

Gestaltungsplan 'Talstrasse'

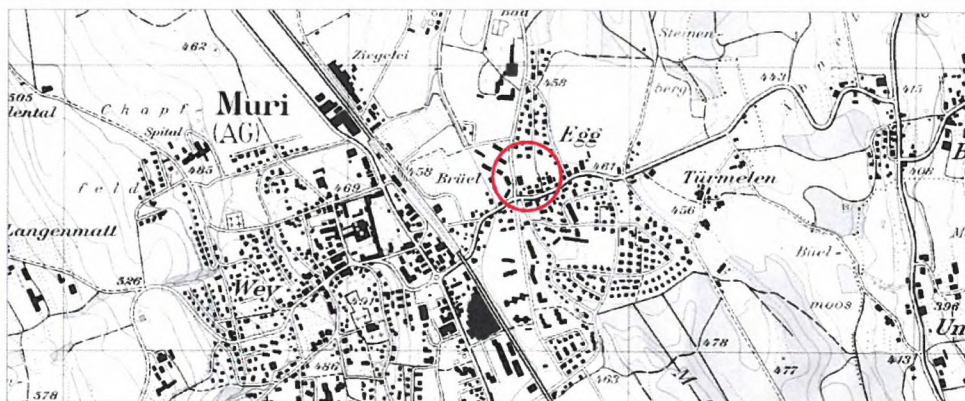
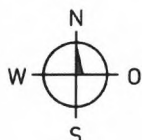
gemäss §21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:
- Situationsplan 1:500

Übersichtsplan 1:25'000



VERFASSEN



a4D Architekten
dipl. Architekten ETH/SIA
Weberstrasse 4 - 8004 Zürich
T 044 279 75 75 F 044 279 75 00

ENTWURF

ZEICHNER

FORMAT B X H

ERSETZT PLAN VOM:

MIT NR.:

DG/AJ/AU/WF

AU/WF

A4

08.03.11

PLANNUMMER

56_G_TI 01

ERSTELLUNGSDATUM

21.06.2011

Mitwirkungsbericht vom: 13.08.2009

Vorprüfungsbericht vom: 20.05.2010

Öffentliche Auflage vom: 16.08.2010

bis: 15.09.2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30.05.2011

Der Gemeindeamman:



Der Gemeindeganzreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **27. Juni 2012**

Der Generalsekretär:

§1

Zweck des Gestaltungsplanes ¹Der Gestaltungsplan 'Talstrasse' soll eine dichte Überbauung an zentraler Lage in Muri ermöglichen, sowie die haushälterische Nutzung des Bodens und die einfache und zweckmässige Erschliessung sicherstellen.
²Die Überbauung soll sich durch gute Anordnung der Bauvolumina und einheitliche Gestaltung der Bauten und Aussenräume gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie eine hohe Wohnqualität aufweisen.

§2

Bestandteile des Gestaltungsplanes ¹Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
²Planungsbericht, Grundrisszeichnungen und Schnittzeichnungen 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 ¹Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri.
²Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
³Bis zu dessen Aufhebung gilt für die Gebäude Nrn. 268, 271 und 278 an der Zürcherstrasse 27, 29/31 und 33 der Volumenschutz gemäss Zonenplan und gemäss § 32 BNO.

§5

Erschliessung ¹Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan festgelegt.

²Die Ausfahrt für die Tiefgarage im Baufeld B ist nach Erstellung der Bauten auf den Parzellen 508 und 509 über die Talstrasse zu führen.

³Zur rechtlichen Sicherstellung der Ein- und Ausfahrten für die Tiefgaragen sind die Grundeigentümer verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen. Diese Grunddienstbarkeitsverträge müssen vor Baubeginn vorliegen.

⁴Die neu zu schaffende Feinerschliessung der beiden Baufelder dient gleichzeitig als beschränkte Notzufahrt. Die genaue Lage der Wege wird im Bauprojekt festgelegt.

⁵Zwischen Paradiesweg und Zürcherstrasse, zwischen der Zürcher- und der Talstrasse, sowie entlang der Zürcherstrasse ist je eine öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und mit einer Dienstbarkeit sichergestellt.

⁶Bis zur verbindlichen Festlegung der Erschliessung einer allfälligen Neuüberbauung auf den östlich angrenzenden Parzellen (511/3566/3567/3568) ist die Erschliessung von Baufeld B unter Berücksichtigung dieser Parzellen zu planen und eine Anschlussmöglichkeit für eine Tiefgarage offen zu halten.

