

GEMEINDE MURI

KANTON AARGAU

SONDERNUTZUNGSPLANUNG

EINGANG / BV

GESTALTUNGSPLAN VORDERWEY / KATZBACH

05. Feb. 2009

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

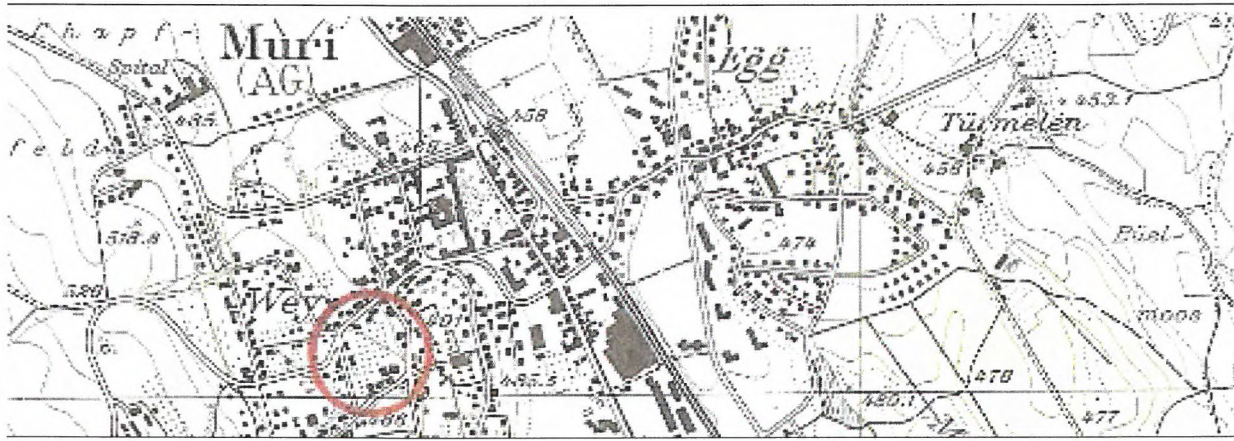
gemäss § 21 BauG

PARZELLEN 1965 / 664

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE VERBINDLICHE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES

- SITUATION / SCHNITTE MST. 1:500



VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 12.11.2008

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM: 01.12.2008 - 12.01.2009

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 26.01.2009

DER GEMEINDEAMMANN:

J. Etterlin

DER GEMEINDESCHREIBER:

E. Probst

GENEHMIGUNG:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. April 2009

Der Staatsschreiber:

BRUNO THOMA
ARCHITEKT SIA, PLANER FSU
5312 DÖTTINGEN
TEL. 056 245 34 37
e-mail: bethoma@bluewin.ch

BEELER BAUPLANER AG
8917 OBERLUNKHOFEN
TEL. 056 649 90 20
e-mail: info@beeler-immobilien.ch

Oberlunkhofen, 28.05.2008
Rev. 05.09.2008
Rev. 04.02.2009

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Vorderwey / Katzbach

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation / Schnitte Mst. 1:50

Vorprüfungsbericht vom : 12.11.2008

Öffentliche Auflage vom : 01.12.2008 bis: 12.01.2009

Beschlossen vom Gemeinderat am : 26.01.2009

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

J. Etterlin

E. Probst

Genehmigung:

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen	
§ 1 Geltungsbereich	2
2 Zweck des Gestaltungsplanes	2
3 Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
4 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
5 Arealbauweise	3
 B. Bebauung	
§ 6 Baufelder, Attikageschosse, Balkone, vorspringende Gebäudeteile, Klein- u. Anbauten, Tiefbauten	3/4
7 Gebäudeausrichtung	3
8 Höhenlage Erdgeschoss	4
9 Gebäudehöhe	4
10 Baugestaltung	4
11 Ausnützung	4
 C. Erschliessung - Freiraum - Umwelt	
§ 12 Motorisierter Verkehr, Parkierung	4/5
13 Fussgängerverbindungen	5
14 Sammelplatz für Entsorgung	5
15 Kanalisation, Dachwasser	5
16 Freiraumgestaltung	5/6
17 Uferschutzzone	6
18 Nachhaltigkeit	6
 D. Verfahren	
§ 19 Etappierung, Freiraumplanung	6
20 Inkrafttreten	7

