

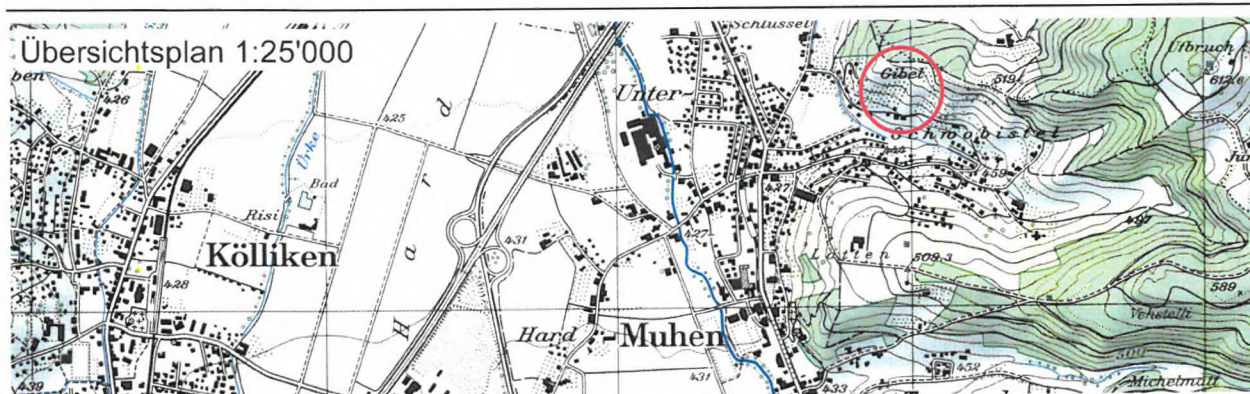


Kanton Aargau

Genehmigung

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofil Feinerschliessungsstrasse 1:500 / 1:50



Vorprüfungsbericht vom	23. Sept. 2009
Öffentliche Auflage vom	10. Nov. bis 9. Dez. 2009
Mitwirkungsbericht vom	23. Dez. 2009
Beschlossen vom Gemeinderat am	26. Juli 2010

Gemeindeschreiber:

C'Lint.d

Y

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. November 2010

Der Staatsschreiber:

Stand: 2. Nov. 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung	3
2. Bauten	3
§ 5 Bauweise	3
§ 6 Ausnutzung	3
§ 7 Baubereiche; Baulinien	4
§ 8 Gebäudestellung; Abmessungen	4
§ 9 Gebäudehöhen	4
§ 10 Dachform	4
§ 11 Material- und Farbwahl	5
3. Umgebung	5
§ 12 Terraingestaltung	5
§ 13 Terrassen, Stützmauern	5
§ 14 Umgebung, Bepflanzung	6
§ 15 Meteorwasser, Bodenversiegelung	6
§ 16 Unterhaltungspflicht Hecken	6
4. Erschliessung und Parkierung	6
§ 17 Erschliessung, Parkierung	6
5. Energie	7
§ 18 Energieeffizienz	7
6. Hochwasserschutz	7
§ 19 Objektschutz	7
7. Schlussbestimmungen	7
§ 20 Inkrafttreten	7
Abkürzungen: BauG Baugesetz ABauV Allgemeine Bauverordnung	

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan dient der Verwirklichung einer gut in die Landschaftskammer „Gibel“ eingeordneten Erschliessung und Bebauung.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofil Feinerschliessungsstrasse 1 : 500/50.

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muhen, insbesondere die Vorschriften der Zone W1.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Bauten

§ 5

Bauweise

¹ Im Baubereich A sind ausschliesslich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

² Im Baubereich B sind freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie kleine Terrassen- oder Reihenhäuser mit maximal drei Wohneinheiten zulässig.

§ 6

Ausnützung

¹ Im Baubereich A gilt eine Ausnützungsziffer von 0.35.

² Im Baubereich B gilt eine Ausnützungsziffer von 0.40.

³ Wird die mögliche Ausnützung gemäss Bau- und Nutzungsordnung wesentlich unterschritten, kann der Gemeinderat den Nachweis für eine spätere Nachverdichtung verlangen.

⁴ Die Arealbauweise ist nicht zulässig.

§ 7

- Baubereiche 1 Hochbauten inklusive Klein- und Nebenbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- Baulinien 2 Die Baulinien für Hauptbauten beziehungsweise Nebenbauten definieren Minimalabstände.
3 Als Nebenbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.). Bergseitig der Strasse darf das Dach solcher Bauten als Terrasse genutzt werden. Die Grundfläche beträgt maximal 40 m² mit Ausnahme von Garagebauten entlang dem Gibelweg im Baubereich B.
4 Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten die zonengemässen Grenzabstände.

