

Gemeinde Muri

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 29. Juni 2000

rechtskräftige BNO

Teiländerung BNO

Erläuterungen unterstrichener Text	neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
---------------------------------------	---

Mitwirkung vom:

9. Mai 2011 bis 8. Juni 2011

Vorprüfungsbericht vom:

14. Februar 2012

Öffentliche Auflage vom:

27. Februar 2012 bis 27. März 2012

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

20. Juni 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevorsteher:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **31. Oktober 2012**

Der Staatsschreiber:



§ 4a

Kommunale Richtpläne
 1 Die Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

2 Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

§ 6

Kernzone
 Kernzone
 Nutzung
 Bauweise
 vorhandene Bauten

1 Die Kernzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Dazu gehört namentlich die typische Struktur von Bauten und Freiräumen. Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

2 Bauten haben sich bezüglich Stellung, Staffelung, kubischer Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl, Bepflanzung sowie Gestaltung der Vorplätze in ihre Umgebung einzupassen. Auf die benachbarten denkmalgeschützten Bauten ist Rücksicht zu nehmen.

3 Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für einen sich gut in das Ortsbild einfügenden Neubau vorliegt.

Umnutzungen
 Umnutzungen

4 Bei Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhe dürfen Bauten ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden. Der Schutzzweck darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Ortsbildschutzes sind zu beachten. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

Antennen / Parabolspiegel
 Antennen / Parabolspiegel

5 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist baubewilligungspflichtig und kann im Rahmen des Bundesrechts unter-sagt werden.

Voranfrage / Beratung
 Voranfrage / Beratung

6 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh abzusprechen.

Kernzone Süd-klosterrain, Bahnhofquartier und Muri Dorf
 Kernzone Süd-klosterrain, Bahnhofquartier und Muri Dorf

7 Die Kernzonen Süd- und Nordklosterrain, Bahnhofquartier und Muri Dorf dürfen unter Rücksichtnahme auf die benachbarten, unter Schutz stehenden Bauten neuzeitlich überbaut und genutzt werden.

8 Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird die Kernzone Wey von der Parkplatzerstellungspflicht teilweise befreit. Die Anzahl Pflicht-abstellplätze (reduzierter Bedarf) für Beschäftigte sowie für Kunden/Besucher reduziert sich um 20%. Abstellplätze für Wohnbauten sind davon nicht betroffen.

9 Falls die Bauherrschaft die vorgeschriebene Anzahl Pflichtabstellplätze nicht vorweisen kann, kann der Gemeinderat das Baugesuch trotzdem bewilligen, wenn sich die Bauherrschaft im Umfang der fehlenden Pflichtabstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt.

10 Bei neuen, grösseren Parkierungsanlagen sind sämtliche Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.

Gestaltungsplan
Bahnhofareal

11 Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bildet die Grundlage zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, eines funktional überzeugenden Umsteigeortes für den öffentlichen Verkehr, sicheren und durchgehenden Fuss- und Radwegbeziehungen sowie gut gestalteten Aufenthaltsbereichen. Das im Gestaltungsplan festzulegende Bauungskonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt. Dieses hat auf die geschützten Bauten, insbesondere die kulturhistorisch bedeutsame Klosteranlage, Rücksicht zu nehmen und angemessen auf die Lärmimmissionen zu reagieren.

Gestaltungsplan
Muri-Dorf

12 Der Gestaltungsplan Muri-Dorf bezweckt eine gesamthaft geplante, qualitativ gute Lösung für die Überbauung, die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierung, welche dem ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld am Rande des alten Ortsteiles gerecht wird.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG3

1 In Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Immissionen

2 Auf bestehende Wohnbauten ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Grünflächen

3 Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenanziffer von 0.1 anzustreben.

Gestaltungsplan

4 In den speziell gekennzeichneten Gebieten ist eine Ausnützungsziffer von 1.0 zulässig, sofern über das gesamte Areal ein Gestaltungsplan realisiert wird.

Einkaufszentren

5 Im speziell gekennzeichneten Gebiet kann ein Einkaufszentrum mit einer max. Nettoladenfläche bis zu 5'000 m² errichtet werden, sofern vorgängig eine Standortfestsetzung im Richtplan erfolgte und ein Gestaltungsplan vorliegt.

9 Falls die Bauherrschaft die vorgeschriebene Anzahl Pflichtabstellplätze nicht vorweisen kann, kann der Gemeinderat das Baugesuch trotzdem bewilligen, wenn sich die Bauherrschaft im Umfang der fehlenden Pflichtabstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt.

10 Bei neuen, grösseren Parkierungsanlagen sind sämtliche Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.

11 Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bildet die Grundlage zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, eines funktional überzeugenden Umsteigeortes für den öffentlichen Verkehr, sicheren und durchgehenden Fuss- und Radwegbeziehungen sowie gut gestalteten Aufenthaltsbereichen. Das im Gestaltungsplan festzulegende Bauungskonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt. Dieses hat auf die geschützten Bauten, insbesondere die kulturhistorisch bedeutsame Klosteranlage, Rücksicht zu nehmen und angemessen auf die Lärmimmissionen zu reagieren.

12 Der Gestaltungsplan Muri-Dorf bezweckt eine gesamthaft geplante, qualitativ gute Lösung für die Überbauung, die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierung, welche dem ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld am Rande des alten Ortsteiles gerecht wird.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG3

1 In Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Immissionen

2 Auf bestehende Wohnbauten ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Grünflächen

3 Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenanziffer von 0.1 anzustreben.

Gestaltungsplan

4 In den speziell gekennzeichneten Gebieten ist eine Ausnützungsziffer von 1.0 zulässig, sofern über das gesamte Areal ein Gestaltungsplan realisiert wird.

Einkaufszentren

5 Im speziell gekennzeichneten Gebiet kann ein Einkaufszentrum mit einer max. Nettoladenfläche bis zu 5'000 m² errichtet werden, sofern vorgängig eine Standortfestsetzung im Richtplan erfolgte und ein Gestaltungsplan vorliegt.

Gestaltungsplan
Luwa-Areal

6 Der Gestaltungsplan Luwa-Areal bezweckt, das ehemalige Gewerbeareal als eine zusammenhängend gestaltete Anlage gemischt zu nutzen und zu bebauen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.9. Wird ein Gewerbeanteil von mindestens 20% der Geschossfläche in die Gesamtüberbauung mit einbezogen, beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Gegenüber der Regelbauweise können 2 zusätzliche Vollgeschosse bewilligt werden. Das ehemalige Flussbett der Bünz ist grundsätzlich als begrünter Freiraum zu nutzen oder durch eine ökologisch gleichwertige Gestaltung ins Gesamtkonzept mit einzu beziehen. Der Vorplatz entlang der Luzernerstrasse ist als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.

Spezialbestimmung
Luzernerstrasse

7 Im braun umrandeten Bereich der WG3 hat die Überbauung auf der Basis des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes vor allem entlang der Luzernerstrasse nach einem ortsbaulich klaren Konzept zu erfolgen, indem der Strassenraum mit ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Bauten gefasst wird. Im Erdgeschoss ist ein angemessener Anteil, zur Strasse hin orientierter publikumsorientierter Nutzungen vorzusehen. Ostseitig der Luzernerstrasse sind die Vorplätze so zu planen, dass eine durchgehende Baumreihe gepflanzt werden kann.

§ 62a

Hochwasser-
gefährdetes Gebiet

1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

2 Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.