



Gestaltungsplan „Coop Einkaufszenter“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

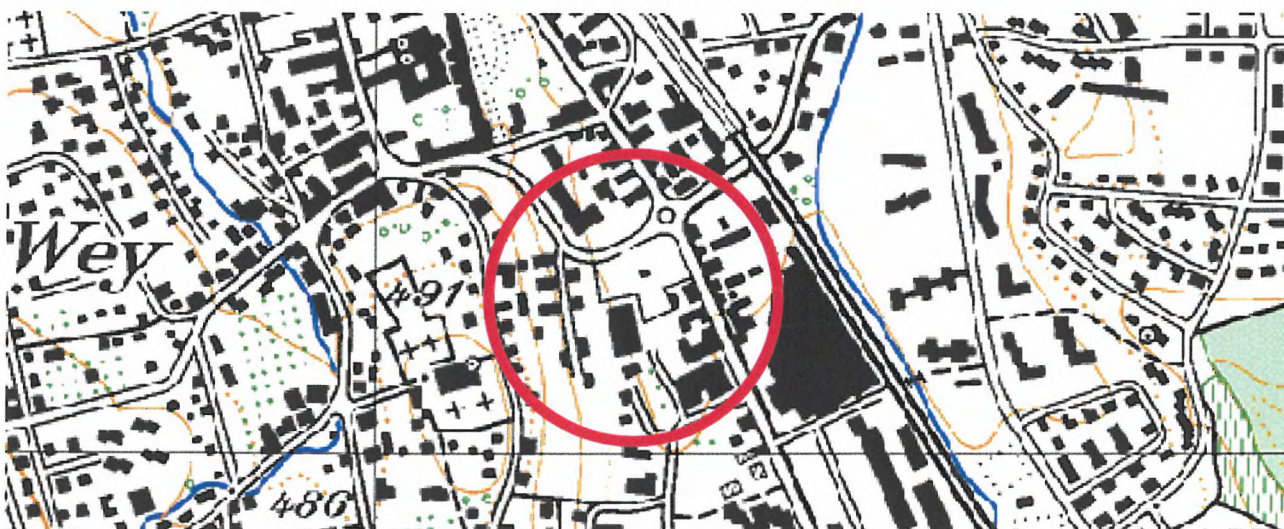
Stand 26.01.2007

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan 1:25'000



Vorprüfungsbericht vom: 23.02.2007

Mitwirkungsbericht vom: 09.08.2006

Öffentliche Auflage vom 02.04 bis 02.05.07

GEMEINDE MURI

Beschlossen vom Gemeinderat am:

24.09.2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. November 2007

Der Staatsschreiber:

1. Einleitung Geltungsbereich

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan „Coop Einkaufszenter“ bezweckt die Erstellung eines neuen Einkaufszenters sowie die Festlegung der Zu- und Wegfahrten und der Parkierung.

²Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung
- eine zweckmässige Rad- und Fusswegverbindung
- die Schaffung eines städtischen Platzes
- die Erstellung eines attraktiven Einkaufszentrums
- die Bebauung der WG3 Parzellen
- eine städtebaulich gute Gestaltung und Einpassung

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die Sondernutzungsplanung besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

Situationsplan Mst. 1:500
Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

²Der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften gelten sowohl für das Einkaufszentrum wie auch für die WG3-Zone. Wenn nicht explizit erwähnt gelten die Vorschriften für beide Baufelder gleich.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht ¹⁾

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die entsprechende Bau- und Nutzungsordnung sowie die Bauzonen- und Kulturlandpläne der Gemeinde Muri.

²Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

¹⁾ Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Bebauung

§ 5

**Baufeld EKZ
- Nutzung**

¹Zugelassen sind neben einem Einkaufszenter mit Aussenverkaufsfläche und den notwendigen Betriebsräumen (z.B. Technikräume, Lagerräume, Kühlräume, Anlieferung, Büros, Sozialräume), Restaurants mit zugehörigen Nebenräumen und Aussenterrasse, Parkierungs- und Anlieferungsanlagen sowie Wohn-, Büro- und Praxisräume.

