

Gestaltungsplan ‚Krähenweid West‘

gemäss § 21 BauG

ORIENTIERUNGSINHALT

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN vom 19. Dezember 2007

rechtskräftige SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situationsplan 1:500 vom 19. Dezember 2007



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 9. Januar 2019

Der Generalsekretär:

Teiländerung Gestaltungsplan ‚Krähenweid West‘

GENEHMIGUNGSINHALT

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situationsplan Gestaltungsplan ‚Krähenweid West‘ 1:500 vom 19. Dezember 2007 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)

22. Oktober 2018 | Genehmigung

Mitwirkung vom:	19. Februar 2018 bis 20. März 2018
Vorprüfungsbericht vom:	12. März 2018
Öffentliche Auflage vom:	04. Juni 2018 bis 03. Juli 2018
Beschlossen vom Gemeinderat am:	22. Oktober 2018

Der Gemeindeamman:

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber:

1. TEIL Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan "Krähenweid-West" erstreckt sich auf den in der Gestaltungsplan-Situation festgelegten Perimeter. Mit dem Plan wird der südliche Teil des Gestaltungsplanes "Krähenweid", genehmigt durch den Regierungsrat am 19. 08. 98, aufgehoben bzw. abgelöst.

§ 2

Zweck Der Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung an der äusserst exponierten Lage festlegen. Dabei hat eine verträgliche Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild Priorität.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1 :500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Erläuterungen dienen:

- Planungsbericht (wegweisend)
- Längenprofil
- Konzepte Werkleitungen

§ 4

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri sowie die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 5

Arealbauweise

Die Arealbauweise gemäss § 42 BNO der Gemeinde Muri ist innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters nicht zulässig.

1. TEIL Allgemeine Bestimmungen

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1 :500 vom 19. Dezember 2007
- Sondernutzungsvorschriften

§ 5

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen gemäss § 43 BNO der Gemeinde Muri sind innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters nicht zulässig.

§ 6

- Genehmigungsinhalt* Die Gestaltungsplan-Situation hat folgenden Genehmigungsinhalt:
- Baulinien
 - Strassenlinien
 - Sichtzonen
 - Freihaltezone
 - Bereich mit Planungswertüberschreitungen
 - Baubereich "Nordhanglage"
 - Baubereich "Osthanglage"
 - Feldgehölz und Hecken neu
 - Grüngürtel
 - Bereich Bachoffenlegung und Lärmschutzwall
 - Perimeter des Gestaltungsplanes
 - Aufhebung aller Elemente des vom Regierungsrat am 19. August 1998 genehmigten Gestaltungsplanes "Krähenweid" soweit sie im Perimeter des Gestaltungsplanes "Krähenweid West" liegen.

§ 7

- Voreingabe* Zur Sicherstellung der mit diesen Sondernutzungsvorschriften vorgegebenen Gestaltungsanforderungen ist die Bauverwaltung frühzeitig (Stand Vorprojekt) zu kontaktieren.

§ 8

- Erschliessung* Für die nördlichen Parzellen 3107, 3108, 3109, 844 ist eine zusätzliche Erschliessung talseitig ab Bächlenweg möglich.

§ 9

- Fusswege* Die in der Gestaltungsplan-Situation festgelegten Fusswegverbindungen sind mit den übrigen Erschliessungsbauwerken zu realisieren.

§ 10

- Nachhaltigkeit* Der Heizenergiebedarf der Bauten muss 30 % unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes liegen oder komplett erneuerbare Energieträger aufweisen.

§ 11

Freihaltezone

¹ Die in der Gestaltungsplan-Situation festgelegte Freihaltezone dient der Erhaltung des Wieslandes entlang des Schlyffistägbach-Waldes und des Feldgehölzbereiches entlang der östlichen Hangkante.

² Es sind keine Terrainveränderungen, keine Hochbauten und sogenannte nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss § 30 AbauV gestattet.

³ Für Tiefbauten gilt § 22 Abs. 3 der BNO der Gemeinde Muri.

⁴ Die Fläche ist als Naturwiese zu bewirtschaften. Bei einer Beweidung ist der Wald- bzw. Feldgehölzsaum mit einem Zaun zu schützen.

⁵ Bezüglich für die Ausnützung anrechenbaren Grundstücksfläche gilt § 14 dieser Sondernutzungsvorschriften.

§ 12

Neupflanzung Feldgehölze

¹ Das in der Gestaltungsplan-Situation dargestellten Feldgehölz ist mit dem Bau der Erschliessungsbauwerke zu pflanzen.

