

Gestaltungsplan 'Roca'

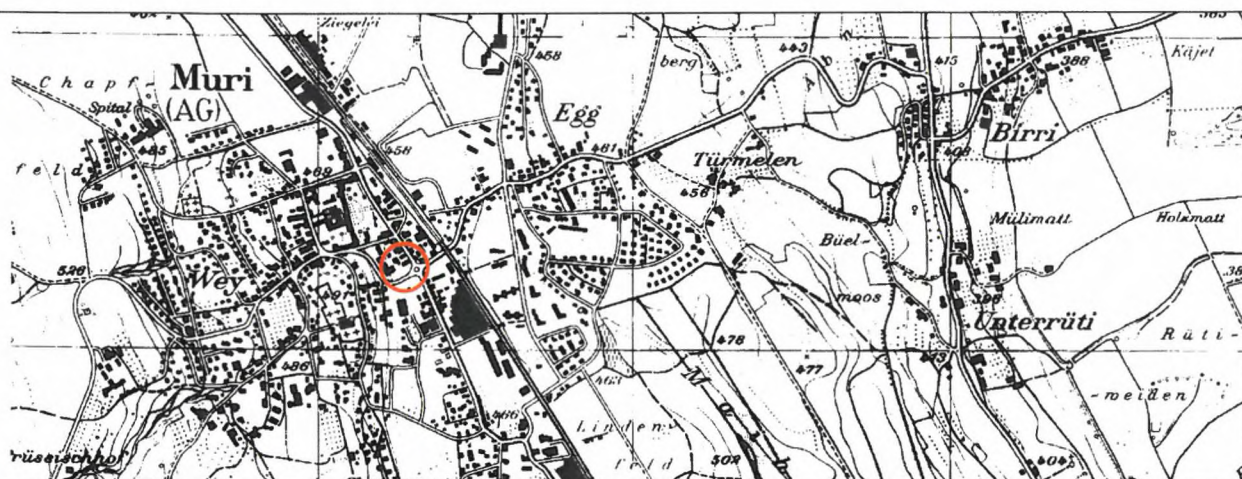
gemäss §21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile Genehmigungssinhalt Gestaltungsplan:

-Situationsplan 1-500



Übersichtsplan 1-20'000



a4D Architekten

dipl. Architekten ETH/sia,
Limmatstrasse 204 · 8005 Zürich · www.a4D.ch
T 044 273 55 05 · F 044 273 55 06

Verfasser

Entwurf
Assistenz
Format
Revision

dg
tm
A4
30.01.08

Plannummer
62_G_T1.01
Erstellungsdatum
20.06.07

Mitwirkungsbericht vom: -

Vorprüfungsbericht vom: 24.01.2008

Öffentliche Auflage vom: 11.02.2008 bis 12.03.2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31.03.2008

Der Gemeindeamman:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

§1**Zweck des Gestaltungsplanes**

¹ Der Gestaltungsplan 'Roca' soll eine dichte Überbauung an zentraler Lage in Muri ermöglichen und die einfache und zweckmässige Erschliessung sicherstellen.

² Die Bauten sollen bezüglich Stellung, kubischer Erscheinung, Dachform und Dachneigung sowie Gestaltung der Vorplätze eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen.

§2**Bestandteile des Gestaltungsplanes**

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan 1:500 vom 29.11.2007

- Sondernutzungsvorschriften

² Planungsbericht, Schnittzeichnungen und Grundrisszeichnungen illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept und haben rein orientierenden Charakter.

§3**Planungsperimeter**

Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

§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 Die Bereiche für die Zufahrten von der Poststrasse sind im Situationsplan festgelegt.

§6**Parkierung**

¹ Die Parkierung erfolgt in der überdeckten Tiefgarage

² Besucherparkplätze können oberirdisch im 'Bereich der erweiterten Strassengestaltung' angelegt werden. Die Anordnung wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes 'Seetalplatz' definiert.

³ Veloabstellplätze werden im 'Bereich der erweiterten Strassengestaltung' vorgesehen, deren Lage wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes 'Seetalplatz' geregelt.

§7**Baufelder**

¹ Die maximale Ausdehnung der Bauten ist durch die im Situationsplan festgelegten Baufelder begrenzt.

² Die Höhenlage/maximale Höhe der Bauten ist im Situationsplan mittels Koten in Meter über Meer fixiert.

³ Kleinbauten sowie Tiefbauten sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig.

⁴ Privatrechtliche Abmachungen über die Festlegung der Grenzabstände sind unzulässig.

⁵ Eine zusätzliche Arealüberbauung nach AbauV §21 ist ausgeschlossen

§8

Auskragungen

Auskragungen sind auf der gesamten Gebäudelänge ab der Höhe von 3m ab gewachsenem Terrain in den im Situationsplan festgelegten Bereich zulässig. Sie müssen stützenfrei sein. Die Gehwegfläche unter der Auskragung soll das selbe Niveau, wie der angrenzende Gehweg aufweisen.

