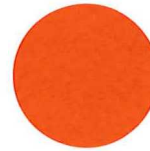


Gestaltungsplan «Vinea»

gemäß § 21 BauG



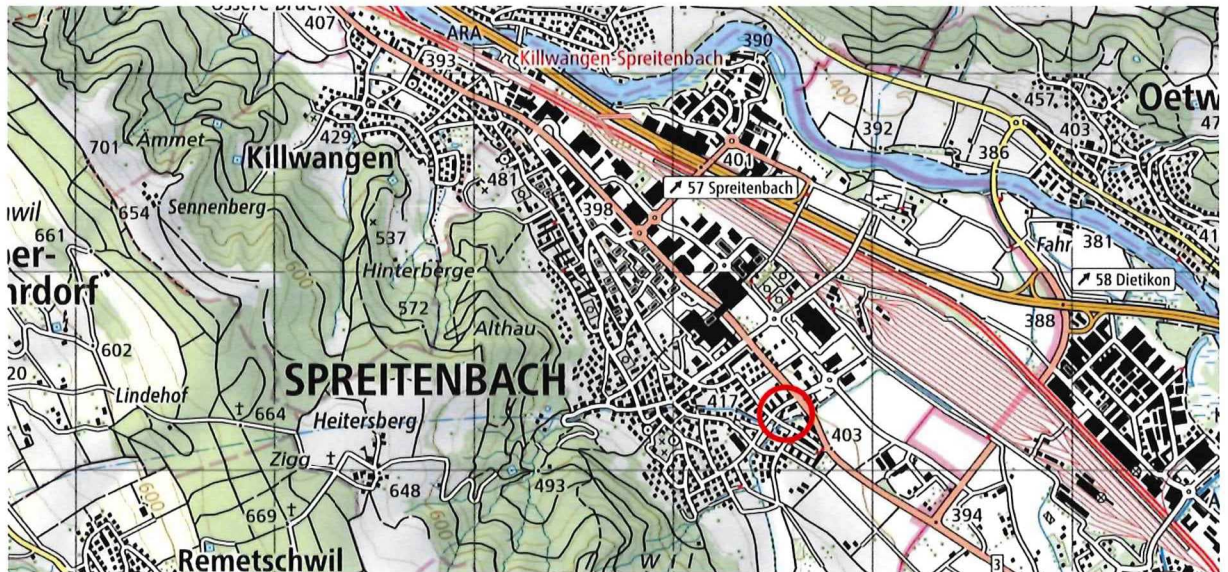
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Stand Beschluss und Genehmigung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Vinea»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	30. Mai 2022	bis:	28. Juni 2022
Vorprüfungsbericht vom:	2. November 2023		
Öffentliche Auflage vom:	13. Mai 2024	bis:	11. Juni 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1. Juli 2024

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigung:

Genehmigungsdatum 31. Januar 2025

Aarau, den 18. März 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Bauherrschaft:

Hunziker Fininvest AG

Richtprojekt:

Hunziker Architekten AG

SKK Landschaftsarchitekten AG

Proj. Nr. 14-18-084-00

Datum 21.3.2022

Rev. Dat. 1.7.2024

Bearbeitung gdi / bru

f:\daten\m4\18-084-00\04_berl2_sn\snv_gp_vinea_240702.docx

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Ziel und Zweck	3
§ 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 3	Richtprojekt	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
§ 4	Nutzungsmass und -art	4
§ 5	Baubereiche für oberirdische Gebäude	4
§ 6	Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	4
§ 7	Baubereiche für Balkone	5
§ 8	Maximale Höhenkoten	5
§ 9	Dächer	5
C	Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume	6
§ 10	Gesamtwirkung	6
§ 11	Gestaltungsanforderungen an die Bauten	6
§ 12	Gestaltungsanforderungen an den Freiraum	6
§ 13	Bepflanzung	7
§ 14	Unterhalt	7
D	Erschliessung und Parkierung	8
§ 15	Öffentliche Fusswegverbindung	8
§ 16	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	8
§ 17	Parkierung für Personenwagen	8
§ 18	Parkierung für Velos und Motorräder	8
§ 19	Zugang Tiefgarage	9
§ 20	Mobilitätskonzept	9
E	Umwelt	10
§ 21	Lärm	10
§ 22	Energie	10
§ 23	Meteorwasser	10
§ 24	Entsorgung	10
F	Etappierung	10
§ 25	Etappierung	10
G	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	11
§ 26	Qualitätssicherung	11
§ 27	Aufhebung bisherigen Rechts	11
§ 28	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	11

Präambel

Der Gemeinderat von Spreitenbach erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022) sowie auf die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Spreitenbach 2003 (Stand 2012) den Gestaltungsplan «Vinea».