Grüngürtel

² Der Grüngürtel entlang des Flurweges Parz. 847 ist durchgehend als Hecke mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Pro Bauparzelle ist mindestens ein einheimischer Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen.

³ Für die Neupflanzungen gilt danach § 31 der BNO der Gemeinde Muri.

§ 13

Bachoffenlegung

Der teilweise eingedeckte Schlyffistägbach ist gemäss Eintrag in der Gestaltungsplan-Situation mit der Erstellung der Erschliessungsbauwerke offen zu legen. Der genaue Bachverlauf und die Tiefenlage werden im auszuarbeitenden Bauprojekt bestimmt.

§ 11

² Terrainveränderungen, oberirdische Gebäude gemäss Anhang 1 BauV und sogenannte baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV sind nicht gestattet.

³ Für Unterniveau- und unterirdische Bauten gilt § 22 Abs. 3 der BNO der Gemeinde Muri.

⁵ Bezüglich der für die Ausnützung anrechenbaren Grundstücksfläche gilt § 14 dieser Sondernutzungsvorschriften.

§ 12

³ Für diese Neupflanzungen gilt danach § 30 der BNO der Gemeinde Muri.

§ 14

Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.35.

² Die Fläche der Freihaltezone entlang der östlichen Hangkante, die Feldgehölz-Flächen sowie die Fläche des Grüngürtels entlang der Parz. 847 dürfen für die AZ-Berechnung zu 100 % mit einbezogen werden.

³ Die Fläche der Freihaltezone entlang des Schlyffistägbach-Waldes (Waldabstand) darf zu 25 %, die Fläche für die Bachöffnung mit Lärmschutzwall nicht für die AZ-Berechnung mit einbezogen werden.

--

§ 15

Bebauung

¹ Mit niedrigen, horizontal ausgerichteten Bauten (Bungalows) soll eine durchgrünte Flächensiedlung entstehen. Jede Baute hat sich der Situation entsprechend einzufügen.

² Die Gebäude sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur mit sparsamer Materialisierung aufweisen. Fremdartige Bauformen und Bauteile sind nicht gestattet.

§ 16

Ausrichtung der Bauten

¹ Die Bauten sind parallel bzw. rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse auszurichten.

§ 14

^{4 (neu)} Attikageschosse innerhalb der gemäss § 21 SNV zulässigen Höhen werden bei der Ausnützungsberechnung angerechnet.

§ 15

Bebauung

¹ Mit niedrigen, horizontal ausgerichteten Bauten __ soll eine durchgrünte Flächensiedlung entstehen. Jede Baute hat sich der Situation entsprechend einzufügen.

§ 17

Lärmschutz

¹ Mit einem bepflanzten, mind. 2.50 m ab gewachsenem Terrain hohen Erdwall gemäss Eintrag in der Gestaltungsplan-Situation, sind die Lärmimmissionen ab Seetalstrasse für die Bebauung zu reduzieren.

² In den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen A und B mit möglichen Planungswertüberschreitungen sind die Anforderungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 an neue Bauzonen nicht vorbehaltlos erfüllt. Baubewilligungen können nur erteilt werden, wenn im Baugesuch von einer Fachperson nachgewiesen wird, dass alle lärmempfindlichen Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986) über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Summe aller Pegeldämpfungen, bezogen auf die Immissionswerte der Kantonsstrasse mindestens 22.2 dB(A) erreichen. Im Bereich A ist der Nachweis für Fenster im Erdgeschoss nicht erforderlich.

³ Dazu können folgende Massnahmen ergriffen werden (einzeln oder in Kombination):

- Eingeschossige Bauten im Bereich A
- Belüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten
- Belüftbare Vorzone mit einer nachgewiesenen Hinderniswirkung
- Oberlichter mit Öffnung nach Norden
- Gegenüber der Ost- und Westfassade vorgestellte südliche Stirnfassade
- Absorbierende Oberflächen bei Vordach und Balkonuntersichten

§ 18

Gebäudevolumen

¹ Die Hausgrundrisse sind so zu wählen, dass daraus ein möglichst gegliedertes Gebäudevolumen resultiert.

² An Hanglagen sind die Gebäudevolumen in die Tiefe und möglichst auch seitlich zu staffeln. Die Höhenlage und Tiefenstaffelung der Geschosse ist auf den Terrainverlauf abzustimmen.