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 2

Zweck des Gestaltungsplanes

Mit dem Gestaltungsplan "Vorderwey/Katzbach" werden folgende Zwecke verfolgt:

- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität.
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume.
- Die Abstimmung der Wohnsiedlung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- Die haushälterische Nutzung des Bodens.
- Die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für Freizeit und Erholung.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500, Querschnitte 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Planungsbericht

§ 4

*Verhältnis zum
übergeordneten
Recht*

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W3, der Kernzone K und der Uferschutzzone US. Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri sowie die Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 5

Arealbauweise

Die Arealbauweise gemäss § 42 BNO der Gemeinde Muri ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zulässig.

B. Bebauung

§ 6

Baufelder

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind gemäss Situationsplan zehn Baufelder festgesetzt. Hochbauten (Voll-, Attika- und Dachgeschosse) sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur innerhalb dieser Flächen zugelassen.

² Für mögliche Ersatzbauten in den Baufeldern 9 und 10 gelten die Bestimmungen der entsprechenden Zonenvorschriften nach BNO.

*Attika-
geschosse*

³ In den Baufeldern 1-8 ist allgemein für Attikageschosse § 16a ABauV massgebend. In den Baufeldern 1 und 2 muss das Attikageschoss ostseitig auf mindestens $\frac{1}{3}$ der darunterliegenden Fassade um mindestens 2.50 m zurückversetzt werden.

*Balkone,
vorspringende
Gebäudeteile*

⁴ In den Baufeldern 1-8 dürfen Balkone auf der ganzen Fassadenlänge der Hauptwohnseite die Baufeldbegrenzungslinie um max. 2.00 m überragen. Für die übrigen drei Fassaden wie auch für vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV, dabei darf die Uferschutzzone nicht tangiert werden.

*Klein- und
Anbauten,
Tiefbauten*

⁵ Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten wie Einstellhallen (§ 18 ABauV) dürfen innerhalb und ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Ausserhalb der Baufelder gilt für Strassen-, Gewässer-, Grenz- und Gebäudeabstände das übergeordnete Recht.

§ 7

*Gebäude-
ausrichtung*

¹ Die Gebäudeseiten sind parallel zur Baufeldbegrenzungslinie zu setzen.

² In den Baufeldern 1-8 ist die Hauptwohnseite im Situationsplan festgelegt.

§ 8

*Höhenlage
Erdgeschoss*

In den Baufeldern 1-8 ist die Höhenlage der Erdgeschosse im Situationsplan und in den Querschnitten festgelegt.

§ 9

Gebäudehöhe

In den Baufeldern 1-8 ist die max. Gebäudehöhe (Vollgeschosse) ab Erdgeschossniveau durch Baulinien (Mantellinien) in den Gestaltungsplan-Querschnitten festgelegt.

§ 10

*Bau-
gestaltung*

¹ Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine Siedlung mit Gesamtcharakter entsteht.

² Die Gebäude sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur mit sparsamer Materialisierung aufweisen.

³ In den Baufeldern 1-8 sind nur Flachdächer zugelassen. Flächen, die nicht als Terrassen ausgebildet werden, sind extensiv zu begrünen.

§ 11

Ausnützung

Die max. Ausnützung des noch unüberbauten Gestaltungsplangebietes wird durch die Baufelder und der möglichen Bauhöhe (Mantellinie) definiert. Für die Baufelder 9 und 10 gelten die Bestimmungen der entsprechenden Zonenvorschriften nach BNO.

C. Erschliessung - Freiraum - Umwelt

§ 12

*Motorisierter
Verkehr,
Parkierung*

¹ Das Gestaltungsplanareal wird durch eine Zufahrt ab Vorderweystrasse erschlossen. Die Höhenlage dieser Zufahrt hat weitgehend dem gewachsenen Terrain zu entsprechen.

² Ab der Lindenbergstrasse ist die Option einer untergeordneten sekundären Zufahrt offen zu halten. Der Bereich ist von Hoch- und Tiefbauten freizuhalten.

³ Ab Zufahrt Vorderweystrasse zur Lindenbergstrasse ist eine interne Wegverbindung zu erstellen, an welcher die Besucherparkplätze angefügt werden.