§9

Gestaltung der Volumina

¹ Im Baufeld A ist nur ein Schrägdach mit einer minimalen Neigung von 6° a. T. zulässig, welches auf einer dem Kreisel zugewandten Fassadenschnittkante den höchsten Punkt erreicht.

² Im Baufeld B sind nur Flachdächer zulässig. Der Bau eines Attikageschosses ist nicht möglich.

³ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§10

Gestaltung der Aussenräume

¹ Die Gestaltung der Aussenräume hat im 'Bereich für erweiterte Strassengestaltung' entsprechend dem Gesamtkonzept 'Seetalplatz' zu erfolgen. Die Fussgängerbeziehungen sind zu gewährleisten.

² Im 'Bereich für erweiterte Strassenraumgestaltung' sind bauliche Elemente zur Platzgestaltung zulässig.

³ Die Ausführung des 'Bereiches für Grünfläche' wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

§11

Inkrafttreten und Änderungen

¹ Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Abänderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

30.01.2008



Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

.....	blau	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes
	orange	Baufeld A und B
	orange	Baufeld Auskragung
	blau	Sichtzonen (sichtfreier Raum)
	violett	Bereich für erweiterte Strassengestaltung (gem. Gesamtkonzept)
	grün	Bereich für Grünfläche (gem. Bauprojekt)
- - - - -	blau	Unterirdische Baulinie
- - - - -	violett	Ein- und Ausfahrtsverbot
HB		max. O.K. Dachfläche Baukörper
↔		Zu- bzw. Ausfahrt Besucherparkplätze/ Anlieferung/ Notzufahrt
↔	schwarz	Zufahrt Tiefgarage. (Die exakte Lage der definitiven Einfahrt wird zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für die Hochbauten festgelegt).

2. Orientierungsinhalt

	grau	Kantonsstrasse
	rot	Abbruch bestehendes Gebäude
◀ ▶		Zugänge

Gemeinde Muri

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan 'Roca'

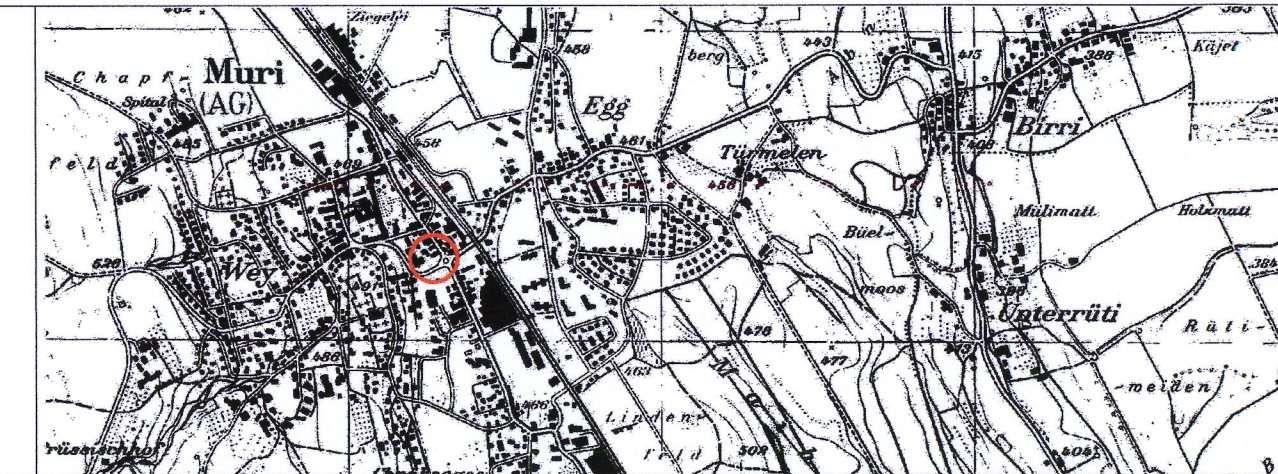
gemäss §21 BauG

Situationssplan

Genehmigungsinhalt

weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan
1:25'000



a4D Architekten
Dipl. Architekten ETH/SIA
Limmatstrasse 204 8005 Zürich
Tel 044 273 55 05
Fax 044 273 55 06

Entwurf: TM
Format B X H: 84 x 29.7cm
Ersetzt Plan vom:
Revision: 01.04.2008

PLANNUMMER
62_G_01.01.01 1:500
ERSTELLUNGSDATUM
20.06.2007

Mitwirkungsbericht vom: -

Vorprüfungsbericht vom: 24.01.2008

Öffentliche Auflage vom: 11.02.2008 bis 12.03.2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31.03.2008

Der Gemeindeamman:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **4. Juni 2008**

Der Staatsschreiber: