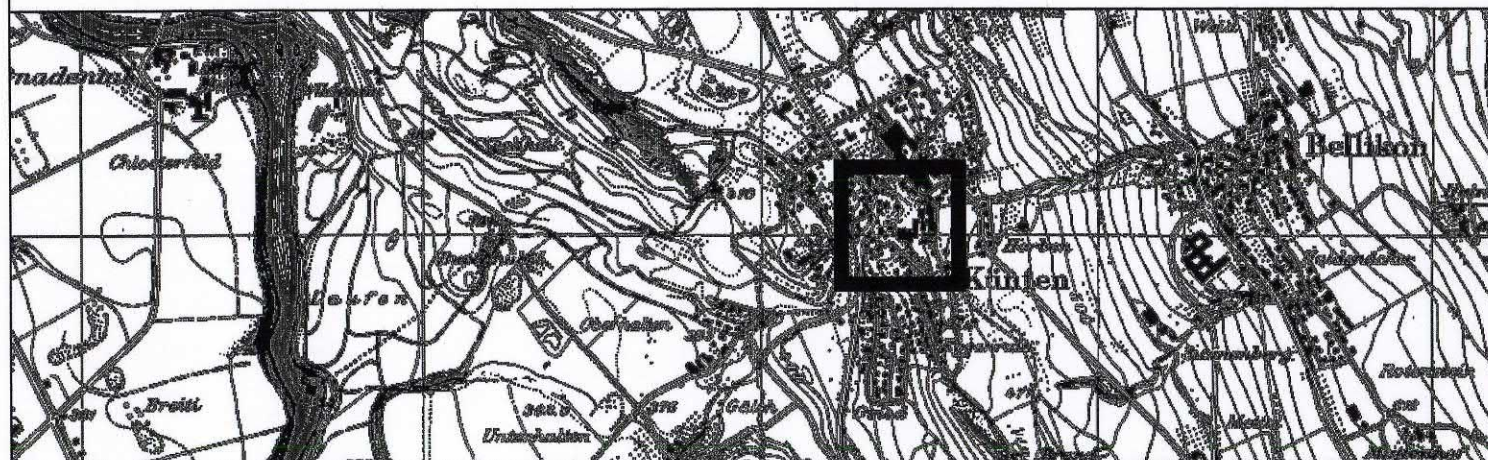


Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark (Änderung)

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:1'000



KOHU PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gewerbering 12, 5610 Wohlen

Datum	Entwurf	Gezeichnet	Format	Nr.
07.02.07	CS	PR	60 x 63	1

Mitwirkungsbericht :

Vorprüfungsbericht vom: 26.03.08

Öffentliche Auflage vom: 21.04.08 bis: 20.05.08

Beschluss vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Enrico Carfora

Der Gemeindeschreiber:

