

GESTALTUNGSPLAN PARZELLEN 1535 / 1611

gemäss Art. 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

- Baukubenplan
- Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht vom: - 7. Dez. 2004

Vorprüfungsbericht vom: 13. Oktober 2004

Öffentliche Auflage vom: 26. Oktober bis: 24. November 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Dezember 2004

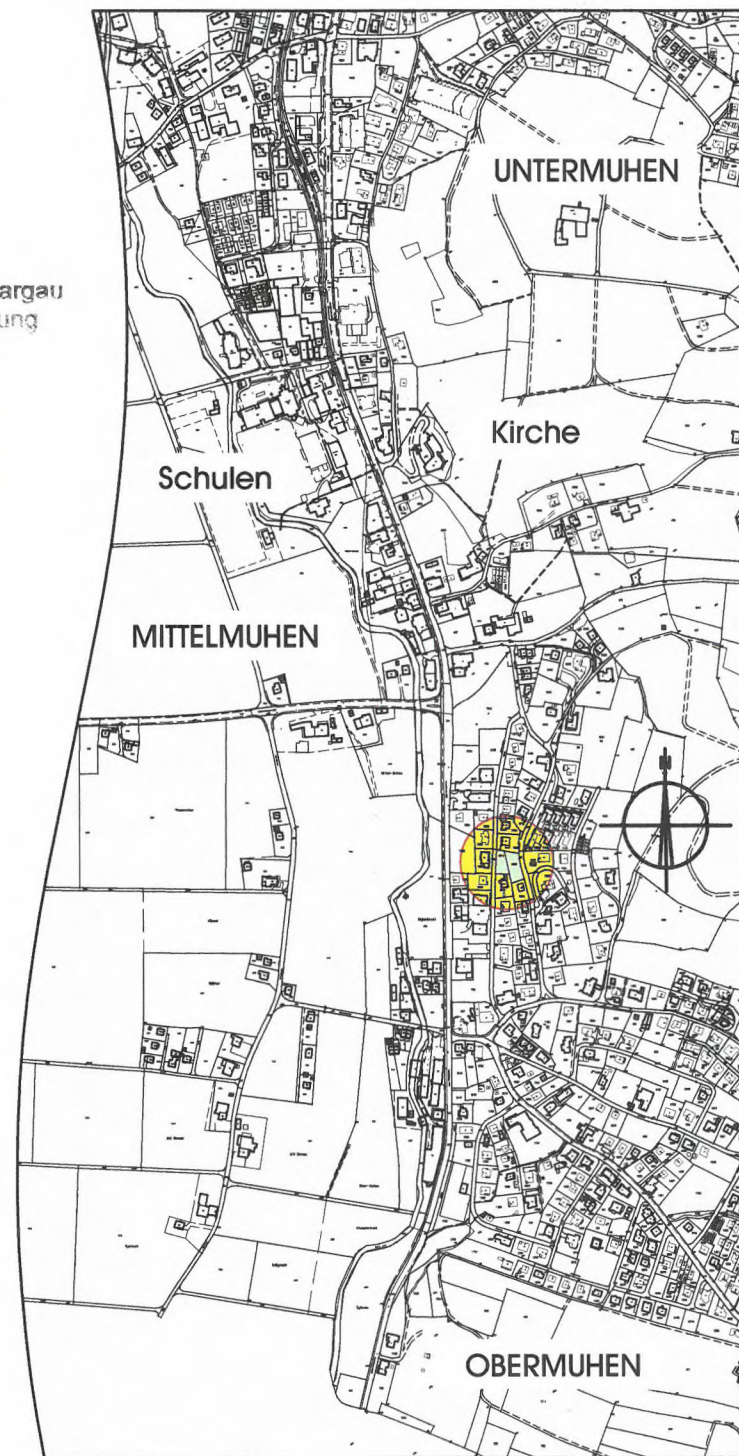
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. März 2005

Der Staatsschreiber:



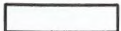
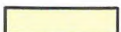
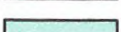
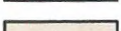
Sondernutzungsvorschriften

