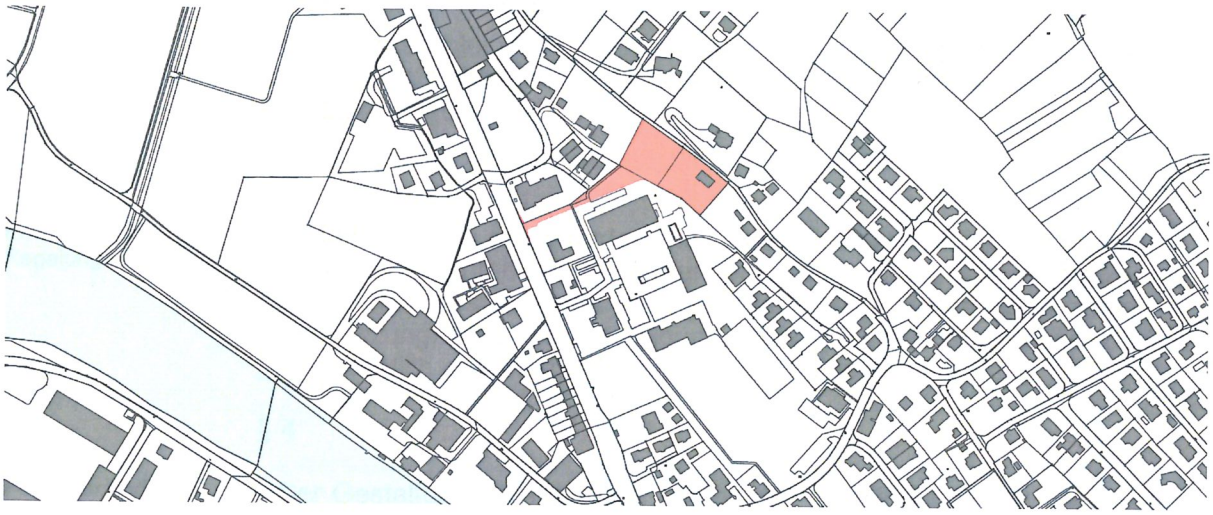
Gemeinde Mellingen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Unterer Höhenweg - Breiti"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)



Stand; Kantonale Genehmigung

Mitwirkung vom:	4. Juni 2018 bis 3. Juli 2018
Vorprüfungsbericht vom:	3. Januar 2019
Öffentliche Auflage vom:	21. Januar 2019 bis 20. Februar 2019
Beschlossen vom Gemeinderat am:	1. April 2019

Der Gemeindeammann ..... Der Gemeindeschreiber .....

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Juli 2019

Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

[1] Der Gestaltungsplan „Unterer Höhenweg - Breiti“ bezweckt eine gesamthaft geplante Erschliessung und Parkierung ab der Bahnhofstrasse K268. Er soll im steilen Gelände unterhalb des Höhenweges eine sorgfältig konzipierte Überbauung mit eigener Charakteristik und vertretbarer baulicher Dichte und fein auf die Topografie abgestimmter Aussenraumkonzeption sicherstellen.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

[1] Soweit der Gestaltungsplan „Unterer Höhenweg - Breiti“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Mellingen.

[2] Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

[1] Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. interne Fusswege, Notzufahrten, Anlieferungen) sowie allfällig für die Etappierung nötige Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplan „Unterer Höhenweg - Breiti“ beinhaltet die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

[2] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan inklusive den zugehörigen Schnitten 1 bis 4 im Massstab 1:500.

[3] Der Planungsbericht inklusive des Richtprojektes Bebauung und des Richtkonzeptes Umgebung dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung.

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

[1] Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehörige Untergeschosse (Kellerräume, Abstellplätze) umfassen ober- und unterirdische Gebäude. Sie sind unter Vorbehalt von § 9 Abs. 1 SNV ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A, B und C zulässig.

[2] In Abweichung zu § 21 BauV sind vorspringende Gebäudeteile inklusive Dachvorsprünge und Vordächer sowie verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen.

[3] Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist die Gebäudelänge, unabhängig von der Festlegung in der BNO, nicht beschränkt.

§ 6

Höhenmasse / Vollgeschosszahl

[1] In den Baubereichen für Hochbauten müssen Gebäude innerhalb der im Situationsplan 1:500 sowie in den Schnitten 1-1, 3-3 und 4-4 bezeichneten maximalen Höhen realisiert werden.

[2] Die maximal zulässigen Höhen dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lifte, Kamine, Dachrandabschlüsse, Absturzsicherungen) überschritten werden, sofern die qualitativen Voraussetzungen von § 15 Abs. 3 SNV erfüllt sind.

[3] Innerhalb der maximalen Höhenkoten dürfen höchstens 3 Vollgeschosse realisiert werden.

§ 7

Ausnützungsziffer

[1] Pro Baubereich für Hochbauten A, B und C sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten maximalen Geschossflächen GF zugelassen. Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich und ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Im Minimum sind 80% der Kontingente zu realisieren.

[2] Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

[3] Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 5 % möglich.

Bauweise

[4] Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A und B dürfen maximal je 5 Wohneinheiten erstellt werden.

