

Gemeinde Muri

Sondernutzungsplanung Kirchfeld Süd

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften vom 7. Juli 1997

rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften 2009

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen

Mitwirkung vom:

3. Mai 2010 bis 2. Juni 2010

Vorprüfungsbericht vom:

7. Januar 2011

Öffentliche Auflage vom:

31. Januar 2011 bis 2. März 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. März 2011

Der Gemeindeammann:



Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 16. Juni 2011

Der Generalsekretär:



Artikel 1

Zweck der Sondernutzungsplanung Die vorliegende Sondernutzungsplanung soll die, aus einem Wettbewerb hervorgegangene Idee, einer dichten Bebauung mit verschiedenen Nutzungsanforderungen und einem grossen zusammenhängenden Freiraum (Park) gewährleisten und die Möglichkeit einer einheitlichen Neugestaltung umgrenzen.

Artikel 2

Bestandteile der Sondernutzungsplanung Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Artikel 3

Perimeter Diese Sondernutzungsplanung gilt für das im Erschliessungs- und Gestaltungsplan durch die punktierte Linie begrenzte Gebiet.

Artikel 4

Verhältnis zur Grundordnung Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bauordnung betreffend die Zone W3 und die Bestimmungen für Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV und der revidierten Bauordnung vom 21. Nov. 1995.

Artikel 5

Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan Der Erschliessungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt

- Erschliessungsplanperimeter
- Baulinien
- Strassenlinien
- Radwege / Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr / Entsorgung
- Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr / Entsorgung
- Fusswege
- Wendemöglichkeiten
- Sichtlinie / Sichtzone
- Zufahrten
- Parkplätze

Artikel 1

Zweck der Sondernutzungsplanung Die vorliegende Sondernutzungsplanung soll die, aus einem Wettbewerb hervorgegangene Idee, einer dichten Bebauung mit verschiedenen Nutzungsanforderungen und einem grossen zusammenhängenden Freiraum (Park) gewährleisten und die Möglichkeit einer einheitlichen Neugestaltung umgrenzen.

Artikel 2

Bestandteile der Sondernutzungsplanung Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Erschliessungsplan 1:500 und Gestaltungsplan 1:500 vom 7. Juli 1997
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 7. Juli 1997
- Teiländerung Erschliessungs- und Gestaltungsplan 2009 1:500
- Teiländerung Sondernutzungsvorschriften 2009

Artikel 3

Perimeter Diese Sondernutzungsplanung gilt für das im Erschliessungs- und Gestaltungsplan vom 7. Juli 1997 durch die punktierte Linie begrenzte Gebiet. Zusätzlich gilt die Teiländerung Erschliessungs- und Gestaltungsplan 2009 innerhalb des darin bezeichneten Änderungsperimeters.

Artikel 4

Verhältnis zur Grundordnung Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung vom 29. Juni 2000, insbesondere der Zone W3.

Artikel 5

Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan Der Erschliessungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt

- Erschliessungsplanperimeter
- Baulinien
- Strassenlinien
- Radwege / Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr / Entsorgung
- Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr / Entsorgung
- Fusswege
- Wendemöglichkeiten
- Sichtlinie / Sichtzone
- Zufahrten
- Parkplätze
- Begegnungszone

Artikel 6

Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt - Gestaltungsplanperimeter - Baulinien - Zwangsbaulinien - Baufelder mit Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten - Maximale Gebäudehöhe - Nutzungsart - Bepflanzung und Freiflächen
---------------------------------------	---

Artikel 7

Zwangsbaulinien	An die Zwangsbaulinien müssen Bauten rechtwinklig mit der Stirnseite anstossen.
-----------------	---

Artikel 8

Baufelder	Die Baufelder für Hauptgebäude bezeichnen im Sinne von Baulinien, die mit Hochbauten maximal überbaubare Fläche. Die Nutzung dieser Bauten hat mit Ausnahme des Baufeldes 7 den Vorschriften der W3 (Art. 29) der revidierten Bauordnung vom 21. November 1995 zu entsprechen. Für das Baufeld 7 sind die Vorschriften der W2 (Art. 28) massgebend.
-----------	---

Artikel 8.1

Baufeld 1	<table><tr><td>Gebäudehöhe:</td><td>14.5 Meter</td></tr><tr><td>Orientierung:</td><td>Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.</td></tr><tr><td>Gebäudebreite:</td><td>Maximum 13.5 m + Balkone</td></tr><tr><td>Gebäuelänge:</td><td>Minimum 14.0 m</td></tr><tr><td>Besonderes:</td><td>Eingeschossige Nebenbauten mit einem minimalen Abstand von 5.5m ab Vorderkant Balkon sind auf der Westseite möglich.</td></tr></table>	Gebäudehöhe:	14.5 Meter	Orientierung:	Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.	Gebäudebreite:	Maximum 13.5 m + Balkone	Gebäuelänge:	Minimum 14.0 m	Besonderes:	Eingeschossige Nebenbauten mit einem minimalen Abstand von 5.5m ab Vorderkant Balkon sind auf der Westseite möglich.
Gebäudehöhe:	14.5 Meter										
Orientierung:	Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.										
Gebäudebreite:	Maximum 13.5 m + Balkone										
Gebäuelänge:	Minimum 14.0 m										
Besonderes:	Eingeschossige Nebenbauten mit einem minimalen Abstand von 5.5m ab Vorderkant Balkon sind auf der Westseite möglich.										

Artikel 8.2

Baufeld 2	<table><tr><td>Gebäudehöhe:</td><td>14.5 Meter</td></tr><tr><td>Orientierung:</td><td>Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.</td></tr><tr><td>Gebäudebreite:</td><td>Maximum 13.5 m + Balkone</td></tr><tr><td>Gebäuelänge:</td><td>Minimum 14.0 m</td></tr><tr><td>Besonderes:</td><td>Innerhalb des Baufeldes sind Kleinbauten auf der Westseite möglich (Garten-Geräteraum, etc.)</td></tr></table>	Gebäudehöhe:	14.5 Meter	Orientierung:	Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.	Gebäudebreite:	Maximum 13.5 m + Balkone	Gebäuelänge:	Minimum 14.0 m	Besonderes:	Innerhalb des Baufeldes sind Kleinbauten auf der Westseite möglich (Garten-Geräteraum, etc.)
Gebäudehöhe:	14.5 Meter										
Orientierung:	Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.										
Gebäudebreite:	Maximum 13.5 m + Balkone										
Gebäuelänge:	Minimum 14.0 m										
Besonderes:	Innerhalb des Baufeldes sind Kleinbauten auf der Westseite möglich (Garten-Geräteraum, etc.)										

Artikel 6

Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt - Gestaltungsplanperimeter - Baulinien - Baufelder mit Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten - Maximale Gebäudehöhe - Nutzungsart - Bepflanzung und Freiflächen
---------------------------------------	---

Artikel 7 *aufgehoben*

Artikel 8

Baufelder	Die Baufelder ____ bezeichnen im Sinne von Baulinien, die mit Hochbauten maximal überbaubare Fläche. Die Nutzung dieser Bauten hat mit Ausnahme des Baufeldes 7 den Vorschriften der W3 (§ 9 BNO) der Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 2000 zu entsprechen. Für das Baufeld 7 sind die Vorschriften der W2 (§ 8 BNO) massgebend.
-----------	---

Artikel 8.1

<u>Baufelder 1</u>	<table><tr><td><u>Gebäudehöhe:</u></td><td><u>12.5 Meter</u></td></tr><tr><td><u>Gebäudeform:</u></td><td><u>Rechteckig (Balkone, Terrassen, Nebenräume und dgl. sind ins Gebäudevolumen zu integrieren)</u></td></tr><tr><td><u>Gebäudeabstand:</u></td><td><u>mindestens 10 m</u></td></tr><tr><td><u>Gebäuelänge:</u></td><td><u>maximal 25 Meter</u></td></tr></table>	<u>Gebäudehöhe:</u>	<u>12.5 Meter</u>	<u>Gebäudeform:</u>	<u>Rechteckig (Balkone, Terrassen, Nebenräume und dgl. sind ins Gebäudevolumen zu integrieren)</u>	<u>Gebäudeabstand:</u>	<u>mindestens 10 m</u>	<u>Gebäuelänge:</u>	<u>maximal 25 Meter</u>
<u>Gebäudehöhe:</u>	<u>12.5 Meter</u>								
<u>Gebäudeform:</u>	<u>Rechteckig (Balkone, Terrassen, Nebenräume und dgl. sind ins Gebäudevolumen zu integrieren)</u>								
<u>Gebäudeabstand:</u>	<u>mindestens 10 m</u>								
<u>Gebäuelänge:</u>	<u>maximal 25 Meter</u>								

Artikel 8.1 bis 8.6 *aufgehoben*

Artikel 8.3		
Baufeld 3	Gebäudehöhe:	14.5 Meter
	Besonderes:	Dieses Baufeld ist für die Wohnungerschliessung der Baufelder 1-4 und für Fussgängerverbindungen gemäss Art. 14 vorgesehen.