Hubert Notter

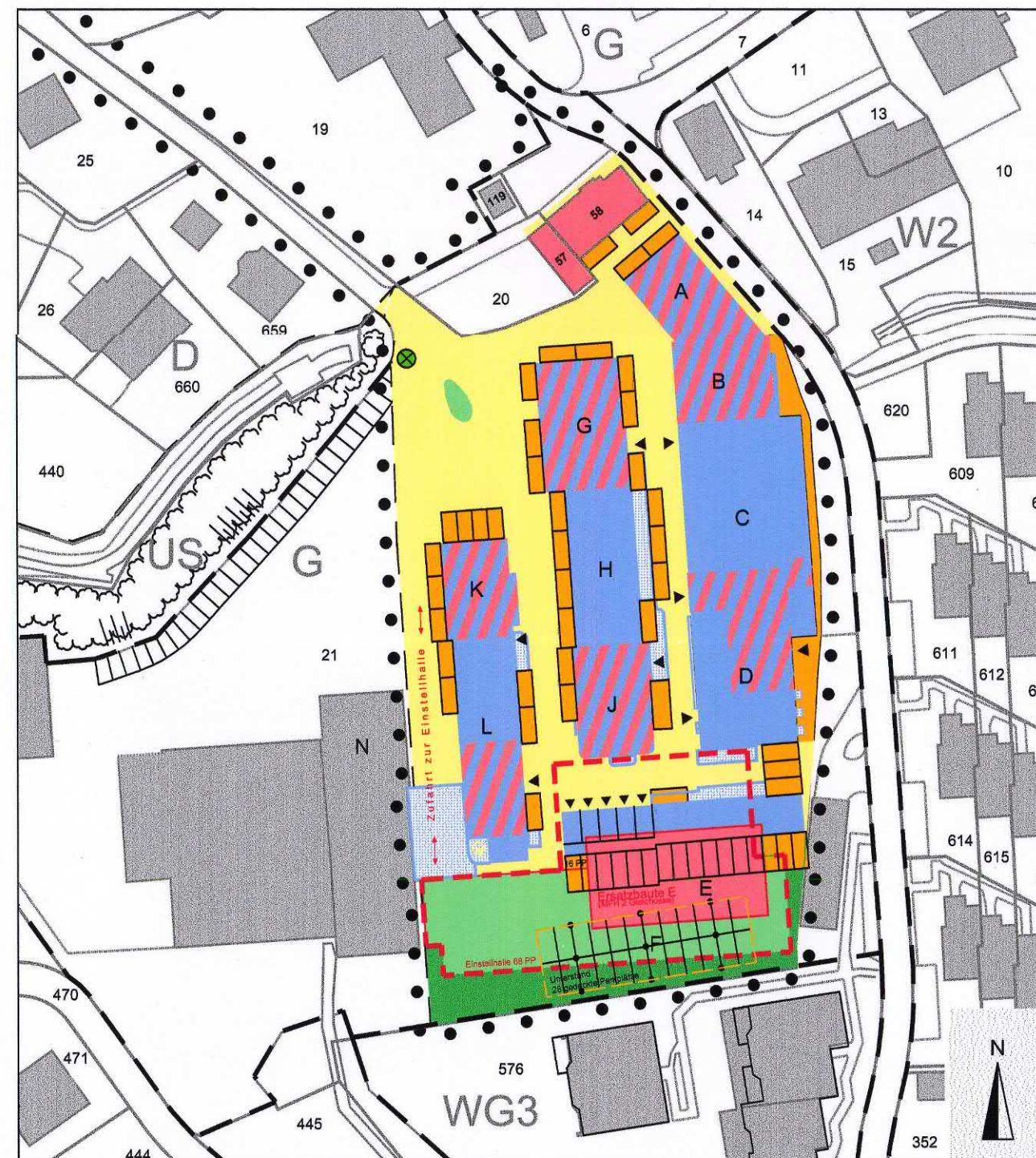
Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. August 2008

Der Staatsschreiber:

ORIENTIERUNGSGEHALT

Wohn-/ Gewerbezone, Wohn- und Gewerbepark mit Gestaltungspflicht (WG GWP G), genehmigt am: 16. Februar 2005



- | | | | |
|----------|-------------------------------------|---------|------------------------------|
| gelb | Verkehrsflächen | grün | Entsorgungsstelle |
| orange | Parkplätze | schwarz | Zonengrenze |
| orange | Unterstand F, Parkplätze | schwarz | Perimetergrenze |
| rot | unterirdische Einstellhalle | schwarz | Hauseingänge / Treppenhäuser |
| rot/blau | Gewerbe und Lofts im Situationsplan | | |
| blau | Gewerbe | | |
| rot | Lofts / Wohnen | | |
| hellblau | Rampen und Überdachungen | | |
| rot | Baufeld für Ersatzbaute E | | |
| grün | Oeko-Flächen | | |
| hellgrün | Garten | | |

GENEHMIGUNGSGEHALT

Wohn-/ Gewerbezone, Wohn- und Gewerbepark mit Gestaltungspflicht (WG GWP G)

künftig: Wohn- und Gewerbeparkzone mit Gestaltungsplanpflicht (WGP) (Bauzonenplanänderung öffentliche Auflage vom 15. Januar bis 13. Februar 2007)



