

Gestaltungsplan Dorfpark

(gemäss §§ 16 und 21 BauG)

Sondernutzungsvorschriften

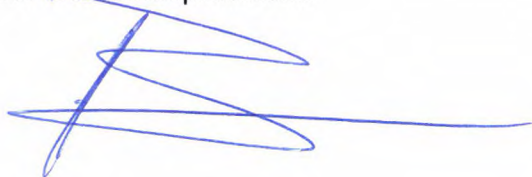
Erläuterungsbericht vom 1. 6. 2015

Vorprüfungsbericht vom: 2. 2. 2015

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom 16. Februar bis 17. März 2015

Beschlossen vom Gemeinderat Muri am: 15. 06. 2015

Der Gemeindepräsident:



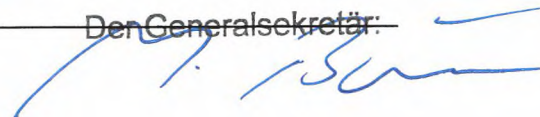
Der Gemeindeschreiber:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12.1.16

Der Generalsekretär:



Inhalt

- §.1 Perimeter, Zweck, Ziel
- § 2 Bestandteile
- § 3 Verhältnis zur Grundordnung
- § 4 Baubereich für Hochbauten
- § 5 Baufelder
- § 6 Innerer Freiraum, Bereiche für Spiel und Aufenthalt
- § 7 Zugangsbereiche, Nebenbauten
- § 8 Erschliessung, Veloabstellplätze, Fusswegnetz
- § 9 Parkierung
- § 10 Gestaltung der Bauten und der Umgebung
- § 11 Energieeffizientes Bauen
- § 12 Inkrafttreten

#2203.2 / Wa
Stand: 1. 6. 2015

Hugo Wandler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24, Fax: 044 - 312 64 11
E-mail: h.wandler@snz.ch



§ 1

Perimeter
Zweck, Ziel

1 Der Gestaltungsplan Dorfpark gilt für die im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichneten Parzellen Nr. 1394, 2116, 2306, 2437 und 3997 im Bereich Luzernerstrasse – Bachstrasse – Dorfstrasse.

2 Er schafft die planerischen Voraussetzungen für eine neue, dichte Wohnüberbauung, die sich bestmöglich ins Quartier- und Ortsbild einordnen und eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität aufweisen soll.

§ 2

Bestandteile

1 Rechtsverbindliche Bestandteile dieses Gestaltungsplanes sind:

- der Situationsplan 1 : 500
- diese Sondernutzungsvorschriften

2 Der Erläuterungsbericht enthält weitere ergänzende Hinweise.

§ 3

Verhältnis zur
Grundordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Erlasse von Kanton und Gemeinde, insbesondere das Baugesetz (BauG), die Bestimmungen des Anhangs 3 (ABauV) zur Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Muri.

§ 4

Baubereich für
Hochbauten

1 Hochbauten sind nur innerhalb des im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereichs für Hochbauten zulässig. Die Begrenzungslinie dieses Baubereichs gilt als Baulinie und ersetzt die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

2 Innerhalb dieses Baubereichs sind durch den inneren Freiraum, fünf einzelne Teilbereiche für je ein neues Gebäude ausgeschieden.

3 Tiefbauten sind im ganzen Perimeter zulässig.

4 Das Gebäude Nr. 320 auf der Parzelle Nr. 2306 darf in der bestehenden Lage und im bestehenden Volumen und Gebäudeprofil weiterbestehen. Für bauliche Veränderungen gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Muri.

§ 5

Teilbaubereiche

1 In den einzelnen Teilbaubereichen sind als anrechenbare Geschossfläche max. zulässig:

- Teilbaubereich 1: 1650 m²
- Teilbaubereich 2: 1650 m²
- Teilbaubereich 3: 1550 m²
- Teilbaubereich 4: 1550 m²
- Teilbaubereich 5: 1550 m²

Insgesamt dürfen in den fünf Teilbaubereichen jedoch max. 7700 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden.

2 In den einzelnen Teilbaubereichen sind gemäss Eintrag im Situationsplan max. drei bzw. vier Vollgeschosse zulässig, wobei die Oberkante des Daches die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote nicht überschreiten darf. Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

3 Die genaue Grenze zwischen drei- und viergeschossiger Bauweise wird im Rahmen der Bauprojekte bestimmt. Über der im Situationsplan eingetragenen Höhenkote sind nur technisch bedingte Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsrohre zulässig.

§ 6

Innerer Freiraum,
Bereiche für Spiel
und Aufenthalt,

1 Der im Gestaltungsplan speziell ausgeschiedene innere Freiraum muss insgesamt mindestens 1400 m² Fläche aufweisen und ist als attraktiver, allgemein zugänglicher Bereich zu gestalten. Hochbauten sowie privat nutzbare Bereiche für Erdgeschosswohnungen sind nicht zulässig.

2 Wo es im Situationsplan speziell bezeichnet ist, sind Spiel und Aufenthaltsbereiche für die Quartierbevölkerung einzurichten.

§7

Zugangsbereiche
Nebengebäude

Die im Situationsplan speziell bezeichneten Zugangsbereiche sind als allgemein zugängliche Übergänge vom öffentlichen Strassenraum zum Quartier zu gestalten. Wo es im Situationsplan bezeichnet ist, sind entsprechende bauliche Anlagen wie z.B. die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage, Besucherparkplätze, Sammelstelle für Abfallcontainer, oberirdische Trafostation zulässig.

