

Gemeinde Muri

Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Neue Mitte Muri“

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **5. Mai 2010**

Gemäss § 21 BauG

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

-Situationsplan 1:500 (Plannr. 500-501)



Übersichtsplan
1:25'000

Vorprüfungsbericht vom: 03.04.2009

Mitwirkungsbericht vom: 27.04.2009

Öffentliche Auflage vom 04.05.2009 bis 03.06.2009 und 07.12.2009 bis 07.01.2010 „Änderung“

GEMEINDE MURI

Beschlossen vom Gemeinderat am: 15.02.2010

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat

Aargau, **5. Mai 2010**

Der Staatsschreiber:

1. Einleitung Geltungsbereich

§ 1 Zweck

1 Der Gestaltungsplan „Neue Mitte Muri“ bezweckt die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche sowie der Wohn- und Gewerbefläche. Ebenso werden Zu- und Wegfahrten und Parkierung geregelt.

2 Der Gestaltungsplan hat folgendes zum Ziel:

- die Sicherstellung der Erschliessung im Perimetergebiet
- eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität
- die Anbindung an angrenzende Areale
- Aufwertung der Aussenräume
- Steigerung der Wohnqualität
- Steigerung der Energieeffizienz
- die Sicherstellung einer durchgehenden Fuss- und Radwegverbindung

§ 2 Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500 (Plan-Nr. 500-501)
- Sondernutzungsvorschriften.

§ 3 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Perimeterbereich).

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplanes der Gemeinde Muri.

2 Die eingängigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

3 Eine zusätzliche Arealüberbauung ist nicht zugelassen.

2. Bauvorschriften allgemein

§ 5 Einordnungsgebot

- 1 Neu- und Erweiterungsbauten sowie Freiräume sind architektonisch gut zu gestalten. Sie haben sich gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einzufügen und sollen eine gute städtebauliche Bebauung des Areals bilden. Die Bauten sollen Bezug auf die Aussenräume nehmen.
- 2 Neubauten sind in einer klaren Architektursprache mit möglichst einfachen Volumen zu erstellen. Im gesamten Perimetergebiet ist eine gute städtebauliche Kombination von Neu- und Altbau zu realisieren.
- 3 Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

§ 6 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 In den Baubereichen 1 und 2 beträgt die maximale zulässige Gebäudehöhe 13 m und die maximal zulässige Firsthöhe 18 m.
- 2 Dachaufbauten für technische Installationen, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Liftüberfahrten müssen sich durch ihre Gestaltung gut in das architektonische Erscheinungsbild einfügen und sich in die Dachlandschaft integrieren.

§ 7 Grenzabstände

- 1 Im Baubereich 1 können Untergeschosse bis an die 'Baulinie Untergeschosse' gesetzt werden.
- 2 Zwischen den Baubereichen 1 und 2 können Tiefbauten an die Grenze gestellt werden, Näher- und Grenzbaurechte für Hoch- und Tiefbauten sind zulässig.
- 3 Zwischen den Baubereichen 1 und 3 ist ein Näherbau für Tiefbauten zulässig.
- 4 Im Norden des Baubereichs 2 beträgt der Abstand zur Parzellengrenze 4 m.
- 5 Untergeschosse können im Baubereich 2 nördlich an die Grenze gesetzt werden.

§ 8 Gebäudeabstände

- 1 Im Baubereich 1 kann der in der BNO § 5 vorgegebene Abstand zwischen Gebäudeteilen (alt und neu) unterschritten werden.
Der Abstand zwischen Gebäudeteilen (alt und neu) beträgt mindestens 9 m.
- 2 Zwischen den Baubereichen 1 und 2 beträgt der Gebäudeabstand für Baukörper im Erdgeschoss (maximale Höhe von 7 m) mindestens 4 m, in den übrigen Geschossen (1.OG, 2.OG, etc.) mindestens 6.5 m. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften.

3. Bauvorschriften für die Baubereiche

§ 9 Ausnutzung

1 Für die Baubereiche 1 und 2 beträgt die Ausnutzungsziffer 1.0.

§ 10 Baubereich 1 und 2

1 In den Baubereichen 1 und 2 sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren.

§ 11 Grünflächenbereich im Baubereich 1

1 Im ebenerdigen Grünflächenbereich dürfen keine Bauten erstellt werden. Technisch notwendige Aufbauten (Tiefgaragenzugänge und Fluchtwege, Tiefgaragenabluft, etc.) sowie Lärmschutzwände und Containerstellplätze sind zulässig.

2 Die Erstellung von Tiefgaragen ist erlaubt. Ebenso sind im Grünflächenbereich Fuss- und Radwege, Zu- und Wegfahrten und Manövriertflächen zulässig.