§ 17

Lärmschutz

¹ Mit einem bepflanzten, ab dem massgebenden Terrain mind. 2.5 m hohen Erdwall gemäss Eintrag in der Gestaltungsplan-Situation, sind die Lärmimmissionen ab Seetalstrasse für die Bebauung zu reduzieren.

§ 18

Gebäudevolumen

¹ Die Hausgrundrisse sind so zu wählen, dass daraus ein gegliedertes Gebäudevolumen resultiert.

² Die Gebäudevolumen sind um mindestens 1.50 m in die Tiefe zu staffeln. Die Höhenlage und Tiefenstaffelung der Geschosse ist auf den Terrainverlauf abzustimmen.

§ 19

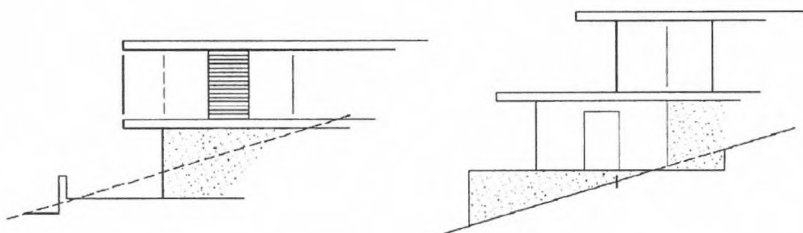
Fassaden

¹ Durch Dachüberstände und vorgesetzte Deckenstirnelemente, Balkonplatten u. dgl. sind die Bauten optisch horizontal auszurichten. Die Aussenwände sind geschossweise dazwischen zu stellen.

² In der Osthanglage sind die Fassaden durch geschossweise Rücksprünge, Auskragungen oder vorgesetzte Balkone zu differenzieren.

³ Helle Fassadenflächen sind zu vermeiden.

Schemaskizze



§ 20

Dächer

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind in der Regel mit grosszügigen Dachvorsprüngen über die Fassade zu ziehen. Die Dachflächen sind, mit Ausnahme von begehbaren Flächen wie Terrassen und Sitzplätze zu begrünen.

§ 19

Fassaden

¹ Durch Dachüberstände oder vorgesetzte Deckenstirnelemente, Balkonplatten und dergleichen sind die Bauten optisch horizontal auszurichten. Die Aussenwände sind geschossweise dazwischen zu stellen.

§ 20

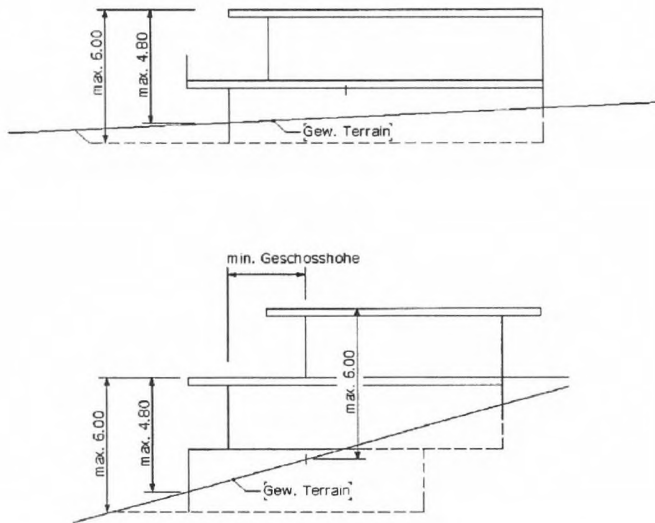
Dächer

¹ Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen sind, mit Ausnahme von begehbaren Flächen wie Terrassen und Sitzplätze zu begrünen.

§ 21

Gebäudehöhe	¹ Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.80 m. Ein zusätzlicher Attikaufbau (Mehrhöhe) ist nicht zulässig.
	² Bei terrassierten Bauten in der Nord- und Osthanglage gilt die max. Gebäudehöhe von 4.80 m für die talseitig vorderste Fassadenflucht. Für die mindestens um Geschosshöhe zurück versetzten Gebäudeteile bzw. Seitenfassaden gilt eine max. Gebäudehöhe von 6.00 m.
	³ Wird das neugestaltete Terrain gegenüber dem gewachsenen Terrain abgesenkt, so darf die so sichtbare Fassadenhöhe max. 6.00 m betragen.