- Baumasse

²Das max. Ausmass der oberirdischen Bauten sowie die einzuhaltenden Grenzabstände ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.

- Nettoverkaufsfläche

³Die max. Nettoverkaufsfläche beträgt 5'000m².

- Gebäudehöhe

⁴Es gelten folgende max. Höhen:

- Baukörper: 15,0 m
- Vordach: 15,0 m

- Dachaufbauten

⁵Dachaufbauten für technische Installationen (z. B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Liftüberfahrten) dürfen die Gebäudehöhe um max. 3,0 m überragen.

§ 6

**Baufeld Wohn- und
Geschäftshäuser****- Nutzung****- Baumasse**

¹Das Baufeld WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

²Das max. Ausmass der oberirdischen Bauten sowie die einzuhaltenden Bauabstände ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.

- Ausnützung

³Die max. Ausnützung beträgt 1,0 gemäss den Zonenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri.

- Gebäudehöhe

⁴Gebäudehöhen gemäss Zonenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri.

§ 7

Vorplatz

¹Der Aussenraum zwischen Gebäudekörper und Seetalstrasse ist als städtischer Platz gut zu gestalten.

²Vertikalerschliessungen sind zulässig.

³Die Lage der Notausgänge und Nottreppen wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

⁴Betriebsnotwendige Bauten innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes von 6,0 m sind ausgeschlossen.

§ 8**Vordach**

¹Der Aussenraum zwischen dem Baukörper und der Seetalstrasse kann durch ein Vordach überdeckt werden. Es muss sorgfältig dem Hauptbau angepasst werden.

²Entlang der Luzernerstrasse müssen alle Bauteile im Vordachbereich mindestens 5,5 m über Strassenniveau liegen. (Lichtraumprofil: 5,2 m für Versorgungsroute Typ 1 reduziert)

§ 9**Anlieferung**

¹Der Aussenraum zwischen den Gebäudekörpern und der Perimetergrenze dient der Anlieferung inklusive nötige Zufahrten und Rampen.

²Die Lage der Notausgänge und Nottreppen wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

³Betriebsnotwendige Bauten innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes von 6,0 m sind ausgeschlossen.

§ 10**Anforderungen an die Überbauung**

¹Das Einkaufszenter hat als architektonisch gut gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.

²Zum Kreisel hin ist ein mehrgeschossiges Volumen zu erstellen.

³Die Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen, die Wirkung der Materialien und Farben sowie die Umgebungsgestaltung müssen einem hohen ästhetischen Anspruch gerecht werden.

§ 11**Grenzabstände/
Gebäudeabstände**

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den Baufeldern sowie der Baulinien.

3. Aussenraumgestaltung**§ 12****Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung**

¹Baumpflanzungen sind unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Art auszuweisen. Die genauen Standorte, sowie die Anzahl und Art sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

²Das Vorgelände zwischen der Gebäudefassade und der Seetal-/Luzernerstrasse ist gestalterisch und nutzungsmässig als städtischer Platz zu konzipieren. Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

4. Erschliessung

§ 13

Verkehrs- erschliessung EKZ

¹Die Verkehrserschliessung für Ver- und Entsorgung ist im Einbahnsystem ab der Luzernerstrasse in die Seetalstrasse zu realisieren, sodass der Verkehrsfluss auf Luzerner- und Seetalstrasse kreuzungsfrei gewährleistet ist.

²Bei der Ausgestaltung der Zufahrt für die Anlieferung und die Einstellhalle ist auf eine gute Trennung zwischen Fussgänger- und Fahrzeugverkehr zu achten. Vor Beginn der Detailprojektierung ist die frühzeitige Absprache mit den Fachorganen des Kantons vorzusehen.

§ 14

Parkierung

¹Die Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

²Die Mindestanzahl an Behinderten-Parkplätzen in der Einstellhalle sowie in der Nähe des Eingangsbereiches wird im Bewilligungsverfahren ausgeschieden.

