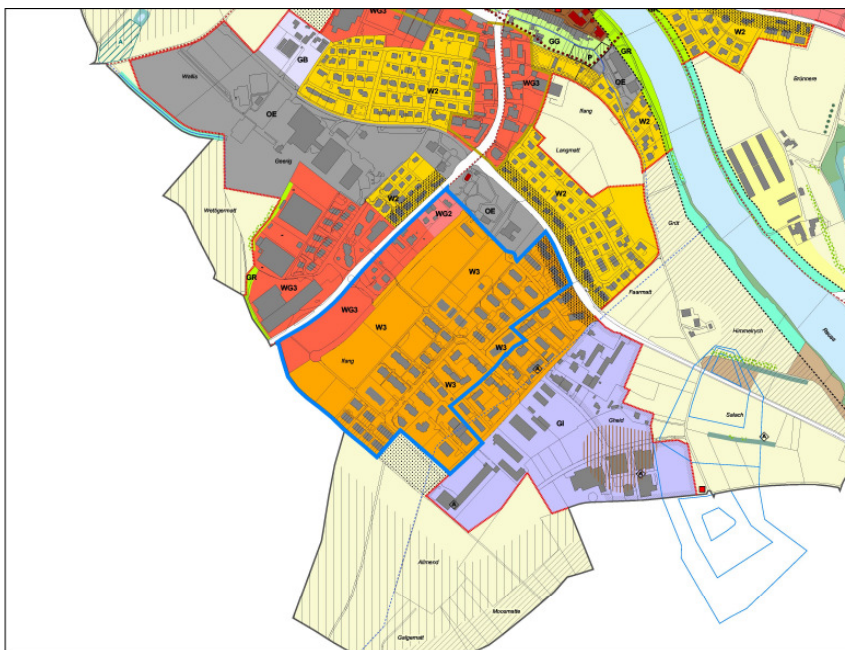


# Gestaltungsplan Grosse Kreuzzelg 2007

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften



---

Vorprüfungsbericht vom:	23. Dezember 2008
Mitwirkung vom:	17. Februar 2009 bis 18. März 2009
Öffentliche Auflage vom:	17. Februar 2009 bis 18. März 2009
Beschlossen vom Gemeinderat am:	18. Mai 2009
Genehmigung Regierungsrat am:	12. August 2009

Unverbindliche Version der Original-Sondernutzungsvorschriften

Der Gemeinderat Mellingen erlässt,

gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

## 1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

	<p>§ 1</p>
Ziel und Zweck	<p><sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden folgende qualitativen Ziele angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) städtebaulich klare Grunddisposition der Bauten mit hoher Architekturqualität, welche zu einer guten Gesamtwirkung führt</li><li>b) haushälterische Nutzung mit hoher baulicher Dichte, soweit sorgfältig angeordnete und gestaltete Aussenräume dies zulassen</li><li>c) attraktive Freiraum- und Strassenraumgestaltung mit möglichst direkter Anbindung der Langsamverkehrswege ins Zentrum</li><li>d) rationelle Erschliessung von der Lenzburgerstrasse und von der Bremgartenstrasse zur Schaffung separater interner Langsamverkehrswege, kein Durchgangsverkehr</li><li>e) entlang der Hauptverkehrsachsen optimal auf die Lärmsituation abgestimmte Überbauungen.</li></ul> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die einzelnen Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.</p>
Verhältnis zum übergeordneten Recht	<p>§ 2</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Zonenplan der Gemeinde Mellingen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.</p>
Privatrechtliche Regelungen	<p>§ 3</p> <p>Ergibt sich innerhalb des im Situationsplan 1:1'000 dargestellten reduzierten Perimeters, für den diese Sondernutzungsvorschriften gelten, ein Koordinationsbedarf (z.B. Anbindung unterirdische Parkierung, Freiräume), muss dies privatrechtlich geregelt werden. Dies ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.</p>
Perimeter und Bestandteile	<p>§ 4</p> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Perimeter.</p> <p><sup>2</sup> Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:1'000.</p> <p><sup>3</sup> Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Situationsplan 1:1'000 ausgeschiedenen reduzierten Perimeter. Im restlichen Perimeter gelten die Bestimmungen der BNO.</p> <p><sup>4</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Gestaltungsplanung.</p>

## § 5

Baubereiche  
für Hochbauten

<sup>1</sup> Die Baubereiche für Hochbauten sind grundsätzlich durch die im Situationsplan 1:1'000 dargestellten Baulinien begrenzt und bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Die Baulinien ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>2</sup> Die Stellung der Bauten ist so zu wählen, dass die vorhandene Orthogonalität grundsätzlich weitergeführt wird. Solitärbauten und Punkthäuser sind zulässig, jedoch keine diagonal zum Erschliessungsregime verlaufenden Bauvolumen.

