



P 046, Zentrumsplanung Gestaltungsplan

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 14. Juni 2007

Mitwirkung vom: 25. November 2008

bis: 24. Dezember 2008

Mitwirkungsbericht vom: 20. April 2009

Öffentliche Auflage vom: 28. April 2009

bis: 27. Mai 2009

Genehmigung Gemeinderat am: 27. Juli 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 21. Oktober 2009

Der Staatsschreiber:

Stand 27. Juli 2009

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 2 Zweck

- ¹ Der GP ermöglicht die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Gewerbe- und Wohnnutzung und gewährleistet eine städtebaulich, architektonisch und wohngigienisch gute Gesamtlösung mit urbanem Charakter und zweckmässigem Nutzungsmix.
- ² Er sichert zudem die Umsetzung der in den städtebaulichen Leitlinien 'Grabächer' vom Dezember 2006 festgelegten Rahmenbedingungen.
- ³ Der Gemeinderat nimmt dabei die von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 2008 eingeräumte Kompetenz wahr, Einfluss auf den Wohnungsmix und die Wohnungsgrundrisse zu nehmen.

§ 3 Bestandteile

- ¹ Rechtsverbindliche Bestandteile sind:
 - Situationsplan im Massstab 1:500 inkl. Schemaschnitt 1:500
 - zugehörige Sondernutzungsvorschriften
- ² Wegleitende Bestandteile sind:
 - Planungsbericht
 - Städtebauliche Leitlinien 'Grabächer' vom Dezember 2006
 - Beilagepläne (Vor- bzw. Richtprojekt)

§ 4 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten das kantonale Baugesetz (BauG), die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV), die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan Spreitenbach. Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5 Alle Anlagen und Hochbauten haben hohe qualitative und bauliche Anforderungen zu erfüllen, insbesondere durch

- gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume
- einwandfreie Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- eine rationelle Erschliessung für Fahrzeuge und sichere Fussgängerverbindungen
- gemeinsame Heizungsanlage mit Verwendung umweltfreundlicher Heizsysteme sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

B. Überbauungsvorschriften

§ 6 Baubereich für Randbebauung

- ¹ Dieser Baubereich sichert die angestrebte geschlossene Randbebauung entlang den begleitenden Strassen. Die Baulinie darf durch auskragende Bauteile nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind grundsätzlich zulässig (z.B. 'geschwungene' Fassade).
- ² Entlang der Landstrasse sind Hochbauten über ihre volle Höhe auf die Zwangsbaulinie zu stellen. Dies gilt insbesondere auch für die Eckausbildung Sandäcker- / Landstrasse. Rücksprünge über einzelne Geschosse sind möglich, sofern die Wirkung der geschlossenen Fassadenflucht beibehalten wird. Im Anlieferungsbereich Rütistrasse kann die Randbebauung weitergeführt werden, soweit eine minimale Durchfahrthöhe von 4.50 für die Durchfahrt von überhohen Fahrzeugen sichergestellt ist.
- ³ Die maximale Dachkote beträgt 421.50 m.ü.M.. Innerhalb dieser Abmessungen dürfen 5 Vollgeschosse und zusätzlich ein Attikageschoss gemäss § 9 erstellt werden (vgl. Schemaschnitt).
- ⁴ Die maximale Bautiefe beträgt für Wohnen 16.00 m und für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe 19.00 m. Von der Bautiefenregelung ausgenommen sind der Stadtsaal oder auf eine höhere Gebäudetiefe angewiesene Nutzflächen.
- ⁵ Die Geschosshöhe des Erdgeschosses muss mindestens 4.40 m, gemessen OK-OK der fertigen Konstruktion, betragen.

§ 7 Baubereich für Hofbauten

- ¹ Im Arealinnern dürfen Bauten bis zu einer max. Dachkote von 413.50 m.ü.M. frei angeordnet werden. Dies gilt auch für Bauten, welche über den 'Baubereich Randbebauung' hinausragen oder daran anschliessen (Kammbauweise, Anbau Stadtsaal etc.).
- ² Im Rahmen der maximalen Dachkote und der Bauzonenplanbestimmungen ist die Vollgeschosszahl frei (vgl. Schemaschnitt).
- ³ Für Bauten im 'Baubereich für Hofbauten' gilt ein reduzierter Grenzabstand von 6.00 m gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans. Die internen Gebäudeabstände unterliegen ausschliesslich qualitativen, wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen.

§ 8 Hochhausbereich

- ¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs darf ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 550 m² errichtet werden.
- ² Die maximale Dachkote ist mit 450.00 m.ü.M. festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist frei.