*Artikel 8.1 bis 8.6
aufgehoben*

Artikel 8.4		
Baufeld 4	Gebäudehöhe:	14.5 Meter
	Orientierung:	Rechtwinklig zur Zwangsbaulinie.
	Gebäudebreite:	Minimum 10.0 m
	Gebäuelänge:	Minimum 60.0 m, wenn 1 Baukörper Minimum 26.0 m, wenn 2 Baukörper
	Besonderes:	Die Gebäude-Ostseite hat auf der Zwangsbaulinie zu stehen. Auf der Westseite haben alle „Baufelder 4“ eine gemeinsame Gebäudeflucht zu bilden. Die Südfassaden müssen auf einer Flucht stehen.

Artikel 8.5		
Baufeld 5	Gebäudehöhe:	3.5 Meter
	Gebäudehöhe:	Maximum: 3.0 m
	Bauabstand:	Minimum 2.0 m beidseitig ab Wohnbauten.
	Besonderes:	Innerhalb der Baufelder 5 sind nur Bauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform zulässig. Diese Baufelder sind für unbewohnte Gebäude (Geräteschuppen / Gartenhaus / Cheminéeraum / Kleintiere) vorgesehen.

Artikel 8.6		
Baufeld 6	Gebäudehöhe:	11.5 Meter
	Gebäuelänge:	Maximum 45.0 m
	Baufeldtiefe:	Maximum 16.5 m
	Baufeldabstand:	11.5 m ab Haldenweg
	Gebäudeanzahl:	Minimum 4 Gebäude
	Besonderes:	Die Hauptgebäude haben ostseitig auf einer gemeinsamen Flucht zu stehen. Diese gemeinsame Gebäudeflucht wird im Baugesuch festgelegt. Erschliessungen können ostseitig ausserhalb des Baufeldes angeordnet werden. Kleinbauten (z.B. für Gartenhaus, Gartengeräteräume) sind ausserhalb des Baufeldes Richtung Westen möglich.

Artikel 8.7

Baufeld 7

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W2 (Art. 28 BO Teilrev.)

Orientierung: Rechtwinklig zur Baufeldfeldgrenze Süd-Nord
Gebäudezahl: Maximum 4 Hauptgebäude pro Zeile
Besonderes: In Ost-Westrichtung haben die Gebäude gemeinsame Fluchten zu bilden.
Kleinbauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform (untereinander) sind zulässig.
Die ca. 40 Parkplätze entlang der Kreuzstrasse können auch innerhalb dieses Baufeldes realisiert werden. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen kann trotzdem über die Kreuzstrasse erfolgen.
Kleinbauten (z.B. Gartenhaus, Geräteraum, Garagen) sind auch ausserhalb dieses Baufeldes bis 4.0 Meter Richtung Westen möglich.

Artikel 8.8

Baufeld 8

Im Baufeld 8 können Gemeinschaftsräume und/oder ein Kindergarten erstellt werden.
Gebäudehöhe: 7 Meter
Besonderes: Maximal überbaubare Fläche: 400 m²
Sofern durch den Grundeigentümer Gemeinschaftsräume erstellt werden, ist zu gewährleisten, dass jederzeit ein Kindergarten erstellt werden kann. Gemeinschaftsräume sind so zu konzipieren, dass sie als Kindergarten benutzt werden können.

Artikel 9

Park

Der Park kann öffentlich genutzt werden.
Er ist von den Eigentümern des Perimetergebietes (bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der wesentlichen Bauarbeiten) zu erstellen und zu unterhalten.
Gestaltung und Bepflanzung haben naturnahe Elemente zu enthalten und werden mit einem, der Baueingabe zugehörigen Umgebungsplan, festgelegt.
Die bestehende Topografie kann lokal, zu Gunsten einer optimalen Aussenraumgestaltung, verändert werden.
Der Nutzung und dem Unterhalt der Parkanlage dienliche Kleinbauten, mit einer Grundfläche von gesamthaft 100 m², sind zulässig.
Anlagen für die Versickerung von Dach- und Sickerwasser sind zulässig (siehe Artikel 22).

Artikel 8.7

Baufeld 7

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W2 (§§ 5 und 8 BNO)

Orientierung: Rechtwinklig zur Baufeldfeldgrenze Süd-Nord
Gebäudezahl: Maximum 4 Hauptgebäude pro Zeile
Besonderes: In Ost-Westrichtung haben die Gebäude gemeinsame Fluchten zu bilden.
Kleinbauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform (untereinander) sind zulässig.
Die ca. 40 Parkplätze entlang der Kreuzstrasse können auch innerhalb dieses Baufeldes realisiert werden. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen kann trotzdem über die Kreuzstrasse erfolgen.
Kleinbauten (z.B. Gartenhaus, Geräteraum, Garagen) sind auch ausserhalb dieses Baufeldes bis 4.0 Meter Richtung Westen möglich.

Artikel 8.8 aufgehoben

Artikel 9

Park

Der Park kann öffentlich genutzt werden.
Er ist von den Eigentümern des Perimetergebietes (bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der wesentlichen Bauarbeiten) zu erstellen und zu unterhalten.
Gestaltung und Bepflanzung haben naturnahe Elemente zu enthalten und werden mit einem, der Baueingabe zugehörigen Umgebungsplan, festgelegt.
Die bestehende Topografie kann lokal, zu Gunsten einer optimalen Aussenraumgestaltung, verändert werden.
Der Nutzung und dem Unterhalt der Parkanlage dienliche Kleinbauten, mit einer Grundfläche von gesamthaft 100 m², sind zulässig.
Anlagen für die Versickerung von Dach- und Sickerwasser sind zulässig (siehe Artikel 22).

Artikel 10

Ausnützung Die Ausnützungsziffer beträgt mit Ausnahme des speziell gekennzeichneten Gebietes beim Baufeld 7 (Kreuzstrasse bis Park-Ostgrenze) 0.575, im gekennzeichneten Gebiet beträgt sie 0.46.

Artikel 11

Balkone Bereiche ausserhalb der Baufelder, wo Balkone möglich sind:

- Baufeld 1 Auf der Ost- und der Westseite
- Baufeld 2 Auf der Ost- und der Westseite
- Baufeld 4 Auf der Südseite

Artikel 12

Gemeinschaftsanlagen 1-geschossige, offene Bauten für Velos und Container, sowie für Aufenthaltsräume sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter möglich (ausser im Park), unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Es sind nur Bauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform möglich.

Artikel 13

Tiefbauten Tiefbauten sind im ganzen Gestaltungsplangebiet möglich, ausser im Park, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände.

Artikel 14

Fussgängerverbindungen Die im Plan bezeichneten Fussgängerverbindungen und Wege für Besucher, Anlieferungen und Entsorgungen sind mit den entsprechenden Überbauungen zu realisieren. Die Gestaltungen und die genaue Lage werden im Rahmen der Baugesuche festgelegt. Ebenfalls sind geeignete Wendemöglichkeiten zu realisieren. Es werden folgende Kategorien unterschieden:

- 14.1 Fussgänger
- 14.2 Fussgänger, Besucher, Anlieferung und Entsorgung.
Entlang dieser Achsen sind genügend Besucherparkplätze zu erstellen.
- 14.3 Öffentlicher Fussweg von der Kirchbühlstrasse bis zur südlichen Parzellengrenze.
- 14.4 Öffentlicher Fussweg vom Haldenweg bis zum Park (im mittleren Drittel von Baufeld 6). Zusätzliche Wege innerhalb des Parkes sind möglich.

Artikel 10

Ausnützung

10.1 Die Ausnützungsziffer beträgt mit Ausnahme des speziell gekennzeichneten Gebietes beim Baufeld 7 (Kreuzstrasse bis Park-Ostgrenze) 0.575, im gekennzeichneten Gebiet beträgt sie 0.46.

10.2 Auf den Parzellen Nr. 3781 bis 3783 darf unter einem teilweisen Einbezug der Parkfläche (Parzelle Nr. 3780) mit einem Anteil von 806/1000 insgesamt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 17'600 m² realisiert werden. Eine Erhöhung der Ausnutzung im Rahmen einer Arealüberbauung ist nicht zulässig.