<sup>3</sup> Pro Baubereich ist eine einheitliche Gestaltung der Bauten, der Parkierung und der Aussenräume vorzusehen, welche zu einer guten Gesamtwirkung führt. Anzustreben sind einfache Baukuben und klar definierte Aussenräume.

<sup>4</sup> Innerhalb der Baubereiche dürfen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die wohnhygienischen- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Gemeinderat kann ein Schattenwurfdiagramm verlangen.

<sup>5</sup> Entlang der Lenzburgerstrasse K268 ist der Strassenraum räumlich zu fassen. Publikumsorientierte Räume im Erdgeschoss sind zur Hauptstrasse hin zu orientieren.

<sup>6</sup> Entlang der Lenzburgerstrasse K268 und der Bremgartenstrasse K270 kann der Gemeinderat Neubauten und wesentliche Umgestaltungen bewilligen, wenn die Grundrisse zweckmässig konzipiert sind, so dass alle lärmempfindlichen Räume (Art. 2 Abs. 6 LSV) über Fenster gelüftet werden können, vor denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Sind entsprechende Grundrisskonzepte nicht verhältnismässig möglich oder ist die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen zur Strasse hin aus Gründen der besseren Einsehbarkeit erwünscht, so ist gemäss Art. 31 LSV die kantonale Zustimmung nötig. Diese wird in Aussicht gestellt, wenn gut lärmabgeschirmte Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) zur Verfügung stehen, die erforderlichen Ersatzmassnahmen (kontrollierte Lüftung, ausnahmsweise Schalldämmlüfter) getroffen sind und die sachgerechte Schalldämmung der Aussenbauteile (SIA-Norm 181) gewährleistet ist.

## § 6

Höhen

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gilt die maximale Anzahl Vollgeschosse gemäss Definition im Situationsplan 1:1'000. In den im Situationsplan dargestellten Bereichen um den Friedhof sind zusätzlich keine aufgesetzten Attikas und Dachgeschosse zugelassen.

<sup>2</sup> Entlang der Lenzburgerstrasse K268 kann der Gemeinderat bei gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, in Abweichung von § 14 Abs. 3 A-BauV, Geschosshöhen bis 4.5 m zulassen. Dadurch erhöhen sich die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Abs. 1 um 1.5 m.

<sup>3</sup> In Abweichung von der im Situationsplan festgelegten Geschossezahl können in den schraffierten Baubereichen 4a und 4b1 3 Vollgeschosse zugelassen werden, jedoch ohne darüber liegendes Attika und Dachgeschoss.

<sup>4</sup> In den Baubereichen 4a und 4b darf das Kellergeschoss das gewachsene Terrain um max. 1.5 m überragen, wenn der Anschluss an die Kanalisation mit einem natürlichen Abfluss von 1 % nicht möglich ist und dadurch die festgelegte Anzahl Vollgeschosse überschritten wird.

<sup>5</sup> Die gemäss Abs. 3 und 4 zugelassenen Abweichungen von der im Situationsplan festgelegten Geschosszahl können kumuliert werden.

## § 7

Bauliche Dichte

<sup>1</sup> In den Baubereichen Nr. 1, 2, 3, 4a, 4b1, 5, 6 und 8b sind die im Situationsplan festgelegten Bruttogeschossflächen BGF zulässig, wobei die anrechenbaren Räume in Attika-, Dach- und Untergeschossen bei der Ausnützungsziffer angerechnet werden. In den Baubereichen Nr. 1, 2 und 3 gilt der höhere Wert der zulässigen m<sup>2</sup> BGF lediglich für Bauten, die mindestens 1/3 Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung aufweisen.

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Bruttogeschossflächen auf die verschiedenen Grundeigentümer innerhalb der Baubereiche erfolgt proportional zu den Landflächenanteilen. Auf privatrechtlicher Basis können diese Anteile um maximal 5 % verschoben werden.

<sup>3</sup> In den Baubereichen Nr. 4b2, 7, 8a, 9a, 11, 12 und 13 können bestehende Bauten umgebaut, minimal erweitert und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert werden, die Einheitlichkeit bestehender Überbauungen gewahrt bleibt und gute wohnhygienische Lösungen erzielt werden. Grössere Um- und Neubauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

<sup>4</sup> Dachgeschosse dürfen nur auf einem Geschoss genutzt und ausgebaut werden. Ebenso sind Dachaufbauten nur auf einem Geschoss zulässig.

## § 8

Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung hat hohen Anforderungen zu genügen. Die in § 5 Abs. 3 SNV geforderte Einheitlichkeit der Bauten bezieht sich auf: Dachformen und -abschlüsse, Sekundärbauteile, technische Einrichtungen, Materialisierung und Farbgebung.