- | | |
|----------|-------------------------------------|
| rot/blau | Gewerbe und Lofts im Situationsplan |
| blau | Gewerbe |
| rot | Lofts / Wohnen |

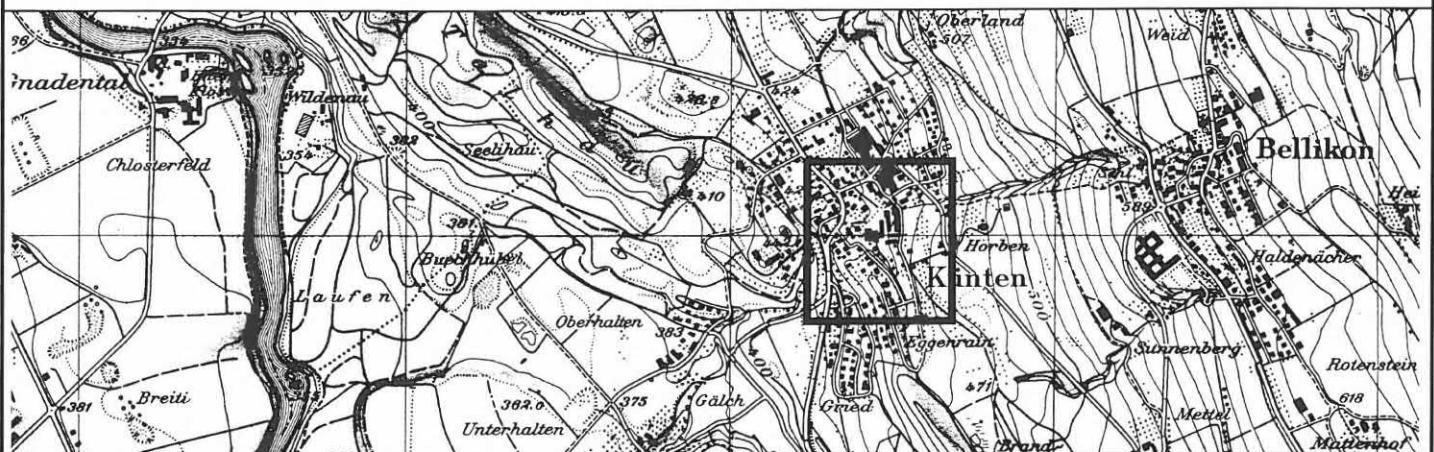
Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark

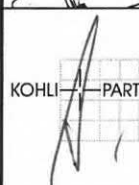
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500



 KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerberg 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 29.04.03 17.07.03	Entw. KO	Gez. RW	Format A4	Plan Nr. 4
--	---	-------------------------------	-------------	------------	--------------	---------------

Mitwirkungsbericht: siehe Planungsbericht Ziffer 7

Vorprüfungsbericht vom: 21. Aug. 2003

Öffentliche Auflage vom: 8. Sept. 2003 bis: 7. Okt. 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 8. NOV. 2004

Der Gemeindeammann:

Enrico Carfora



Der Gemeindeschreiber:

Hubert Notter

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. Februar 2005

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Zweck der Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt, die Weiterentwicklung des bestehenden Fabrikquartiers zu einem Wohn- und Gewerbepark.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung betreffend Wohn- und Gewerbezone Wohn- und Gewerbepark mit Gestaltungsplanpflicht.

Art. 5

Fachliche Beratung

Dem (früh-)industriellen Komplex kommt als Gesamtheit und in seinen verschiedenen Einzelheiten eine gewisse kulturhistorische Bedeutung zu. Umbauten und Renovationen sind daher vor Projektierung dem Gemeinderat anzumelden, damit in den Belangen des Denkmal- und Ortsbildschutzes eine fachliche Beratung gewährleistet werden kann.