*Artikel 11
aufgehoben*

Artikel 12

Gemeinschaftsanlagen 1-geschossige, offene Bauten für Velos und Container, sowie für Aufenthaltsräume sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter möglich (ausser im Park), unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Die Bauten haben § 18 Abs. 1 ABauV zu entsprechen. Es sind nur Bauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform zulässig. Auf den Parzellen Nr. 3781 und 3783 bzw. Baufeld N1 sind die Velounterstände in die Gebäudevolumen zu integrieren.

Artikel 13

Tiefbauten Tiefbauten inklusive technisch notwendiger Öffnungen und Ausgänge (Fluchtwege, Lüftung und Entrauchung) der Tiefgarage sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ausser im Park im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig.

Artikel 14

Fussgängerverbindungen Die im Plan bezeichneten Fussgängerverbindungen und Wege für Besucher, Anlieferungen und Entsorgungen sind mit den entsprechenden Überbauungen zu realisieren. Die Gestaltungen und die genaue Lage werden im Rahmen der Baugesuche festgelegt. Ebenfalls sind geeignete Wendemöglichkeiten zu realisieren. Es werden folgende Kategorien unterschieden:

- 14.1 Fussgänger
- 14.2 Fussgänger, Besucher, Anlieferung und Entsorgung.
Entlang dieser Achsen sind genügend Besucherparkplätze zu erstellen.
- 14.3 Öffentlicher Fussweg von der Kirchbühlstrasse bis zur südlichen Parzellengrenze.
- 14.4 Öffentlicher Fussweg vom Haldenweg bis zum Park (im mittleren Drittel von Baufeld 6). Zusätzliche Wege innerhalb des Parkes sind möglich.

- 14.5 Der Haldenweg darf nicht als Erschliessungsstrasse für die Überbauung „Kirchenfeld Süd“ genutzt werden.
- 14.6 Kreuzstrasse: Gemäss Strassenrichtplan ist die Kreuzstrasse als Radweg ausgeschieden. Dieser Radweg muss im Zusammenhang mit der Überbauung Kirchenfeld-Süd als Erschliessung ausgebaut werden. Dabei muss der Durchgangsverkehr durch geeignete bauliche Massnahmen unterbunden werden. Die Kreuzstrasse darf nur für Anliegerverkehr benutzt werden.

Artikel 15

Abstellplätze

- 15.1 Die Anzahl der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der Bauordnung
- 15.2 Mehrfachnutzungen sind möglich
- 15.3 Besucherparkplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen anzuordnen.
- 15.4 Die genaue Lage, Grösse und Anzahl der Abstellplätze für Autos, Fahrräder und Mofas für Bewohner und Besucher werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Artikel 16

Zufahrten

- 16.1 Die Bereiche für Zufahrten sind im Erschliessungsplan festgelegt. Die genaue Lage und die definitive Gestaltung wird im Rahmen der Baugesuche festgelegt
- 16.2 Park: Anschlüsse von Fusswegen an die öffentliche Strasse sind möglich.

Artikel 17

Dachgestaltung

- Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen. Innerhalb eines Baufeldes darf nur eine Dachform erstellt werden.
- 17.1 Baufelder 1,2,4:
Flachdächer sind zwingend vorzusehen. Unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenbauten) von max. 15 m² sind, ausser auf Attikageschossen, möglich
- 17.2 Baufeld 6:
Die Bedachung besteht aus Flach- oder Schrägdächern (Pult- oder Satteldach) mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad. Bei Flachdächern sind unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenaufbauten) von max. 15 m², ausser auf Attikageschossen, möglich.
- 17.3 Baufeld 7:
Die Bedachung besteht aus Flach- oder Schrägdächern (Pult- oder Satteldach) mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad. Die Firstrichtung verläuft rechtwinklig zur Baufeldgrenze Süd-Nord. Bei Flachdächern sind unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenaufbauten) von max. 15 m², ausser auf Attikageschossen, möglich.

- 14.5 Der Haldenweg darf nicht als Erschliessungsstrasse für die Überbauung „Kirchenfeld Süd“ genutzt werden.

- 14.6 Kreuzstrasse: Gemäss Strassenrichtplan ist die Kreuzstrasse als Radweg ausgeschieden. Dieser Radweg muss im Zusammenhang mit der Überbauung Kirchenfeld-Süd als Erschliessung ausgebaut werden. Dabei muss der Durchgangsverkehr durch geeignete bauliche Massnahmen unterbunden werden. Die Kreuzstrasse darf nur für Anliegerverkehr benutzt werden.

- 14.7 Begegnungszone: Die interne Erschliessungsstrasse (Begegnungszone) muss durch geeignete bauliche Massnahmen verkehrsberuhigt werden.

Artikel 15

Abstellplätze

- 15.1 Die Anzahl der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der Bauordnung
- 15.2 Mehrfachnutzungen sind möglich
- 15.3 Besucherparkplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen anzuordnen.
- 15.4 Die genaue Lage, Grösse und Anzahl der Abstellplätze für Autos, Fahrräder und Mofas für Bewohner und Besucher werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Artikel 16

Zufahrten

- 16.1 Die Bereiche für Zufahrten sind im Erschliessungsplan festgelegt. Die genaue Lage und die definitive Gestaltung wird im Rahmen der Baugesuche festgelegt
- 16.2 Park: Anschlüsse von Fusswegen an die öffentliche Strasse sind möglich.
- 16.3 Die im Änderungsperimeter dargestellten Zu- und Wegfahrten unterirdische Parkierung müssen mindestens 6 m breit sein.

Artikel 17

Dachgestaltung

- Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen. Innerhalb eines Baufeldes darf nur eine Dachform erstellt werden.
- 17.1 Baufelder N1:
Flachdächer sind zwingend vorzusehen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine) sind zugelassen und müssen möglichst innerhalb der festgelegten Gebäudehöhe liegen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 17.2 aufgehoben
- 17.3 Baufeld 7:
Die Bedachung besteht aus Flach- oder Schrägdächern (Pult- oder Satteldach) mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad. Die Firstrichtung verläuft rechtwinklig zur Baufeldgrenze Süd-Nord. Bei Flachdächern sind unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenaufbauten) von max. 15 m², ausser auf Attikageschossen, möglich.

Artikel 18

Materialisierung,
Farbliche Gestaltung

- 18.1 Die Gebäude müssen in ihrer Materialstruktur und in der farblichen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden
- 18.2 Aussenwände der Hauptbauten sind in Mauerwerk, verputzt oder unverputzt, auszuführen. In Baufeld 7 ist für die Aussenwände Holz möglich.
Balkone und Erker können in Leichtkonstruktionen ausgeführt werden.
- 18.3 Bedachungsmaterial Schrägdächer: Flachziegel oder Blech
- 18.4 Die äusseren Erschliessungen (Baufeld 3) sind transparent auszuführen.

Artikel 19

Umgebungsgestaltung

- 19.1 Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser enthält Verkehrsflächen, Terraingestaltung, Bepflanzung, sowie Kleinbauten gemäss Art. 12
- 19.2 Die Möglichkeit, das Oberflächenwasser versickern zu lassen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt.

Artikel 20

Baumbepflanzung

Bei Bepflanzungen entlang der Fussgängererschliessungen und Strassen sind hochstämmige, mehrheitlich standortheimische, Bäume vorgeschrieben.

Artikel 21

Energetechnische
Versorgung

Für die Überbauung im Bereich des Gestaltungsplanes „Kirchenfeld-Süd“ müssen Heizungsanlagen gemäss Art. 43 der rev. Bo vom 21. November 1995 erstellt werden.

Artikel 18

Materialisierung,
Farbliche Gestaltung

- 18.1 Die Gebäude müssen in ihrer Materialstruktur und in der farblichen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden
- 18.2 _____

Balkone und Erker können in Leichtkonstruktionen ausgeführt werden.
- 18.3 Bedachungsmaterial Schrägdächer: Flachziegel oder Blech
- 18.4 *aufgehoben*

Artikel 19

Umgebungs-
gestaltung

- 19.1 Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser enthält Verkehrsflächen, Terraingestaltung, Bepflanzung, sowie Kleinbauten gemäss Art. 12
- 19.2 Die Möglichkeit, das Oberflächenwasser versickern zu lassen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt.
- 19.3 Die Grünräume dienen den Bewohnern der Baufelder N1. Sie können als Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden. Die Erstellung von entsprechenden Anlagen ist zulässig.
Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) der privaten Grünräume sind aufeinander abzustimmen, wobei eine überwiegend standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist.
Beschränkter Verkehr für Notzufahrten, Zügelfahrzeuge und dgl. sind innerhalb der Grünräume möglich. Ebenso Besucherparkplätze in den im Plan bezeichneten Bereichen.
- 19.4 Für die Bereitstellung von Spielflächen und Kinderspielplätzen ist § 50 BNO massgebend.