<sup>2</sup> Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren. Untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Balkone) sowie Wintergärten und Windfänge sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Dachvorsprünge gilt § 2 ABauV.

<sup>3</sup> Pro Baubereich ist eine einheitliche Dachform zu wählen. Folgende Dachformen sind zugelassen; Flachdach, flach geneigtes Dach bis max. 5° Neigung, gleichmässig geneigte Satteldächer bis max. 35° Neigung.

## § 9

Gesamtkonzept bei Teilüberbauung von Baubereichen

<sup>1</sup> Wenn ein Baugesuch nur einen Teil eines Baubereiches umfasst, muss ein Gesamtkonzept über den jeweils gesamten Baubereich vorgelegt werden, in welchem das städtebauliche Konzept, die Erschliessung und die Parkierung ersichtlich sind.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat beurteilt anhand eines Fachgutachtens, ob die qualitativen Anforderungen gemäss § 1 SNV eingehalten sind. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

## § 10

Quartierserschliessung  
Jurastrasse

<sup>1</sup> Über die gesamte Länge der Jurastrasse ist ein durchgehendes Gestaltungskonzept vorzusehen mit einer hohen Strassenraum- und Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig sind die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Der Wendeplatz der Jurastrasse ist verkehrstechnisch vom Friedweg zu trennen. Die Kosten der Projektierung und Ausführung gehen zu Lasten der Grundeigentümer (Feinerschliessung).

<sup>2</sup> Innerhalb des im Situationsplan 1:1'000 als Quartierserschliessung bezeichneten Bereiches ist für die strassenmässige Erschliessung ein Querschnitt von mind. 5 m als Lichtraum offen zu halten (Begegnungsfall Lastwagen/PW bei reduzierter Geschwindigkeit). Punktuell sind Ausweichstellen für den Begegnungsfall Lastwagen/Lastwagen vorzusehen.

<sup>3</sup> Für den Langsamverkehr sind sichere Verkehrsflächen vorzusehen. Die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsträger sind gleichwertig zu berücksichtigen (Fussgänger, Radfahrer, Bewohner, Zubringer, Gewerbe). Gemischt nutzbare Verkehrsflächen sind bei geringen Frequenzen möglich.

<sup>4</sup> Gegenüber den südöstlich der Jurastrasse anstossenden Baubereichen Nr. 5 und 6 ist mit gestalterischen Mitteln eine räumliche Abschirmung vorzusehen.

<sup>5</sup> Für die Baubereiche 1a, 1b, 4a und 5 ist mit der Einreichung des ersten Baugesuches ein Erschliessungskonzept vorzulegen, in welchem die Erschliessung ab der Jurastrasse und die Parkierung ersichtlich sind.

## § 11

Langsamverkehrs-  
achsen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Langsamverkehrsachsen sind für Radfahrer und Fussgänger zu realisieren. Notzufahrten und Zügelfahrzeuge sind lediglich am Antoniusweg, Zelgmattweg und Rietschenweg zugelassen. Der Friedweg dient zusätzlich für eine beschränkte Zu- und Wegfahrt zum Parkplatz Friedhof. Mit baulichen und verkehrstechnischen Massnahmen ist ein Missbrauch zu verhindern.

<sup>2</sup> Die Langsamverkehrsachsen sind als öffentlich zugängliche Wegverbindungen mit einer Breite von mindestens 3 m zu konzipieren und müssen auf einem durchgehenden Gestaltungskonzept basieren. Dieses hat eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die Langsamverkehrsachsen sind übersichtlich, beleuchtet und sicher auszugestalten. Die einzelnen Abschnitte müssen spätestens mit den anstossenden Überbauungen realisiert werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer (Feinerschliessung).

<sup>3</sup> Die Übergänge von den Langsamverkehrsachsen zu den Baubereichsrändern können privat genutzt werden, sind jedoch als offene Räume mit standortgerechter einheimischer Bepflanzung auszugestalten.

<sup>4</sup> Innerhalb der im Situationsplan 1:1'000 schraffiert dargestellten Bereiche des Antoniusweges, des Rietschenweges und der Jurastrasse ist jeweils eine durchgehende, öffentlich zugängliche Fussgänger- und Radwegverbindung zwischen den Punkten A und B mit einer Breite von mindestens 3 m sicherzustellen.

<sup>5</sup> In Abweichung von Abs. 1 dürfen die Langsamverkehrsachsen als quartierinterne und als Stichstrassen ausgebildete Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr genutzt werden, sofern die Anforderungen von § 15 Abs. 4 SNV erfüllt sind. Der Antoniusweg ist in jedem Fall auf die in Abs. 1 aufgeführten Verkehrsträger zu beschränken.