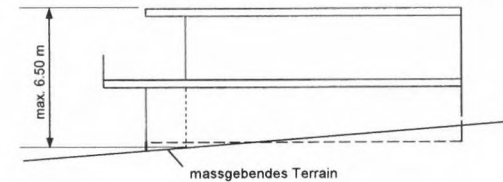
Schemaskizze



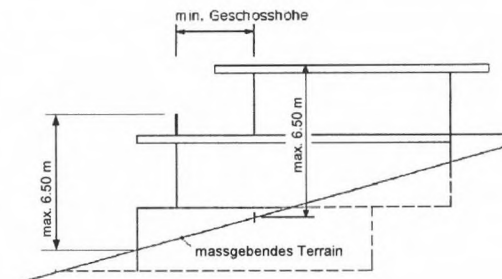
§ 21

Gebäudehöhe	¹ Die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe dürfen max. 6.5 m betragen. Innerhalb dieser Höhengvorgaben sind max. 2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss zulässig.
	² In Abweichung zu Abs.1 sind in der Nord- und Osthanglage 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss und Untergeschoss zugelassen, sofern das oberste Geschoss mindestens um die Geschosshöhe gegenüber der projizierten Fassadenlinie zurückversetzt wird.

Schemaskizze Abs. 1



Schemaskizze Abs. 2



§ 22

Grenzabstand

¹ Wo der minimale Grenzabstand nicht durch eine Baulinie festgelegt ist, gilt allseitig ein minimaler Grenzabstand von 4.00 m. Die Verminderung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG ist nicht zulässig.

² Für Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten gilt § 18 AbauV. In der Osthanglage darf allerdings der minimale Grenzabstand von 2.00 m nicht reduziert bzw. nicht aufgehoben werden.

§ 23

Stützmauern

Stützmauern sind nur soweit zugelassen, wie sie bei Zufahrten, Parkplätzen und Sitzplätzen notwendig sind. Sie sind als muraler Teil (Beton) des Sockelgeschosses/Untergeschosses weiter zu führen, bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Parzellen Nr. 3107, 3108, 3109 und 844 sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 24

Umgebung

¹ Ausserhalb von Zufahrten, Parkplätzen, Sitzplätzen ist das gewachsene Terrain weitgehend beizubehalten.

² Mauern als Teil der Gartengestaltung sind bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

³ Entlang der Grundstücksgrenzen sind nur weitmaschige Drahtzäune und pflanzliche Einfriedungen erlaubt.

⁴ Die Parzellen Nr. 3107, 3108, 3109 und 844 sind von dieser Vorschrift § 24 Abs. 1 - 3 ausgenommen.

§ 25

Sammelplätze für Entsorgung

Im Strassenbauprojekt sind die Sammelplätze für die Entsorgung festzulegen.

§ 22

² Für Klein- und Anbauten gilt § 19 BauV In der Osthanglage darf allerdings der minimale Grenzabstand von 2.0 m nicht reduziert bzw. nicht aufgehoben werden.

³ Für Unterniveau- und unterirdische Bauten gilt § 20 BauV.

§ 24

Umgebung

¹ Ausserhalb von Zufahrten, Parkplätzen, Sitzplätzen ist das massgebende Terrain weitgehend beizubehalten.

3. TEIL Schlussbestimmungen

§ 26

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Krähenweid West" werden alle Elemente des vom Regierungsrat am 19. August 1998 genehmigten Gestaltungsplanes "Krähenweid", bestehend aus Situation, Sondernutzungsvorschriften und Längsprofilen aufgehoben.

§ 27

Inkrafttreten

¹ Die Sondernutzungsvorschriften mit dem Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

--

3. TEIL Schlussbestimmungen

§ 27

	^{3 (neu)} Die Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften vom 20. Oktober 2018 tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
--	--

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Krähenweid-West

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsbericht vom	:	14. Mai 2007
Vorprüfungsbericht vom	:	12. April 2007
Öffentliche Auflage vom	:	21. Mai 2007 bis: 20. Juni 2007
Beschlossen vom Gemeinderat am	:	24. September 2007

Der Gemeindeammann :



J. Etterlin

Der Gemeindeschreiber :