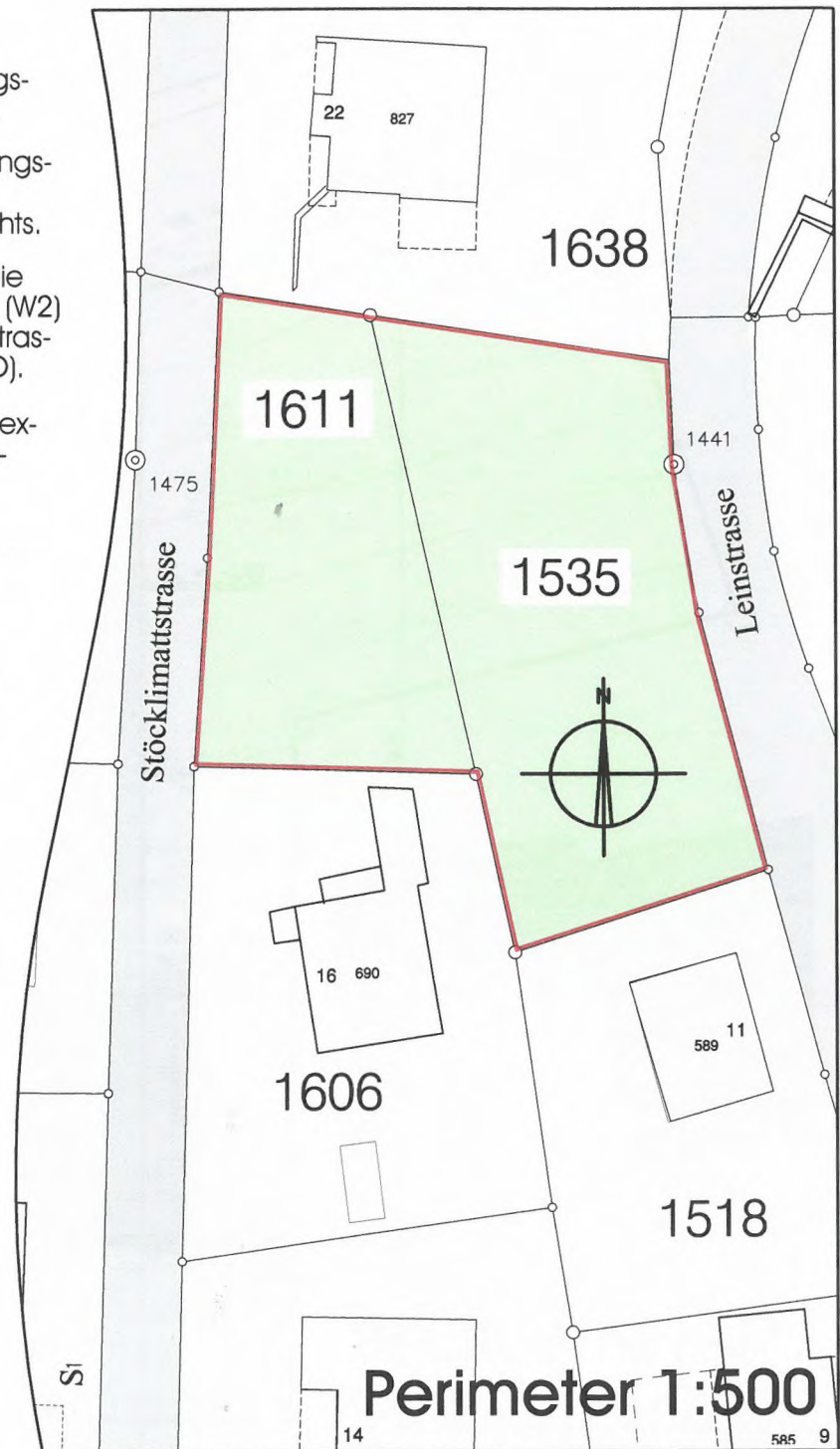
- § 1 Der Gestaltungsplan soll - abweichend von der geltenden BNO - innerhalb des Planungsperimeters eine zweckmässige, ins Gelände passende Terrassensiedlung ermöglichen.
- § 2 Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes vorsehen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Muhen vom 28. Oktober 1997.
Vorbehalten bleiben auch die Bestimmungen des Kant. + Eidg. Bau- und Planungsrechts.
- § 3 Die maximalen Gebäudeaussemasse - Höhen und Grenzabstände - werden durch die beiden Pläne "Aufsicht und Schnitt" definiert. Die max. Gebäudehöhe ist darin von 7 m (W2) auf 8 m erhöht, die Gebäudelänge in der Tiefe max. 26 m bis an den rechtsgültigen Strassenbestand von 4 m zur Leinstrasse. Die Ausnützungsziffer ist 0.48 (statt 0.45 gemäss BNO).
- § 4 Mit der architektonischen Gestaltung und mit der Farb- und Materialwahl muss auf die exponierte Lage Rücksicht genommen werden. Vor Baubeginn ist der Gemeinde ein Umgebungsplan, sowie ein Farb-/ Materialkonzept einzureichen.
- § 5 Der Treppenaufgang hat als öffentlicher Durchgang zu dienen (WSB-Zugang). Die Gemeinde hat sich an den Erstellungs- und Unterhaltskosten anteilmässig zu beteiligen.
- § 6 Kleinbauten sind gemäss §18 Abs 1 AB au V zulässig.
- § 7 Der Gestaltungsplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtsgültig.