⁴ Die für die Wohnungen erforderlichen Parkplätze sind in unter Terrain liegende Einstellhallen vorzusehen. Die Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

⁵ Für die Fahrräder sind gut zugängliche, möglichst wohnungsnah gedeckte Abstellplätze zu schaffen.

⁶ Die Zufahrt ab Vorderweystrasse, die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage, der Verbindungsweg zur Lindenbergstrasse mit angedockten Besucherparkplätzen sind mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

§ 13

Fussgänger- verbindungen

¹ Mit einem Fusswegnetz sind die Hauseingänge, Spielplätze und Besucherparkplätze ab Zufahrten zu verbinden. Teile davon haben auch die Funktion als "Notzufahrten" in die Nähe der Hauseingänge.

² Der Fussweg entlang des Katzbaches ist als öffentlicher Fussweg zu halten, sobald eine Weiterführung über Parzelle 662 zur Seetalstrasse realisiert werden kann.

³ Das Fusswegnetz ist im Situationsplan richtungsweisend, schematisch dargestellt.

§ 14

Sammelplatz für Entsorgung

Die Lage der Sammelplätze ist so zu wählen, dass diese problemlos mit dem Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können.

§ 15

Kanalisation Dachwasser

Das Abwasserleitungsnetz ist im Teiltrennsystem auszuführen. Für das Dachwasser sind Versickerungsanlagen zu erstellen.

§ 16

Freiraum- gestaltung

¹ Die Freiräume sind als Teil des Gesamtkonzeptes ansprechend zu gestalten. Mit einer gezielten natürlichen Bepflanzung ist ein guter Wohnwert zu unterstützen. Die Basisbepflanzung mit Hochstamm-Laubbäumen ist mit ungefähre Lage im Situationsplan festgelegt.

² Die Gemeinschaftseinrichtungen, die Spielflächen und Sitzgelegenheiten (Treffpunkt) können zentral oder aufgeteilt, in Verbindung mit dem Fusswegnetz platziert werden.

³ Die Abgrenzung von privaten Freiräumen ist nur mittels sommergrünen Hecken erlaubt.

§ 17

Uferschutzzone

¹ Im Bereich des Uferschutzes kann ein durchgehender eingekieseter oder eingemergelter Fussweg (befahrbar) realisiert werden. Er hat gegenüber der Grenze der Bachparzelle einen minimalen Abstand von 6 m einzuhalten und hat auch als Zufahrt für den Unterhalt des Katzbaches zu dienen.

² Die Fläche zwischen Fussweg/Zufahrt und Böschungskante zum Katzbach ist als Magerwiese oder Schotterrasen zu halten.

§ 18

Nachhaltigkeit

Die Neubauten haben bezüglich energieeffizientes Bauen mindestens den Standard MINERGIE zu erfüllen.

D. Verfahren

§ 19

Etappierung, Freiraumplanung

¹ Mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe ist als Teil des Gesuches eine verbindliche Freiraumplanung über das ganze Gestaltungsplangebiet einzureichen.

² Mit dieser Planung wird die definitive Lage und die Ausgestaltung folgender Anlageteile festgelegt:

- Wegverbindung ab Zufahrt Vorderweystrasse Richtung Lindenbergstrasse mit Besucherparkplätzen sowie Ein-/Ausfahrtsrampe Tiefgarage (§ 12 Abs. 3, 4 SNV)
- Abstellplätze für Fahrräder (§ 12 Abs. 5 SNV)
- Fusswegnetz (§ 13, 17 Abs. 1 SNV)
- Sammelplatz für Entsorgung (§ 14 SNV)
- Arealentwässerung, dezentrale Versickerungsanlagen (§ 15 SNV)
- Basisbepflanzung mit Hochstamm-Laubbäumen (§ 16 Abs. 1 SNV) und Hecken
- Gemeinschaftseinrichtungen, Spielflächen, Sitzgelegenheiten (§ 16 Abs. 2 SNV)
- Abgrenzung der privaten Freiräume (§ 16 Abs. 3 SNV)