Artikel 20

Baumbepflanzung

Bei Bepflanzungen entlang der Fussgängererschliessungen und Strassen sind hochstämmige, mehrheitlich standortheimische, Bäume vorgeschrieben.

Artikel 21

Energetechnische
Versorgung

Für die Überbauung im Bereich des Gestaltungsplanes „Kirchenfeld-Süd“ müssen Heizungsanlagen gemäss Art. 23 der Bau- und Nutzungsordnung vom 29. Juni 2000 erstellt werden. Neubauten haben den Anforderungen gemäss § 21 Abs. 2 lit. e ABauV zu entsprechen. Die Bauten sind mindestens nach dem Minergiestandard zu erstellen und zertifizieren (Label) zu lassen.

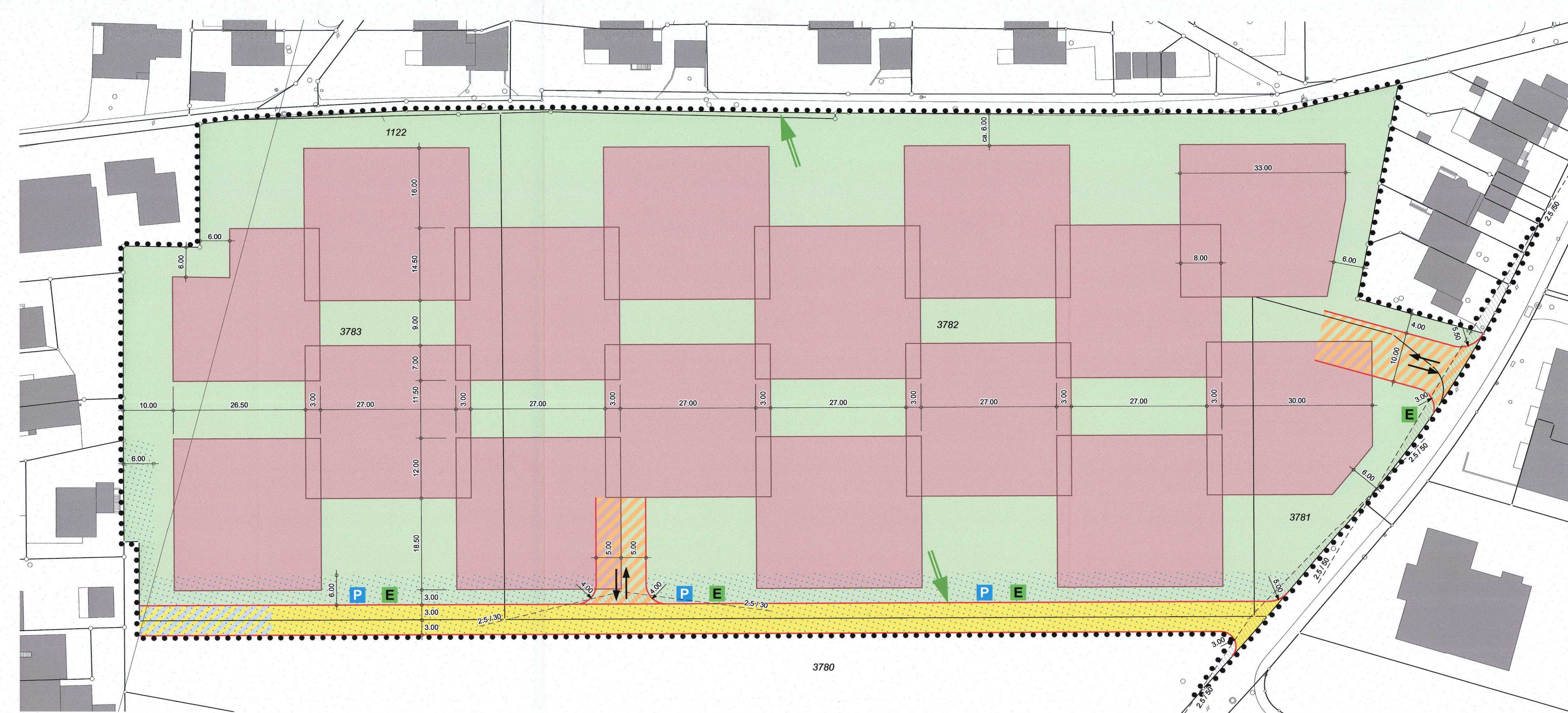
Artikel 22	
Versickerung von Dach- und Sickerwasser	Das Dach- und Sickerwasser der Überbauung ist nach Möglichkeit versickern zu lassen. Die Versickerungsverhältnisse müssen zu Lasten der Bauherrschaft überprüft werden.
Artikel 23	
Kanalisation Haldenweg	Die Anschlussmöglichkeit oder die Durchleitung einer neuen Kanalisationsleitung „Haldenweg“ durch die Überbauung Kirchenfeld-Süd ist durch die Bauherrschaft sicherzustellen.
Artikel 24	
Lärmschutz	Gebäude mit lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur erstellt werden, wenn durch die Anordnung der Räume oder durch bauliche Massnahmen sichergestellt ist, dass die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden

Artikel 25	
Inkraftsetzung	Diese Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Artikel 22	
Versickerung von Dach- und Sickerwasser	Das Dach- und Sickerwasser der Überbauung ist nach Möglichkeit versickern zu lassen. Die Versickerungsverhältnisse müssen zu Lasten der Bauherrschaft überprüft werden.
Artikel 23	
Kanalisation Haldenweg	Die Anschlussmöglichkeit oder die Durchleitung einer neuen Kanalisationsleitung „Haldenweg“ durch die Überbauung Kirchenfeld-Süd ist durch die Bauherrschaft sicherzustellen.
<i>Artikel 24 aufgehoben</i>	

Artikel 24a neu	
Hochwassersicherheit	24.1 <u>Die Baufelder 1 dürfen erst überbaut werden, wenn entlang des südlichen und östlichen Änderungsperimeters gemäss Erschliessungs- und Gestaltungsplan 2009 innerhalb des bezeichneten Bereiches Hochwassersicherheit das Terrain wo nötig um mindestens 30 cm angehoben worden ist.</u> 24.2 <u>Bei der Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung sind im Rahmen des Baugesuches geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser vorzusehen.</u>

Artikel 25	
Inkraftsetzung	Diese <u>Teiländerung der Sondernutzungsplanung</u> tritt mit der Genehmigung durch <u>das zuständige Departement</u> in Kraft. <u>Der bestehende Erschliessungs- und Gestaltungsplan (Situationsplan) vom 7. Juli 1997 gilt im Änderungsperimeter als aufgehoben.</u> Die Abänderung <u>oder Aufhebung</u> bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



GEMEINDE MURI
TEILÄNDERUNG
ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
KIRCHENFELD SÜD 2009

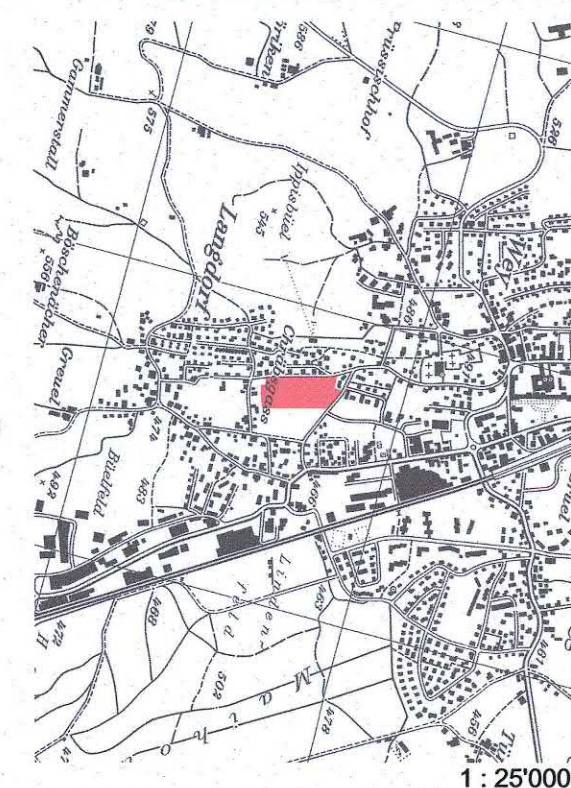
SITUATIONSPLAN 1 : 500

Weitere Bestandteile des (Teil-)Erschliessungs- und Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften vom 7. Juli 1997
- inkl. Teiländerung Sondernutzungsvorschriften 2009

KANTON AARGAU
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GENEHMIGUNGSGEHALT