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Spreitenbach. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Vinea» sichert eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung bei gleichzeitiger, massvoller Verdichtung und Rücksichtnahme auf die angrenzenden bestehenden Quartiere.

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Erstellung einer architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung
- Erstellung eines vielfältigen Wohnraumangebots
- Erstellung von Aussenräumen mit hoher Qualität, hohem ökologischen Wert und klimagerechter Gestaltung
- Verzahnung des Freiraums mit dem Uferraum des Dorfbach
- Aufwertung entlang des Strassenraums der Land- und der Wigartestrasse
- Unterirdische Anordnung der Parkierung gemäss § 12 Abs. 2 BNO
- Überbauung mit hohem Nachhaltigkeitsgrad, insbesondere hinsichtlich Energie und Biodiversität

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem dazugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bei der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.

§ 3 Richtprojekt

¹ Für die Beurteilung der Qualität der Neubauten bzw. für die Auslegung der SNV zieht der Gemeinderat das Richtprojekt vom 24. Juni 2021 (revidiert 30. Mai 2023) heran.

² Die Neubauten und die Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie im Richtprojekt.

³ Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Sie müssen zu einem gleichwertigen Gesamtergebnis gegenüber dem Richtprojekt beitragen.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Nutzungsmass und -art

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Neubauten innerhalb der Baubereiche beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter total 4'750 m².

² Die aGF verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	max. zulässige aGF in m²
A	1'450
B	2'450
C	850

³ Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Die maximale zulässige aGF darf pro Baubereich dadurch um höchstens 5% überschritten werden.

⁴ Allfällige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind entlang der Landstrasse sowie der Wigartestrasse im ersten Vollgeschoss anzuordnen.

§ 5 Baubereiche für oberirdische Gebäude

¹ Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis C anzuordnen.

² Die oberirdischen Gebäude innerhalb der Baubereiche A und B dürfen nicht wesentlich von der Landstrasse und der Wigartestrasse zurückweichen. An der Wigartestrasse ist das oberirdische Gebäude im Baubereich A gegenüber dem oberirdischen Gebäude im Baubereich B zurückzusetzen.

³ Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche liegen, sofern sich diese gut in die Umgebungsgestaltung einpassen:

- a) Technisch oder betrieblich bedingte Bauten, Klein- und Kleinstbauten oder Vorrichtungen;
- b) Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Treppen, Sitzgelegenheiten);
- c) vorspringende Gebäudeteile;
- d) Erschliessungsanlagen (z.B. Treppenaufgänge, Lifte, Rampen, Veloparkierung).

§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten anzuordnen.

§ 7 Baubereiche für Balkone

¹ Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten «Baubereiche für Balkone» dürfen Balkone angeordnet werden. Innerhalb dieses Bereichs sind folgende Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung zu erfüllen:

- Die Balkonbreiten dürfen gesamthaft max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen.
- Durch die Balkone ist eine klar ersichtliche Rhythmisierung einzuhalten.

² Vorspringende Gebäudeteile sind nicht erlaubt.

§ 8 Maximale Höhenkoten

¹ Die **maximalen Höhenkoten** dürfen nicht überschritten werden. Bei den im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) ist vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion auszugehen. Ausgenommen sind Dachaufbauten im Sinne von Absatz 2.

² Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Zu- und Abluftfassung). Sie dürfen die jeweilige maximale Höhenkote um maximal 1.00 m überschreiten.

³ Im Baubereich A sind max. drei Vollgeschosse, im Baubereich B maximal vier Vollgeschosse und im Baubereich C max. zwei Vollgeschosse erlaubt.

⁴ Für die Eingänge zum ersten Vollgeschoss gelten die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten **EG Eingang**.

