

Gestaltungsplan gem. § 21 BauG

"Vorderwey/Lindenbergstrasse" Parzellen 2147, 2341, 3070

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

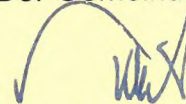
Mitwirkungsbericht vom	:	14. 01. 2002	
Vorprüfungsbericht vom	:	15. 02. 2002	
Öffentliche Auflage vom	:	22. 04. 2002	bis: 22. 05. 2002
Beschlossen vom Gemeinderat am	:	10. 06. 2002	

Der Gemeindeammann :



J. Etterlin

Der Gemeindeschreiber :

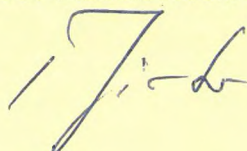


E. Probst



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den *21. August 2002*

Der Staatsschreiber:



SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich	Der Gestaltungsplan "Vorderwey" erstreckt sich auf den in der Gestaltungsplan-Situation festgelegten Perimeter.
-----------------	---

§ 2

Zweck	Der Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung festlegen, mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild.
-------	--

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes	¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: Gestaltungsplan "Situation" 1:500 Sondernutzungsvorschriften
------------------------------------	---

² Der Erläuterung dient der Planungsbericht (wegweisend).

§ 4

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.
---	---

II. Spezielle Bestimmungen

§ 5

Erschliessung	¹ Die Haupteerschliessung (Zufahrt) für das gesamte Gestaltungsplangebiet hat ab Lindenbergstrasse über Parzelle 2341 zu erfolgen.
---------------	---

² Zugänge für Fussgänger können ab der Lindenbergstrasse und der Parzelle 2413 erstellt werden.

§ 6

Parkierung

¹ Die für die Bebauung der Baufelder notwendigen Parkplätze sind generell in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage unterzubringen.

² Entlang der Lindenberstrasse ist die Realisierung von max. zwei Besucherparkplätzen möglich.

§ 7

Baufelder

¹ Innerhalb der Baufelder I, II und III können Bauten im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone W2 und der abweichenden Regelungen dieser Sondernutzungsvorschriften erstellt werden.

² Innerhalb des Baufeldes "Untergeschosse" können Untergeschosse und die Tiefgarage erstellt werden.

§ 8

Klein- und Anbauten,
Tiefbauten

Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten können auch ausserhalb der Baufelder, unter Einhaltung der im übergeordneten Recht definierten Abstandsvorschriften, erstellt werden.

§ 9

Ausnützung

Die Ausnützung kann gegenüber der Regelbauweise um 20 % erhöht werden. Massgebend für die Berechnung ist Anhang I des Planungsberichtes zur Sondernutzungsplanung Vorderwey/Lindenbergstrasse.

§ 10

Gebäudehöhe
Firsthöhe

In den Baufeldern I und II beträgt die max. Gebäudehöhe 7.50 m und die max. Firsthöhe 12.50 m.
Im Baufeld III gilt für Neubauten die Regelbauweise.

§ 11

Haustyp

Die Gebäude sollen einen rechteckigen Grundriss, eine einfache, zurückhaltende Architektur und eine sparsame Materialisierung aufweisen. Fremdartige oder kitschig-nostalgische Gebäudeteile sind nicht erlaubt.

§ 12

- | | |
|----------------|--|
| Dachgestaltung | <p>¹ Die neuen Hauptgebäude haben gleichmässig geneigte Satteldächer, Pultdächer oder deren Kombinationen aufzuweisen. Die maximale Dachneigung beträgt 35°. Der Firstverlauf hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Räume im Dachgeschoss sind vor allem über die Giebelseiten zu belichten.</p> <p>² Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln in den Farben Rot bis Dunkelbraun vorzunehmen.</p> <p>³ Ort- und Traufabschluss sind schlank auszubilden.</p> |
|----------------|--|

§ 13

- | | |
|---------|--|
| Heizung | Für die Bebauung sind alternative Heizungen, wie z.B. Wärmepumpenanlagen vorzusehen. |
|---------|--|