- • • Änderungsperimeter
- Baufeld 1 (je Baufeld ein freistehendes Gebäude)
- Begegnungszone: Verkehrsflächen (motorisierte Arealerschliessung) und Radweg
- Radweg
- Zu- und Wegfahrten unterirdische Parkierung
- Strassenlinien (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Sichtzonen
- P Besucherparkplätze
- E Entsorgungsstellen
- Grünräume
- durchgehende Fussgänger Verbindung
- Bereich Hochwassersicherheit



Mitwirkung vom: 3. Mai bis 2. Juni 2010
Vorprüfungsbericht vom: 7. Januar 2011
Öffentliche Auflage vom: 31. Januar bis 2. März 2011
Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. März 2011

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. Juni 2011

Der Generalsekretär:

Massstab 1 : 500 0 10 20 Meter

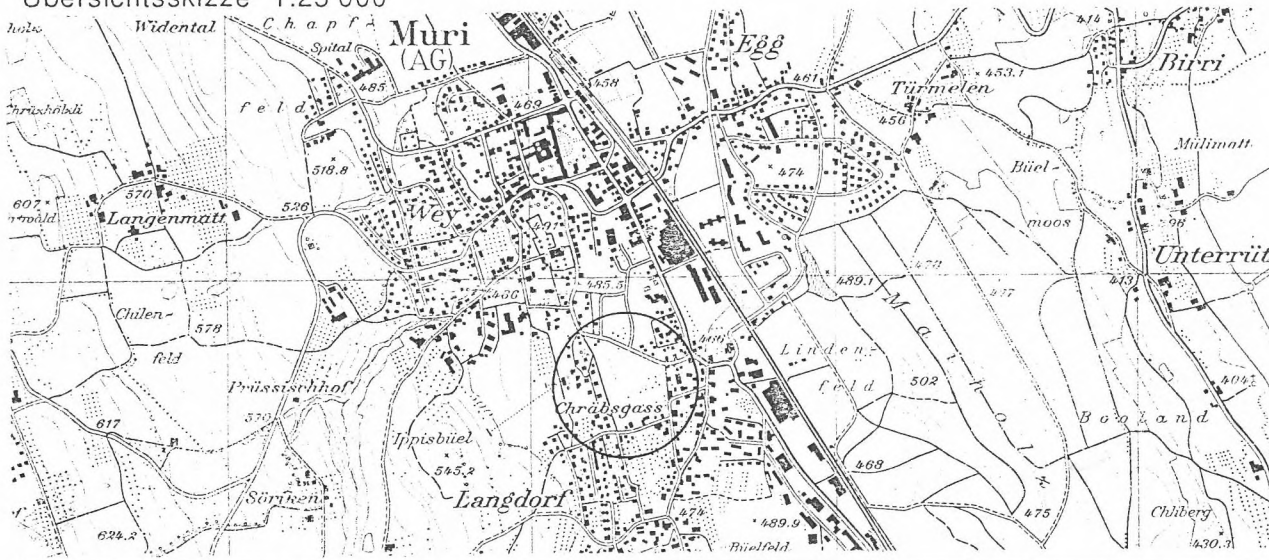
ARCOPLAN / Architheke 150_gp-ki_7.pdf 04.01.2011 / 17.01.2011 / 24.01.2011 / 04.04.2011

SONDERNUTZUNGSPLANUNG KIRCHENFELD SÜD SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

gemäss § 21 BauG

Bestandteil des Gestaltungsplanes Kirchenfeld Süd

Übersichtsskizze 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 17. Januar 1996

Vorprüfungsbericht vom: 17. April 1996

Öffentliche Auflage vom: 28. Mai 1996 bis: 26. Juni 1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 7. Juli 1997

Der Gemeindeammann:



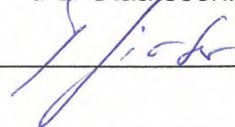
Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. Januar 1998

Der Staatsschreiber:



SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN (SNV)

Artikel 1

Zweck der
Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung soll die, aus einem Wettbewerb hervorgegangene Idee, einer dichten Bebauung mit verschiedenen Nutzungsanforderungen und einem grossen zusammenhängenden Freiraum (Park) gewährleisten und die Möglichkeit einer einheitlichen Neugestaltung umgrenzen.

Artikel 2

Bestandteile der
Sondernutzungsplanung

Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Artikel 3

Perimeter

Diese Sondernutzungsplanung gilt für das im Erschliessungs- und Gestaltungsplan durch die punktierte Linie begrenzte Gebiet.

Artikel 4

Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bauordnung betreffend die Zone W3 und die Bestimmungen für Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV und der revidierten Bauordnung vom 21. November 1995.

Artikel 5

Genehmigungsinhalt
Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt:

- Erschliessungsplanperimeter
- Baulinien
- Strassenlinien
- Radwege/ Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr/ Entsorgung
- Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr/ Entsorgung
- Fusswege
- Wendemöglichkeiten
- Sichtlinie / Sichtzone
- Zufahrten
- Parkplätze

Artikel 6

Genehmigungsinhalt
Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt:

- Gestaltungsplanperimeter
- Baulinien
- Zwangsbaulinien
- Baufelder mit Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Maximale Gebäudehöhe
- Nutzungsart
- Bepflanzung und Freiflächen

Artikel 7

Zwangsbaulinien

An die Zwangsbaulinien müssen Bauten rechtwinklig mit der Stirnseite anstossen.

Artikel 8

Baufelder

Die Baufelder für Hauptgebäude bezeichnen im Sinne von Baulinien, die mit Hochbauten maximal überbaubare Fläche. Die Nutzung dieser Bauten hat mit Ausnahme des Baufeldes 7 den Vorschriften der W3 (Art. 29) der revidierten Bauordnung vom 21. November 1995 zu entsprechen. Für das Baufeld 7 sind die Vorschriften der W2 (Art. 28) massgebend.

Artikel 8.1

Baufeld 1

Gebäudehöhe: 14.5 Meter
Orientierung: Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.
Gebäudebreite: Maximum 13.50 m + Balkone
Gebäuelänge: Minimum 14.00 m
Besonderes: Eingeschossige Nebenbauten mit einem minimalen Abstand von 5.50 m ab Vorderkant Balkon sind auf der Westseite möglich.

Artikel 8.2

Baufeld 2

Gebäudehöhe: 14.5 Meter
Orientierung: Die Fassaden müssen parallel zu den Baulinien verlaufen.
Gebäudebreite: Maximum 13.50 m + Balkone
Gebäuelänge: Minimum 14.00 m
Besonderes: Innerhalb des Baufeldes sind Kleinbauten auf der Westseite möglich (Garten-Geräteraum, etc.).

Artikel 8.3

Baufeld 3

Gebäudehöhe: 14.5 Meter
Besonderes: Dieses Baufeld ist für die Wohnungerschliessung der Baufelder 1-4 und für Fussgängerverbindungen gemäss Art.14 vorgesehen.

Artikel 8.4

Baufeld 4

Gebäudehöhe:	14.5 Meter
Orientierung:	Rechtwinklig zur Zwangsbaulinie.
Gebäudebreite:	Minimum 10.00 m.
Gebäuelänge:	Minimum 60.00 m, wenn 1 Baukörper. Minimum 26.00 m, wenn 2 Baukörper.
Besonderes:	Die Gebäude-Ostseite hat auf der Zwangsbaulinie zu stehen. Auf der Westseite haben alle "Baufelder 4" eine gemeinsame Gebäudeflucht zu bilden. Die Südfassaden müssen auf einer Flucht stehen.

Artikel 8.5

Baufeld 5

Gebäudehöhe:	3.5 Meter
Gebäudehöhe	Maximum: 3.00 m.
Bauabstand:	Minimum 2.00 m beidseitig ab Wohnbauten.
Besonderes:	Innerhalb der Baufelder 5 sind nur Bauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform zulässig. Diese Baufelder sind für unbewohnte Gebäude (Geräteschuppen/ Gartenhaus/ Cheminéeraum/ Kleintiere) vorgesehen.

Artikel 8.6

Baufeld 6

Gebäudehöhe:	11.5 Meter
Gebäuelänge:	Maximum 45.00 m.
Baufeldtiefe:	Maximum 16.50 m.
Baufeldabstand:	11.50 m ab Haldenweg.
Gebäudeanzahl:	Minimum 4 Gebäude.
Besonderes:	Die Hauptgebäude haben ostseitig auf einer gemeinsamen Flucht zu stehen. Diese gemeinsame Gebäudeflucht wird im Baugesuch festgelegt. Erschliessungen können ostseitig ausserhalb des Baufeldes angeordnet werden. Kleinbauten (zB. für Gartenhaus, Gartengeräteräume) sind ausserhalb des Baufeldes Richtung Westen möglich.

Artikel 8.7

Baufeld 7

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W2 (Art. 28 BO Teilrev.)

Orientierung: Rechtwinklig zur Baufeldgrenze Süd-Nord.