§6

Parkierung

¹Die Parkierung erfolgt grundsätzlich in überdeckten Sammelgaragen im 'Bereich Tiefgaragen'.

²Oberirdische Abstellplätze sind in den 'Bereichen Besucher-Parkplätze' möglich. Sofern übergeordnete Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern, so müssen die Eigentümer die Besucherparkplätze auf eigene Kosten und ohne Entschädigung entfernen bzw. versetzen.

Veloabstellplätze

³Veloabstellplätze können unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände im ganzen Gestaltungsplangebiet oberirdisch angeordnet werden.

§7

Entsorgung

Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan generell festgelegten Sammelstellen. Diese sind möglichst harmonisch in die Umgebung und Überbauung zu integrieren. Der genaue Standort wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

§8

Baufelder/Baulinien

¹ Die maximale Ausdehnung ist durch die im Situationsplan festgelegten Baufelder begrenzt. Die Abstände innerhalb von Baufeldern werden für Mehrfamilienhäuser aufgehoben.

² Die Höhenlage der Hauptbauten (HB) und Attikageschosse (AT) ist im Situationsplan mittels Koten in Meter über Meer fixiert. Zudem darf die Gebäudehöhe im Baufeld A die Höhe von 10.50 m und im Baufeld B die Höhe von 11.50 m in keinem Punkt übersteigen.

³ Die Ausnutzungsziffer für Baufeld A beträgt 0.54.
Die Ausnutzungsziffer für Baufeld B beträgt 0.80.

⁴ Hauptgebäude im Baufeld B sind an die Zwangsbaulinien zu stellen. Fassadenhöhe und Gebäudeabstand soll auf der Strassenseite mindestens 7m betragen.

§9

Gestaltung der Volumina

¹ Im Baufeld A sind nur Flachdächer zulässig, im Baufeld B sind Flachdächer und Schrägdächer erlaubt.

² Die Hauptgebäude im Baufeld A sind als längs gerichtete Volumen auf polygonalem Grundriss mit grosszügigen Terrassen zu realisieren.

³ Die Hauptbaukörper im Baufeld B sind als kompakte Volumen mit mehrheitlich eingezogenen Balkonen auszubilden.

⁴ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

⁵ Die Attika der an der Zürcherstrasse situierten Gebäude auf den Parzellen 509 und 510 muss gegenüber der Zürcherstrasse um 5 m zurückspringen.

§10

Gestaltung der Aussenräume

¹ Die Aussenräume im Bereich der Zürcher- und der Talstrasse sind offen zu gestalten und haben entsprechend dem kantonalen Projekt "Ausbau- und Sanierung Zürcherstrasse" (Betriebs- und Gestaltungskonzept) zu erfolgen. Die genaue Gestaltung wird im Bauprojekt festgelegt.

² Das Gefälle entlang der Zürcherstrasse ist mit Geländestufen so zu gestalten, dass jedem Gebäude im Baufeld B eine Terrasse zugeordnet wird. Auf jeder Terrasse ist je ein Baum vorzusehen.

³ Die Terrassen sind gegen die Zürcherstrasse mit Mauern abzuschliessen. Die genaue Lage der für die Terrassierung notwendigen Mauern nahe der Zürcherstrasse wird in

Absprache mit dem Amt für Tiefbauten im Bauprojekt festgelegt.

⁴Die Gestaltung der Aussenräume hat gesamtheitlich zu erfolgen. Sie muss durchlässig und zusammenhängend sein und von einer Fachperson koordiniert werden.

⁵Es sind ausreichend Spiel- und Erholungsflächen bereitzustellen. Sie müssen mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen. Mit dem Baugesuch sind aussagekräftige Unterlagen zur Umgebungsgestaltung (Umgebungsplan) einzureichen.

⁶In den 'Bereichen für erweiterte Strassengestaltung' sind bauliche und pflanzliche Gestaltungselemente im Sinne von §67a BauG zulässig.

⁷Im 'Bereich Zwischenraum' ist zwischen den Baufeldern A und B eine Abgrenzung mittels Grünraum zu realisieren.

§11

Energiekonzept

Die Hauptbauten sind mindestens im Minergie-Standard auszuführen.