³Zusätzlich sind oberirdische Parkplätze ausschliesslich für Angestellte im Bereich der Anlieferung zulässig.

⁴Für Zweiradfahrzeuge stehen in der Nähe des Eingangsbereichs eine angemessene Anzahl Abstellplätze zur Verfügung. Sie sind die Projektierung des Vorgeländes mit einzubeziehen.

⁵Die Vorkehrungen für eine Parkplatzbewirtschaftung sind vorzusehen. Die Art der Bewirtschaftung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 15

Zufahrt zur Einstellhalle

Die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage erfolgt ab Seetalstrasse. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 16

Verkehrs- erschliessung Wohn- und Geschäftshäuser

Die Wohn- und Geschäftshäuser auf der Parzelle 2435 und 2543 sind von der Luzernerstrasse zu erschliessen. Die Ausfahrt darf nicht über die Seetalstrasse erfolgen.

§ 17

Rad- und Fussweg- verbindungen, Notzufahrt

¹Die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung zwischen der Seetalstrasse und der im Süden angrenzenden Quartiersstrasse ist im Gestaltungsplan bezeichnet bzw. als Bereich ausgeschieden und 3,5 m breit auszuführen. Notzufahrten sind zu gewährleisten.

²Die Rad- und Fusswegverbindung muss baulich gegenüber der Anlieferung getrennt ausgebildet werden.

5. Umwelt

§ 18

Kehrrichtbeseitigung EKZ

Anzahl und Lage der Abstellplätze für Press- und Abfallcontainer des EKZ ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 19

Ökologie

Die Hauptdachfläche des EKZ ist als ökologische Ausgleichsfläche extensiv zu begrünen.

6. Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten, Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "COOP EINKAUFSZENTER"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Stand 26.01.2007

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan



Mitwirkungsbericht vom: 09.08.2006

Vorprüfungsbericht vom: 23.02.2007

Öffentliche Auflage vom: 02.04.2007 bis: 02.05.2007

Beschlissen vom Gemeinderat am: 24.09.2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. November 2007

Der Staatsschreiber:

Kummer Jordi Hostettler
Architekten und Planer AG

Rosenweg 19 4900 Langenthal
Tel 062 922 44 88 Fax 062 919 44 88

Index	Datum	Beschreibung	Gez.	Kontr.	Gepr.	GL
-	01.05.06	Neuzeichnung	cl			
A	08.12.06	Änderungen prov. Kant. Vorprüfung	cl			
B	26.01.07	Änderungen 2. Kant. Vorprüfung	cl			
C						
D						
Format: 30 / 84		EDV-Projekt / Zeichnung: muri_gestpl_061208.pln	Plot Datum: 26.01.07			
Archiv:		Projekt: 532	Plan Nr. 001		Index B	

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- dunkelblau Perimeter / Gestaltungsplanbereich
- hellblau Baufeld für EKZ, max. Nettoladenfläche 5'000 m²
- rot Baufeld für Wohn + Geschäftshäuser (WG3)
- violett Vorplatz
- braun Vordach
- gelb Anlieferung
- blau Baulinie Untergeschoss
- rot Zwangsbaulinie für Hauptbauten
- hellblau Lichthöfe Untergeschoss
- rot Rad- / Gehweg 3.5m * Arealintern
- grün Zu- und Wegfahrt Rad- und Gehweg
- gelb Anlieferung Baufeld EKZ
- rot Bereich Zu- und Wegfahrt PW

* Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt

2. Orientierungsinhalt

- hellgrau Bestehende Strassen / Wege / Plätze
- grau Bestehende Gehwege
- dunkelgrau Best. Bauten
- dunkelblau Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan Einkaufszentrum mit Nettoverkaufsfläche bis zu 5000 m²
- rot Sichtwinkel
- orange / gelb Zufahrt Anlieferung Baufeld EKZ und WG3

