

Gestaltungsplan „Tägerigerweg / Gartengässli“

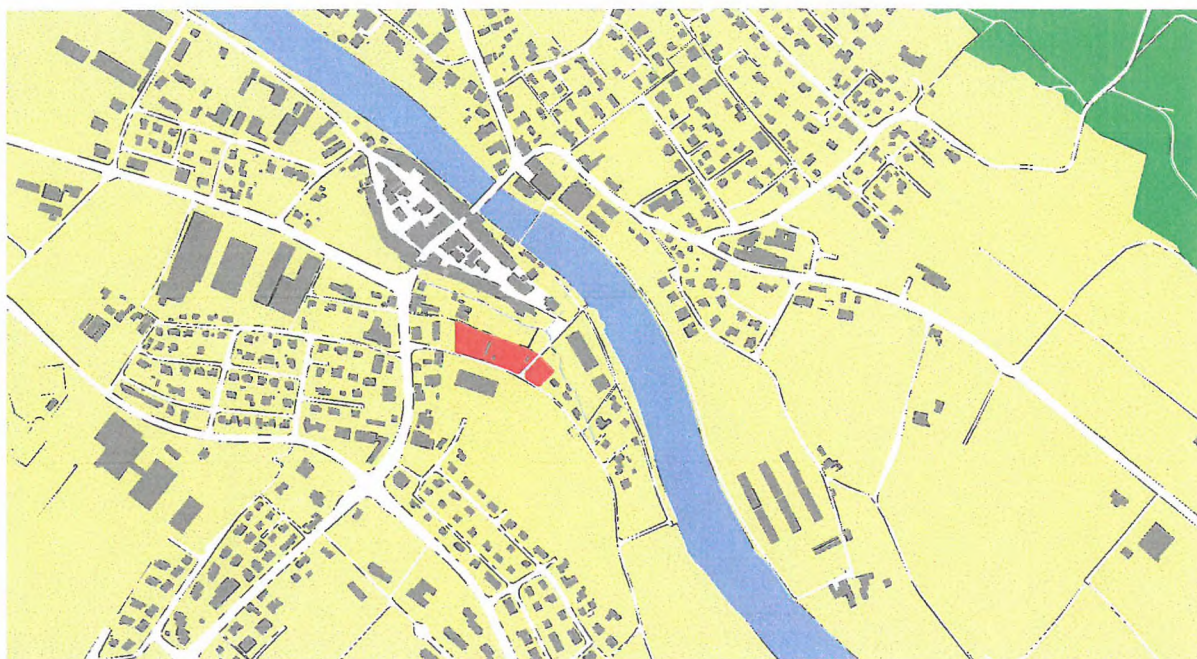
Situationsplan 1:500 14. September 2012

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Richtprojekt mit Konzept Umgebungsgestaltung vom 06. Juni 2012 (orientierend)
- Planungsbericht vom 14. September 2012 (orientierend)



Kartenausschnitt

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. Januar 2013

Mitwirkung vom... 21.1. - 19.2.2013

Vorprüfung vom... 13.12.2012

Änderungen gemäss Beschwerde-
Entscheid des Departementsvorstehers

Öffentliche Auflage vom... 21.1.2013

bis... 19.2.2013

2. Öffentliche Auflage vom 02. Dezember 2013

bis 02. Januar 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Mai 2013 / 26. Mai 2014

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt:



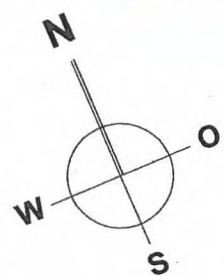
LEGENDE:

GENEHMIGUNGSGEHALT

- PERIMETER
- ZWANGSBAULINIEN
- BAULINIEN
- BAUFELDER
- OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- UNTERIRD. PARKPLÄTZE
- EIN- / AUSFAHRT TIEFGARAGE
- ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN
- aGF MAX. AUSNÜTZUNG PRO BAUFELD (OHNE ATTIKAGESCHOSS)

ORIENTIERUNGSGEHALT

- WOHNZONE 2
- GRABENGARTENZONE
- WOHN- UND GEWERBEZONE 3
- ZONE FÜR ÖFFENTL. BAUTEN
- EIN- / AUSFAHRT (mit Dienstbarkeitsvertrag)
- RICHTPROJEKT
- BESTEHENDE STRASSE
- BESTEHENDE BAUTEN/ ABBRUCH
- ÖFFENTL. FUSSWEG



