

GESTALTUNGSPLAN KIRCHBÜHL

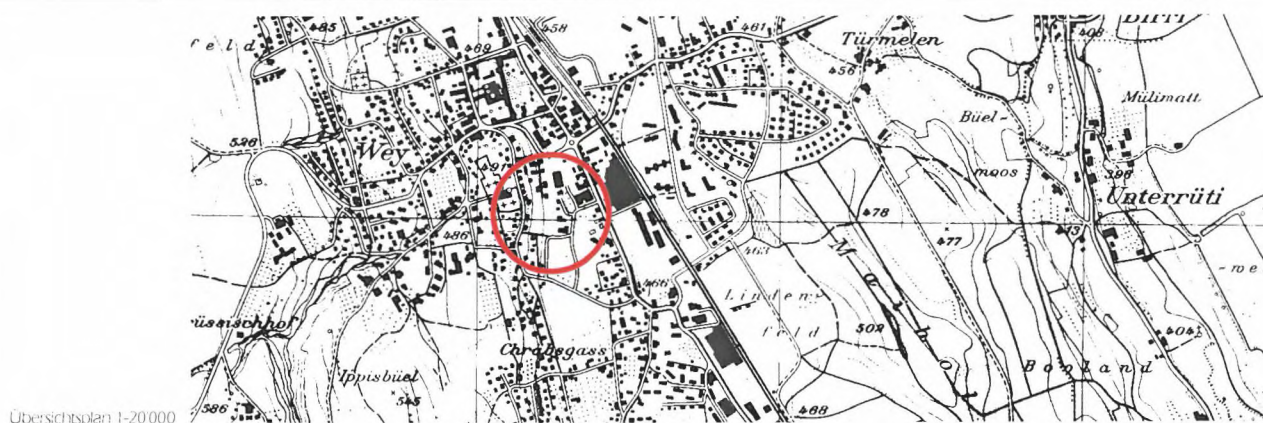
gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:

- Situationsplan 1-500



Übersichtsplan 1-20'000

VERFASSEN

**a4D Architekten**

dipl. Architekten ETH / sia
Limmatstrasse 204 - 8005 Zürich
Tel 01 273 55 05 - Fax 01 273 55 06

VERFASSEN



Ingenieurbüro AG

René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner
Fischäcker 10 - 5630 Muri
Tel 056/ 664 41 81-Fax 056/ 664 54 88

ENTWURF

DG / GB

ZEICHNER

NS / GB

FORMAT B X H

4 A4

ERSETZT PLAN VOM:

22.04.05

MIT NR.:

PLANNUMMER

42 SNV

ERSTELLUNGSDATUM

18.08.05

Mitwirkungsbericht vom: —

Vorprüfungsbericht vom: 03.05.2005

Öffentliche Auflage vom: 06.06.2005

bis: 06.07.2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 08.08.2005

Der Gemeindeamman:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigungsvermerk:

§ 10 Abs. 2 der Fassung vom 22.04.05 wurde ersatzlos gestrichen. § 10 Abs. 3 vom 22.04.05 ist neu §10 Abs. 2

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 19. Oktober 2005

Der Staatsschreiber:

§1**Zweck des Gestaltungsplanes**

¹ Der Gestaltungsplan 'Kirchbühl' soll eine dichte Überbauung an zentraler Lage im Bezirkshauptort ermöglichen, die haushälterische Nutzung des Bodens, sowie die einfache und zweckmässige Erschliessung sicherstellen.

² Die Überbauung soll durch gute Gestaltung und Anordnung der Bauvolumen dem Quartierbild Rechnung tragen sowie eine hohe Wohnqualität gewährleisten.

§2**Bestandteile des Gestaltungsplanes**

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Planungsbericht, Baukörperkonzept, Schnittzeichnungen, Grundrisskizzen und das Längenprofil der Strasse illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept.

§3**Planungsperimeter**

Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Gebietes.

§4**Verhältnis zur Grundordnung**

¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri.

² Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§5**Erschliessung**

¹ Der Bereich für die Zufahrt ab der Kirchenfeldstrasse ist im Situationsplan verbindlich festgelegt.

² Die Feinerschliessung der einzelnen Baufelder erfolgt über eine neu zu schaffende Erschliessungsstrasse. Die genaue Lage der Erschliessungsstrasse wird im Bauprojekt festgelegt.

³ Zwischen Titlis- und der Kirchenfeldstrasse ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zu realisieren. Die exakte Lage wird im Bauprojekt festgelegt und mit einer Dienstbarkeit geregelt.

§6**Wendemöglichkeiten**

Das Ausmass und die exakte Lage der Wendemöglichkeit muss zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für die nördlich abschliessenden Hochbauten festgelegt und im Grundbuch fixiert werden. Eine Kombination mit einer Tiefgarageneinfahrt ist möglich.

§7**Parkierung**

¹ Die Parkierung erfolgt im Baufeld B mittels einer gemeinsamen Tiefgarage.

² Die Parkierung im Baufeld A erfolgt individuell und wird den topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Abstellplätze sind überdeckt anzuordnen (Tiefgarage, Carport, Garagen).

³ Entlang der bestehenden und der geplanten Strasse können Besucherparkplätze oberirdisch angelegt werden.

§8**Entsorgung**

Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan festgelegte Sammelstelle. Diese ist mit der Überbauung zu Lasten der Bauherrschaft zu realisieren und möglichst harmonisch in die Umgebung und Überbauung zu integrieren.

§9**Baufelder**

¹ Die maximale Ausdehnung der Hauptbauten ist durch die im Situationsplan festgelegten Baufelder begrenzt. Deren Umrisslinien treten anstelle von Grenz- und Strassenabständen.

