberwasserleitung resp. dem Schwettibach zuzuleiten.

Art. 11

Sammelplätze für Entsorgung

Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan festgelegten Containerstandplätze.

Art. 12

Aufhebung

Durch diesen Gestaltungsplan Zinsmatte wird der Gestaltungsplan "Zinsmatte" vom 16. Oktober 2002 aufgehoben.

Art. 13

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Abänderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

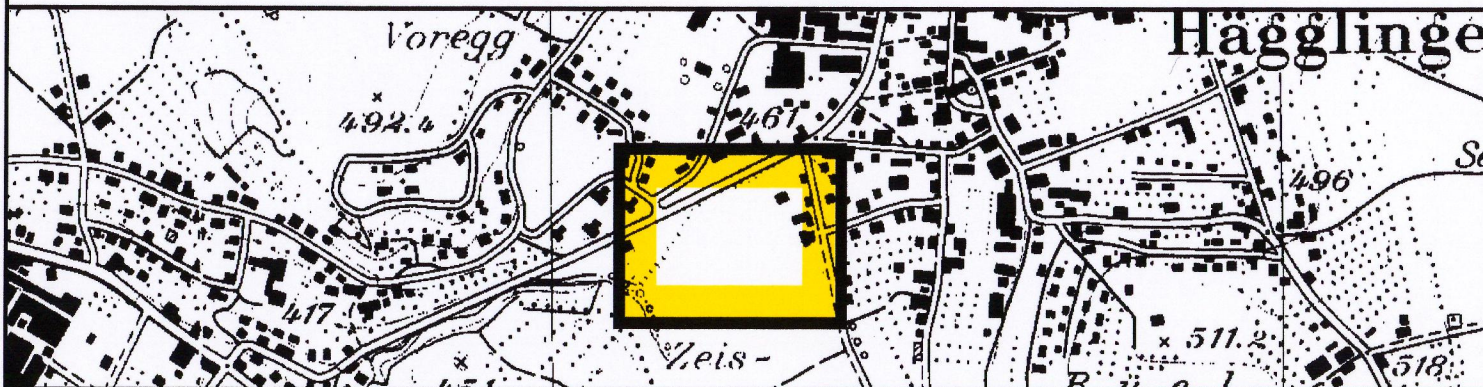
Gestaltungsplan Zinsmatte

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Längenprofile 1:500/50
- Sondernutzungsvorschriften



KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5510 Wohlen
Telefon 056 621 93 91
Fax 056 621 05 20
E-Mail info@kohl-partner.ch
Internet www.kohl-partner.ch

Datum 03.06.04
rev. 22.09.04
Gez. RW
Format 60x84
Plan Nr. 1

Mitwirkungsbericht vom:
Vorprüfungsbericht vom: 17. September 2004
Öffentliche Auflage vom: 4. Oktober 2004
Beschlossen vom Gemeinderat am: 2. November 2004
Der Gemeindeammann: Robert Meier
Der Gemeindegemeinderat: Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. März 2005

Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

	rot/violett	Baufelder für Hauptbauten mit Nutzungs- und Geschossangaben
	grau	Baufelder für Nebenbauten
	blau	Baulinie bestehend
	dunkelrot	Baulinie projektiert
	rot	Strassen- / Weg- und Bachlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
	schwarz	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	türkis	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein
	hellgrün	Bereich Bach
	hellblau	Bereich J
	blau	Bereich K
	grün	Sammelplätze für Entsorgung
	schwarz	Gestaltungsplanperimeter

2. Orientierungsinhalt

	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkung. Ein- und Ausfahrten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ermöglicht.
	hellgelb	Erschliessungsstrassen ES
	hellgrau	Strassen / Wege bestehend
	hellviolett	Gehwege / Fusswege projektiert
	dunkelgrau	Gehwege / Fusswege bestehend
	rot	Kantonsstrassenprojekt
	hellblau	Schwetti- und Moosbach
	schwarz	Zonengrenzen
	orange	Schmutzwasser bestehend
	orange	Schmutzwasser projektiert
	blau	Saubenwasser bestehend
	blau	Saubenwasser projektiert