3 In Kombination mit der Erschliessung ist eine naturnahe Gestaltung mit Aufenthaltsqualität zu Realisieren.

§ 12 Freihaltebereich im Baubereich 2

1 Der im Baubereich 2 ausgewiesene Freihaltebereich ist als ebenerdiger Freiraum mit guten Aufenthalts- und Platzqualitäten zu gestalten. Er soll als Begegnungszone vorgesehen werden.

2 Im Freihaltebereich dürfen keine Bauten erstellt werden. Technisch notwendige Aufbauten (Tiefgaragenzugänge und Fluchtwege, Tiefgaragenabluft, etc.) sind zulässig.

3 Im Freihaltebereich sind Fuss- und Radwege sowie Zu- und Wegfahrten zulässig.

4 Ein entsprechendes Konzept ist mit dem Baubewilligungsverfahren einzureichen.

4. Erschliessung

§ 13 Fuss- und Radwege

- 1 Für den Langsamverkehr sind sichere und zweckmässige Fuss und Radwege vorzusehen.
- 2 Bei einem Erweiterungsbau sind die Fuss- und Radwegerschliessungen zulasten der Bauherrschaft zu verlegen.
- 3 Die Fuss- und Radwege sind bestmöglich von der Anlieferung baulich zu entflechten
- 4 Die Fuss- und Radwege sind durch einen Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Einwohnergemeinde Muri abzusichern.

§ 14 Zu- und Wegfahrten

- 1 Für Anlieferung, unterirdische Erschliessung sowie Fuss- und Radweg sind die im Plan bezeichneten Bereiche massgebend.
- 2 Der Baubereich 1 wird ausschliesslich über die Kirchenfeldstrasse erschlossen. Die Anlieferung der Migros mit direkten Wendemanövern und Retourfahrten der Sattelschlepper erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich.
- 3 Im Baubereich 2 erfolgt die Zufahrt von Lastwagen und PKW's ab der Luzernerstrasse und die Wegfahrt über den Baubereich 1 auf die Kirchenfeldstrasse.
- 4 Der Baubereich 3 wird über den Baubereich 2 erschlossen.

§ 15 Parkierung

- 1 Sämtliche Parkplätze für die Baubereiche (1 bis 3) sind unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze können für den Baubereich 3 oberirdisch angeordnet werden. Die unterirdische Erschliessung (Zu- und Wegfahrt) erfolgt über den Baubereich 1. Die Erstellung einer Haltemöglichkeit im Baubereich 1 für Ein- und Aussteigen lassen sowie eine Taxivorfahrt sind oberirdisch zulässig.
- 2 Für Velos und Mofas sind in der Nähe der jeweiligen Eingangsbereiche gedeckte Abstellplätze zu realisieren.
- 3 Es sind Vorkehrungen für eine Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. Die Bewirtschaftung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

5. Umwelt

§ 16 Kehrrichtbeseitigung

- 1 Die Anzahl und die Lage der Abfallcontainern sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es sind Zentrale Standorte vorzusehen.

§ 17 Dachbegrünung

- 1 Neue nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

6. Energie

§ 18 Energieeffizienz

- 1 Die erneuerten Bauteile haben mindestens die Effizienz des Minergie – Standards zu erreichen.

7. Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan „Neue Mitte Muri“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

§ 20 Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Der kommunale Ueberbaungsplan Kirchenfeld vom 01. Dezember 1986 (RRB Nr. 2546) ist gesamthaft aufgehoben.

§ 21 Abänderung

- 1 Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes „Neue Mitte Muri“.