Gebäudeanzahl: Maximum 4 Hauptgebäude pro Zeile.

Besonderes: In Ost-Westrichtung haben die Gebäude gemeinsame Fluchten zu bilden. Kleinbauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform (untereinander) sind zulässig.

Die ca. 40 Parkplätze entlang der Kreuzstrasse können auch innerhalb dieses Baufeldes realisiert werden. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen kann trotzdem über die Kreuzstrasse erfolgen.

Kleinbauten (zB. Gartenhaus, Geräteraum, Garagen) sind auch ausserhalb dieses Baufeldes bis 4.00 Meter Richtung Westen möglich.

Artikel 8.8

Baufeld 8

Im Baufeld 8 können Gemeinschaftsräume und/oder ein Kindergarten erstellt werden.

Gebäudehöhe: 7 Meter

Besonderes: Maximal überbaubare Fläche: 400 m²
Sofern durch den Grundeigentümer Gemeinschaftsräume erstellt werden, ist zu gewährleisten, dass jederzeit ein Kindergarten erstellt werden kann. Gemeinschaftsräume sind so zu konzipieren, dass sie als Kindergarten benutzt werden können.

Artikel 9

Park

Der Park kann öffentlich genutzt werden.

Er ist von den Eigentümern des Perimetergebietes (bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der wesentlichen Bauarbeiten) zu erstellen und zu unterhalten.

Gestaltung und Bepflanzung haben naturnahe Elemente zu enthalten und werden mit einem, der Baueingabe zugehörigen Umgebungsplan, festgelegt.

Die bestehende Topografie kann lokal, zu Gunsten einer optimalen Aussenraumgestaltung, verändert werden.

Der Nutzung und dem Unterhalt der Parkanlage dienliche Kleinbauten, mit einer Grundfläche von gesamthaft 100 m², sind zulässig.

Anlagen für die Versickerung von Dach- und Sickerwasser sind zulässig (siehe Artikel 22).

Artikel 10

Ausnützung

Die Ausnützungsziffer beträgt mit Ausnahme des speziell gekennzeichneten Gebietes beim Baufeld 7 (Kreuzstrasse bis Park-Ostgrenze) 0.575, im gekennzeichneten Gebiet beträgt sie 0.46.

Artikel 11

Balkone

Bereiche ausserhalb der Baufelder, wo Balkone möglich sind:

- Baufeld 1: Auf der Ost- und der Westseite
- Baufeld 2: Auf der Ost- und der Westseite
- Baufeld 4: Auf der Südseite

Artikel 12

Gemeinschaftsanlagen

1- geschossige, offene Bauten für Velos und Container, sowie für Aufenthaltsräume sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter möglich (ausser im Park), unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Es sind nur Bauten gleicher Bauart und mit gleicher Dachform möglich.

Artikel 13

Tiefbauten

Tiefbauten sind im ganzen Gestaltungsplangebiet möglich, ausser im Park, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände

Artikel 14

Fussgängerverbindungen

Die im Plan bezeichneten Fussgängerverbindungen und Wege für Besucher, Anlieferungen und Entsorgungen sind mit den entsprechenden Überbauungen zu realisieren. Die Gestaltungen und die genaue Lage werden im Rahmen der Baugesuche festgelegt. Ebenfalls sind geeignete Wendemöglichkeiten zu realisieren. Es werden folgende Kategorien unterschieden:

- 14.1 Fussgänger.
- 14.2 Fussgänger, Besucher, Anlieferung und Entsorgung.
Entlang dieser Achsen sind genügend Besucherparkplätze zu erstellen.
- 14.3 Öffentlicher Fussweg- und Radweg von der Kirchbühlstrasse bis zur südlichen Parzellengrenze.
- 14.4 Öffentlicher Fussweg vom Haldenweg bis zum Park (im mittleren Drittel von Baufeld 6).
Zusätzliche Wege innerhalb des Parkes sind möglich.
- 14.5 Der Haldenweg darf nicht als Erschliessungsstrasse für die Überbauung "Kirchenfeld-Süd" genutzt werden.
- 14.6 Kreuzstrasse: Gemäss Strassenrichtplan ist die Kreuzstrasse als Radweg ausgeschieden. Dieser Radweg muss im Zusammenhang mit der Überbauung Kirchenfeld-Süd als Erschliessung ausgebaut werden. Dabei muss der Durchgangsverkehr durch geeignete bauliche Massnahmen unterbunden werden. Die Kreuzstrasse darf nur für Anliegerverkehr benutzt werden.

Artikel 15

Abstellplätze

- 15.1. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der Bauordnung.
- 15.2. Mehrfachnutzungen sind möglich.
- 15.3. Besucherparkplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen anzuordnen.
- 15.4. Die genaue Lage, Grösse und Anzahl der Abstellplätze für Autos, Fahrräder und Mofas für Bewohner und Besucher werden im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt.

Artikel 16

Zufahrten

- 16.1. Die Bereiche für Zufahrten sind im Erschliessungsplan festgelegt. Die genaue Lage und die definitive Gestaltung wird im Rahmen der Baugesuche festgelegt.
- 16.2. Park: Anschlüsse von Fusswegen an die öffentliche Strasse sind möglich.

Artikel 17

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen.
Innerhalb eines Baufeldes darf nur eine Dachform erstellt werden.

17.1. Baufelder 1, 2, 4:

Flachdächer sind zwingend vorzusehen.
Unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenaufbauten) von max. 15 m² sind, ausser auf Attikageschossen, möglich.

17.2. Baufeld 6:

Die Bedachung besteht aus Flach- oder Schrägdächern (Pult- oder Satteldach) mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad.

Bei Flachdächern sind unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenaufbauten) von max. 15 m², ausser auf Attikageschossen, möglich.

17.3. Baufeld 7:

Die Bedachung besteht aus Flach- oder Schrägdächern (Pult- oder Satteldach) mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad.

Die Firstrichtung verläuft rechtwinklig zur Baufeldgrenze Süd-Nord.

Bei Flachdächern sind unbewohnte Dachaufbauten (Lift-, Treppen- und Terrassenaufbauten) von max. 15 m², ausser auf Attikageschossen, möglich.

Artikel 18

Materialisierung, Farbliche Gestaltung

- 18.1. Die Gebäude müssen in ihrer Materialstruktur und in der farblichen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.
- 18.2. Aussenwände der Hauptbauten sind in Mauerwerk, verputzt oder unverputzt, auszuführen. In Baufeld 7 ist für die Aussenwände Holz möglich.
Balkone und Erker können in Leichtkonstruktionen ausgeführt werden.
- 18.3. Bedachungsmaterial Schrägdächer: Flachziegel oder Blech.
- 18.4. Die äusseren Erschliessungen (Baufeld 3) sind transparent auszuführen.

Artikel 19

Umgebungsgestaltung

- 19.1 Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser enthält Verkehrsflächen, Terraingestaltung, Bepflanzung, sowie Kleinbauten gemäss Art. 12.
- 19.2. Die Möglichkeit, das Oberflächenwasser versickern zu lassen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt.

Artikel 20

Baumbepflanzung

Bei Bepflanzungen entlang der Fussgängererschliessungen und Strassen sind hochstämmige, mehrheitlich standortheimische, Bäume vorgeschrieben.

Artikel 21

Energietechnische Versorgung

Für die Überbauungen im Bereich des Gestaltungsplanes "Kirchenfeld-Süd" müssen Heizungsanlagen gemäss Art. 43 ter rev. BO vom 21. November 1995 erstellt werden.

Artikel 22

Versickerung von Dach- und Sickerwasser

Das Dach- und Sickerwasser der Überbauungen ist nach Möglichkeit versickern zu lassen. Die Versickerungsverhältnisse müssen zu Lasten der Bauherrschaft überprüft werden.

Artikel 23

Kanalisation Haldenweg

Die Anschlussmöglichkeit oder die Durchleitung einer neuen Kanalisationsleitung "Haldenweg" durch die Überbauung Kirchenfeld-Süd ist durch die Bauherrschaft sicherzustellen.