§ 8

Erschliessung,
Veloabstellplätze,
Fusswegnetz

1 Das ganze Areal ist über die im Gestaltungsplan bezeichnete Hauptzufahrt an der Dorfstrasse zu erschliessen. Es ist eine Sichtzone für eine Sichtweite von 35 Metern ab einem Beobachtungspunkt der 3 Meter hinter der Strassengrenze liegt freizuhalten.

2 Die bestehende oberirdische Anlieferung der Parzelle Nr. 2306 ist weiterhin sicherzustellen und im Zugangsbereich von der Dorfstrasse zu ermöglichen. Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

3 Offene Abstellplätze für Velos können bei den oberirdischen Hauszugängen angeordnet werden, gedeckte sind bei den Hauszugängen in der Tiefgarage einzurichten.

4 Das im Situationsplan bezeichnete Fusswegnetz ist so zu gestalten, dass es auch als Spielbereich für Kinder und Jugendliche, als Velozufahrt und als Notzufahrt für Motorfahrzeuge zu den einzelnen Häusern dienen kann

§ 9

Autoabstellplätze

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind max. zulässig:

- 90 Parkfelder in der Tiefgarage. Davon sind fünf für das Gebäude Nr. 318 (Kirchbühlstrasse 70) und drei für das Gebäude Nr. 320 (Luzernerstrasse 54) zu reservieren.
- 7 oberirdische Parkplätze für Besucher an der Dorfstrasse gemäss generellem Eintrag im Situationsplan. Davon muss eines für Behinderte dimensioniert und reserviert werden.

² Die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10

Gestaltung der Bauten und der Umgebung

¹ Alle Bauten und die gesamte Umgebung müssen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich gut ins Quartier- und Ortsbild einfügen. Als Massstab für die Beurteilung gilt das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projekt der Architekten Roefs und Frei, Zug.

Dachgestaltung

² Alle Hochbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Gliederung der Bauten

³ Die äussere Erscheinung der Bauten ist nach folgenden Grundsätzen zu gestalten:

- Jedes Gebäude ist durch Abstufung im Grundriss und im Schnitt so zu gestalten, dass eine Gliederung in zwei Teilvolumen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung entsteht.
- Die fünf Gebäude sollen in Bezug auf Konstruktion, Materialwahl und Fassadengestaltung nach einheitlichen Grundsätzen erstellt werden.

Erdgeschossniveau Private Aussenbereiche

⁴ Die Erdgeschosse sind gegenüber dem bestehenden Terrain um mindestens 30 cm und höchstens 70 cm anzuheben und vom Zugangsniveau klar abzugrenzen. Privat nutzbare Aussenbereiche (Terrassen) sind auch im Erdgeschoss nur innerhalb der Fassadenlinien zulässig.

Hochwasserschutz

⁵ Sämtliche Zugänge, Abgänge ins Untergeschoss, Lüftungsschäch-

te und ähnliche Bauteile sind mindestens 30 cm gegenüber dem bestehenden Terrain anzuheben. Allfällige Terrainaufschüttungen dürfen zu keiner Mehrgefährdung der Nachbarschaft führen.

Ökologischer Ausgleich

⁶ In dem im Situationsplan speziell bezeichneten Bereich sind mindestens 500 m² als ökologische Ausgleichsflächen (kein Humusieren) zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

Bäume

⁷ Wo es im Situationsplan bezeichnet ist, sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Tiefgarage ist sicherzustellen, dass diese Bäume über ausreichend Erdreich (mindestens ein Meter Tiefe) verfügen.

§ 11

Energieeffizientes Bauen

¹ Alle Neubauten sind so zu gestalten, dass für den Betrieb ein möglichst grosser Anteil an erneuerbarer Energie zur Anwendung kommt.

² Der Minergie P - Standard ist als Mindestanforderung einzuhalten.

Art. 12

Inkrafttreten

¹ Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

² Die Abänderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie dessen Erlass.

Vorprüfungsbericht vom 2. 2. 2015

Erläuterungsbericht vom 1. 6. 2015

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom 16. 2. bis 17. 3. 2015

Beschlossen vom Gemeinderat Muri am: 15. 06. 2015

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch das Departement
 Bau, Verkehr und Umwelt
 Aarau, den 12. 1. 16

Der Generalsekretär:

Legende

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich für Hochbauten
- 3: max. ... m2 aGF Nummern der Teilbaubereiche / max. anrechenbare Geschossfläche
- 3 G 4 G 476.50 max. zulässige Zahl Vollgeschosse / max. Kote o. Dach
- Innerer Freiraum (min. 1400 m2)
- Zugangsbereiche
- Fläche für ökologischen Ausgleich (min. 500 m2)
- hochstämmige Laubbäume (ungefähre Lage)
- Zufahrt Tiefgarage
- internes Fusswegnetz
- P C T Besucherparkplätze, Containerstandort, Trafostation
- S/R Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- freizuhaltender Sichtbereich

Orientierungsinhalt:

- Bestehende Bauten
- projektierte Hochbauten
- Hauszugänge
- Rampe Tiefgarage

Kanton Aargau
 Departement
 Bau, Verkehr und Umwelt
 Abteilung Raumentwicklung

2203.2

Format a3

Stand: 1. 6. 2015

Hugo Wandeler dipl. Arch.ETH/SA Planer FSU
 Büro: SNZ Ingenieure und Planer AG Dörflistrasse 112 CH 8050 Zürich
 Tel. 044 - 318 78 24 Fax. 044 - 312 64 11 E-mail: h.wandeler@snz.ch