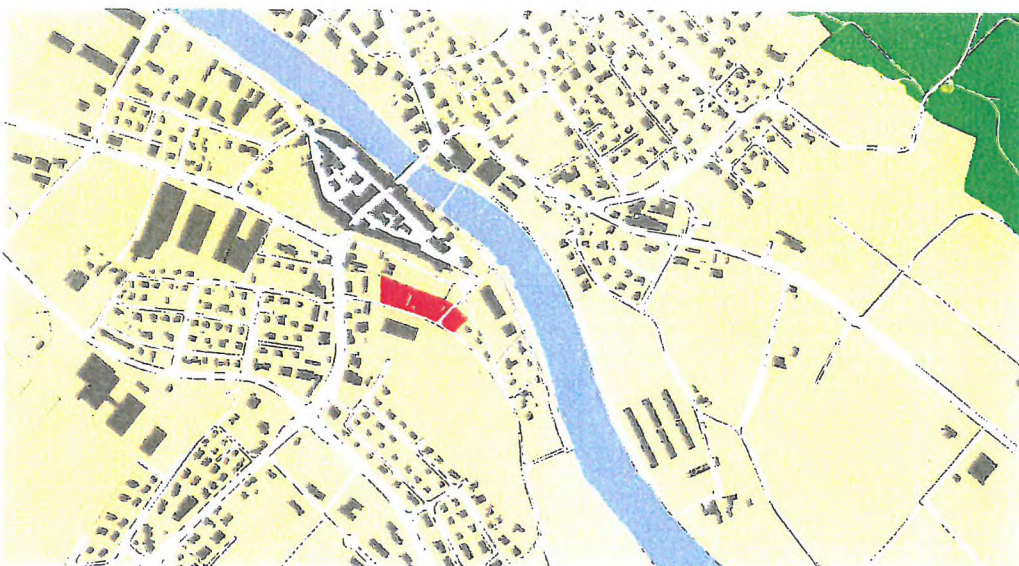


Gestaltungsplan „Tägerigerweg / Gartengässli“ Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt mit Konzept Umgebungsgestaltung (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kartenausschnitt

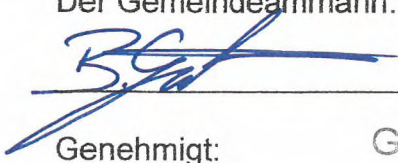
Mitwirkung vom... **21.1.2013 - 19.2.2013**

Vorprüfung vom... **13.12.2012**

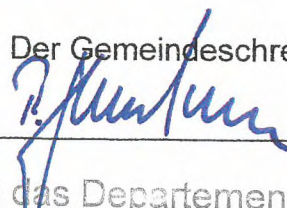
2. Öffentliche Auflage vom... **02.12.2013** bis... **02.01.2014**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **26.05.2014**

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den **13. Januar 2014**



Gestaltungsplan Tägerigerweg / Gartengässli

Sondernutzungsvorschriften

19. Oktober 2012

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Tägerigerweg / Gartengässli“ bezweckt eine, der besonderen Lage im Einflussbereich der Altstadt angepasste, koordinierte Überbauung. Insbesondere soll ein guter Schutz des Altstadtbildes sowie eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden.

§ 2

Bestandteile

1) Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1 :500

2) Erläuternde Grundlagen sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt mit Konzept Umgebungsgestaltung vom 06.06.2012

§ 3

Perimeter und Planungsvorbehalt

1) Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche. Diese entspricht dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

2) Für die Parzelle 715 (Feld D) kommen nur die Vorschriften im Situationsplan und die § 1 – 10 zur Anwendung. Für alles andere gelten die Vorschriften der Bau und Zonenordnung. Vorschriften für das Feld D werden bei Bedarf erarbeitet. Die Parzelle liegt im Bereich der Restgefährdung bei Hochwasser. Bei einem Baugesuch ist eine entsprechende Klärung und Selbstdeklaration erforderlich. Bei einer Umzonung von

Parzelle 715 in eine Zone OE werden die Sondernutzungsvorschriften für Baufeld D hinfällig.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

- 1) Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mellingen, insbesondere die Vorschriften der Zone W 2.
- 2) Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutz-gesetzgebung.

§ 5

Nutzung

- 1) Die Nutzung richtet sich nach der jeweils in Kraft stehenden BNO. Die Anzahl der Wohnungen pro Baufeld ist auf max. 10 Wohnungen begrenzt.
- 2) Die Nutzung der über die Anzahl Pflicht- und Besucherparkplätze hinausgehenden Parkfelder ist nicht eingeschränkt.

§ 6

Baufelder

- 1) Hochbauten (inkl. Kleinst-, Klein- und Anbauten), sind, ausser den in den Absätzen 2 und 3 nachfolgend aufgezählten Fällen, ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
- 2) Transparente überdeckte Veloabstellplätze zwischen den Baufeldern und dem Tägerigerweg können auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden.
- 3) Die im Plan bezeichneten Garagenabfahrten sind, ausgenommen im Baulinienabstand, zu überdachen und im architektonischen Ausdruck in die Überbauung zu integrieren.

§ 7

Baulinien und Pflichtbaulinien

- 1) Vorspringende Gebäudeteile gemäss BauV Anhang 3, § 2 über den Gebäudekubus, sind auch innerhalb der Baufelder nicht zulässig. Die Bauten mit all ihren Bestandteilen sind vollständig innerhalb der Baulinien zu erstellen.
- 2) Entlang der Pflichtbaulinien sind die Fassaden an diese zu stellen.