§ 8

- Gebäudestellung 1 Hauptbauten sind parallel zu den Strassen auszurichten.
- Gebäudeabmessungen 2 Die maximale Gebäudelänge parallel zur Strasse beträgt 20.0 m, die maximale Gebäudetiefe 15.0 m.
3 Im Baubereich B beträgt die maximale Gebäudetiefe für Terrassen- und Reihenhäuser 25.0 m.

§ 9

- Zulässige Gebäudehöhen 1 Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7.0 m.
2 Bei Abgrabungen von mehr als einem Drittel der massgebenden Gebäudelänge muss die Gebäudehöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.
3 Im Baubereich A darf das Gebäudeprofil inklusive First beziehungsweise Attika die Kote der neuen Feinerschliessungsstrasse nicht mehr als 10.5 m überragen.
4 Im Baubereich B darf das Gebäudeprofil inklusive First beziehungsweise Attika die Kote der neuen Feinerschliessungsstrasse nicht mehr als 4.5 m überragen.

§ 10

- Dachform 1 Zulässig sind Flachdächer, sowie gleichseitig geneigte Satteldächer ab einer Neigung von 13° bis 25°.
2 Die Firstrichtung ist parallel zum Hang auszurichten.
3 Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

§ 11

Material und Farbwahl

¹ Die farbliche Gestaltung von Fassaden und Dacheindeckung ist bewilligungspflichtig. Auffallende Farbtöne sind nicht gestattet. Bei der Farbwahl der Fassade müssen folgende Eckwerte gemäss NCS-Farbsystem eingehalten werden.

² Zulässig sind die Bunttöne Gelb und Rot, sowie Mischungen der beiden Farben in jedem Verhältnis; Mischungen von Gelb mit einem maximalen Anteil Grün von 50% sowie Mischungen von Rot mit maximalem Anteil Blau von 20%.

³ Zulässig ist ein Buntanteil zwischen 2% und 30%.

⁴ Zulässig ist ein Schwarzanteil zwischen 10% und 50%. Ab einem Buntanteil über 10% muss der Schwarzanteil mindestens so hoch sein wie der Buntanteil.

⁵ Bei der Materialisierung der Dachhaut ist auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten. Es sind keine glänzenden Materialien zu verwenden.

⁶ Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Braunrot, Braun, Anthrazit und Schwarz inklusive allfälligen Zwischentönen zulässig.

⁷ Vor Bauausführung ist dem Gemeinderat ein Farb- und Materialkonzept mit Mustern zur Genehmigung vorzulegen.

3. Umgebung

§ 12

Terraingestaltung

¹ Eingriffe in das bestehende Gelände sind so gering wie möglich zu halten. Das gewachsene Terrain soll zwischen den Bauten weitgehend unverändert bleiben.

² Das neu gestaltete Terrain darf gegenüber dem gewachsenen Terrain um maximal +/- 0.80 m verändert werden. Niveaudifferenzen sind als bepflanzte Böschungen mit einem maximalen Verhältnis von 2:3 anzulegen.

§ 13

Terrassen mit Stützmauern

¹ In Abweichung zu §12, Abs. 2 sind Terrassen mit Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3.0 m zulässig, sofern seitlich ein Grenzabstand von 4.0 m eingehalten wird, die maximale Länge inklusive allfälliger Nebenbauten von 10.0 m nicht überschritten wird und die horizontale Gesamtfläche aller Terrassenflächen einen Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Zur Strasse gilt die Baulinie für Nebenbauten.

² Im Baubereich B ist in Kombination mit der Garagierung entlang des Gibelweges eine Gesamtlänge von 20.0 m zulässig.

³ Die Stützmauern sind in Beton oder mit kleinformatigen Natursteinen auszuführen. Stützmauern in Beton sind zu begrünen.

§ 14

Umgebung / Bepflanzung

¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Pro 600 m² Grundstücksfläche muss zumindest ein einheimischer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden. Entlang der westlichen Parzellengrenze ist ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m zulässig.

³ Nicht zulässig sind Nadelbäume mit einer Wuchshöhe von über 4.0 m.

⁴ Entlang der Siedlungsgrenze sind mit Ausnahme der im Situationsplan eingetragenen Heckenelemente keine optisch geschlossenen Hecken und Einfriedungen zulässig.

⁵ Mit dem Baugesuch ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan mit Angaben zu Terrainveränderungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedungen, Stützmauern etc. einzureichen.