E. Probst



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	
§ 1 Geltungsbereich	2
2 Zweck	2
3 Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
4 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	2
5 Arealbauweise	2
 II. Spezielle Bestimmungen	
§ 6 Genehmigungsinhalt	3
7 Voreingabe	3
8 Erschliessung	3
9 Fusswege	3
10 Nachhaltigkeit	3
11 Freihaltezone	4
12 Neupflanzung Feldgehölze; Grüngürtel	4
13 Bachoffenlegung	4
14 Ausnützung	4/5
15 Bebauung	5
16 Ausrichtung der Bauten	5
17 Lärmschutz	5/6
18 Gebäudevolumen	6
19 Fassaden	6
20 Dächer	6
21 Gebäudehöhe	7
22 Grenzabstand	7
23 Stützmauern	8
24 Umgebung	8
25 Sammelplätze für Entsorgung	8
 III. Schlussbestimmungen	
§ 26 Aufhebung bisherigen Rechts	8
27 Inkrafttreten	8

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan "Krähenweid-West" erstreckt sich auf den in der Gestaltungsplan-Situation festgelegten Perimeter. Mit dem Plan wird der südliche Teil des Gestaltungsplanes "Krähenweid", genehmigt durch den Regierungsrat am 19. 08. 98, aufgehoben bzw. abgelöst.

§ 2

Zweck Der Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung an der äusserst exponierten Lage festlegen. Dabei hat eine verträgliche Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild Priorität.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Erläuterungen dienen:

- Planungsbericht (wegweisend)
- Längenprofil
- Konzepte Werkleitungen

§ 4

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muri sowie die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 5

Arealbauweise Die Arealbauweise gemäss § 42 BNO der Gemeinde Muri ist innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters nicht zulässig.

II. Spezielle Bestimmungen

§ 6

Genehmigungsinhalt

Die Gestaltungsplan-Situation hat folgenden Genehmigungsinhalt:

- Baulinien
- Strassenlinien
- Sichtzonen
- Freihaltezone
- Bereich mit Planungswertüberschreitungen
- Baubereich "Nordhanglage"
- Baubereich "Osthanglage"
- Feldgehölz und Hecken neu
- Grüngürtel
- Bereich Bachoffenlegung und Lärmschutzwall
- Perimeter des Gestaltungsplanes
- Aufhebung aller Elemente des vom Regierungsrat am 19. August 1998 genehmigten Gestaltungsplanes "Krähenweid" soweit sie im Perimeter des Gestaltungsplanes "Krähenweid West" liegen.

§ 7

Voreingabe

Zur Sicherstellung der mit diesen Sondernutzungsvorschriften vorgegebenen Gestaltungsanforderungen ist die Bauverwaltung frühzeitig (Stand Vorprojekt) zu kontaktieren.

§ 8

Erschliessung

Für die nördlichen Parzellen 3107, 3108, 3109, 844 ist eine zusätzliche Erschliessung talseitig ab Bächlenweg möglich.

§ 9

Fusswege

Die in der Gestaltungsplan-Situation festgelegten Fusswegverbindungen sind mit den übrigen Erschliessungsbauwerken zu realisieren.

§ 10

Nachhaltigkeit

Der Heizenergiebedarf der Bauten muss 30 % unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes liegen oder komplett erneuerbare Energieträger aufweisen.

§ 11

Freihaltezone

¹ Die in der Gestaltungsplan-Situation festgelegte Freihaltezone dient der Erhaltung des Wieslandes entlang des Schlyffistägbach-Waldes und des Feldgehölzbereiches entlang der östlichen Hangkante.

² Es sind keine Terrainveränderungen, keine Hochbauten und sogenannte nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gem. § 30 AbauV gestattet.

³ Für Tiefbauten gilt § 22 Abs. 3 der BNO der Gemeinde Muri.

⁴ Die Fläche ist als Naturwiese zu bewirtschaften. Bei einer Beweidung ist der Wald- bzw. Feldgehölzsaum mit einem Zaun zu schützen.

⁵ Bezüglich für die Ausnützung anrechenbare Grundstücksfläche gilt § 14 dieser Sondernutzungsvorschriften.

§ 12

Neupflanzung Feldgehölze

¹ Das in der Gestaltungsplan-Situation dargestellten Feldgehölz ist mit dem Bau der Erschliessungsbauwerke zu pflanzen.

Grüngürtel

² Der Grüngürtel entlang des Flurweges Parz. 847 ist durchgehend als Hecke mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Pro Bauparzelle ist mindestens ein einheimischer Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen.

³ Für die Neupflanzungen gilt danach § 31 der BNO der Gemeinde Muri.

§ 13

Bachoffenlegung

Der teilweise eingedeckte Schlyffistägbach ist gemäss Eintrag in der Gestaltungsplan-Situation mit der Erstellung der Erschliessungsbauwerke offen zu legen. Der genaue Bachverlauf und die Tiefenlage werden im auszuarbeitenden Bauprojekt bestimmt.

