



GEMEINDE SPREITENBACH

KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN SCHLEIPFE

Spezialbauvorschriften



DATUM 8. Aug. 1977	ENTWURF KS. F+F.ST+P.	GEZEICHNET	GEPRÜFT K.S.	GRÖSSE A4	1013	GENEHMIGUNGSVERMERK: Genehmigung durch den Grossen Rat Aarau, den <i>27. Febr. 1980</i> RRB - Nr. <i>425</i> vom <i>3. März 1980</i> Im Auftrage des Grossen Rates Der Staatsschreiber: In Vertretung <i>Ernst Salm</i>
PLANUNG	K.SCHEIFELE ING.-+PLANUNGS-AG SPREITENBACH				VISUM <i>Schleipfe</i>	
ARCHITEKTUR	M. FUNK + H.U. FUHRIMANN, DIPL. ARCH. ETH/SIA BADEN					
LANDSCHAFT	ATELIER STERN+PARTNER, LANDSCHAFTSARCH. ZÜRICH					
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM <i>24. OKT. 1977</i> BIS <i>23. NOV. 1977</i> GENEHMIGT VOM EIWOHNERRAT AM <i>01. JUN. 1978</i> DER PRÄSIDENT: <i>[Signature]</i> DER PROTOKOLLFÜHRER: <i>[Signature]</i>						



SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

ZONE "N"

vom 1. Juni 1978

Die Einwohnergemeinde Spreitenbach erlässt gestützt auf § 141 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG) sowie den rechtskräftigen Zonenplan mit Zonenordnung der Gemeinde Spreitenbach vom 2. Juli 1959 für den

GESTALTUNGSPLAN SCHLEIPFE

die nachfolgenden Spezialbauvorschriften:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- | | | |
|-----|--|-----------------|
| § 1 | Diese Spezialbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Schleipfe dargestellte und mit dem Buchstaben "N" bezeichnete Gebiet. | Geltungsbereich |
| § 2 | Die Gemeinde Spreitenbach fördert mit dem Erlass dieses Gestaltungsplans die Errichtung einer wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich guten Ueberbauung des Wohngebietes Schleipfe/Groppenacker. Durch ausgeprägte Gliederung in Siedlungen mit urbanem Charakter und Einbezug der Landschaft als Zäsur, durch Schaffung alternativer Wohnformen in starker Durchmischung sowie Fernhalten des motorisierten Verkehrs soll ein Quartier hoher Wohnqualität mit guten soziologischen Bedingungen entstehen. | Zweck |

§	3	<u>Bestandteile</u>	Bestandteile
§	3.1	Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplan Schleipfe sind	a. rechtsverbindliche
		.. 1. Die Spezialbauvorschriften	
		.. 2. Die Zoneneinteilung	
		Plan Nr. 20, Zonenplan 1:1000	
		.. 3. Der Ueberbauungsplan, bestehend aus	
		Plan Nr. 21, Baulinienplan 1:1000	
		Plan Nr. 22, Längenprofil, Strasse Nr. 10, 1:1000/100	
		Plan Nr. 23, Längenprofil, Strasse Nr. 11, 1:1000/100	
		.. 4. Der Nutzungsplan	
		Plan Nr. 24, Situationsplan 1:500 mit Schnitten	
		.. 5. Die Landumlegung, bestehend aus	
		Plan Nr. 25, Grundbuchplan 1:1000	
		Plan Nr. 26, Zuteilungsplan 1:500	
		Plan Nr. 27, Dienstbarkeitenplan 1:500	
		Plan Nr. 28, Umlegungsverzeichnis (Flächentabelle)	
		Beil.Nr. 29, Grundbuchauszüge und Lastenbereinigung	
§	3.2	Die übrigen Beilagen zum Gestaltungsplan, nämlich	b. begleitende
		.. 1. Modell 1:500	
		.. 2. Leitbild	
		.. 3. Siedlungsstruktur	
		Plan Nr. 31, Situationsplan 1:500 mit Schnitten	
		Plan Nr. 32, Axonometrie der Gesamtanlagen	
		.. 4. Gesamtplan Landschaft und Siedlung	
		Plan Nr. 33, Situationsplan 1:500	
		.. 5. Verkehrsplan	
		Plan Nr. 34, Situationsplan 1:500	
		.. 6. Versorgungsschema	
		Plan Nr. 35, Situationsplan 1:500	
		haben begleitenden Charakter. Sie veranschaulichen die Ziele des Gestaltungsplanes, verdeutlichen die Spezialbauvorschriften und gelten als Richtlinie für Planung, Projektierung und Ausführung der Bauten und Anlagen.	