§ 15

Meteorwasser / Bodenversiegelung

¹ Das Meteorwasser ist grundsätzlich mittels geeigneter Massnahmen durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Ist aufgrund der Bodenbeschaffung eine Versickerung nicht möglich, ist auf 1'000 m² Grundstücksfläche eine geeignete Retentionsmassnahme von 2.0 m³ (Retentionsmulden, Biotope oder Schächte) zu schaffen. Das Wasser ist gedrosselt in die Meteorwasserleitung einzuleiten.

² Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Eine Befestigung von Vorplätzen und Hauszugängen ist zulässig, wenn das Oberflächenwasser versickert oder seitlich über die Schulter entwässert werden kann.

§ 16

Unterhaltungspflicht Hecken

¹ Die im Situationsplan eingetragenen Hecken entlang der Fusswege werden ins Eigentum der Gemeinde überführt. Der Unterhalt ist Sache der Einwohnergemeinde.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 17

Erschliessung / Parkierung

¹ Geschlossene Garagen müssen so angeordnet werden, dass ein Fahrzeug davor auf privatem Grund abgestellt werden kann. *Bauprojekt*

² Die Nivelette des Längenprofils kann um maximal +/- 50 cm abweichen.

5. Energie

§ 18

Energieeffizienz

¹ Betreffend Energieeffizienz sind die gleichen Anforderungen zu erfüllen, wie sie gemäss dem jeweils aktuellen §21 Abs. 2 ABauV an Arealüberbauungen gestellt werden.

6. Hochwasserschutz

§ 19

Objektschutz

¹ Mit dem Baugesuch hat die Bauherrschaft die Massnahmenplanung zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden aufzuzeigen, welche auch zu keiner Mehrgefährdung der Nachbarschaft führen.

7. Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Gibel"

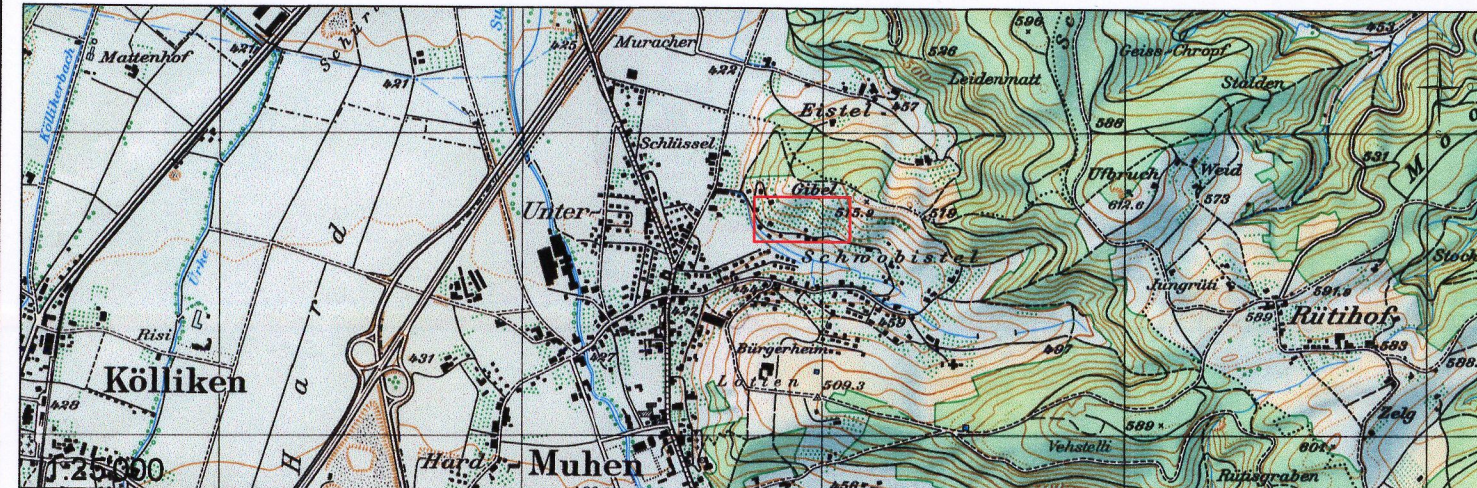
nach § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften
- Längenprofil Feinerschliessungsstrasse 1:500/50