⁵ Für Massnahmen zum Hochwasserschutz dürfen in den Baubereichen A und C die Höhenkoten gemäss Abs. 1 und Abs. 4 um max. 50 cm erhöht werden. Der Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.

⁶ Das **massgebende Terrain** ist mit den im Situationsplan aufgeführten Schnitten festgelegt.

§ 9 Dächer

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind für Neubauten nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen oder als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen. Soweit wirtschaftlich vertretbar sind die ökologisch wertvolle Begrünung und Energiegewinnung zu kombinieren.

³ Dachaufbauten sind auf möglichst wenige Stellen zu konzentrieren und gut in die Dachgestaltung zu integrieren. Ihre Ausdehnung ist auf das Nötigste zu minimieren und ihre Sichtbarkeit vom Strassenniveau her zu vermeiden.

C Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume

§ 10 Gesamtwirkung

¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen mit einer besonders guten Gesamtwirkung zu gestalten.

² Das Farb- und Materialkonzept ist mit den Baugesuchen einzureichen. Zusätzlich sind für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile Bemusterungen bei der Bauverwaltung einzureichen.

³ Die Beleuchtung des Aussenraumes ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 11 Gestaltungsanforderungen an die Bauten

¹ Die Bauten sind architektonisch hochwertig zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist entlang der Landstrasse durch geeignete Gestaltungsmittel zu rhythmisieren.

² Wohnungen im ersten Vollgeschoss entlang der Landstrasse sind als Hochparterre auszubilden.

³ Am im Situationsplan bezeichneten Standort innerhalb des Baubereichs B ist ein **Gemeinschaftsraum** im ersten Vollgeschoss zu erstellen. Der Gemeinschaftsraum ist so anzuordnen, dass er an den Hofbereich angrenzt. Er ist auf die Bedürfnisse der Bewohnenden im Gestaltungsplanperimeter auszurichten und mit dem Aussenbereich Gesellschaftsraum abzustimmen.

§ 12 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

¹ Der Freiraum ist in die im Gestaltungsplan bezeichneten verschiedenen Nutzungsbe-
reiche zu gliedern:

- Die **Vorzone Landstrasse und Wigartestrasse** hat einen öffentlichen Charakter und dient dem Langsamverkehr. Sie ist mit einem Hartbelag zu materialisieren sowie entlang der Landstrasse zwischen Gehwegen und der sekundären Baulinie zu begrünen. Entlang beider Strassen ist eine strassenbegleitende Baumreihe zu pflanzen. Für die Bäume sind ausreichende unversiegelte und nach Möglichkeit begrünte Flächen vorzusehen. Veloabstellplätze sind gut in die Aussenraumgestaltung einzupassen. Die Befahrbarkeit ist durch geeignete bauliche Massnahmen einzuschränken.
- Der **Gebäudevorbereich** trennt die Wohnnutzungen von der Landstrasse und der Wigartestrasse sowie vom Hofbereich. Er ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen und mit Stauden, Gräsern und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der Baubereiche A und B sind Begrenzungen gegen den Hofbereich zu vermeiden. Im Hofbereich sowie entlang des Dorfbachs kann der Gebäudevorbereich den Bewohnern als privat genutzte Terrasse mit befestigtem Belag dienen. Im Hofbereich entlang des Baubereichs C kann der Gebäudevorbereich bei Bedarf zusätzlich der Velo-Parkierung dienen.
- Der **Bereich für gemeinschaftliche Einrichtungen** dient der Bewohnerschaft des gesamten Gestaltungsplangebiets als gemeinschaftlich genutzte

Aufenthalts- und Erholungsfläche. Er ist mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu realisieren, mit Bäumen zu beschatten und wenn möglich mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

- Der **Bereich Spielplatz** dient als Spiel- und Erholungsfläche mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie altersgerechtem Spielangebot für alle Altersgruppen. Er ist wenn möglich mit einem wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- Der **Aussenbereich Gesellschaftsraum** dient als gemeinschaftlich genutzter Begegnungsort. Er hat den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen und ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Er ist mit einem direkten Zugang zum Gesellschaftsraum innerhalb des Baubereichs B zu versehen.
- Der **Bereich ökologische Aufwertung** ist ökologisch hochwertig zu bepflanzen und hat mind. 10% des Gestaltungsplanperimeters zu umfassen.