Art. 6

Gebäudesubstanz und
-struktur

Bei der Umnutzung der Bauten ist auf die vorhandene, bauliche Substanz und Struktur der Gebäude Rücksicht zu nehmen. Nur untergeordnete Bauteile, wie z. B. nicht tragende Wände, können ersatzlos entfernt oder abgeändert werden.

Art. 7

Erscheinungsbild

Die charakteristische Erscheinung der einzelnen Bauten ist unverändert beizubehalten oder wieder herzustellen. Es ist insbesondere auf die Fenstereinteilung und Ausführung, das Fensterformat, das Bild der Haupttüren etc. zu achten.

Art. 8

Dachaufbauten, -einschnitte
und -verglasungen

Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben mit Flachdach gestattet. Dacheinschnitte sind nur in den gegen Westen gerichteten Dachflächen möglich. Sie sind auf ein Minimum zu reduzieren. An Stelle von einzelnen Dachflächenfenstern sind nach Möglichkeit grössere zusammenhängende, sich gut in die Dachhaut einordnende Verglasungen möglich.

Art. 9

Glasdächer über
Gassenraum

Die Glasdächer über den Zulieferungsrampen oder dem Gassenraum sind beizubehalten.

Art. 10

Ausnützung

Die für Wohnzwecke (Lofts und Wohnungen) nutzbaren Flächen sind in den Geschossgrundrissen und im Baufeld für die Ersatzbaute E im Gestaltungsplan eingetragen.

Baufeld für Ersatzbaute E

Das Baufeld für die Ersatzbaute E bezeichnet im Sinne von Baulinien die mit Wohnbauten maximal überbaubare Fläche.

Unterstand F

Der Unterstand F für 28 Parkplätze dient als Zwischennutzung.

Unterirdische Einstellhalle

Die unterirdische Einstellhalle ist entsprechend dem Bedürfnis spätestens mit der Realisierung der Ersatzbaute E zu realisieren.

Art. 11

Entwässerung

Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

Das Dach- und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist primär über Mulden versickern zu lassen oder im ungünstigsten Fall der Sauberwasserleitung anzuschliessen.

Art. 12

Ver- und
Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektrizität, Entwässerung und Abfall) sind auf Kosten der Grundeigentümer auf den heutigen technischen Stand zu bringen.

Art. 13

Sammelplatz für
Entsorgung

Die Entsorgung beschränkt sich auf den im Situationsplan festgelegten Sammelplatz. Dieser ist mit der Ergänzung der Erschliessung zu realisieren.

Die Beschaffung und Errichtung der Anlage ist Sache der Bauherrschaft.

Art. 14

Altlastersanierung

Vor baulichen Veränderungen an Gebäuden und Umgebung muss eine Beurteilung bezüglich Standortbelastungen nach Altlasten – Verordnung stattfinden.

Art. 15

ökologische
Ausgleichsfläche

Die im Situationsplan eingezeichneten ökologischen Flächen dienen der Vernetzung und sind als Ruderalflächen (Schotterdecke) herzurichten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden.

Art. 16

Inkrafttreten

Diese Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Künten

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

KOHLI PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Datum

Entwurf

Gezeichnet

Format

Nr.

Gewerberg 12, 5610 Wohlen

17.07.03

KO

RW

60 x 105

3

Mitwirkungsbericht: siehe Planungsbericht Ziffer 7

Vorprüfungsbericht vom: 21. Aug. 2003

Öffentliche Auflage vom: 8. Sept. 2003 bis: 7. Okt. 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 8. NOV. 2004

