

e) Die Ausführungen des Fachmanns überzeugen und werden auch von den Parteien anerkannt. Mit der Sicherstellung von 4.5 m Breite im Einmündungsbereich, einer Breite von 3 m im weiteren Verlauf der Strasse und der Auflage, dass Einfriedigungen einen Abstand zur Strasse von wenigstens 30 cm einhalten müssen, genügt der streitige Abschnitt des Stockweges den Anforderungen für den Grundbegegnungsfall zwischen Personenwagen und Fussgängern. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist die Baubewilligung in diesem Sinn anzupassen.

96 Sondernutzungsplanung

- **Teile eines Sondernutzungsplans, die gegen zwingende Festsetzungen des Allgemeinen Nutzungsplans verstossen, sind gesetzeswidrig und daher ungültig.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 29. März 2006
i.S. S. gegen Baukonsortium M. und Gemeinderat Mellingen

Sachverhalt

Der Allgemeine Nutzungsplan der Gemeinde Mellingen von 1994 beschränkt die Geschosszahl für die Zonen W3 und WG3 auf drei Geschosse. Ein viertes Geschoss ist einzig in der WG3 möglich, wenn ein Sondernutzungsplan dies so vorsieht. Vor der Beschwerdeinstanz stellte sich die Frage, ob der Sondernutzungsplan «Kreuzzelg» von 1979, der noch unter altem Recht erlassen worden war und für das Baugrundstück in der W3 viergeschossige Bauten zulässt, gültig bleibt.

Aus den Erwägungen

4. In einem nächsten Schritt ist somit zu untersuchen, ob in der betreffenden Zone vier Vollgeschosse zulässig sind.

Der Gestaltungsplan «Kreuzzelg» umfasst ein Gebiet, in welchem gemäss Grundnutzung (W3) drei Geschosse zugelassen sind. Er wurde vom Grossen Rat am 20. Juni 1981 genehmigt. Nach § 7 der dazu geltenden Spezialbauvorschriften wird die maximale Geschosszahl für jede Baufläche festgelegt und im Plan eingetragen. Für die Baufläche 7 sind gemäss Situationsplan vier Geschosse zulässig. (...)

Nach § 168 Abs. 1 BauG bleiben die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgestellten Nutzungspläne sowie Nutzungs- und Ausführungsvorschriften des Kantons und der Gemeinden in Kraft, so weit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht nicht widersprechen. Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass andere Widersprüche im Rahmen der normalen Überprüfung der Pläne und Vorschriften beseitigt werden. (...)

Nach § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen und –vorschriften abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzung nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegen stehen. So weit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne gemäss § 3 Abs. 2 ABauV von den allgemeinen Nutzungsplänen und –vorschriften u.a. bezüglich der Baumasse abweichen (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss).

Gemäss § 18 Abs. 3 BNO vom 24. März 1994/26. November 1996 kann der Gemeinderat in den WG-Zonen im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Geschoss bewilligen, wenn dadurch das Quartier- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. In der Zone W3, in welcher das Gebiet Kreuzzelg ... liegt, wird kein zusätzliches Geschoss zugelassen. Dass der Gemeinderat beim Erlass der neuen Nutzungsplanung vor 10 Jahren nur in den Wohn- und Gewerbezonon ein zusätzliches Geschoss zulassen wollte, nicht aber in den Wohnzonen, hängt damit zusammen, dass der Gemeinderat in den reinen Wohngebieten bessere Lichtverhältnisse und damit eine bessere Wohnqualität schaffen wollte als in den gemischten Zonen. Eine solche Massnahme ist aus raumplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Den Gemeinden steht im Übrigen auch auf Grund der

Gemeindeautonomie ein weites Ermessen beim Erlass von Zonenvorschriften zu. (...)

Der Gestaltungsplan «Kreuzzel» von 1979/1981 wurde mit der Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Zonenplanes von 1994/96 insoweit ausser Kraft gesetzt, als er mit höherrangigem Recht in Widerspruch steht. Die Bauherrschaft ist der Auffassung, dass der Gestaltungsplan nach wie vor in Kraft sei, weil er formell nie aufgehoben wurde. Nach dem klaren Wortlaut von § 168 Abs. 1 Satz 1 BauG erübrigte sich allerdings eine formelle Aufhebung.

Somit dürfte die geplante Baute nur mit drei Vollgeschossen realisiert werden.

97 Dachgeschoss

- **Die Fläche unter einem Mansardendach, dessen unterer Dachteil die für ein Dachgeschoss zulässige Neigung von 45° überschreitet, zählt als Vollgeschoss.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 25. Juli 2006
i.S. F. und Mitb. gegen B. und den Gemeinderat Meisterschwanden

Aus den Erwägungen

3. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass das oberste Geschoss des projektierten Einfamilienhauses nicht als Dachgeschoss qualifiziert werden könne. Die Definition des Dachgeschosses ergebe sich abschliessend aus § 16 ABauV. Das oberste Geschoss des geplanten Gebäudes mit dem darauf aufgesetzten Mansardendach weise diese Eigenschaften nicht auf, zumal die Dachneigung bedeutend mehr als 45° betrage. Deshalb sei das oberste Geschoss hier als Vollgeschoss zu zählen, mit der Folge, dass dessen Fläche in die Ausnutzungsziffer eingerechnet werden müsse. (...) Da das oberste Geschoss hier als Vollgeschoss zähle und dessen Fläche in die Ausnutzungsziffer eingerechnet werden müsse, ergebe sich eine massive Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.45;