§ 14

- | | |
|---------------------------|--|
| Umgebung,
Gartenanlage | ¹ Die ganze Gartengestaltung hat durch Zurückhaltung die wertvolle, natürliche, ländliche Umgebung zu respektieren und ihren Charakter durch eine entsprechende Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen aufzunehmen. |
| Spielplatz | ² Im Freiraum zwischen den Baufeldern ist ein gemeinschaftlicher Gartenbereich mit Spielmöglichkeiten zu schaffen. |

III. Schlussbestimmungen

§ 15

- | | |
|---------------|---|
| Inkrafttreten | Die Sondernutzungsvorschriften mit Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |
|---------------|---|

* * * * *

GEMEINDE MURI

KANTON AARGAU

SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

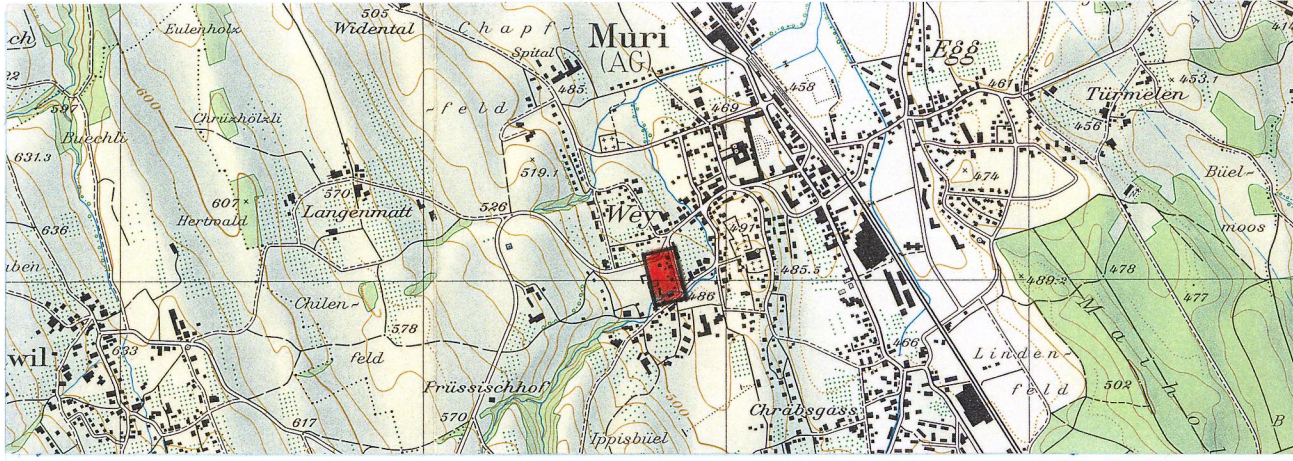
GESTALTUNGSPLAN VORDERWEY / LINDENBERGSTRASSE

gemäss § 21 BauG

PARZELLEN 2147 / 2341 / 3070

SITUATION

1 : 500



MITWIRKUNGSBERICHT VOM : 14.01.2002
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 15.02.2002
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 22.04.2002 BIS : 22.05.2002
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 10.06.2002

DER GEMEINDEAMMANN :

J. Etterlin

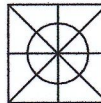
DER GEMEINDESCHREIBER :

E. Probst



GENEHMIGUNG : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. August 2002

Der Staatsschreiber:



THOMA SCHNEIDER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG
DÖTTINGEN

19. JUNI 2002

Legende zum kommunalen Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- orange Baufelder I bis III für Voll- und Dachgeschosse
- orange/schwarz Baufeld Untergeschosse und Tiefgarage
- grün Gemeinschaftlicher Gartenbereich / Spielplatz
Die genaue Lage wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.
- rot Zufahrtsweglinien / Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG
- schwarz Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
- hellblau Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80cm und 3.00m gewährleistet sein.
- schwarz Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

- gelb Zufahrt
- hellgrün Uferschutzzone
- violett Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Bauzonenplan