§ 4	Im Gestaltungsplan Schleipfe werden die folgenden Teilgebiete unterschiedlicher Nutzung ausgeschieden: Gebiet I = Wohngebiet Schleipfe Gebiet II = Einfamilienhausgebiet Groppenacker Gebiet III = Freihaltegebiet Loomatten	Gebietseinteilung
 B. <u>SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN</u>		
I. <u>Wohngebiet Schleipfe</u>		
§ 5	Dieses Gebiet ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Zugelassen sind gemischter Wohnungsbau, Kleinwohnungen, Appartements, Einzelbüros, stilles Gewerbe, Ateliers sowie die dem Wohnen dienenden Dienstleistungs- und Gemeinschaftsanlagen im Ausmass des Bedarfs der Quartiere Schleipfe, Girhalde und Hasel.	Art der Bebauung
§ 5.1	Alle nicht dem Wohnen direkt oder indirekt dienenden Nutzungen sind nur soweit gestattet, als sie den Immissionsgrad I nicht überschreiten.	Immissionen
§ 5.2	In der zentralen Siedlung 3 wird ein Quartierzentrum mit Kleinläden, Restaurant, Dienstleistungsbetrieben und Kleingewerbe in Verbindung mit übrigen gemeinsamen Einrichtungen (§§ 11 ff) angestrebt.	Quartierzentrum
§ 6	<u>Verfahren</u>	<u>Verfahren:</u>
§ 6.1	Durch die Aufteilung der Planungsbestandteile in rechtsverbindliche Vorschriften einerseits (§ 3.1) und wegleitende Beilagen andererseits (§ 3.2) ist den Grundeigentümern ein Rahmen gesetzt innerhalb welchem ein Gestaltungsspielraum verbleibt. Um eine angemessene Einheit im Erscheinungsbild und die optimale Funktionsfähigkeit, ohne Benachteiligung einzelner Grundeigentümer, zu gewährleisten, werden Einzelbaubewilligungen nur auf Grund eines Vorprojektes mit Vorentscheid erteilt.	- Vorprojekt