§ 20

Inkrafttreten

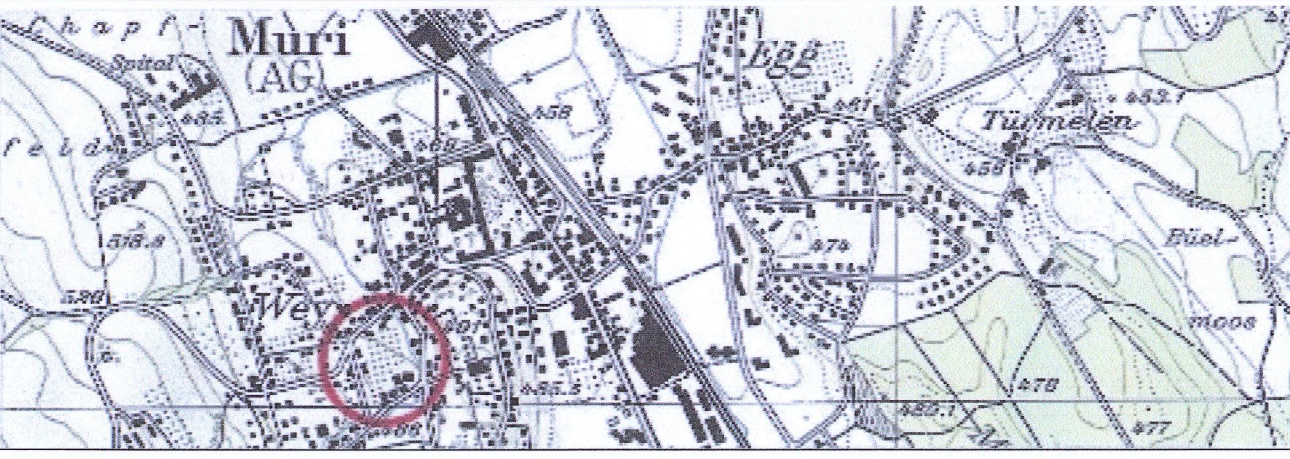
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

* * * * *

SITUATION / SCHNITTE MST. 1:500

WEITERE VERBINDLICHE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES
- SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 12.11.2008
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM: 01.12.2008 - 12.01.2009
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 26.01.2009

DER GEMEINDEAMMANN: DER GEMEINDESCHREIBER:

J. Etterlin E. Probst

GENEHMIGUNG: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. April 2009

Der Staatsschreiber:

BRUNO THOMA
ARCHITEKT SIA, PLANER FSU
5312 DÖTTINGEN
TEL. 056 245 34 37
e-mail: bethoma@bluewin.ch

BEELE BAUPLANER AG
8917 OBERLUNKHOFEN
TEL. 056 649 90 20
e-mail: info@beeler-immobilien.ch
Oberlunkhofen, 28.05.2008
Rev. 05.09.2008
Rev. 18.11.2008
Rev. 04.02.2009

Legende zum kommunalen Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	Schwarz	Perimeter Gestaltungsplan
	Braun	Baufelder 1 - 10, § 6 SNV
	Braun	Spezielle Baulinie für Balkone
	Rot	Zufahrtsweglinie / Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG
	Rot	Sekundärzufahrt ab Lindenbergrasse, § 12 Abs 2 SNV
	Schwarz	Sichtzonen
	Orange	Übergangsbereich, Gemeinschaftsbereich Besucherparkplätze, Spielplätze / § 12,13,16 SNV
	Orange	Ungefähre Lage Einfahrt und Ausfahrt Tiefgarage
	Orange	Ungefähre Lage Entsorgungstelle, § 14 SNV
	Dunkelgrün	Ungefähre Lage Basisbepflanzung Hochstamm- Laubbäume § 16 Abs 1 SNV

2. Orientierungsinhalt

	Hellgrün	Uferschutzzone, § 17 SNV
	Gelb	Geplante Zufahrt
	Gelb	Sekundäre Zufahrt ab Lindenbergrasse
	Blau	Sichtzonen
	Rot	Internes Fusswegnetz, Notzufahrt, § 13 SNV
	Schwarz	Gewachsener Terrainverlauf
	Dunkelgrün	Ungefähre neuer Terrainverlauf
	Grau	Bestehende Bauten mit Dachart
	Schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan
	Braun	Bestehende Kanalisation

