

Gestaltungsplan Klosterfeld

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1 : 500

20. Juni 2006

Mitwirkungsbericht vom: 26.06.2006

Vorprüfungsbericht vom: 28. April 2006

Öffentliche Auflage vom: 31.07.2006 bis 31.08.2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16.10.2006

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Dezember 2006

Der Staatsschreiber:

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan Klosterfeld regelt die Bebauung und Erschliessung nach einheitlichem Konzept unter Beachtung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und in Ergänzung der Bebauung Klosterfeldmatt.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Situationsplan 1:500;
 - b) Sondernutzungsvorschriften;
- 2 Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
 - a) Bebauungsnachweis 1 : 500
 - b) Parkierungsnachweis 1 : 500
 - c) Grundrissnachweis 1 : 200
 - d) Gebäude- und Terrainschnitte 1 : 500
 - e) Lärmschutznachweis
 - f) Planungsbericht

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan Klosterfeld umfasst das im Situationsplan begrenzte Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit der Gestaltungsplan Klosterfeld nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Muri.
- 2 Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Lärmschutz

- 1 Gemäss Zonenplan gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II), Planungswert. In dem im Plan als lärmvorbelastete Flächen dargestellten Bereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III), Planungswert.
- 2 Der Lärmschutznachweis in der Beilage zum Gestaltungsplan hat orientierenden Charakter. Die darin aufgeführten Massnahmen sind zu beachten.

- 3 Über dem Planungswert belastete Fassaden sind im Situationsplan bezeichnet. Soweit erforderlich, sind Massnahmen in den Bestimmungen zu den Baubereichen umschrieben.

II. Baubereiche

§ 6

Baubereiche generell

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen davon sind Kleinbauten.
- 2 In den Baubereichen sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig.
- 3 Attikageschosse sind nordseitig mind. 1 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und bautechnisch notwendige Aufbauten (z.B. Geländer).

§ 7

Baubereiche
A

- 1 In den Baubereichen A1/ A2/ A3 sowie A4/ A5/ A6 sind jeweils 2 oder 3 Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 2 Zulässige Gebäudemasse:
 - Gebäudehöhe: mind. 10.00; max. 13.00 m gemessen ab gewachsenem Terrain
 - 1 Attikageschoss
 - Seitlicher Gebäudeabstand innerhalb eines Baubereichs: mind. 14 m.

§ 8

Baubereich
B

- 1 Im Baubereich B ist eine geschlossene Bebauung ohne Zwischenräume zwingend erforderlich. Seitlich darf von der Baubereichsbegrenzung wie folgt abgewichen werden:
 - Südliche Begrenzung: keine Abweichung
 - Nördliche Begrenzung: max. 2 m.
- 2 Aus Lärmschutzgründen sind im Baubereich B die Wohnungsgrundrisse so zu konzipieren, dass alle lärmempfindlichen Räume grundsätzlich nach Osten ausgerichtet sind. Durchgehende Wohn-/ Essräume mit offener Küche (Ost-West-orientiert) sind zulässig.¹

- 3 Zulässige Gebäudemasse:

¹ Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV

- Gebäudehöhe: max. 11.00 m gemessen ab gewachsenem Terrain
- Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

§ 9

Baubereich
C

Zulässige Gebäudemasse:

- Gebäudehöhe: max. 13.00 m gemessen ab gewachsenem Terrain
- 1 Attikageschoss

§ 10

Baubereich
D

Die Parzellen Nr. 3467, 3468, 3469, 3470 sind beim Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans bereits überbaut.

Arealfläche: 5'581 m²

Für Bestand und Erneuerungen ist das bestehende Bauvolumen massgebend. Bauliche Erweiterungen insbesondere Balkone sind bis max. Ausnutzungsziffer von 0,65 zulässig.

§ 11

Zulässige Ausnutzung

Für die Parzellen Nr. 2872, 3444, 3465, 3466 gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.65 (inkl. Zuschläge für Arealüberbauung, behindertengerechte Bauweise (Art. 37, Abs. 4 BNO) und unbeheizte Balkone sowie verglaste Balkone und Sitzplätze (Art. 37 Abs. 3 BNO)).