Artikel 24

Lärmschutz

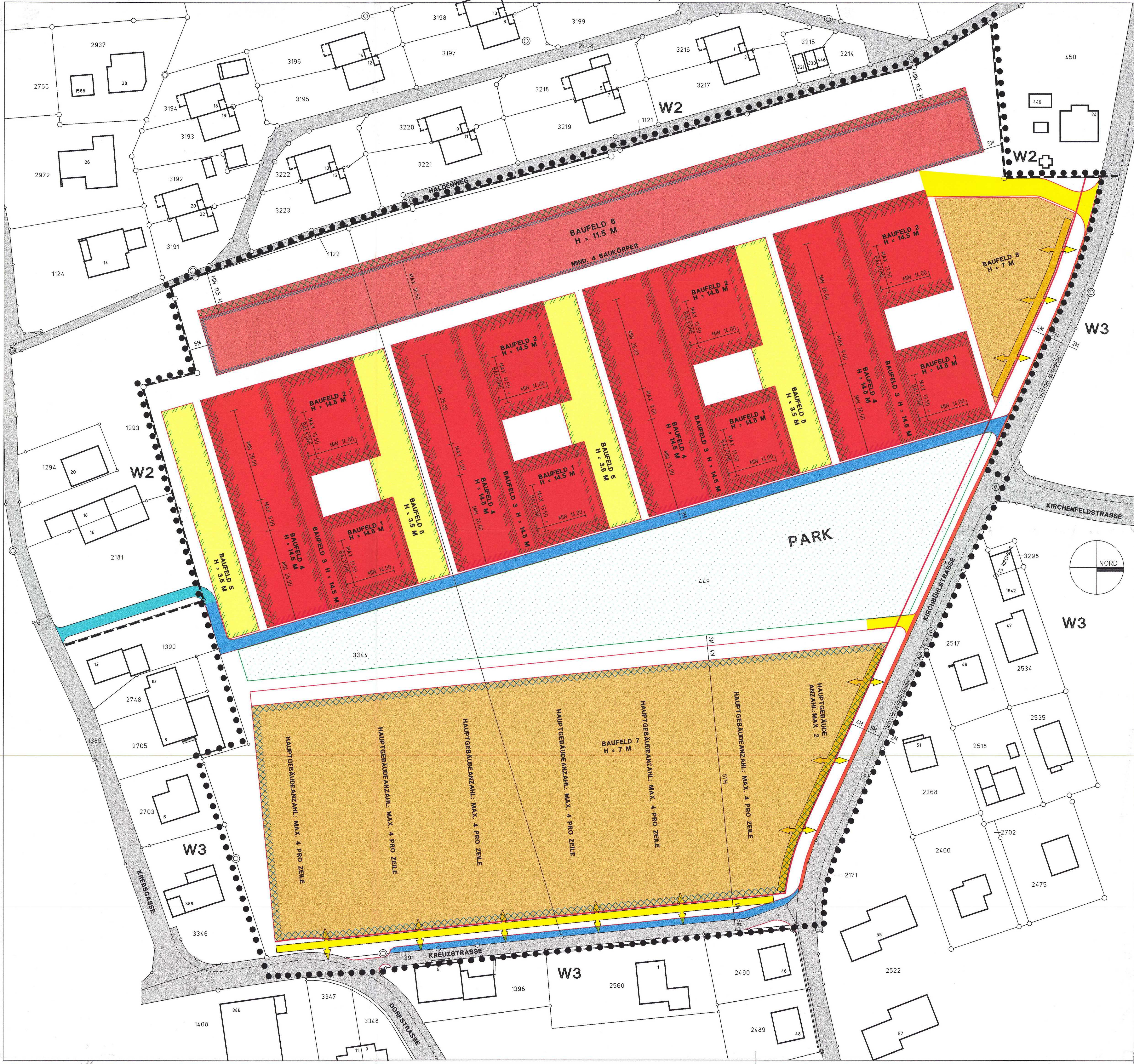
Gebäude mit lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur erstellt werden, wenn durch die Anordnung der Räume oder durch bauliche Massnahmen sichergestellt ist, dass die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden.

Artikel 25

Inkrafttretung

Diese Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



GEMEINDE MURI



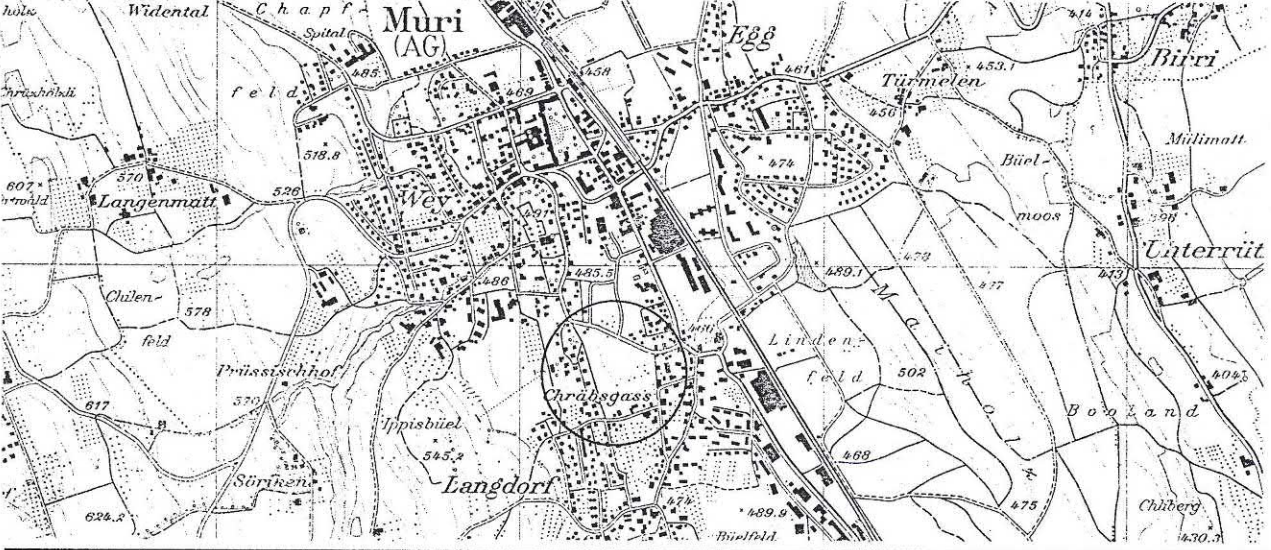
KANTON AARGAU

SONDERNUTZUNGSPLANUNG KIRCHENFELD SÜD GESTALTUNGSPLAN

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Erschliessungsplan
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Übersichtsskizze 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 17. Januar 1996

Vorprüfungsbericht vom: 17. April 1996

Öffentliche Auflage vom: 28. Mai 1996 bis: 26. Juni 1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: -7. Juli 1997

Der Gemeindevorstand:



Der Gemeindevorstand:

Handwritten signature

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. Januar 1998

Der Staatssekretär:

Handwritten signature

GENEHMIGUNGSINHALT

	GESTALTUNGSPLANPERIMETER
	BAULINIEN
	ZWANGSBAULINIE
	BAUFELD 1
	BAUFELD 2
	BAUFELD 3
	BAUFELD 4
	BAUFELD 5
	BAUFELD 6
	BAUFELD 7
	BAUFELD 8
	BALKONE
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE PRO BAUFELD
	PARK
ORIENTIERUNGSINHALT	
	BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
	STRASSENLINE
	STRASSENVERBREITERUNG SAMMELSTRASSE
	BEREICH FÜR RADWEG/ FUSSWEG MIT BESCHRÄNKTEM FAHRVERKEHR/ ENTSORGUNG
	VORGESEHENE RADWEGVERLÄNGERUNG
	BEREICH FÜR ZUSÄTZLICHE ZUFahrTEN (AUCH ZU PARKGARAGEN)
	GEBÄUDEHÖHE 3.5 M
	GEBÄUDEHÖHE 7 M
	GEBÄUDEHÖHE 11.5 M
	GEBÄUDEHÖHE 14.5 M
	ZONENGRENZE