² Die minimale Anzahl der Hauptbauten in den Baufeldern ist im Situationsplan 1-500 festgelegt.

³ Die Höhenlage / maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten (HB) und Attikageschosse (AK) ist im Situationsplan mittels Koten in Meter über Meer fixiert.

⁴ Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig.

⁵ Die anrechenbare Grundstücksfläche für Baufeld A beträgt 3'192 m², die Ausnutzungsziffer 0.49.

Die anrechenbare Grundstücksfläche für Baufeld B beträgt 4'538 m², die Ausnutzungsziffer 0.59.

§10**Gestaltung der Volumen**

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

² Die Attikageschossflächenberechnung erfolgt aufgrund der einfachsten Gebäudeumrisslinie.

§11**Gestaltung der Aussenräume**

¹ Der durch die Baukörper gebildeter Aussenraum auf der vorgesehen Tiefgarage ist als Begegnungs- und Aufenthaltsbereich durchlässig auszubilden. Die genaue Gestaltung wird im Bauprojekt des Baufeldes B festgelegt.

² Es ist eine Bepflanzung vorzusehen die eine für das Aussenraumkonzept, sowie die Wegführung und Terrainsprünge unterstützende Wirkung erzielt.

§12**Inkrafttreten**

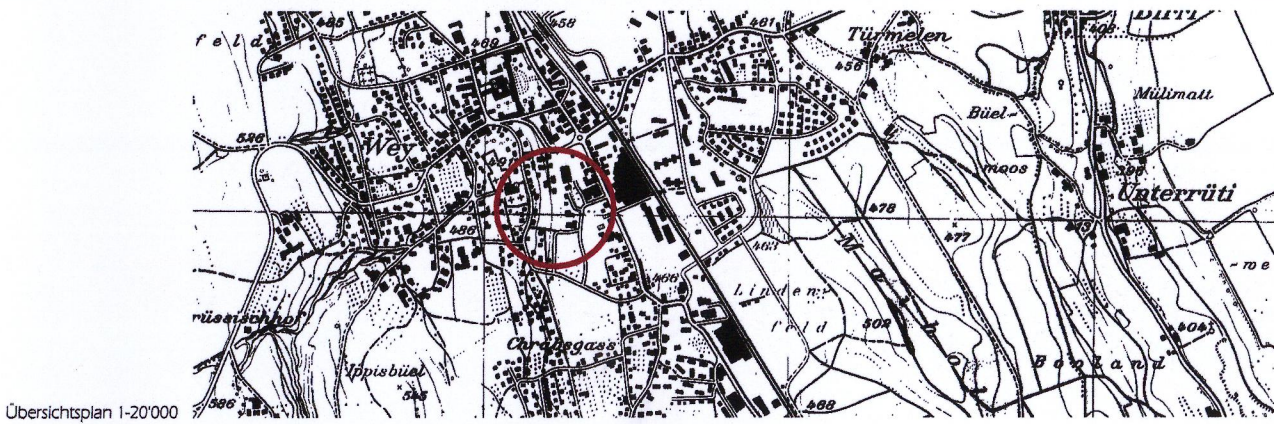
Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

GESTALTUNGSPLAN KIRCHBÜHL

gemäss §21 BauG
Situationsplan 1-500
Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



VERFASSER
a4D Architekten
dipl. Architekten ETH / stla
Limmattstrasse 204 - 8005 Zürich
Tel 01 273 55 05 - Fax 01 273 55 06

VERFASSER
msl Ingenieurbüro AG
René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner
Fischbacher 10 5630 Muri
Tel 056/ 664 41 81-Fax 056/ 664 54 88

ENTWURF
ZEICHNER
FORMAT B X H
ERSETZT PLAN VOM:
MIT NR.:

DG / GB
NS / GB
630/594 cm
19.09.03
03.1499.01

PLANNUMMER
42 S-13
ERSTELLUNGSDATUM
18.08.05

Mitwirkungsbericht vom: —

Vorprüfungsbericht vom: 09.05.2005

Öffentliche Auflage vom: 06.06.2005 bis: 06.07.2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 08.08.2005

Der Gemeindeamman: Der Gemeindevorstand:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. Oktober 2005

Der Staatssekretär:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- rot
- blau
- orange
- rot
- schwarz
- HB
AT
- blau
- violett
- W
- UN
- rot
- violett
- hellgelb
- violett
- grau
- schwarz
- W2
W3
- Strassenlinien (Enteignungsrecht Paragraph 132 BauG)
- Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes
- Baufeld "A", min. 3 terrassierte Baukörper
- Baufeld "B", min. 2 praktisch identische Baukörper
- Bereich Sammelgarage Baufeld B
- max. O.K. Dachfläche Hauptbaukörper
max. O.K. Dachfläche Attika
- Kehrichtsammelstelle
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen Titlisstrasse und Kirchenfeldstrasse. Die exakte Lage wird im Bauprojekt festgelegt und mit Dienstbarkeit (Grundbucheintrag) geregelt.
- Der exakte Standort der Wendemöglichkeit muss im Bewilligungsverfahren für die Hochbauten festgelegt werden. Eine Kombination mit der Einfahrt zur Tiefgarage ist möglich. Die Dienstbarkeit muss mit einem Grundbucheintrag geregelt werden.
- Die exakte Lage der definitiven Einfahrt zur Unterniveaugarage wird zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für die Hochbauten festgelegt.

2. Orientierungsinhalt

- rot
- violett
- hellgelb
- violett
- grau
- schwarz
- mögliche Feinerschliessung (nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes)
- mögliche Parzellierung
- Erschliessungsstrasse ES
- Gehweg
- bestehende Strassen und Wege
- Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