- | | | |
|-------|---|--|
| § 6.2 | Das Vorprojekt nach § 6.1 ist dem Gemeinderat im Massstab 1:200 einzureichen und muss mindestens den Bereich einer Siedlung samt zugehörigem Grünflächenanteil sowie die Parkierungsanlagen umfassen. Das Vorprojekt hat alle Angaben zu enthalten, die für die Prüfung der Uebereinstimmung mit Vorschriften und Leitbild des Gestaltungsplanes erforderlich sind. | - Inhalt des Vorprojektes |
| § 6.3 | Der Gemeinderat erteilt einen verbindlichen, detaillierten und beschwerdefähigen Vorentscheid über das Vorprojekt. | - Vorentscheid |
| § 6.4 | Gestützt auf den Vorentscheid haben die Gesuchsteller vor Eingabe des Baugesuches mit den beteiligten oder betroffenen Grundeigentümern die noch erforderlichen Vereinbarungen über gemeinsame Anlagen sowie über Dienstbarkeiten gemäss Gestaltungsplan zu treffen. (Grenzbaurechte, Wege-rechte sowie Bau- und Mitbenützungsrechte für Sammelgaragen und Durchfahrten laut Lastenbereinigung.) | - Gemeinsame Vereinbarungen |
| § 7 | Die Ausnützungsziffer beträgt 0.78 bezogen auf die jeweilige Grundstückfläche nach Abzug des für öffentliche Strassen und Gehwege abgetretenen Landes. | Ausnützungsziffer |
| § 8 | Das Wohngebiet Schleipfe wird gemäss Nutzungsplan in 6 Siedlungen gegliedert, welche mit Grünflächen voneinander getrennt sind. | <u>Siedlungen</u>
- Gliederung der Bebauung |
| § 8.1 | Lage und Gestaltung der Bauten sind unter Einhaltung der Vorschriften des Nutzungsplanes nach den wegleitenden Beilagen zum Gestaltungsplan vorzusehen. Die Bauten müssen mehrheitlich in Hangrichtung stehen. Die Abriegelung der Hofsiedlungen gegen die Post- und Groppenackerstrasse ist zu vermeiden, indem parallel dazu liegende Bauten unterbrochen und mit Durchblicken und Zäsuren aufgelockert werden. | - Kubische Gestaltung |

- Gebäude von mehr als 25 m Länge sind längs, quer oder im Grundriss akzentuiert zu stufen, mit der Geschosshöhe zu terrassieren oder mit der Fassade abzuwinkeln.
- Stufung und Gliederung
- § 8.2 Ueber dem Sockelgeschoss sind 1- bis 5-geschossige Bauten gestattet, wobei höchstens 20 % der mit Wohnungen überbauten Fläche 5-geschossig sein darf. Für die 3- und mehrgeschossigen Bauten sind zusätzlich die Begrenzungslinien gemäss Nutzungsplan einzuhalten.
- Geschosshöhe
- § 8.3 Der Wohnungssplit wird im Projektierungsstadium festgelegt. Als Richtlinie gilt je Siedlung:
- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1- und 2-Zimmerwohnungen | ca. 20 % |
| 3-Zimmerwohnungen | ca. 25 % |
| 4-Zimmerwohnungen | ca. 40 % |
| 5- und Mehr-Zimmerwohnungen | ca. 15 % |
- Mindestens 8 % aller Wohnungen sind in jeder Siedlung als Alterswohnungen auszustatten.
- Alterswohnungen
- In jeder Siedlung sind mindestens 2 verschiedene Wohnungstypen (z.B. Wohnungen mit durchgehendem oder einseitig orientierten Gemeinschaftsbereich, Maisonnette-Wohnungen, Attika-Wohnungen etc.) vorzusehen. Es ist eine starke Durchmischung der Wohnungstypen und -grössen auch in den einzelnen Etappen und Gebäuden anzustreben.
- Durchmischung
- § 8.4 Innerhalb der Siedlungen ist als "Baufläche" der Bereich für Hochbauten ausgeschieden. Ueber die Baufläche hinausragen dürfen ausschliesslich Sockelgeschosse bis an die entsprechende Baulinie resp. bis an die Grenze der Grünflächen.
- Bauflächen
- § 8.5 Als Uebergang von den Grünflächen zu den Bauflächen ist ein im Nutzungsplan dargestellter Bereich für private, den Wohnungen zugeordnete Gärten ausgeschieden. In diesem Bereich liegen auch die direkten Durchgänge von den Treppenhäusern zu den Grünflächen.
- Wohngärten
- Ausmass und Lage

Sofern Sockelgeschosse gemäss § 8.2 im Bereich von Wohngärten liegen, müssen deren Dachflächen begehbar und bepflanztbar ausgebildet werden.