² Der Bereich für gemeinschaftliche Einrichtungen, der Bereich Spielplatz und der Aussenbereich Gesellschaftsraum haben total mind. 15% der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

³ Die **befestigte Fläche** dient der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Sie ist nach Möglichkeit barrierefrei, mit Farben mit hoher Albedo sowie mit schlecht wärmeleitenden Materialien auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die Schulter zu entwässern oder zu versickern.

⁴ Die **begrünte Fläche** ist unversiegelt zu gestalten und mit Pflanzen zu begrünen.

§ 13 Bepflanzung

¹ Für die Baumpflanzungen entlang der Land- und Wigartestrasse sind angemessene Baumgruben mit einem Richtwert von 10 m³ vorzusehen. Bei unterirdischen Gebäuden ist eine ausreichende Überdeckung von mind. 1.00 m zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

² Markante Hochstammbäume sind als Baumreihe entlang der Landstrasse und Wigartestrasse sowie im Innenhof zur Beschattung des Bereichs Spielplatz und des Bereichs für gemeinschaftliche Einrichtungen zu pflanzen. Im Situationsplan sind die Baumpflanzungen als **geplante Baumstandorte** ausgewiesen.

³ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens können auch nah verwandte Baumarten verwendet werden.

⁴ Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der schwarzen Liste Infloflora ist im Gestaltungsplanperimeter nicht zulässig.

§ 14 Unterhalt

¹ Für die Bewässerung der begrünten Flächen ist retensiertes Meteorwasser zu verwenden. Dieses ist in geeigneter Weise zugänglich und nutzbar zu machen.

D Erschliessung und Parkierung

§ 15 Öffentliche Fusswegverbindung

¹ Die öffentliche Fusswegverbindung ist hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Allgemeinheit offen zu halten. Sie hat eine Mindestbreite vom 2.00 m aufzuweisen.

² Die öffentliche Fusswegverbindung ist auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen sowie dauernd und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und zu unterhalten. Die Verbindung ist mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

³ Bei einer Etappierung der Bebauung ist die öffentliche Fusswegverbindung jeweils zusammen mit dem ersten Neubau im Baubereich A oder C zu erstellen.

§ 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von der Wigartestrasse her zu erschliessen.

² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage liegt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle. Sie ist gestalterisch gut ins Gebäude zu integrieren.

³ Die Einhaltung der Sichtzonen bei der Zu- und Wegfahrt ist gemäss dem Merkblatt "Sicht an Knoten und Ausfahrten" gestützt auf §42 BauV mit dem Baugesuch nachzuweisen.

§ 17 Parkierung für Personenwagen

¹ Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für alle Nutzungen erfolgt den Vorgaben der VSS Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019. Die maximal mögliche Anzahl Abstellplätze für die Wohnnutzungen und die übrigen Nutzungen beträgt für die Bewohner 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche und zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Abstellplätze.

² Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Ein **oberirdischer Abstellplatz** für Anlieferung, Ver- und Entsorgung ist in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich an der Wigartestrasse zulässig.

³ Bei den unterirdischen Abstellplätzen ist soweit verhältnismässig die Ausbaustufe A nach SIA Merkblatt 2060 nachzuweisen.

§ 18 Parkierung für Velos und Motorräder

¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10 % der Anzahl zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen.

² Die Abstellplätze für Motorräder sind unterirdisch anzuordnen.

³ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019.

⁴ Die Veloabstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Signaturen anzuordnen. Sie sind in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren und mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Entlang der Landstrasse sind offene Veloabstellplätze vorzusehen. In den Gebäuden sind ausreichend Veloabstellplätze für die Bewohner anzuordnen.

⁵ Die genaue Anzahl und Lage der Veloabstellplätze sind im Baugesuch nachzuweisen.

§ 19 Zugang Tiefgarage

¹ Am im Situationsplan bezeichneten Standort innerhalb des Hofbereichs ist mit einer Treppe und einem Lift ein Zugang zur Tiefgarage zu erstellen. Er ist gut in die Aussenraumgestaltung einzugliedern.

§ 20 Mobilitätskonzept

¹ Abminderungen der Anzahl Abstellplätze sind gestützt auf VSS Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 bis auf 0.8 Abstellplätze pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche zulässig, sofern mit dem Baugesuch der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

² Mit einem Mobilitätskonzept ist bei Abminderung der Abstellplätze für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten

⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

E Umwelt

§ 21 Lärm

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist schallabsorbierend auszuführen.