Der Gemeindeamann: Enrico Carfora

Der Gemeindegemeinderat: Hubert Notter

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 16. Februar 2005

Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

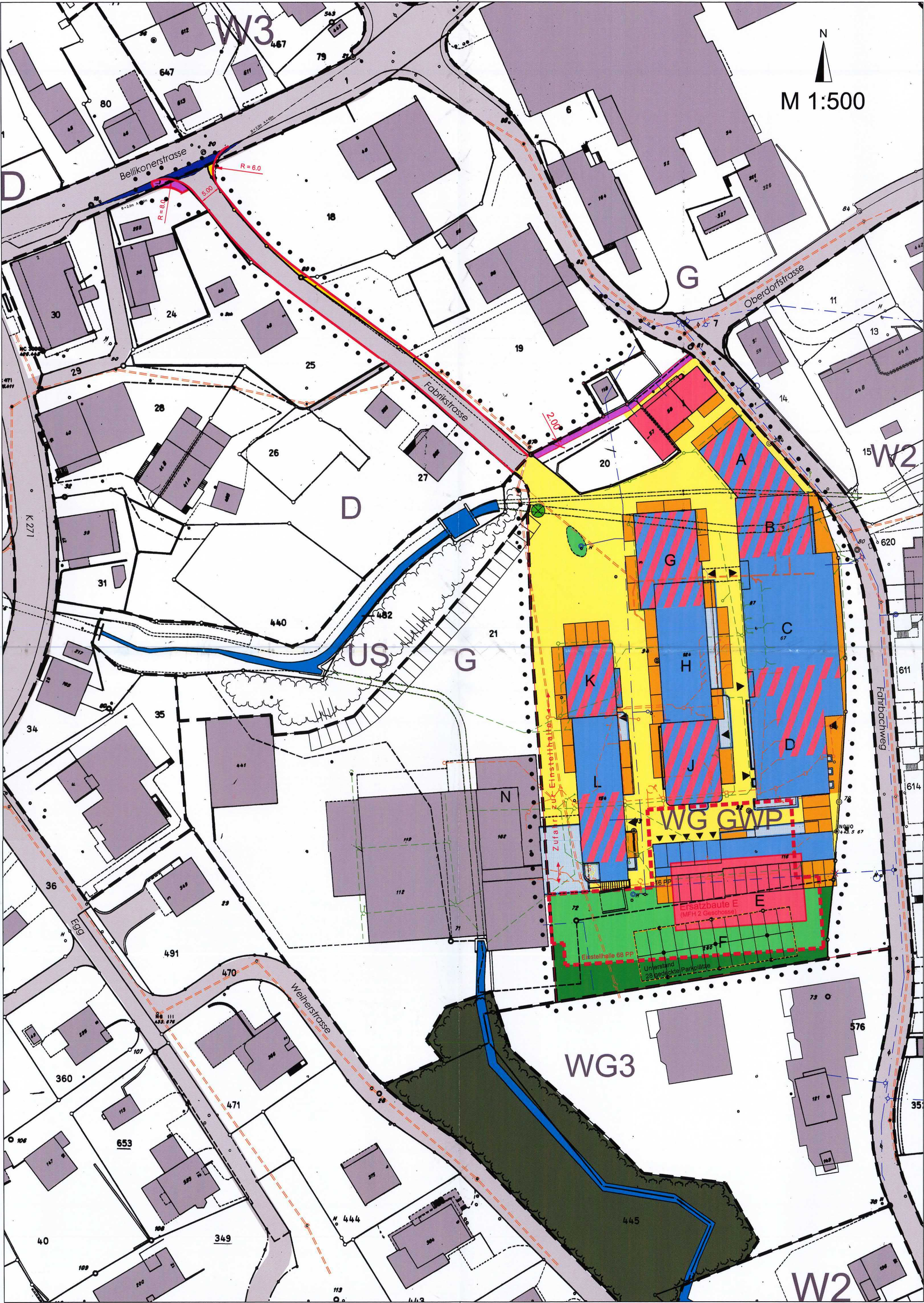
1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

	rot	Strassen und Weglinien (Enteignungsrecht nach §132 BauG)
	schwarz	Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	dunkelblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
	gelb	Verkehrsflächen
	orange	Parkplätze
	orange	Unterstand F, Parkplätze
	rot	unterirdische Einstellhalle
	rot-blau	Gewerbe und Lofts im Situationsplan
	hellblau	Rampen und Überdachungen
	rot	Baufeld für Ersatzbaute E
	grün	Oeko-Flächen
	grün	Entsorgungsstelle