In den Wohngärten dürfen Mauern, Nischen, Gartencheminées und ähnliche Anlagen bis 1.80 m Höhe sowie Gartenhäuschen und Ueberdachungen bis 8.00 m² Grundfläche und höchstens 2.20 m Höhe vom Mieter oder Eigentümer nachträglich erstellt werden. Solche Bauten müssen mit natürlichen Materialien gebaut werden und dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung nach § 153 BauG nach schriftlicher Mitteilung, im Sinne einer Auflage, bei Eigentümer, direkten Anstössern, Nachbarn und Betroffenen, jedoch ohne Veröffentlichung und ohne Profilierung.

- Gestaltung durch
Bewohner

§ 8.6 Im Innern der Siedlungen ist eine öffentlich zugängliche Fläche mit dem Minimal-Ausmass gemäss Nutzungsplan von Hochbauten frei zu halten. Diese Flächen sind mit verschiedenen Belägen, Sitzgelegenheiten, Bäumen, Kleinkinder-Spielplätzen und dergleichen grosszügig auszustatten und gemäss den Erläuterungen zur Leitbildidee sorgfältig zu gestalten. Es soll eine dichte, urbane Atmosphäre angestrebt werden.

Hoffflächen
- bauliche Gestaltung

Im Bereich der öffentlichen Fussgängerflächen der Siedlungen ist nach den Empfehlungen des Landschaftsplans pro 6 Wohnungen mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

- Bepflanzung

§ 8.7 Zeigt in einer fertiggestellten Siedlung die Erfahrung der Bewohner, dass weiterer Gemeinschaftsraum wünschbar wäre, so kann innerhalb der Bauflächen und unabhängig von der Ausnützungsziffer in angemessenem Umfange und in Form von eingeschossigen Pavillons solcher nachträglich erstellt werden. Die Bewilligung für nachträgliche Einbauten erteilt der Gemeinderat.

Spätere Einbauten

§ 8.8 Für das gesamte Wohnquartier Schleipfe werden 2 bis 3 Kindergärten benötigt. Für jede Siedlung ist im Nutzungsplan ein möglicher Standort ausgeschieden. Die Grundei-

Kindergärten
- Anzahl, Baurecht

gentümer erteilen der Gemeinde ein unentgeltliches Baurecht für die Erstellung der Kindergärten samt Nebenanlagen. Anzahl, Grösse und Erstellungstermin werden im Einvernehmen mit dem Grundeigentum durch den Gemeinderat bestimmt.

Die Kindergärten werden nicht zur Ausnützung gerechnet. Die kantonalen Richtlinien sind verbindlich.

- Ausnützung

Die Kindergartenbauten können im Bereich der Wohngärten liegen, sind womöglich gegen die Grünflächen orientiert und dürfen dann in die kollektive Grünflächen hineinragen, wenn gestalterische Gründe eindeutig für diese Massnahme sprechen.

- Gestaltung

§ 9

Zwischen den Siedlungen sind allgemein zugängliche Grünflächen mit folgenden möglichen Nutzungen angeordnet:

Grünflächen

Wiesen, Spielflächen, Kindergarten-Freiflächen, Sitzplätze, Feuerstellen, Teiche, Rasen-Spielfelder

Die Gestaltung hat nach den Erläuterungen zur Leitbildidee zu erfolgen, wobei die Minimalanforderungen gemäss Gesamtplan Landschaft verbindlich sind. Die Nutzungen in den Grünflächen sollen den Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden können. Feste Bauten sind nicht gestattet.

§ 10

Die Fussgängerachse ist ein gestalteter Verbindungsweg durch sämtliche Siedlungen als Verbindung vom Dorfkern zum Schul- und Kirchenzentrum "Hasel". Dieser öffentliche Verbindungsweg durch die Hof- und Grünflächen ist den Fussgängern vorbehalten. Er ist befahrbar nur für: Kehrrichtabfuhr, Feuerwehr, Ambulanz, Zügelwagen, Behindertentransporte, Post, Fahrräder sowie Anlieferung gemäss Motorfahrzeuggesetz.

Fussgängerachse

Die Fussgängerachse ist nicht befahrbar für motorisierte Bewohner und Besucher.