§ 22 Energie

¹ Die Bauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie:

- dem jeweils gültigen MINERGIE®-Standard entsprechen,
- oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der jeweils gültigen Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken
- oder ausschliesslich erneuerbare Energie oder Abwärme nutzen.

§ 23 Meteorwasser

¹ Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen oder für die Bewässerung der begrünten Flächen zu nutzen.

² Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf und nicht für andere Zwecke genutzt wird, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

§ 24 Entsorgung

¹ Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Standorten gedeckt zu erstellen.

F Etappierung

§ 25 Etappierung

¹ Für das Gestaltungsplangebiet ist eine zeitlich gestaffelte Realisierung möglich. Mit jeder Etappe ist das Erreichen eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sicherzustellen.

² Im Falle eines etappierten Vorgehens sind mit jeder Etappe die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Abstellplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.

G Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 26 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat wird ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen, um die Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen von Baubewilligungen zu beurteilen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Gesuchsteller.

² Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan für das ganze Gestaltungsplangebiet einzureichen und von der Gemeinde Spreitenbach genehmigen zu lassen.

³ Wohnobjekt und Wohnungen haben einen Gebrauchswert von mind. 70 Punkten gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS zu erreichen.

§ 27 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die mit RRB-Nr. 1717 vom 25. Juni 1990 genehmigte Baulinie wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.

§ 28 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

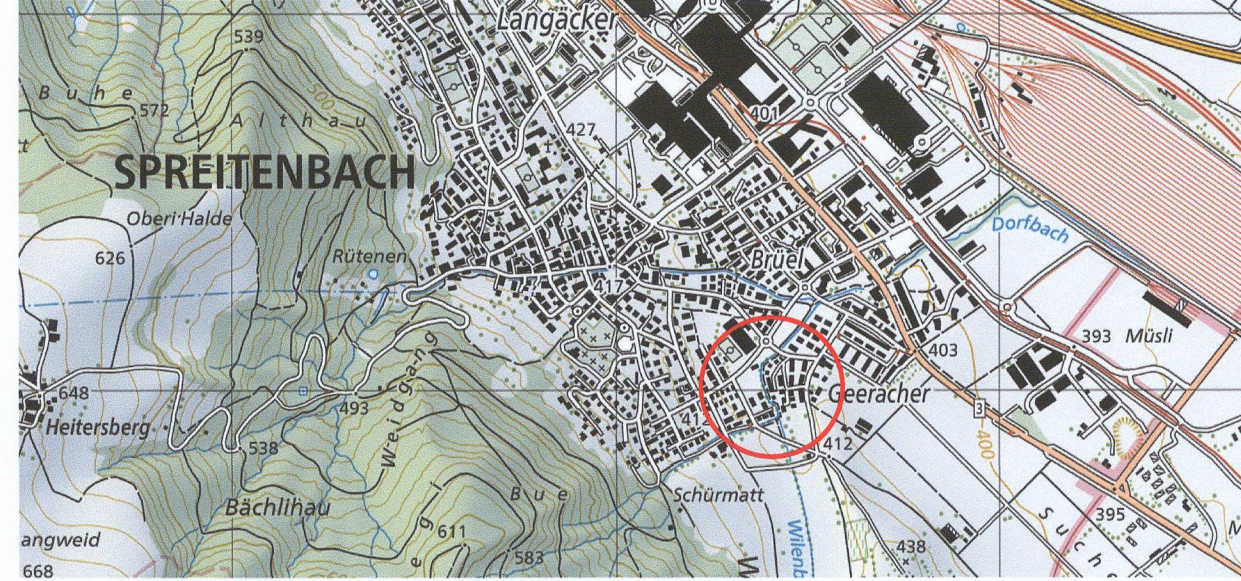
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan Vinea
Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500 Stand Beschluss und Genehmigung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan Vinea



Mitwirkung vom:	30. Mai 2022	bis	28. Juni 2022
Vorprüfungsbericht vom:	2. November 2023		
Öffentliche Auflage vom:	13. Mai 2024	bis	11. Juni 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1. Juli 2024