§ 14

Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer AZ beträgt 0,35.

² Die Fläche der Freihaltezone entlang der östlichen Hangkante, die Feldgehölz-Flächen sowie die Fläche des Grüngürtels entlang der Parz. 847 dürfen für die AZ-Berechnung zu 100 % mit einbezogen werden.

³ Die Fläche der Freihaltezone entlang des Schlyffistägbach-Waldes (Waldabstand) darf zu 25 %, die Fläche für die Bachöffnung mit Lärmschutzwall nicht für die AZ-Berechnung mit einbezogen werden.

§ 15

Bebauung

¹ Mit niedrigen, horizontal ausgerichteten Bauten(Bungalows) soll eine durchgrünte Flächensiedlung entstehen. Jede Baute hat sich der Situation entsprechend einzufügen.

² Die Gebäude sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur mit sparsamer Materialisierung aufweisen. Fremdartige Bauformen und Bauteile sind nicht gestattet.

§ 16

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten sind parallel bzw. rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse auszurichten.

§ 17

Lärmschutz

¹ Mit einem bepflanzten, mind. 2.50 m ab gew. Terrain hohen Erdwall gemäss Eintrag in der Gestaltungsplan-Situation, sind die Lärmimmissionen ab Seetalstrasse für die Bebauung zu reduzieren.

² In den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen A und B mit möglichen Planungswertüberschreitungen sind die Anforderungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 an neue Bauzonen nicht vorbehaltlos erfüllt. Baubewilligungen können nur erteilt werden, wenn im Baugesuch von einer Fachperson nachgewiesen wird, dass alle lärmempfindlichen Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986) über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Summe aller Pegeldämpfungen, bezogen auf die Immissionswerte der Kantonsstrasse mindestens 22,2 dB(A) erreichen. Im Bereich A ist der Nachweis für Fenster im Erdgeschoss nicht erforderlich.

³ Dazu können folgende Massnahmen ergriffen werden (einzeln oder in Kombination):

- Eingeschossige Bauten im Bereich A
- Belüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten
- Belüftbare Vorzone mit einer nachgewiesenen Hinderniswirkung
- Oberlichter mit Öffnung nach Norden

- Gegenüber der Ost- und Westfassade vorgestellte südliche Stirnfassade
- Absorbierende Oberflächen bei Vordach und Balkonunterseiten

§ 18

Gebäudevolumen ¹ Die Hausgrundrisse sind so zu wählen, dass daraus ein möglichst gegliedertes Gebäudevolumen resultiert.

² An Hanglagen sind die Gebäudevolumen in die Tiefe und möglichst auch seitlich zu staffeln. Die Höhenlage und Tiefenstaffelung der Geschosse ist auf den Terrainverlauf abzustimmen.

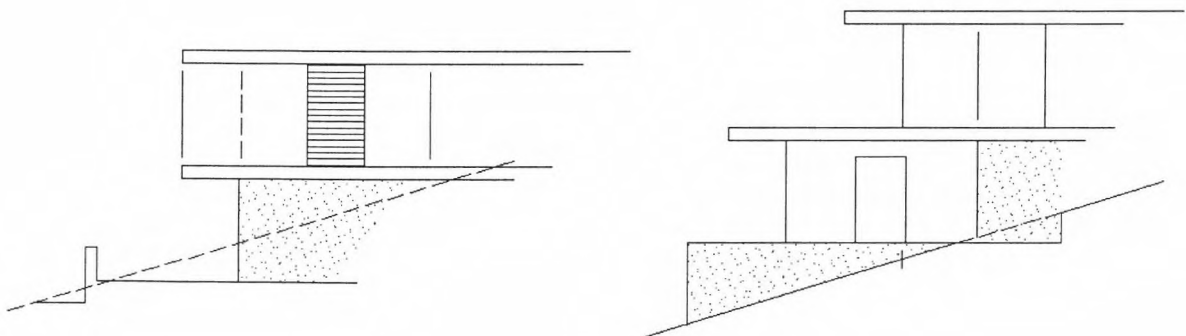
§ 19

Fassaden ¹ Durch Dachüberstände und vorgesetzte Deckenstirnelemente, Balkonplatten u. dgl. sind die Bauten optisch horizontal auszurichten. Die Aussenwände sind geschossweise dazwischen zu stellen.

² In der Osthanglage sind die Fassaden durch geschossweise Rücksprünge, Auskragungen oder vorgesetzte Balkone zu differenzieren.