Durchfahrthöhe: mind. 3.50 m
Durchfahrtbreite: mind. 4.00 m

- | | | |
|--------|--|--|
| § 11 | Für die gemeinsamen Einrichtungen sind folgende Mindestanforderungen einzuhalten: | Mindestmass der gemeinsamen Einrichtungen |
| § 11.1 | Kleinkinder- und Kinderspielplätze sowie Spielplätze für Bewohner im Freien:
mindestens 15 % der Brutto-Geschossflächen | |
| § 11.2 | Gedeckte Kinderspielplätze oder Kinderspielräume im Haus oder im Hof:
mindestens 2 % der Brutto-Geschossflächen | |
| § 11.3 | Gemeinschaftsräume für die Freizeitbeschäftigung der Bewohner wie Bastel- und Werkstatträume, Quartiersaal, Musikzimmer etc.:
mindestens 2 % der Brutto-Geschossflächen | |
| § 12 | Für Lage, Anordnung und Ausstattung der Kinderspiel- und Freizeitanlagen nach § 11 gelten die Richtlinien des Leitbildes sowie die Gesamtpläne Landschaft und Siedlung. Sie sind entsprechend dem Bedarf der Bewohner wie folgt auf die verschiedenen Bereiche zu verteilen: | Lage und Anordnung der gemeinsamen Einrichtungen |
| § 12.1 | Im Hofbereich: | |
| | - Kleinkinderspielplätze | 2 - 3 m ² /Wohnung |
| | - Gedeckte Kinderspielplätze | 1 - 1.5 m ² /Wohnung |
| | - Kinderspielplätze | 2 - 3 m ² /Wohnung |
| | - Spielplätze für Bewohner | 1 - 3 m ² /Wohnung |
| | - Gemeinschaftsräume | 1 - 1.5 m ² /Wohnung |

- § 12.2 Im Grünflächenbereich:
- Kleinkinderspielplätze 0 - 2 m2/Wohnung
 - Kinderspielplätze 2 - 8 m2/Wohnung
 - Spielplätze für Bewohner 6 - 20 m2/Wohnung
- § 13 Für die haushaltstechnischen Einrichtungen gelten die jeweils massgebenden Richtlinien und Normen der von der Gemeinde bezeichneten Aemter und Fachverbände sowie die folgenden Mindestanforderungen:
- Gemeinsame haushaltstechnische Einrichtungen
- Waschküchen 1 Waschküche pro 11 Wohnungen
 - Trockenräume mind. 2 x 15 m2 pro Waschküche oder gleichwertige Anlage mit Tumbler oder Warmluftgebläse
 - Kehrichtabstellplatz 1 Container pro 11 Wohnungen
1.2 m2 pro Container
 - Abstellraum für Velos 0.8 m2 pro Wohnung
 - Abstellräume für Kinderwagen und Spielgeräte, getrennt 0.8 m2 pro Wohnung
 - Kellerabteile 6 % der Brutto-Geschossfläche
- § 14 Es gelten folgende spezielle Anforderungen betr. Ausbaustandard, Ausstattung und Grösse der Wohnungen:
- Spezielle Anforderungen an Wohnungen
- § 14.1 Die 3- bis 6-Zimmerwohnungen sind kindergerecht zu gestalten und auszustatten. Die Alterswohnungen müssen in Uebereinstimmung mit den einschlägigen Richtlinien den speziellen Bedürfnissen der Betagten entsprechen und sind nach Möglichkeit in Gruppen zusammenzufassen.
- Kinder, Betagte
- § 14.2 Bei der Projektierung und Ausführung der privaten und insbesondere gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen, sowie der Umgebung, ist in Uebereinstimmung mit den einschlägigen Richtlinien den Bedürfnissen der Behinderten Rechnung zu tragen.
- Massnahmen für Behinderte