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

M. Michel *A. Cris*



Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum: 31. Januar 2025
Aarau, den 18. März 2025
Abteilung Raumentwicklung BVU

Bauherrschaft:	Hunziker Fintinvest AG	Proj.Nr	14-18-084-00
Richtprojekt:	Hunziker Architekten AG	Datum	28.3.2024
	SKK Landschaftsarchitekten AG	Rev.Datum	1.7.2024
		Gez./Gepr.	bsi / gdi
		Format	297 x 1050 mm

metron
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
Schweiz
info@metron.ch
+41 56 460 91 11

Legende

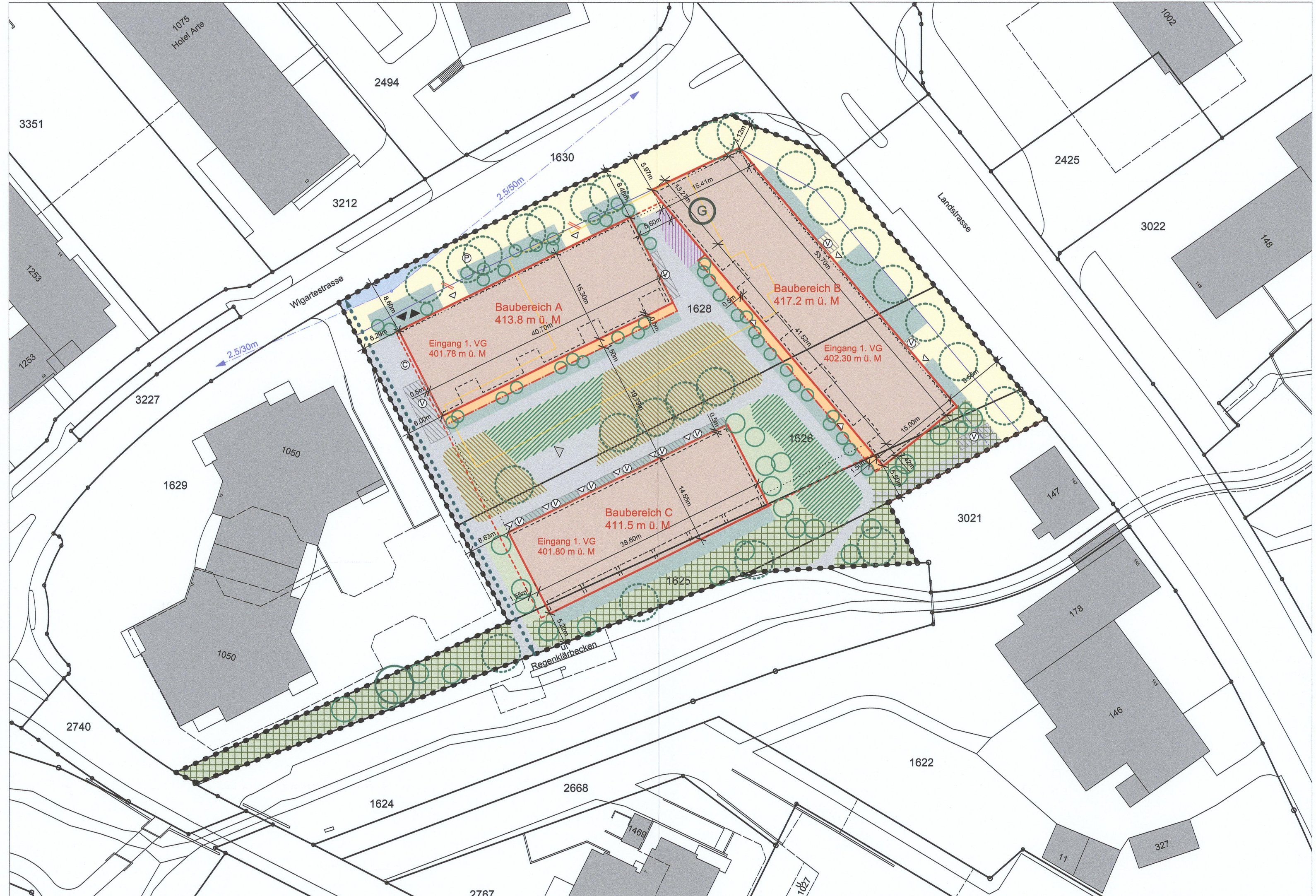
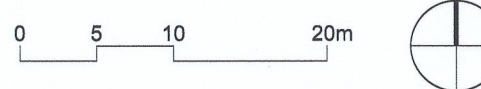
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche für oberirdische Gebäude
- Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten
- Baubereiche für Balkone
- Maximale Höhenkote in Meter über Meer
- Gemeinschaftsraum (Lage schematisch)
- Befestigte Fläche (Lage schematisch)
- Vorzogene Landstrasse und Wigartstrasse (Lage schematisch)
- Begrünte Fläche (Lage schematisch)
- Gebäudevorbereich (Lage schematisch)
- Bereich für gemeinschaftliche Einrichtung (Lage schematisch)
- Bereich Spielplatz (Lage schematisch)
- Aussenbereich Gemeinschaftsraum (Lage schematisch)
- Bereich ökologische Aufwertung (Lage schematisch)
- Baumstandort geplant (Lage schematisch)
- Strauchpflanzungen (Lage schematisch)
- Zu- / Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Zugang Tiefgarage (Lage schematisch)
- Zugang Gebäude (Lage schematisch)
- öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Bereich Veloabstellplatz (Lage schematisch)
- Containerabstellplätze (Lage schematisch)
- Oberirdischer Abstellplatz (Lage schematisch)
- Aufhebung Baulinie, Erschliessungsplan «Brüel», genehmigt am 19.06.1990
- Sichtzone