§12

Fachgutachten

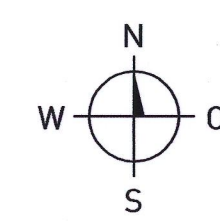
Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung und Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

§13

Inkrafttreten
und Änderungen

¹Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

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



467.66 interpolierter Grenzpunkt

Legende zum Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

.....	blau	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes
[orange box]	orange	Baufeld A
[green box]	grün	Baufeld B
[dashed line]	schwarz	Bereich Tiefgaragen
[yellow box]	gelb	Bereich für erweiterte Strassengestaltung
[orange hatched box]	orange	Bereich Besucher-Parkplätze
[purple double arrow]	rosa	öffentliche Wegverbindung und Notzufahrt
[red line]	rot	Zwangsbaulinie
[blue circle]	blau	Kehrichtsammelstelle
[blue hatched box]		Sichtzonen (sichtfreier Raum zwischen 0.8m und 3.0m gewährleistet) A: Knotensichtweite / B: Beobachtungsdistanz D: Beobachtungspunkt d: Abstand zum Fahrbahnrand
[brown hatched box]	braun	Bereich Zwischenraum
[HB AT]		max. O.K. Dachfläche Hauptbaukörper max. O.K. Dachfläche Attika
[brown double arrow]	braun	Ein- und Ausfahrten gemäss Bezeichnung im Situationsplan. Die exakte Lage der definitiven Einfahrt wird zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für die Hochbauten festgelegt.
[violet A]	violett	Terrassierung des Geländes auf drei Ebenen

Orientierungsinhalt

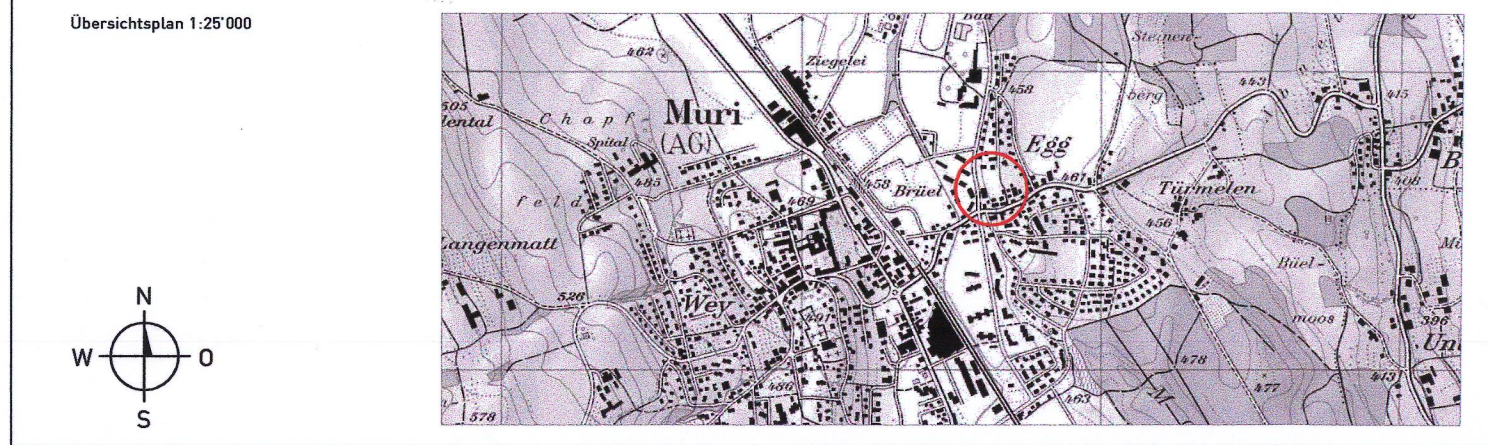
[grey box]	grau	bestehende Strassen und Wege
[black line]	schwarz	bestehende Gebäude
[dashed line]	dunkelgelb	abgebrochene Gebäude
[W2 Kernzone]	schwarz	Zonengrenze gemäss Zonenplan

Gestaltungsplan 'Talstrasse'

gemäss §21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:
- Sondernutzungsvorschriften



VERFASSEN	a4d Architekten dipl. Architekten ETH/SIA Weberstrasse 4 - 8004 Zürich T 044 279 75 75 F 044 279 75 00	ENTWURF ZEICHNER FORMAT B x H ERSETZT PLAN VOM: MIT NR.:	DIGIA/JAU/WF AU/WF AT 08.03.11	PLANNUMMER 56_01.01.01 ERSTELLUNGSDATUM 21.06.2011
-----------	--	--	---	--

Mitwirkungsbericht vom: 13.08.2009

Vorprüfungsbericht vom: 20.05.2010

Öffentliche Auflage vom: 16.08.2010 bis: 15.09.2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30.05.2011

Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2012
Der Gemeindevorstand:
a4d