- § 14.3 In der Wohnung ist ein Abstellraum von mind. 3 m² vorzusehen. Er wird nicht in die Ausnützung einbezogen. - Abstellräume
- § 14.4 Bewohnte Gebäude sind gegen Witterungseinflüsse und gegen Wärmeverlust genügend zu isolieren. Wände, Böden und Decken, welche Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nach aussen abschirmen, müssen in bezug auf den Wärmeschutz den SIA-Normen Nr. 180 entsprechen. - Wärmeisolation
- § 14.5 Betreffend Schallisolation gelten die erhöhten Anforderungen der Verordnung über den Lärmschutz in Gebäuden vom 22. Januar 1979. - Schallisolation
- § 14.6 Bezüglich Grösse und Ausstattung der Wohnungen gelten folgende Minimalanforderungen: - Raumgrössen und Ausstattung
- Die Mindestraumgrösse hat 10 m² zu betragen.
 - Die Summe der Flächen der Wohn- und Schlafräume sowie die Raumbreiten sind wie folgt vorgeschrieben:
 - 1. Zimmer (Wohnzimmer inkl. Essplatz oder Essraum)
mind. 22 m²/Raumbreite mind. 3.6 m
 - 1. + 2. Zimmer mind. 38 m²/Breite 2. Zimmer mind. 3.2 m
 - 1. - 3. Zimmer mind. 53 m²/Breite 3. Zimmer mind. 3.2 m
 - 1. - 4. Zimmer mind. 65 m²/Breite 4. Zimmer mind. 2.5 m
 - 1. - 5. Zimmer mind. 77 m²/ -
 - Freibereich (Balkon, Loggia oder Terrasse)
Fläche mind. 6.5 m²/Tiefe mind. 2.0 m
 - Hygienebereich:
ab 4-Zimmerwohnungen separates WC mit Lavabo
- § 15 Anzahl Parkplätze: Parkierung
- mind. 1,1 Parkplatz pro Wohnung für Bewohner und zusätzlich
 - mind. 0,15 Parkplätze pro Wohnung für Besucher

Die Parkieranlagen für die Bewohner sind unterirdisch und innerhalb der Siedlungen anzuordnen. Sprechen finanziel-

le oder technische Gründe eindeutig dafür, können solche Anlagen ausnahmsweise auch in den Grünflächen A, C, D und E unterirdisch erstellt werden. Die Grünfläche B ist in jedem Fall für die Nutzung als Parkierungsfläche gesperrt.

Die oberirdischen Besucherparkplätze sind ausserhalb der Grünflächen anzuordnen.

- | | | |
|------|--|--------------------|
| § 16 | Oelgefeuerte Einzelgebäudeheizungen sind nicht gestattet. Es sind Heizwerke als Gemeinschaftsanlage für mindestens den Bedarf einer Siedlung vorgeschrieben. Die Heizwerke und zugehörigen Anlagen sind betrieblich und lagemässig so zu konzipieren, dass das Wärmeverteilnetz später gemäss Versorgeplan an ein kommunales Fernheiznetz angeschlossen werden kann. | Gemeinsame Heizung |
|------|--|--------------------|

II. Einfamilienhausgebiet Groppenacker

- | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|--------------------|-----------|---------------|--------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------|
| § 17 | Das Einfamilienhausgebiet Groppenacker ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Läden, Büros und Gewerbebetriebe sind verboten. | Nutzung | | | | | | | | | | |
| § 18 | <p>Es gelten folgende Baumasse:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"><tr><td>Ausnutzungsziffer:</td><td>max. 0.30</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Kleiner Grenzabstand:</td><td>mind. 5.00 m</td></tr><tr><td>Grosser Grenzabstand:</td><td>mind. 8.00 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge:</td><td>max. 20.00 m</td></tr></table> | Ausnutzungsziffer: | max. 0.30 | Geschosszahl: | max. 2 | Kleiner Grenzabstand: | mind. 5.00 m | Grosser Grenzabstand: | mind. 8.00 m | Gebäudelänge: | max. 20.00 m | Baumasse |
| Ausnutzungsziffer: | max. 0.30 | | | | | | | | | | | |
| Geschosszahl: | max. 2 | | | | | | | | | | | |
| Kleiner Grenzabstand: | mind. 5.00 m | | | | | | | | | | | |
| Grosser Grenzabstand: | mind. 8.00 m | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge: | max. 20.00 m | | | | | | | | | | | |
| § 19 | Klein-, Neben- und Anbauten dürfen bis 2.00 m an die Grenze, bei Vorliegen eines Grenzbaurechtes an die Grenze gestellt werden. | Kleinbauten | | | | | | | | | | |