## § 12

Geplante Freiräume  
gemeinschaftlich  
oder privat

<sup>1</sup> In den Baubereichen Nr. 5 und 6 sind mit der Realisierung der Überbauung angrenzend an die Langsamverkehrsachsen zusammenhängende Freiräume mit den im Situationsplan angegebenen minimalen Flächen sicherzustellen. Abgestimmt auf das bauliche Konzept und auf die örtliche Situation sind den Freiräumen in Absprache mit dem Gemeinderat geeignete Funktionen zuzuordnen (Platz, Park, Spiel, Allmend, Flanierzone).

<sup>2</sup> Die geplanten Freiräume können von den im Situationsplan 1:1'000 dargestellten Lagen abweichen, sofern das bauliche Konzept und die Freiraumsituation die qualitativen Anforderungen von § 5 Abs. 3 SNV gleichwertig erfüllen. Die geplanten Freiräume sind in jedem Fall an die Langsamverkehrsachsen zu setzen.

Bestehende  
Spielwiesen

<sup>3</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 enthaltenen, bereits bestehenden Spielwiesen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

## § 13

Vorplatzbereiche  
Lenzburgerstrasse /  
Bremgartenstrasse

<sup>1</sup> Entlang der im Situationsplan bezeichneten Vorplatzbereiche ist grundsätzlich eine rückwärtige Erschliessung zu realisieren. Ausgenommen davon ist die Zu- und Wegfahrt für die in Abs. 2 zugelassenen Nutzungen. Die Gestaltung der Vorplätze muss insgesamt zu einer guten Strassenraumqualität beitragen.

<sup>2</sup> An der Lenzburgerstrasse ist die Zu- und Wegfahrt für eine beschränkte Anzahl Parkplätze für publikumsorientierte Nutzungen nach den ausgewiesenen Kundenbedürfnissen möglich. Innerhalb des Strassenabstandes von 6 m sind nur vereinzelte Parkplätze für auf Passantenkunden angewiesene Betriebe mit einem Beseitigungsrevers möglich. Für die Festlegung der Anzahl und Lage dieser Parkplätze ist die Zustimmung des Departement BVU erforderlich.

## § 14

Siedlungsrand

<sup>1</sup> Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen, die räumlich und optisch wirksam sind.

Zäsur Siedlungsrand

<sup>2</sup> Innerhalb des Baubereiches 4a und 4b1 ist zur optischen Trennung der Bauten am Siedlungsrand ein minimaler Gebäudeabstand von 10 m vorzusehen. Ausgenommen von dieser Bestimmungen sind Klein- und Anbauten, welche den gesetzlichen Abstand einzuhalten haben, sowie private Aussenraumnutzungen.

## § 15

Parkierung

<sup>1</sup> Die Erstellung neuer Pflichtparkfelder für Bewohner und Arbeitsplätze ist innerhalb der Baubereiche für Hochbauten vorzusehen. Oberirdische Parkfelder sind nur für Besucher zugelassen.

<sup>2</sup> Die Zufahrten zu den unterirdischen Sammelgaragen sind nach Möglichkeit zusammengefasst zu erstellen und so zu platzieren, dass möglichst wenig Verkehr im Quartier entsteht.

<sup>3</sup> Die Zugänge von den Wohnungen zu den Sammelgaragen sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

<sup>4</sup> Vom Grundsatz der Anordnung der Pflichtabstellplätze in unterirdischen Sammelgarage kann abgewichen werden, falls die Bauten im Minergie-P-Eco Standard zertifiziert werden und eine gleichwertige Freiraumqualität entsteht.

#### § 16

- Umgebungsgestaltung <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche ist eine sorgfältige Anordnung und Gestaltung aller Aussenanlagen vorzusehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer angemessenen Durchgrünung mit überwiegend standortheimischer Bepflanzung sowie eine optische Durchlässigkeit ermöglichen.
- <sup>2</sup> Wesentliche Elemente der Aussenraumgestaltung müssen als Einheit in Erscheinung treten. Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dgl. sind in optimaler Weise auf das bauliche Konzept abzustimmen. Spielgelegenheiten sind für unterschiedliche Altersgruppen zu ermöglichen.
- <sup>3</sup> Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen mit Angabe der Bepflanzung sowie der Oberflächen und Materialien (Beläge u.dgl.). Ein angemessener Anteil von 20 % der Aussenanlagen ist als ökologische Ausgleichsfläche zu konzipieren.

## 4. TEIL VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

#### § 17

- Inkrafttreten <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Sondernutzungsplanes.
- Aufhebung bisherigen Rechts <sup>3</sup> Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes wird die Sondernutzungsplanung vom 12. Juni 1979 aufgehoben (Kommunaler Überbauungsplan, Baulinienplan 1:1'000 / Gestaltungsplan 1:1'000 / Spezialbauvorschriften).