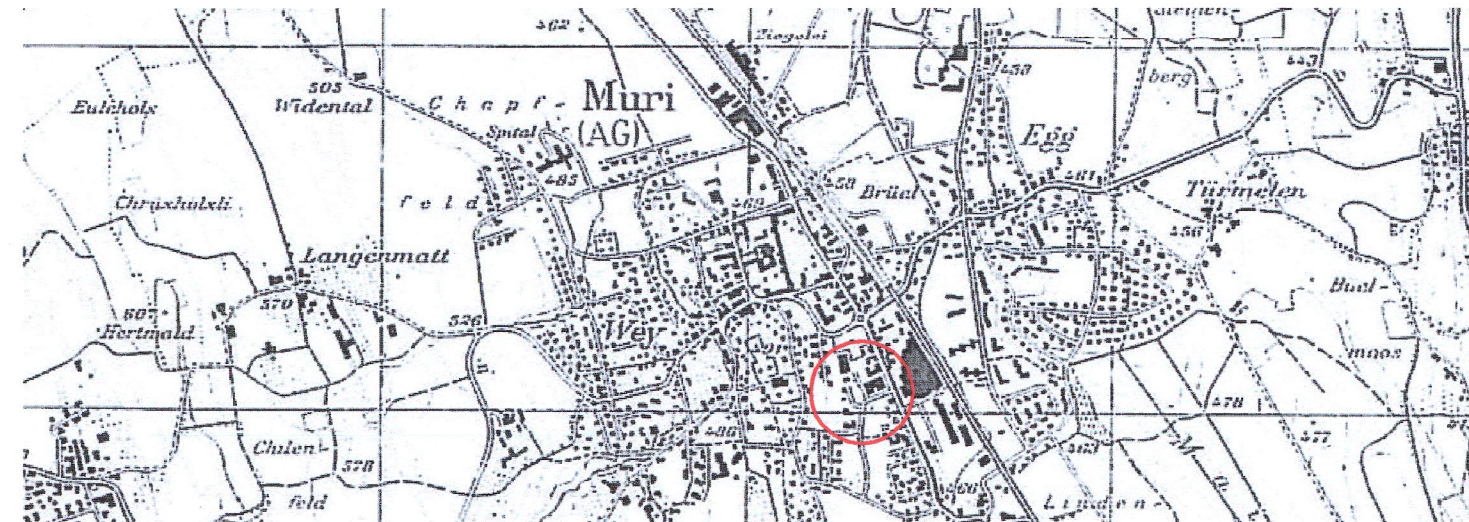
Gestaltungsplan „Neue Mitte Muri“

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)



Vorprüfungsbericht vom 03.04.2009

Mitwirkungsbericht vom 27.04.2009

Öffentliche Auflage vom 04.05.2009 bis 03.06.2009

07.12.2009 bis 07.01.2010 "Änderung"

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 5. Mai 2010

Der Staatsschreiber:

GEMEINDE MURI

Beschlossen vom Gemeinderat am 15.02.2010

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Aarau, den 5. Mai 2010

Der Staatsschreiber:

Der Staatsschreiber: /

a.b. a. andreas birrer architekten eth sia ag morgartenstrasse 22 8004 zürich t 044 462 86 66 f 044 462 86 65a.birrer@aba-architekten.ch

Gestaltungsplan Neue Mitte Muri MIG 0666

SITUATIONSPLAN 1:500 **Gestaltungsplan**

Datum: MIG Gestaltungsplan. Plot-Dat.:		Plannr.:	500-501	Mst.:	1:500	Format:	30 x 84	Datum:	21.11.07
Rev. 1:	12.02.08	Rev. 2:	18.02.08	Rev. 3:	21.02.08	Rev. 4:	22.02.08	Rev. 5:	27.02.08
Rev. 6:	14.07.08	Rev. 7:	06.08.08	Rev. 8:	22.09.08	Rev. 9:	19.12.08	Rev. 10:	13.01.09
Rev. 11:	02.03.09	Rev. 12:	12.03.09	Rev. 13:	07.10.09	Rev. 14:	22.01.10	Rev. 15:	

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- | | | |
|--|-------------|---|
| | dunkelblau | Perimeter / Gestaltungsplanbereich, (SNV §3) |
| | hellblau | Baubereich 1 (Parzellen 621, 3431, WG 3 u. W 3 (Grünflächenbereich)), (SNV §10) |
| | rot | Baubereich 2 (gesamte Parzelle 622, WG 3), (SNV §10) |
| | gelb | Baubereich 3 (Parzelle 2483, W 3), (SNV §14.4) |
| | grün | Rad- und Fussweg, (SNV §13)
genaue Lage wird im Baugesuchsverf. festgelegt |
| | gelb | Anlieferung Baubereich 1, (SNV §14) |
| | rot | Bereich Zu- und Wegfahrt PW
Tiefgarage, (SNV §14) |
| | blau | Zu- und Wegfahrt, Anlieferung Baubereich 2
(Einbahnverkehr, Fahrtrichtung )
genaue Lage u. Breite wird im Baugesuchsverf. festgelegt, (SNV §14) |
| | grün / gelb | Grünflächenbereich (W 3) / Manövrierbereich Anlieferung, (SNV §11) |
| | braun | Freihaltebereich (SNV § 12) |
| | blau | Baulinie Untergeschosse, (SNV §7) |
| | dunkelgrau | Erschliessung Baubereich 3, (SNV §14.4) |
| | orange | Einfriedung / Lärmschutzwand
1.80m - 3.00m (definitive Höhe wird im Baubewilligungsverfahren geregelt) |

2. Orientierungsinhalt

- | | | |
|---|------------|---|
|  | hellgrau | Bestehende Gehwege |
|  | grau | Bestehende Strassen / Wege |
|  | dunkelgrau | Bestehende Bauten |
|  | grau | Bereich Näherbaurecht, resp. Grenzbaurecht |
|  | hellblau | Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan W3 und WG3 |
|  | blau | Kantonale Baulinie 6m. (Kantonaler Überbauungsplan "Landstrasse M") |