Orientierungsinhalt

-  Bestehende Strassen (Stöcklimatt und Lein)
-  Strassen- und Grenzabstände nach BNO

Genehmigungsinhalt

-  Projekt. Strassenrand, ungültig
-  Baulinie, ungültig
-  Planungsperimeter (Parz. 1611 und 1535)
-  Zufahrt / Parking (von der Stöcklimattstrasse)
-  Öffentlicher Treppenaufgang Fussgänger (die exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren definiert)
-  OK. Boden Niveau 3 (1. Wohngeschoss) - 8.40 = 442.08 m.ü.M.
-  OK. Boden Niveau 4 (2. Wohngeschoss) - 5.50 = 444.98 m.ü.M.
-  OK. Boden Niveau 5 (3. Wohngeschoss) - 2.60 = 447.88 m.ü.M.
-  OK. Dach Niveau 5 + 0.30 = 450.78 m.ü.M.
-  OK. Dach Niveau 6 (Liftschacht) + 0.60 = 451.08 m.ü.M.



Leinstrasse

Ausgangskote
450.48 m.ü.M.
= +/- 0.00

PROJ. STRASSENRAND

LEINSTRASSE (UNGÜLTIG)

4.00

MIN. GRENZ-/ STRASSENABSTAND

BAULINIE (UNGÜLTIG)

= +/- 0.30

OK. = -2.60

1638

9.80

4.00

22.30

5.95

827

22

4.75

1.20

2.00

+/- 0.30

MAX. GEBÄUDEHÖHE 8.00 M AUF GEBÄUDEFLUCHT

VORDACHKANTE

+ 0.60

2.35

GEBÄUDEFLUCHT 4. GESCHOSS

- 2.60

MAX. HÖHE OK. TERRASSENBODEN 7.55 M (5. GESCHOSS)

OK. = -5.50

- 7.70

4.00

690

16

26.20

7.50

OK. = -8.40

- 10.17

GEBÄUDEFLUCHT 3. GESCHOSS

- 5.50

MAX. HÖHE OK. TERRASSENBODEN 6.40 M (4. GESCHOSS)

- 8.40

MAX. HÖHE OK. TERRASSENBODEN 4.00 M (3. GESCHOSS)

SEITLICHER TERRASSENVORSPRUNG

- 11.86

- 12.40

BAULINIE (UNGÜLTIG)