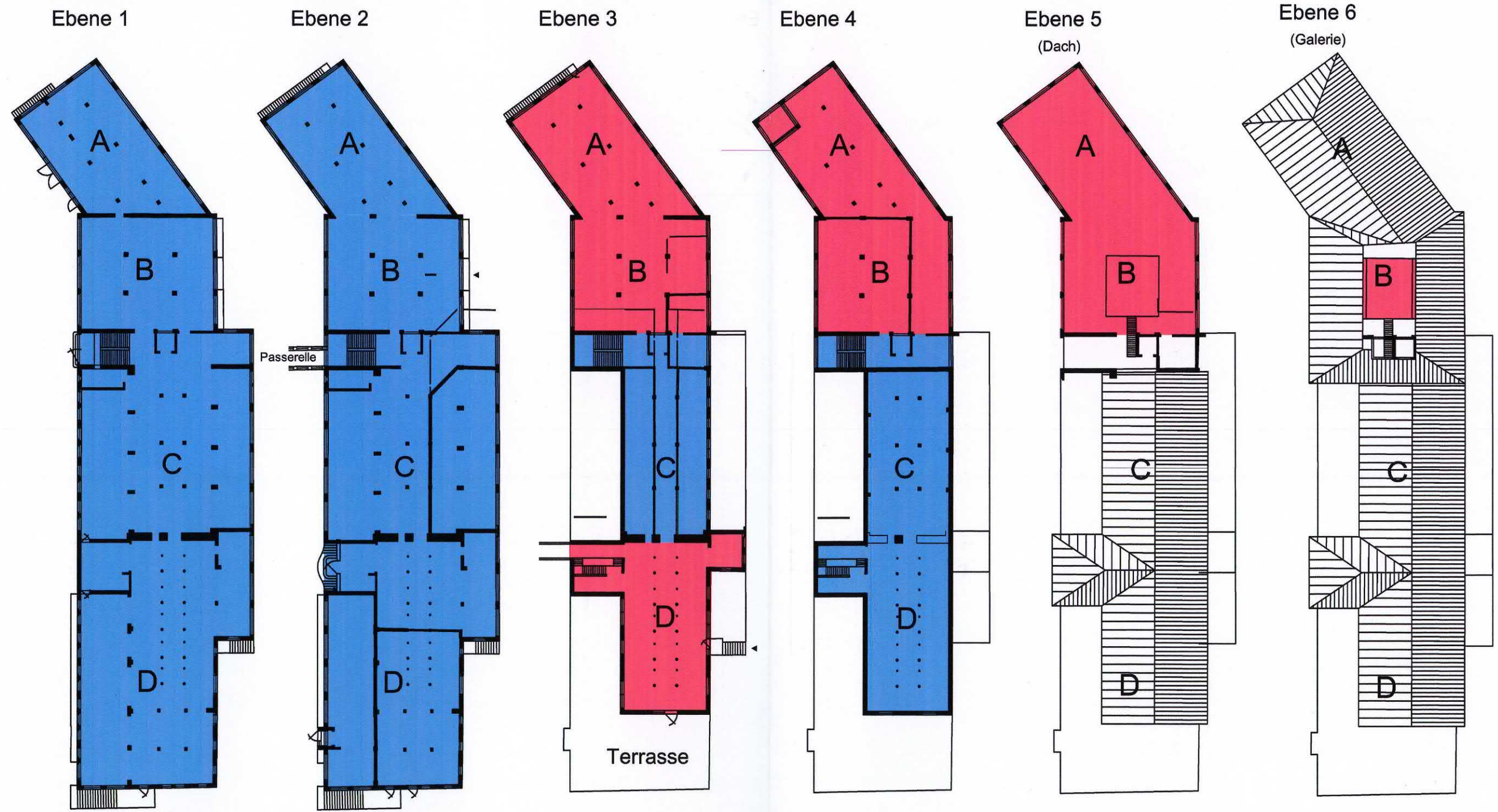
2. Orientierungsinhalt

	grau	Bestehende Strassen / Wege
	violett	Fussweg
	blau	best. Gewerbe in den jeweiligen Geschossen
	rot	Lofts / Wohnen in den jeweiligen Geschossen
	grün	Wald
	hellgrün	Garten
	blau	Gewässer
	schwarz	Zonengrenze
	schwarz	Perimetergrenze
	blau	Trinkwasserleitungen
	grün	Sauberwasserleitungen
	orange	Schmutzwasserleitungen
	schwarz	Hauseingänge / Treppenhäuser