Genehmigung

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



 ACKERMANN-WERNLI Vermessungs- und Ingenieurbüro Bleichmattstrasse 43 5000 Aarau	Datum: 27.05.2009	Entwurf: hf	Gezeichnet: da/ACAD	Geprüft: we	Grösse: 30x126 cm	Plan-Nr.: 10E
Ersetzt Plan: Öff. Auflage Plan-Nr.: 10D		Überholt durch Plan: Genehmigung Plan-Nr.: 10E				
Name: 5037_209 SIT.dwg						

Vorprüfungsbericht vom: 23. Sept. 2009
Mitwirkungsbericht vom: 23. Dez. 2009
Öffentliche Auflage vom: 10. Nov. bis 09. Dez. 2009
Beschlissen vom Gemeinderat am: 26. Juli 2010

Gemeindeamann: Gemeindeschreiber:

C. J. N. K. d.

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. Novem ber 2010

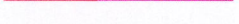
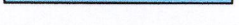
Der Staatsschreiber:

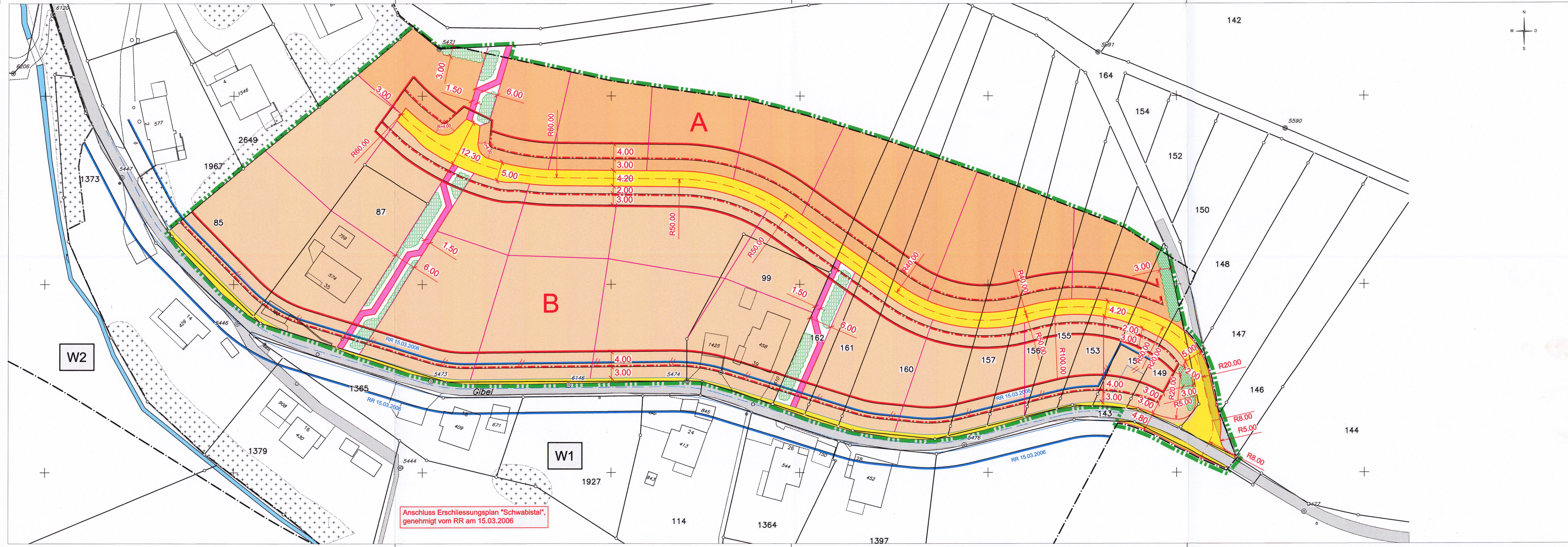
Legende

1. Genehmigungsinhalt

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baulinien Hauptbauten
-  Baulinien Nebenbauten
-  Strassenlinien, zugleich Sockellinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
-  Aufzuhebende Baulinien
-  Aufzuhebende Strassenlinien
-  Hecken mit Minimalbreite 3.00m

2. Orientierungsinhalt

-  Zonengrenzen und -bezeichnungen gemäss Zonenplan
-  Rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
-  Rechtskräftige Strassenlinien
-  Feinerschliessungsstrasse
-  Öffentliche Parzelle mit Hecke und Fussweg (Minimalbreite 1.50m, freie Wegführung)
-  Gewässer
-  Provisorische Parzellengrenzen
-  Bestehende Strassen / Fusswege
-  geschützte Hecken gemäss Nutzungsplan



Anschluss Erschliessungsplan "Schwabistal",
genehmigt vom RR am 15.03.2006