§ 8

Grenzen innerhalb der Baufelder

Wo Grundstücksgrenzen durch die Baufelder verlaufen, sind entsprechende Dienstbarkeiten zu begründen oder Grenzbereinigungen vorzunehmen.

§ 9

Geschosszahl und Höhen

- 1) Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse und ein Geschoss mit der aGF eines Attikageschosses gemäss § 34 BNO und § 16 Abs.2 ABauV erstellt werden.
- 2) In den Baufeldern A bis C wird die Erdgeschosskote auf 350.70 M. ü. M und der Dachrand auf 360.00 M. ü. M festgelegt. Möglich sind Überschreitungen durch technische Dachaufbauten (Lift, Solaranlagen) bis maximal 80 cm, welche um die Höhe vom Dachrand zurückgesetzt sein müssen sowie Kamine und Lüftungsrohre.

§ 10

Anrechenbare Geschossflächen aGF

- 1) Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen aGF der Vollgeschosse sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonen-gemässe Ausnützungsziffer. Die Geschossflächen der Attikageschosse werden nach § 34 BNO und § 16 Abs. 2 ABauV berechnet. Sie werden nicht in die im Situationsplan angegebene aGF eingerechnet.
- 2) Wird die Bebauung eines Feldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojektes eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.
- 3) Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen zwei Feldern ist im Umfang von maximal 5% des kleineren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 11

Umgebungsgestaltung

- 1) Zwischen den Baufeldern und in den Randzonen darf die Sicht vom Trägerigerweg auf die Altstadt nicht durch Palisaden, Wälle, Pflanzungen, gedeckte Veloabstellplätze sowie Klein- und Kleinstbauten oder dergleichen behindert werden. Es sind nur niedrige Pflanzen bis 1,20 m Höhe erlaubt.
- 2) Hartflächen müssen versickerungsfähig sein.
- 3) Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Sie hat sich nach dem Umgebungskonzept zu richten.
- 4) Die im Konzept Umgebungsgestaltung bezeichneten Elemente sind dauerhaft zu erhalten.

§ 12

Erschliessung

- 1) Der Verbreiterung des Trägerigerweges im Bereich des Sondernutzungsplanes um maximal 1 m ist Rechnung zu tragen.
- 2) Die Erschliessung der Unterniveaugarage mit Ein- und Ausfahrten hat an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

§ 13

Parkierung

- 1) Besucherparkplätze sind oberirdisch in den im Situationsplan bezeichneten Feldern zu erstellen. Sie sind zu bezeichnen, dürfen nicht vermietet werden.
- 2) Die unterirdische Garage ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Feldes zu erstellen. Sie ist auf der ganzen Länge zu verbinden, sodass jedes Baufeld an diese angeschlossen ist. Die hierfür notwendigen Rechte und Pflichten sind vor der Baubewilligungserteilung durch Grundbucheinträge zu regeln.

§ 14

Fusswegverbindungen

Das Grosse Gartengässli ist um einen Meter zu verbreitern und dieser Teil der Öffentlichkeit als Fussweg zur Verfügung zu stellen. Die Kostentragung ist in einer Erschliessungsvereinbarung zu regeln. Soweit diese Flächen nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist die öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde

§ 15

Energieeffizientes Bauen

Für die Bauten gilt als Minimalanforderung ein Minergie-Standard (zertifiziert).

§ 16

Dachgestaltung

- 1) Die Dächer der Attikageschosse dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.
- 2) Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen, oder zur Energiegewinnung ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

§ 17

Ökologische Ausgleichsfläche

- 1) Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.)
- 2) Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem Anteil der erstellten Geschossflächen der Bauten entsprechen.

§ 18

Gestaltung von Bauten und Anlagen

- 1) Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- 2) Es sind nur Flachdachbauten zulässig.
- 3) Das Attikageschoss muss in allen Ansichten ablesbar sein.
- 4) In den Baufeldern A bis C ist das mit diesen Sondernutzungsvorschriften genehmigte Richtprojekt vom für die äussere Form, die Proportionen und die Struktur der Fassaden verbindlich. Die Gebäude in den Baufeldern A bis C sind bezüglich Materialisierung und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen.
- 5) Abweichungen kann der Gemeinderat nach Einsicht in ein Fachgutachten gemäss nachstehendem § 19 Abs. 2 ff. bewilligen. Die Fassadenmaterialien sind aufeinander abzustimmen. Vor der Ausführung ist der Bauverwaltung ein entsprechendes Farb- und Materialkonzept einzureichen, welches vor Baubeginn genehmigt sein muss.

- 6) Die Wohnungen müssen zur Wohnung gehörende Aussenflächen von minimal 8 m² aufweisen.

§ 19

Verfahren

- 1) Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten mit Änderungen gegenüber dem Richtprojekt zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen. Dieses hat die angrenzenden Liegenschaften sowie mindestens die erste Häuserzeile der Altstadt einzubeziehen und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung zu ermöglichen.
- 2) Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten erstellen lassen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 20

Inkrafttreten

- 1) Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2) Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.