GESTALTUNGS-
PLAN
KIRCHENFELD MURI

5630 MURI

LEUTHARD AG
5630 MURI

INEICHEN ROLF
6405 IMMENSEE

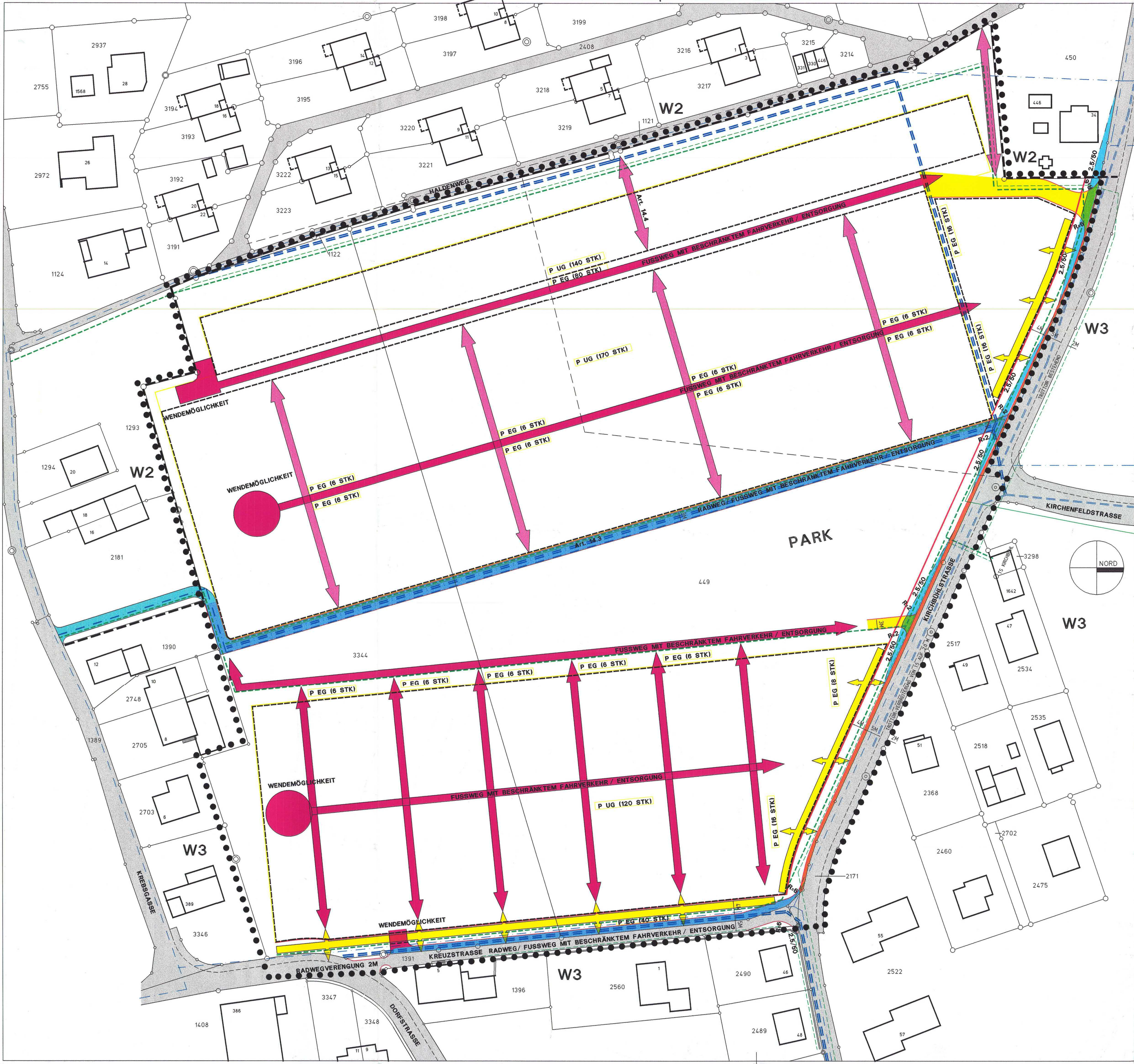
MST.: 1:500

PLAN-NR.: 001

PLAN-GR.: 60/84

KIR

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
HANS FÜRTER
ARCH. BSA/SIA
SAMUEL WIEDERKEHR
ARCH. ETH/SIA
DANILO ZAMPIERI
ARCH. ETH/SIA
INDUSTRIESTR. 26
5600 LENZBURG
TELEFON 062 892 08 38
TELEFAX 062 892 08 37

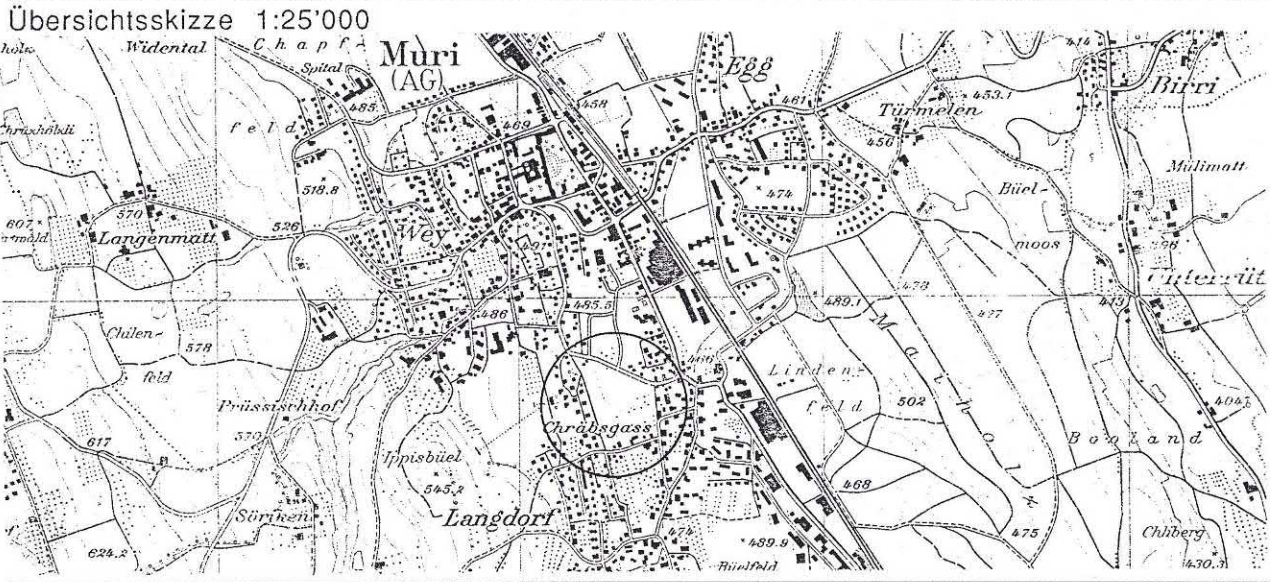


SONDERNUTZUNGSPLANUNG KIRCHENFELD SÜD

ERSCHLIESSUNGSPLAN

gemäss § 21 BauG

Bestandteil des Gestaltungsplanes Kirchfeld Süd

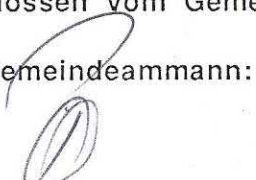


Mitwirkungsbericht vom: 17. Januar 1996

Vorprüfungsbericht vom: 17. April 1996

Öffentliche Auflage vom: 28. Mai 1996 bis: 26. Juni 1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. Juli 1997

Der Gemeindeammann:  Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 12. Januar 1998

Der Staatsschreiber: 

- GENEHMIGUNGSINHALT
- ERSCHLIESSUNGSPLANIMETER
 - BAULINEN
 - STRASSENLINE
 - BEREICH FÜR RADWEG/ FUSSWEG MIT BESCHRÄNKTEM FAHRVERKEHR/ ENTSORGUNG GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT
 - BEREICH FÜR FUSSWEG MIT BESCHRÄNKTEM FAHRVERKEHR/ ENTSORGUNG, REALISIERUNG UND GENAUE LAGE WIRD DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT
 - BEREICH FÜR FUSSGÄNGER REALISIERUNG UND GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT
 - WENDEMÖGLICHKEIT ART, GRÖSSE UND GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT
 - SICHTLINIE ALS BEGRENZUNG DER SICHTZONEN MIT BEOBSACHTUNGSDISTANZ B UND KNOTENSICHTWEITE A
 - SICHTZONE
 - BEREICH FÜR ZUSÄTZLICHE ZUFahrTEN (AUCH ZU PARKGARAGEN) GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT
 - PARKPLÄTZE UNTERIRDISCH/ÜBERIRDISCH (MIT UNGEFÄHRER MENGENANGABE) ANZAHL UND GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT

- ORIENTIERUNGSINHALT
- BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
 - STRASSENVERBREITERUNG SAMMELSTRASSE
 - VORGESEHENE RADWEGVERLÄNGERUNG
 - ZONENGRENZE
 - BAUBEREICHE GEMÄSS GESTALTUNGSPLAN
 - BAUBEREICHE FÜR UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN
 - KANALISATION AUFGEBOHEN
 - KANALISATION BESTEHEND / NEU
 - WASSER BESTEHEND / NEU
 - ELEKTRO TELEFON TV BESTEHEND / NEU
 - EVENTUELL KALTE FERNWÄRME

ERSCHLIESSUNGS-PLAN KIRCHENFELD MURI

5630 MURI

LEUTHARD AG 5630 MURI

INEICHEN ROLF 6405 IMMENSEE

MST.: 1:500

PLAN-NR.: 002

PLAN-GR.: 60/84

KIR

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT HANS FÜRTER ARCH. BSA/SIA SAMUEL WIEDERKEHR ARCH. ETH/SIA DANILO ZAMPIERI ARCH. ETH/SIA INDUSTRIESTR. 26 5600 LENZBURG TELEFON 062 892 08 38 TELEFAX 062 892 08 37