³ Helle Fassadenflächen sind zu vermeiden.

Schemaskizze



§ 20

Dächer

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind in der Regel mit grosszügigen Dachvorsprüngen über die Fassade zu ziehen. Die Dachflächen sind, mit Ausnahme von begehbaren Flächen wie Terrassen und Sitzplätze zu begrünen.

§ 21

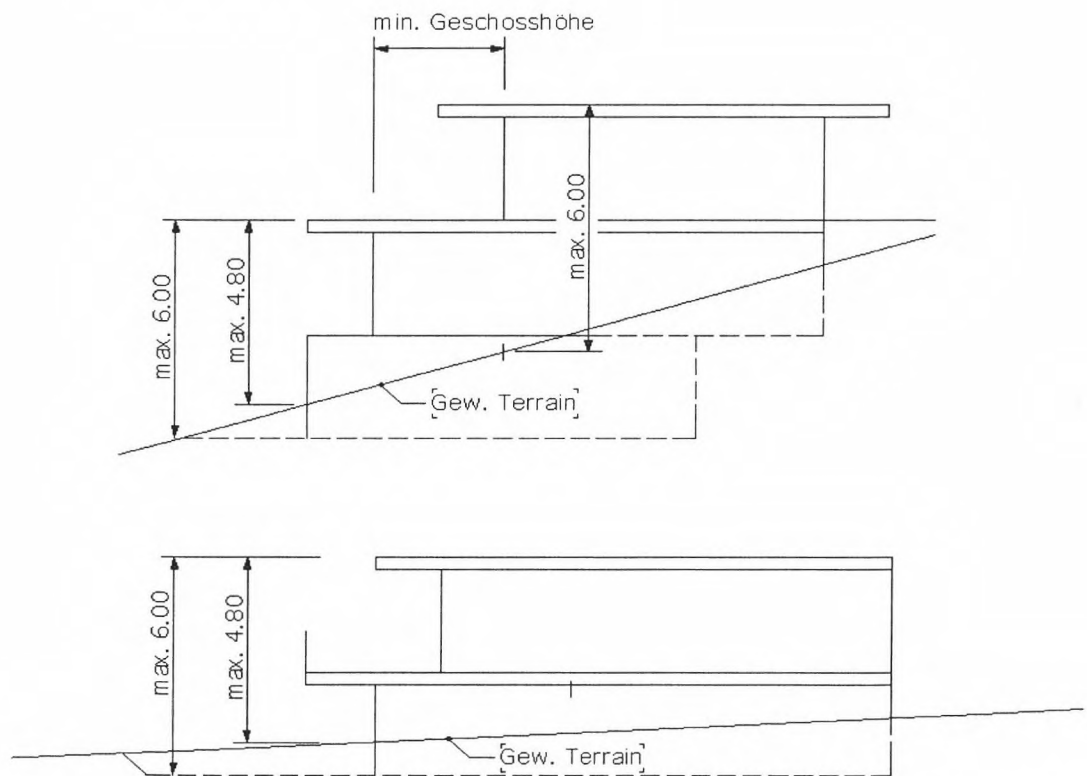
Gebäudehöhe

¹ Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.80 m. Ein zusätzlicher Attika-aufbau (Mehrhöhe) ist nicht zulässig.

² Bei terrassierten Bauten in der Nord- und Osthanglage gilt die max. Gebäudehöhe von 4.80 m für die talseitig vorderste Fassade. Für die mindestens um Geschosshöhe zurück versetzten Gebäudeteile bzw. Seitenfassaden gilt eine max. Gebäudehöhe von 6.00 m.

³ Wird das neugestaltete Terrain gegenüber dem gewachsenen Terrain abgesenkt, so darf die so sichtbare Fassadenhöhe max. 6.00 m betragen.

Schemaskizze



§ 22

Grenzabstand

¹ Wo der minimale Grenzabstand nicht durch eine Baulinie festgelegt ist, gilt allseitig ein minimaler Grenzabstand von 4.00 m. Die Verminderung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG ist nicht zulässig.

² Für Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten gilt § 18 AbauV. In der Osthanglage darf allerdings der minimale Grenzabstand von 2.00 m nicht reduziert bzw. nicht aufgehoben werden.