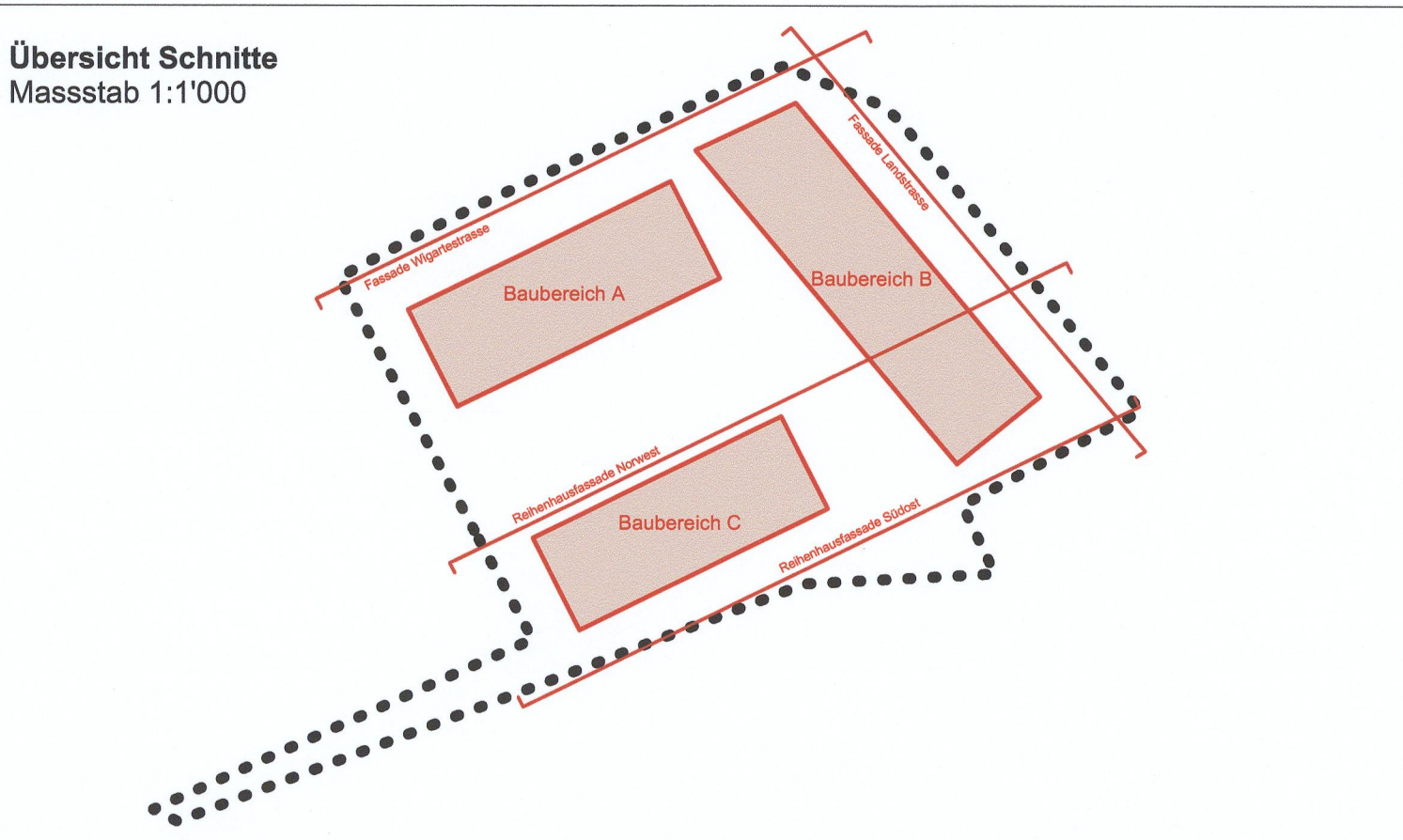
Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Umriss Richtprojekt ober-/unterirdisch, Stand 24.06.2023 / rev. 16.03.2023
- Primäre Baulinie kantonalen Überbauungsplan Landstrasse K 274 vom 10.06.1986
- Sekundäre Baulinie kantonalen Überbauungsplan Landstrasse K 274 vom 10.06.1986
- Sichtlinie