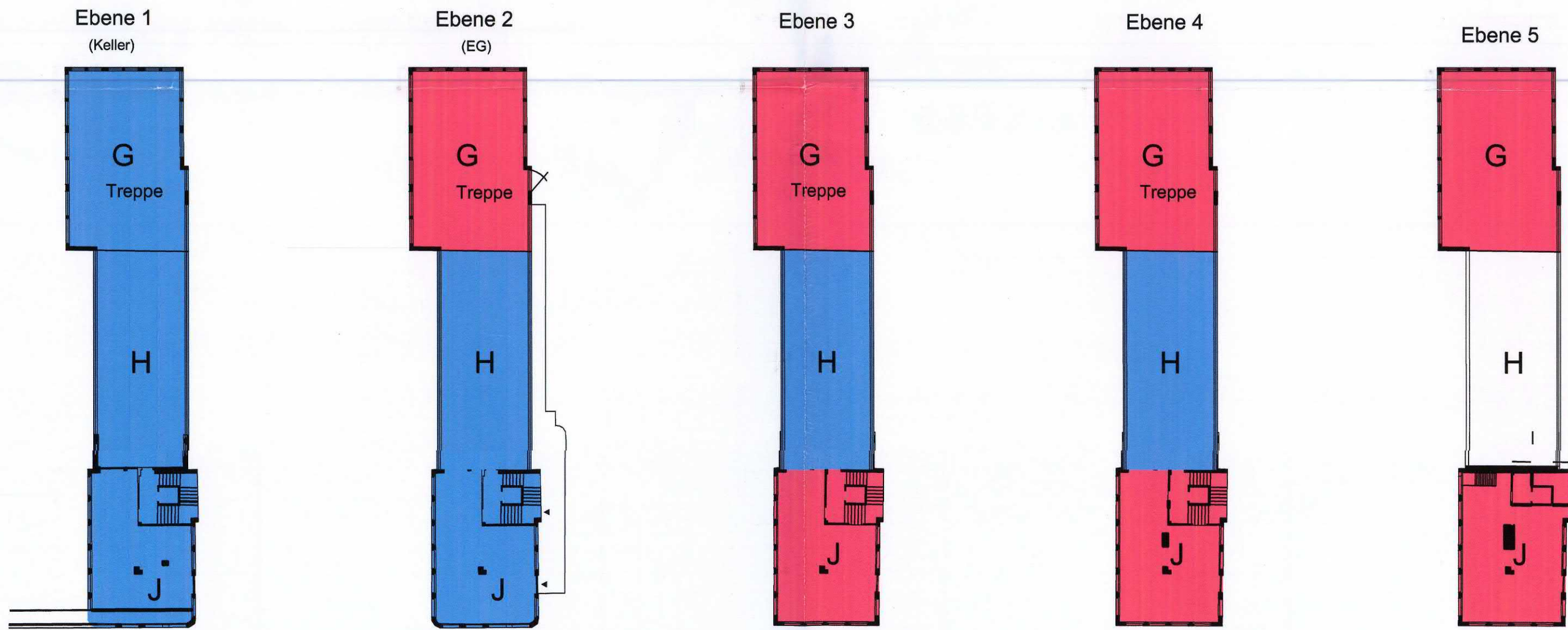


Orientierungsinhalt

Geschossgrundrisse A, B, C und D



Geschossgrundrisse G, H, J



Geschossgrundrisse K, L