4.00

Zufahrt / Parking

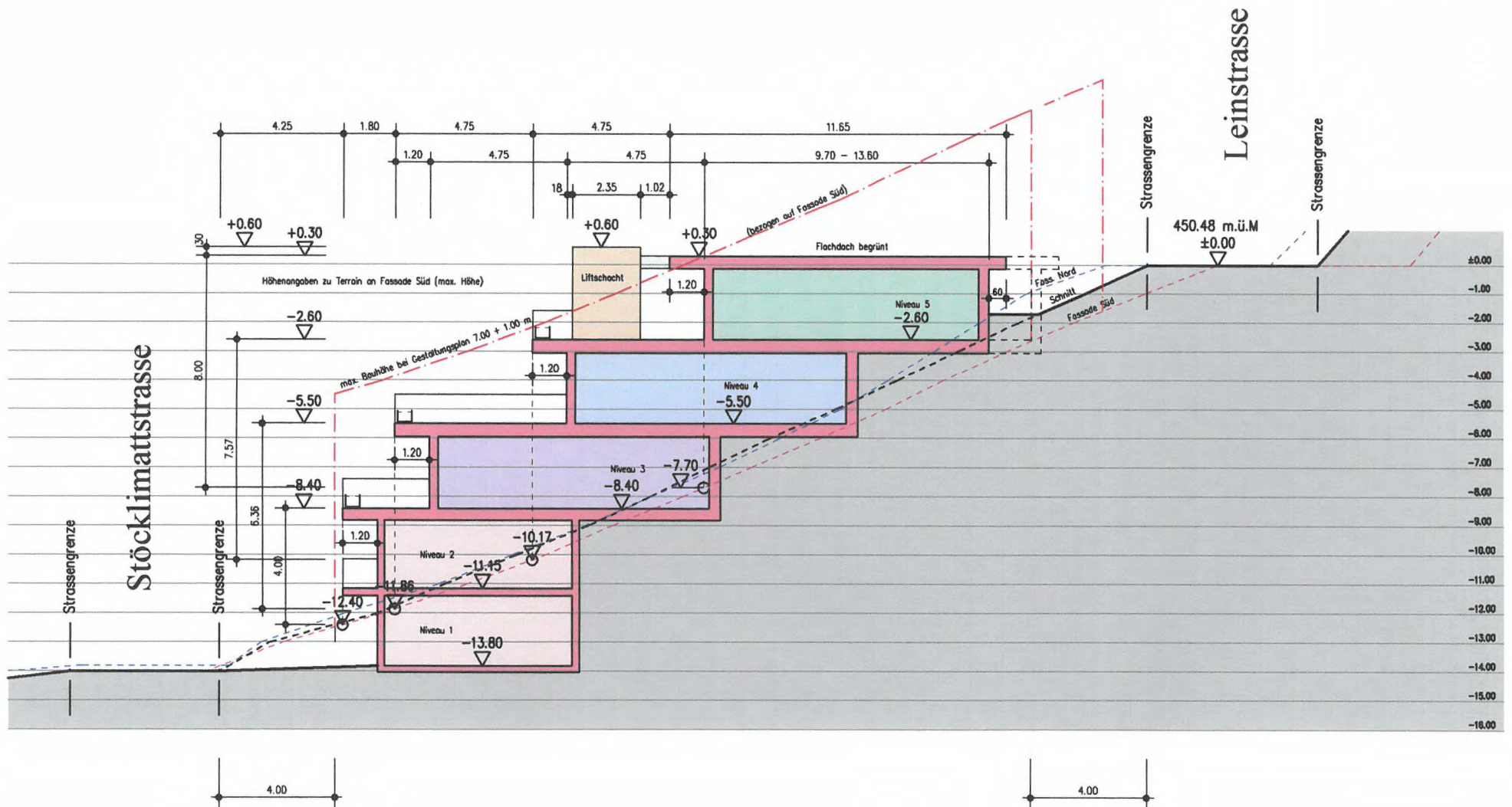
Stöcklimattstrasse

PROJ. STRASSENRAND STÖCKLIMATTSTRASSE (UNGÜLTIG)

BAUKUBENPLAN
Aufsicht 1:200

BAUKUBENPLAN

Aufsicht 1:200



BAUKUBENPLAN
Schnitt 1:200