Stand AV-Daten: März 2023



Übersicht Schnitte
Massstab 1:1'000



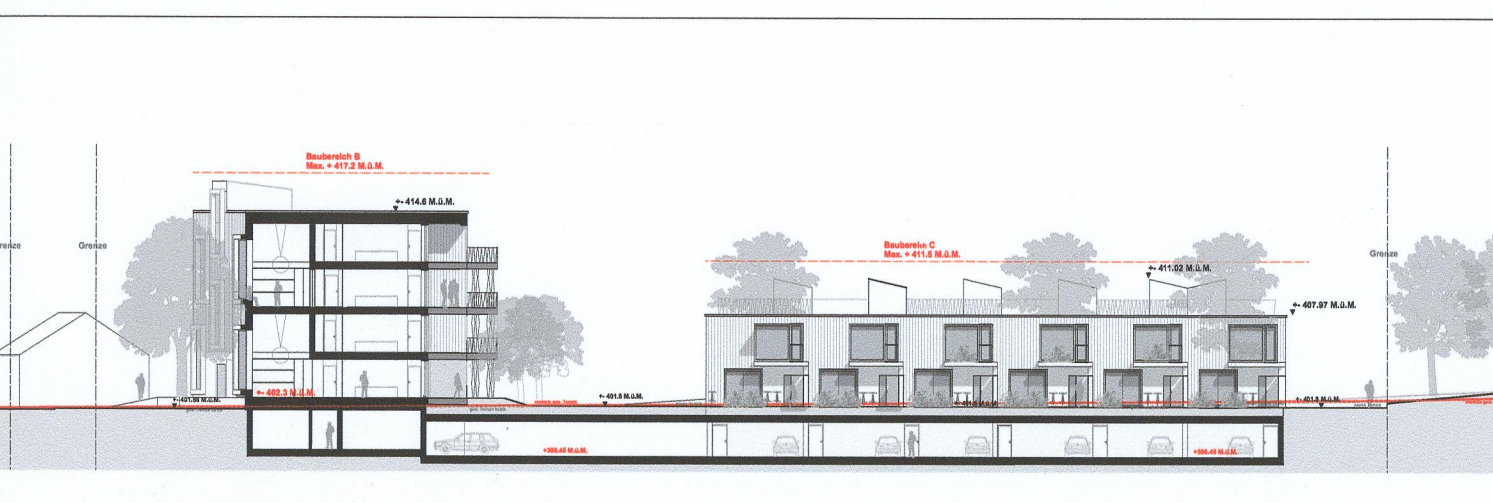
Fassade Wigartstrasse
Massstab 1:500



Fassade Landstrasse
Massstab 1:500



Reihenhausfassade Nordwest
Massstab 1:500



Reihenhausfassade Südost
Massstab 1:500