§ 23

Stützmauern

Stützmauern sind nur soweit zugelassen, wie sie bei Zufahrten, Parkplätzen und Sitzplätzen notwendig sind. Sie sind als muraler Teil (Beton) des Sockelgeschosses/Untergeschosses weiter zu führen, bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Parzellen Nr. 3107, 3108, 3109 und 844 sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 24

Umgebung

¹ Ausserhalb von Zufahrten, Parkplätzen, Sitzplätzen ist das gewachsene Terrain weitgehend beizubehalten.

² Mauern als Teil der Gartengestaltung sind bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

³ Entlang der Grundstücksgrenzen sind nur weitmaschige Drahtzäune und pflanzliche Einfriedungen erlaubt.

⁴ Die Parzellen Nr. 3107, 3108, 3109 und 844 sind von dieser Vorschrift § 24 Abs. 1 – 3 ausgenommen.

§ 25

Sammelplätze für Entsorgung

Im Strassenbauprojekt sind die Sammelplätze für die Entsorgung festzulegen.

III. Schlussbestimmungen

§ 26

Aufhebung bisherigen Rechts

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Krähenweid-West" werden alle Elemente des vom Regierungsrat am 19. August 1998 genehmigten Gestaltungsplanes "Krähenweid", bestehend aus Situation, Sondernutzungsvorschriften und Längsprofilen aufgehoben.

§ 27

Inkrafttreten

¹ Die Sondernutzungsvorschriften mit dem Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

SONDERNUTZUNGSPLANUNG

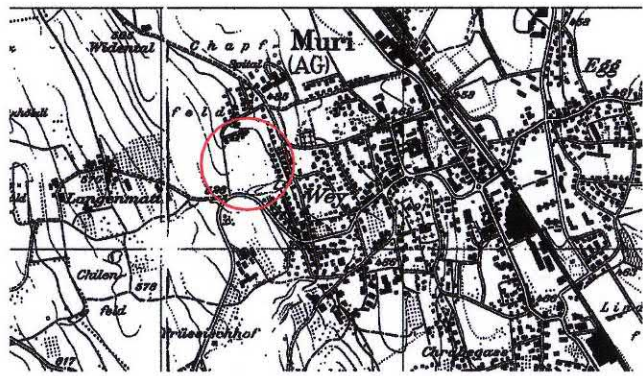
Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GESTALTUNGSPLAN "KRÄHENWEID WEST"

SITUATIONSPLAN 1: 500

Übersichts-Skizze



Mitwirkungsbericht vom: 14.05.2007

Vorprüfungsbericht vom: 12.04.2007

Öffentliche Auflage vom: 21.05.2007

bis: 20.06.2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24.09.2007

Der Gemeindeammann:

Josef Etterlin

Der Gemeindeschreiber:

Erich Probst

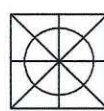


Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 19. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:

1. L.

THOMA SCHNEIDER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG
DÖTTINGENMSL Ingenieurbüro AG
5630 Muri08. Januar 2007
Rev. 05. Oktober 2007

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baulinie (§ 18 BauG)
	rot	Strassenlinien (§ 132 BauG)
	blau	Sichtzonen
	weiss	Freihaltezone (überlagernd § 11 SNV)
	hellblau	Bereich mit Planungswertüberschreitungen (§ 17 SNV)
	hellblau	Baubereich "Nordhanglage" (Abs. 2, § 21 SNV)
	orange	Baubereich "Osthanglage" (Abs. 2, § 19 SNV, Abs. 2, § 21 SNV)
	dunkelgrün	Feldgehölze und Hecken neu
	dunkelgrün	Grüngürtel, (Abs. 2, § 12 SNV)
	grün	Bereich Bachoffenlegung und Lärmschutzwall, § 13 und Abs. 1 § 17 SNV)
	blau	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Krähenweid West" werden alle Elemente des vom Regierungsrat am 19. August 1998 genehmigten Gestaltungsplanes "Krähenweid", bestehend aus Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften und Längsprofilen aufgehoben.

2. Orientierungsinhalt

	gelb	geplante Erschliessungstrassen
	violett	geplante Fusswege
	grau	bestehende Strassen und Wege
	lindengrün	geschützte Feldgehölze und Hecken
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	orange	mögliche Stichstrassen / Zufahrten
	orange	mögliche Parzellierung
	violett	Abgrenzung Perimeter des aufzuhebenden Gestaltungsplan Krähenweid 1997
	grün	Waldgrenze angrenzend an Bauzone (gem. Art. 9 AWaV) Rechtskraft 25. März 1998
	rot	Aufhebung best. Einfahrt im Zusammenhang mit Verursacherknoten