Arealfläche: 19'941 m²

Zulässige AZ: 0,65

Massgebende BGF: 12'962 m²

§ 12

Baumassenverteilung

- 1 Die zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) für die einzelnen Baubereiche betragen:

Baubereich	A1/ A2/ A3:	3'770 m ²
	A4/ A5/ A6:	3'770 m ²
	B:	1'840 m ²
	C:	3'582 m ²
	Total	12'962 m ²

- 2 Geringfügige Umlagerungen der BGF bis max. 5% sind zulässig, wobei die maximale BGF von 12'962 m² eingehalten werden muss.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 13

Erschliessung,
Parkierung²

- 1 Die Parkplätze gemäss den Anforderungen der Gemeinde sind in zwei separaten Sammelgaragen zu erstellen:
 - Erweiterung der Sammelgarage Klosterfeldmatt, mit gemeinsamer Zu-/ Wegfahrt über die Parzellen Nr. 3469/ 3470 für die Baubereiche B, C und D.
 - Separate Zu-/ Wegfahrt und separate Sammelgarage für die Baubereiche A direkt ab Klosterfeldstrasse.
- 2 Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Klosterfeldstrasse zulässig (zwei Bereiche mit ca. 32 resp. 26 Plätzen).
- 3 Von den oberirdischen Plätzen sind insgesamt 20 Plätze als Besucherparkplätze dauernd für Besucher freizuhalten (12 PP für die Baubereiche A - C, 8 PP für die bestehende Bebauung), dürfen nicht vermietet werden und sind als Besucherparkplätze zu bezeichnen.
- 4 Die direkte Zufahrt auf die Parkfelder ab Klosterstrasse ist nicht zulässig.

§ 14

Fusswegverbindungen

- 1 Es sind folgende öffentliche Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan von der Bauherrschaft zu erstellen:
 - von der Klosterfeldstrasse, entlang der Baubereiche B und C bis zum Fussweg entlang der Bünz.
 - von der Klosterfeldstrasse, entlang des Baubereichs A1/ A2/ A3, bis zum Fussweg entlang der Bünz.
- 2 Der Unterhalt der öffentlichen Fusswege (einschliesslich Beleuchtung) geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

² siehe Plan: Parkierungsnachweis

IV. Umgebung und Bepflanzung

§ 15

Öffentlicher
Grünbereich

- 1 Ein Landstreifen von durchschnittlich 10 m Breite entlang der Parzellengrenze zur Bünz (ausgenommen im Abschnitt der Baubereiche A) ist als allgemein zugänglicher Grünraum zu gestalten (Parklandschaft, parkähnliche Bepflanzung, Hochwasserschutz, Renaturierung, Retention).
- 2 Der Kanton und die Gemeinde erarbeiten ein Konzept für den Hochwasserschutz Bünz und erstellen Massnahmen hierfür. Die Bauherrschaft hat sich im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes beim Gemeinderat/Bauverwaltung Muri die Vorgaben für die Bünzrenaturierung und den Hochwasserschutz einzuholen und diese in die Projektierung aufzunehmen. Der Grünbereich ist auf diese Vorgaben abzustimmen und kann von den Bewohnern als Freizeitbereich (Zugang zum Wasser) genutzt werden.³ Bauten und Anlagen sind nicht gestattet (Ausnahmen gemäss Abs. 1)
- 3 Der Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümerin des Gestaltungsplanareals.

§ 16

Private Grünflächen

- 1 Die Grünflächen zwischen den Bauten können individuell als Gärten, Spielflächen oder Plätze gestaltet werden.
- 2 Mit jedem Baugesuch sind Umgebungspläne mit einzureichen, die unter anderen Gestaltung und Nutzung aufzeigen. Die Qualität der Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Bebauungsnachweis (orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans) zu richten.

§ 17

Spielfeld

Zwischen den Baubereichen A und B ist ein Rasenspielfeld einzurichten und zu unterhalten.

§ 18

Bepflanzung

- 1 Entlang der Klosterfeldstrasse ist eine Hochstamm-Baumreihe zu erstellen.
 - 2 Die Beläge der offenen Parkplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen und mit Hochstammbäumen zu beschatten.
-
- ³ Hinweis: Im Hochwasserfall ist es möglich, dass der Grünbereich teilweise oder ganz überschwemmt wird.