III. Freihaltegebiet Loomatten

- | | | |
|------|---|---------|
| § 20 | In diesem Gebiet sind ausschliesslich Gemeinschaftseinrichtungen für Sport, Spiel und Erholung wie Jugendspielplätze, Freizeitgärten, Kleintierhaltung sowie Sport- und Grünanlagen gestattet. Dem Zweck der Zone entsprechende Bauten mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.05 sind gestattet. Die Baumasse werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Der harmonischen Einfügung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sowie der Freihaltung der Wintersportpiste und Fussgängerverbindungen ist besondere Beachtung zu schenken. | Nutzung |
|------|---|---------|

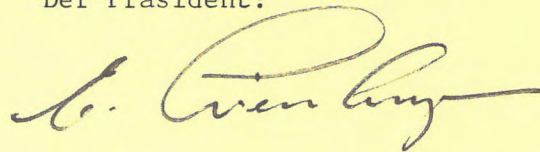
C. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | |
|------|---|------------------------------------|
| § 21 | Der Gestaltungsplan Schleipfe mit Spezialbauvorschriften tritt mit der Annahme durch den Einwohnerrat in Kraft. Er bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat. | Inkrafttreten |
| § 22 | Mit Erlass dieses Gestaltungsplans mit Spezialbauvorschriften sind die "Speziellen Zonenvorschriften" nach § 29 ff der Zonenordnung Spreitenbach vom 2. Juli 1959 für dieses Gebiet aufgehoben. | Aufhebung bisherigen Rechts |
| § 23 | In Anwendung der §§ 141.3 und 145.3 BauG gelten für das Gebiet Schleipfe die jeweiligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde nur soweit, als mit diesem Gestaltungsplan samt Spezialbauvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen sind oder deren Anwendung der Zielsetzung des Gestaltungsplans widersprechen würde. | Verhältnis zum kommunalen Baurecht |
| § 24 | Der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Spezialbauvorschriften kann im gleichen Verfahren wie beim Erlass, abgeändert werden. | Abänderung |

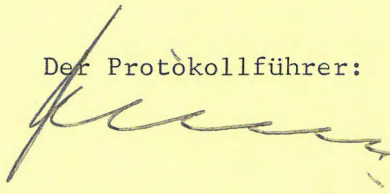
Der Gestaltungsplan Schleipfe mit Spezialbauvorschriften ist vom Einwohnerrat am
1. Juni 1978 beschlossen worden.

IM NAMEN DES EINWOHNERRATES

Der Präsident:



Der Protokollführer:



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

IM NAMEN DES GROSSEN RATES

Der Staatsschreiber:

Spreitenbach, 8. August 1977/6, Juni 1978

Klaus Scheifele

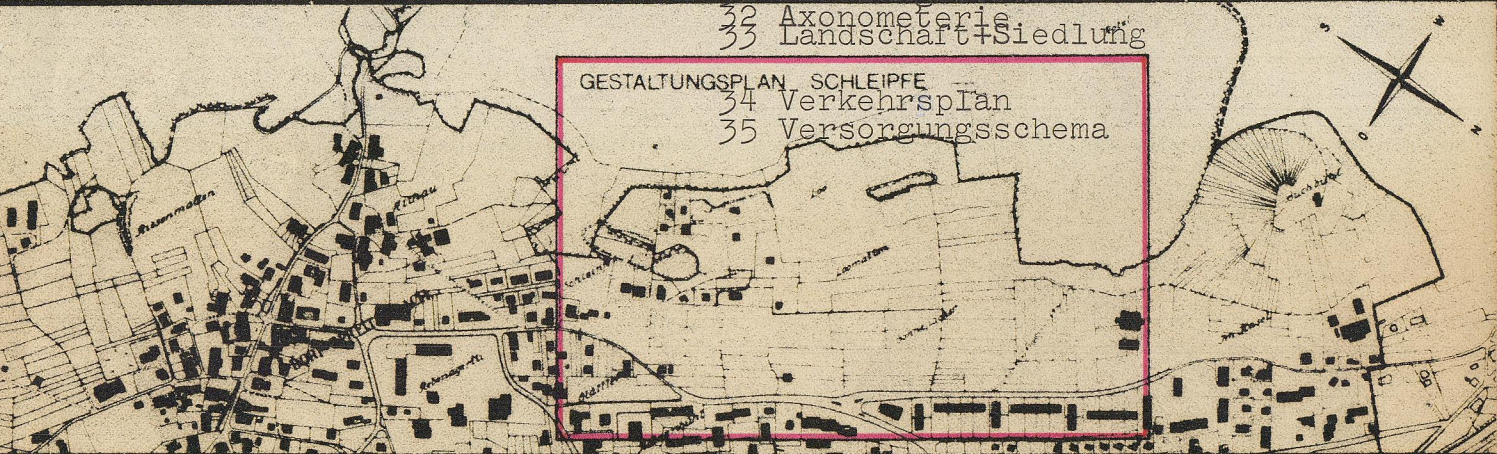
Ingenieur- & Planungs-AG

8958 Spreitenbach

KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN SCHLEIPFE

Zonenplan

Situation 1:1000



DATUM	ENTWURF	GEZEICHNET	GEPRÜFT	GROSSE	PLAN NR.
8 Aug. 1977	H.U.S.	R.B./S.F.	H.U.S.	50/101	1013-20
ERSETZT PLAN NR.		ÜBERHOLT DURCH PLAN NR.			
PLANUNG	K. SCHEIFELE ING.+ PLANUNGS-AG SPREITENBACH				VISUM <i>Klyen</i>
ARCHITEKTUR	M. FUNK + H. U. FUHRIMANN, DIPL. ARCH. ETH/SIA BADEN				
LANDSCHAFT	ATELIER STERN + PARTNER, LANDSCHAFTSARCH. ZÜRICH				
OFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 24. Okt. 1977 BIS 23. Nov. 1977					
GENEHMIGT VOM EINWOHNERRAT AM -1. Juni 1978					
DER PRÄSIDENT:			DER PROTOKOLLFÜHRER:		
<i>[Signature]</i>			<i>[Signature]</i>		
GENEHMIGUNGSVERMERK:			Genehmigung durch den Grossen Rat		
			Aarau, den 27. Feb. 1980		
			RRB - Nr. 425 vom 3. März 1980		
			Im Auftrage des Grossen Rates		
			Der Geschäftsleiter:		
			<i>[Signature]</i>		
			In Vertretung		
			<i>[Signature]</i>		
			Ernst Salm		

LEGENDE

- besteh.

neu
-
- ZONE "B" Landhauszone
-
- ZONE "C" Allgemeine Wohnzone
-
- ZONE "D" Wohnzone nach Richtmodell
-
- ZONE "E" Teilzonenplan Girhalde
-
- ZONE "G" Gemeinschaftszone
-
- ZONE "N" Gestaltungsplan Schleipfe
-
- I Wohngebiet Schleipfe
-
- II Einfamilienhausgebiet Groppenacker
-
- III Freihaltegebiet Loomatten
-
- ÜG übriges Gemeindegebiet