§ 8

Baubereiche unterirdische Bauten

[1] Unterirdische Bauten sind ausschliesslich innerhalb der dafür im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zulässig.

[2] In den Baubereichen für unterirdische Bauten sind folgende zusätzlichen Nutzungen zugelassen: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben-, Technik-, Abstellräume, Erschliessungsbauten und -anlagen und dergleichen.

§ 9

Erschliessungsanlagen für Wohnungen

[1] Im Bereich Erschliessungsanlagen für Wohnungen dürfen die für die Hauszugänge benötigen Bauten und Anlagen wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Pergolas für gemeinschaftliche Nutzungen innerhalb der im Situationsplan 1:500 bzw. dem Schnitt 2-2 bezeichneten maximalen Höhen realisiert werden. Eine Überschreitung ist lediglich für Liftanlagen bis zu den maximalen Höhen der angrenzenden Baubereiche für Hochbauten zulässig.

[2] Der Bereich ist mit einem gut ins Gelände eingefügten Treppensystem und Betonstützmauern auszubilden, worin Grünflächen zur sanften Integration beitragen.

§ 10

Erschliessung / Parkierung

[1] Die motorisierte Arealerschliessung hat, mit Ausnahme der Zufahrt zum Gebäude am Höhenweg 15, von der Bahnhofstrasse K268 über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten neuen Erschliessungsflächen zu erfolgen. Mit der Realisierung des neuen Anschlusses an die K268 sind die bestehenden Direktanschlüsse auf der Parzelle Nr. 98 an die K 268 aufzuheben. Der detaillierte Zeitpunkt des Rückbaus wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Das erforderliche Parkfelderangebot ist innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten sowie innerhalb der Baubereiche für Hochbauten zu erstellen. Davon ausgenommen ist der im Situationsplan 1:500 dargestellte Bereich „Parkplätze Besucher“, wo maximal 1 oberirdisches Parkfeld (P2) bewilligt werden kann. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl.

[3] Die Zugänge zur gemeinschaftlichen Einstellhalle sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar und beleuchtet).

[4] Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich für einen Wendeplatz ist dauerhaft als solcher freizuhalten und mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

[5] In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wendebereich Personenwagen ist bei einer Bebauung der Parzelle Nr. 102 eine Wendemöglichkeit für Personenwagen sicher zu stellen.

§ 11

Langsamverkehr

[1] Die im Situationsplan 1:500 eingetragene, interne Fusswegverbindung ist zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre gemeinschaftliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

[2] Für Zweiradfahrzeuge sind an gut zugänglicher Stelle genügend gedeckte Abstellplätze bereitzustellen. In jedem Baubereich sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

§ 12

Naturnaher Aussenbereich

[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, naturnah zu gestaltenden Aussenbereiche, sind mit artenreichen Blumenwiesen und vereinzelten standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Sie müssen spätestens mit der Realisierung der zugehörigen Baubereiche für Hochbauten angelegt werden.

[2] Mit Ausnahme der für die Hangsicherung nötigen Bauten sowie von ökologisch wertvollen Trockenmauern sind keine Bauten und Anlagen zugelassen.

Bäume

[3] An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen ist je ein standortheimischer Hochstammbaum anzupflanzen und zu pflegen. Bei einem allfälligen Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

§ 13

Übergänge Höhenweg / Erschliessungsflächen

[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Übergänge dienen zur sorgfältig abgestuften Gestaltung und Ausstattung zwischen bestehenden und geplanten Verkehrsflächen.

[2] Die dem Zweck der Übergänge dienenden Bauten und Anlagen sind zugelassen (auch im Unterabstand gegenüber Strassen).

[3] Entlang des Höhenweges darf das Terrain bis auf das bestehende Strassenniveau aufgeschüttet werden, wobei eine stellenweise Begrünung vorzusehen ist.

[4] An der im Situationsplan 1:500 mit „A“ bezeichneten Lage ist eine Ausweichstelle vorzusehen, welche das Kreuzen von zwei Personenwagen bei langsamer Fahrgeschwindigkeit (30 km/h) erlaubt.

§ 14

Energie

[1] Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Allenfalls können auch energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen in Betracht gezogen werden.

[2] Die Parkfelder sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

§ 15

Gestaltung der Bauten und Anlagen

[1] Für alle Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.

[2] Die architektonische Gestaltung hat gegenüber der Regelbauweise höheren Anforderungen zu genügen. Balkone, Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren. Die geforderte Konzeption der Bauten bezieht sich auf: Dachformen und -abschlüsse, Sekundärbauteile, technische Einrichtungen, Materialisierung und Farbgebung.

Dachformen

[3] Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind bei Neubauten nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten gemäss § 6 SNV müssen sich gut in die Dachfläche integrieren Mit Ausnahme begehbarer Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

Umgebung

[4] Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind in einem Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. An der im Situationsplan mit SP bezeichneten Lage sind gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von 120 m^2 (inkl. Gemeinschaftsraum) zu sichern.

§ 16

Kriterien zur Beurteilung der Qualitäten

[1] Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

[2] Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein.

§ 17

Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan „Unterer Höhenweg - Breiti“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

[2] Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.