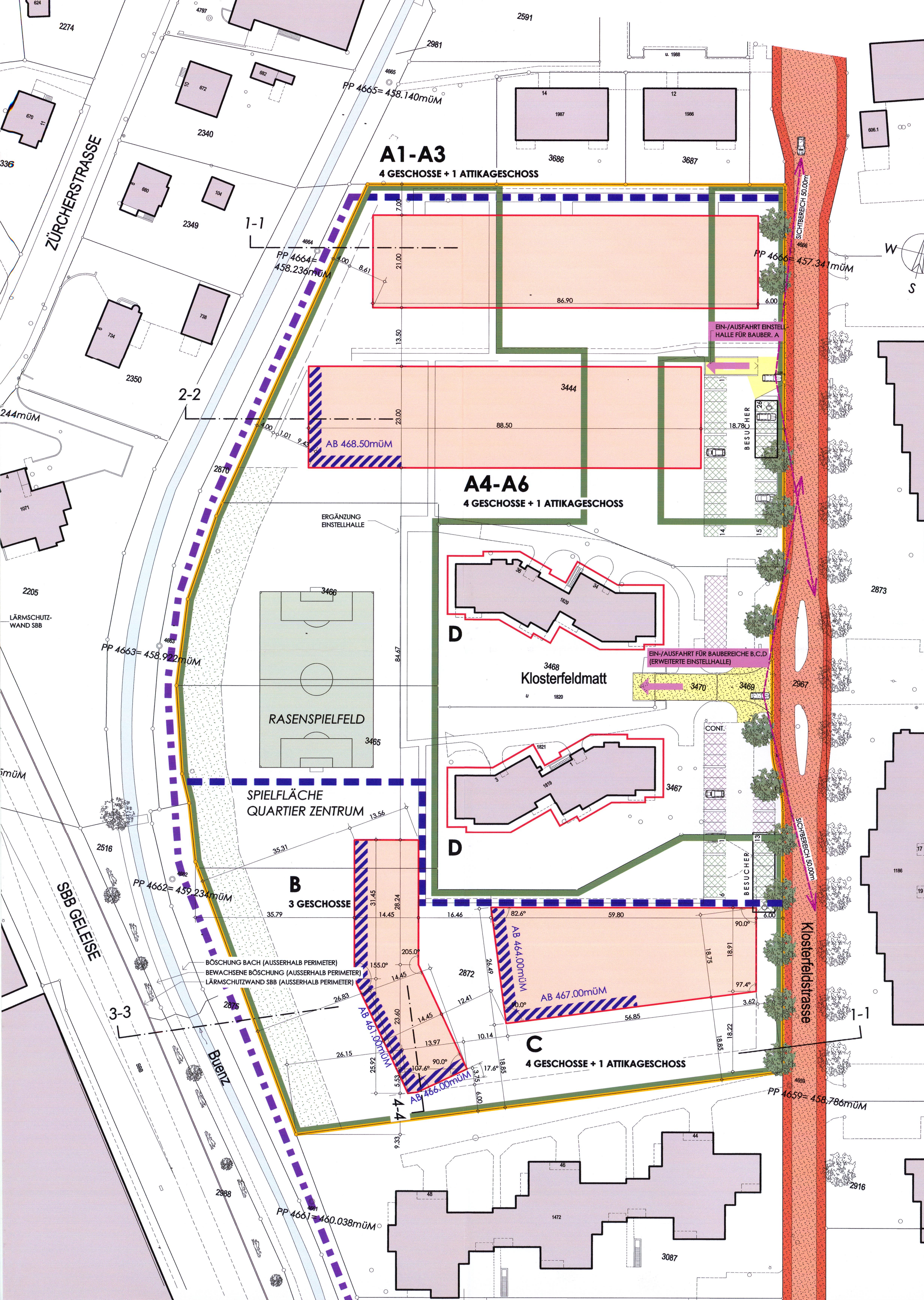
- 3 Es sind generell einheimische Baum- und Straucharten zu pflanzen.

V. Schlussbestimmungen

§ 19

Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



GENEHMIGUNGSINHALT:

- PERIMETER
- BAUBEREICHE HOCHBAUTEN NEU
- BAUBEREICHE D BESTEHEND
- ZUFAHRT SAMMELGARAGE
- ÖFFENTLICHER GRÜNRaum
- ZULÄSSIGE ANZAHL GESCHOSSE
- SICHTLINIE ALS BEGRENZUNG DER SICHTZONEN
- LÄRMBELASTETE FASSADE
- LÄRMVORBELASTETE FLÄCHEN (AUFSTUFUNG IN ES III, PLANUNGSWERT)
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGVERBINDUNG, DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT

ORIENTIERUNGSINHALT:

- ÖBERIRDISCHE PARKPLÄTZE NEU
- ÖBERIRDISCHE PARKPLÄTZE FÜR BESUCHER
- ÖBERIRDISCHE PARKPLÄTZE BESTEHEND
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGVERBINDUNG (AUSSERHALB PERIMETER)
- BESTEHENDE STRASSENFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- HAUPTVERKEHRSSTRASSE
- FUSSGÄNGERFLÄCHEN
- GEWÄSSER
- RASENSPIELFELD
- HOCHSTAMM-BAUMREIHE KLOSTERSTRASSE

Gemeinde Muri

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Klosterfeld

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 26.06.2006

Vorprüfungsbericht vom: 28.04.2006

Öffentliche Auflage vom: 31.07.2006

bis: 31.08.2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16.10.2006

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Dezember 2006

Der Stabschreiber:

cerutti
partner

Cerutti Partner
Architekten AG

Lindauring 6
6023 Rothenburg

Telefon 041 289 31 31
Telefax 041 289 31 32

Info@cerutti-partner.ch
www.cerutti-partner.ch