§ 9 Attikageschoss

Attikageschosse sind innerhalb der festgelegten Dachkoten zulässig. Aus städtebaulichen Gründen kann der Gemeinderat in Ecklagen ein 6. Vollgeschoss zulassen. Eine Mehrausnützung bleibt ausgeschlossen.

§ 10 Baulinie Stadtbahn Limmattal

Im Bereich 'Baulinie Stadtbahn Limmattal' ist ein Lichtraumprofil von mindestens 6.50 m über OK Schiene einzuhalten. Weitere Vorgaben sind im Erschliessungsplan festgelegt.

§ 11 Nutzweise, Ausnützungsziffer

- ¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 4 gemäss BNO.
- ² Jeweils mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche sind als Gewerbeflächen und Wohnflächen zu realisieren. Zum Gewerbe zählen der Stadtsaal (mit Konnexflächen), Dienstleistungsbetriebe, kleinere Läden, Restaurants, Cafeterias, Hotels, Fitness, Praxen, etc.
- ³ Im Falle einer Etappierung dürfen mit der ersten Etappe einzelne Nutzflächenanteile einer späteren Etappe realisiert werden, wobei zumindest das Erd- bzw. Sockelgeschoss mehrheitlich einer publikumsorientierten Nutzung dienen muss (Läden, Praxen, Dienstleistungen, Ateliers, Restaurant, Foyer etc.). Die Mindestflächenanteile müssen im Rahmen der weiteren Etappen erfüllt werden und zum Zeitpunkt der Baubewilligung vertraglich oder grundbuchrechtlich sichergestellt sein.

§ 12 Architektonische Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Weitere Unterlagen gemäss § 59 BNO bleiben vorbehalten.
- ² An die architektonische Ausbildung sowie die Qualität der Fassadenstruktur und Konstruktion werden erhöhte Anforderungen gestellt. Durchgänge, Fassadeneinschnitte sowie partielle Geschossreduktionen sind unter Wahrung von Abs. 1 zulässig.

§ 13 Dachgestaltung

- ¹ Mit Ausnahme des Stadtsaales sind die Bauten mit Flachdächern zu versehen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanvegetation herzurichten. Mit der Baubewilligung können weitere Retentionsmassnahmen, welche die Oberflächenversickerung auf dem Areal erleichtern, verlangt werden.
- ² Technisch erforderliche Dachaufbauten sind gestattet und dürfen die zulässige Dachkote übersteigen. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken.

C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Areals ist im Erschliessungsplan Sandäckerstrasse geregelt.
- ² Die Vorplatz- und Erschliessungszone dient primär dem Zugang für Fussgänger. Sekundär ist entlang der Sandäckerstrasse die Benützung als Vorfahrt für Taxi, Behinderte und PW-Auslad zulässig, soweit keine Behinderung des Langsamverkehrs erfolgt.
- ³ Der im Plan bezeichnete Anlieferungs- und Wendebereich ist bei Realisierung eines Stadtsaals gemäss geltender VSS Norm für Sattelschlepper (Strassenraum, Radien) zu dimensionieren.

§ 15 Parkierung

- ¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch vorzusehen. Davon ausgenommen sind einzelne oberirdische Kurzzeitparkplätze für Geschäfts- und Ladenkunden, deren Anzahl durch die Baubehörde fallweise festgelegt wird. Lage, Anordnung und Ausgestaltung sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.
- ² Ausreichende, gut zugängliche Abstellplätze für Zweiräder sind in der Nähe der Hauptzugänge anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Zweiradabstellplätze ist zu überdecken.

§ 16 Fusswegverbindung

- ¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten 'Fusswegverbindung' ist eine öffentliche, uneingeschränkte und grundbuchlich gesicherte rollstuhlgerechte Verbindung sicherzustellen.
- ² Entlang der Sandäckerstrasse sind die Fusswegverbindungen auf das 'Passerellenkonzept' der Gemeinde Spreitenbach auszurichten. Die Passerelle mit ihrem vertikalen Erschliessungsbauwerk ist witterungsgeschützt auszuführen und muss mindestens eine lichte Breite von 3.5 m aufweisen. Sie ist von und zulasten der Bauherrschaft zu erstellen. Der Einwohnergemeinde ist unentgeltlich ein grundbuchlich gesichertes, unbeschränktes Fusswegrecht einzuräumen.
- ³ Die Höhenlage richtet sich nach den bestehenden Passerellen auf Niveau +1. Ist der Anschluss zum Zeitpunkt der Realisierung der Überbauung noch nicht möglich, ist zwischenzeitlich eine à-Niveau-Verbindung mit Fussgängerstreifen sicherzustellen. Sobald die Möglichkeit zum Anschluss an das Niveau +1 besteht, muss er realisiert werden.

D. Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung

§ 17 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Das Gestaltungskonzept für das gesamte Areal ist mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen. Die Realisierung kann in den jeweiligen Etappen erfolgen, wobei jede Etappe in sich abzuschliessen ist.
- ² Der Aussenraum des Areals dient verschiedenen Nutzungen. Das Gestaltungskonzept ist auf die unterschiedlichen Nutzungen abzustimmen. Während die strassenbegleitenden Aussenräume auf die städtebaulichen Leitlinien ausgerichtet sind, wird im Arealinnern ein parkähnlicher Charakter angestrebt.
- ³ Spiel- und Begegnungsplätze sind gemäss § 49 BNO im Arealinnern, d.h. innerhalb des bezeichneten Bereiches 'Hofbegrünung', vorzusehen. Ihre Sicherstellung ist auch bei einer Realisierung in Etappen zu gewährleisten.
- ⁴ Der Grünflächenanteil beträgt mindestens 20%. Er errechnet sich nach § 10 ABauV und § 38 BNO. Zudem können hochstämmige Baumpflanzungen mit 5 m² pro Baum angerechnet werden.
- ⁵ Das anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist versickern zu lassen.

§ 18 Begrünung Strassenraum, Bepflanzung

- ¹ Entlang der Landstrasse ist die bezeichnete Fläche 'Begrünung Strassenraum' als Grünfläche auszubilden und mit einer hochstämmigen Baumreihe (Baumabstand ca. 7-9 m) zu bepflanzen. Empfohlen werden Laubholzarten mit schlanker Kronenbildung (z.B. Pyramiden- eiche, Hainbuche).
- ² Die Vorplatz- und Erschliessungszone zwischen der Fassade und der Sandackerstrasse ist als einheitlicher, nicht unterkellelter Platz auszubilden. Dessen Gestaltung ist direkt von der städtebaulichen Ausgestaltung der Gebäudefassade abhängig:
 - bei strassenparalleler Fassade sind oberhalb und unterhalb des Zufahrtskreises zwei unversiegelte Saumbereiche zu realisieren und mit je 4-5 grosskronigen Platanen zu bepflanzen. Diese Baumreihe soll zusammen mit jener auf dem Mittelstreifen und der gegenüberliegenden Seite die Wirkung von zwei grossen 'Baumtoren' erreichen. Die gesamte Strassenraumgestaltung ist unter Einbezug der Nachbargrundstücke darauf auszurichten.
 - bei geschwungener Strassenfassade ist zur Sandackerstrasse eine unversiegelte, gekieste Fläche von ca. 1/3 hainartig mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Für weitere Einzelbäume sind gekieste Pflanzflächen von 3x3 m vorzusehen. Demgegenüber können Vorplatzbereich, Trottoir, Zugang zur Fussgängerpasserelle und befahrbare Flächen mit Hartbelägen befestigt werden.
- ³ Bis zum Erstellungszeitpunkt der Stadtbahn sind auf dem ausgeschiedenen Gleisstrassée Baumpflanzungen möglich.

§ 19 Hofbegrünung

Die Freifläche im Arealinnern ist parkartig auszugestalten. Über der Tiefgarage sind an geeigneten Stellen und in angemessener Zahl Gehölzarten zu setzen, die dem extremen Standort gewachsen sind. Denkbar sind u.a. Platane, Kastanie, Hainbuche. Erdschüttungen für Pflanzflächen betragen mind. 40 cm, für Baumpflanzungen mind. 100 cm. Vorkehrungen für Bewässerung und Düngung sind vorzusehen.

E. Weitere Bestimmungen

§ 20 Etappierung

Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden, wobei für die einzelnen Etappen dieselben Anforderungen wie an die gesamte Überbauung gelten. Jede Etappe ist unter Wahrung der verkehrs- und lärmtechnischen Anforderungen bezüglich Städtebau, Nutzung und Freiraum (inkl. Grünflächenanteil) als Einheit zu disponieren.

§ 21 Lärm

¹ Auf Basis Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) kann von Art. 24 Absatz 2 USG Gebrauch gemacht werden.

² Zur Einhaltung der Grenzwerte im Planungsgebiet werden an die Lärmschutzarchitektur erhöhte Anforderungen gestellt. Räume, die mehrheitlich der Landstrasse K 274 und der Industriestrasse ausgesetzt sind, müssen im Erdgeschoss sowie grösstenteils im 1. Obergeschoss als Betriebsräume konzipiert werden. Betriebsräume sind mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) auszustatten. Im Sinne der LSV können weitere bauliche und gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte getroffen werden.

§ 22 Energie

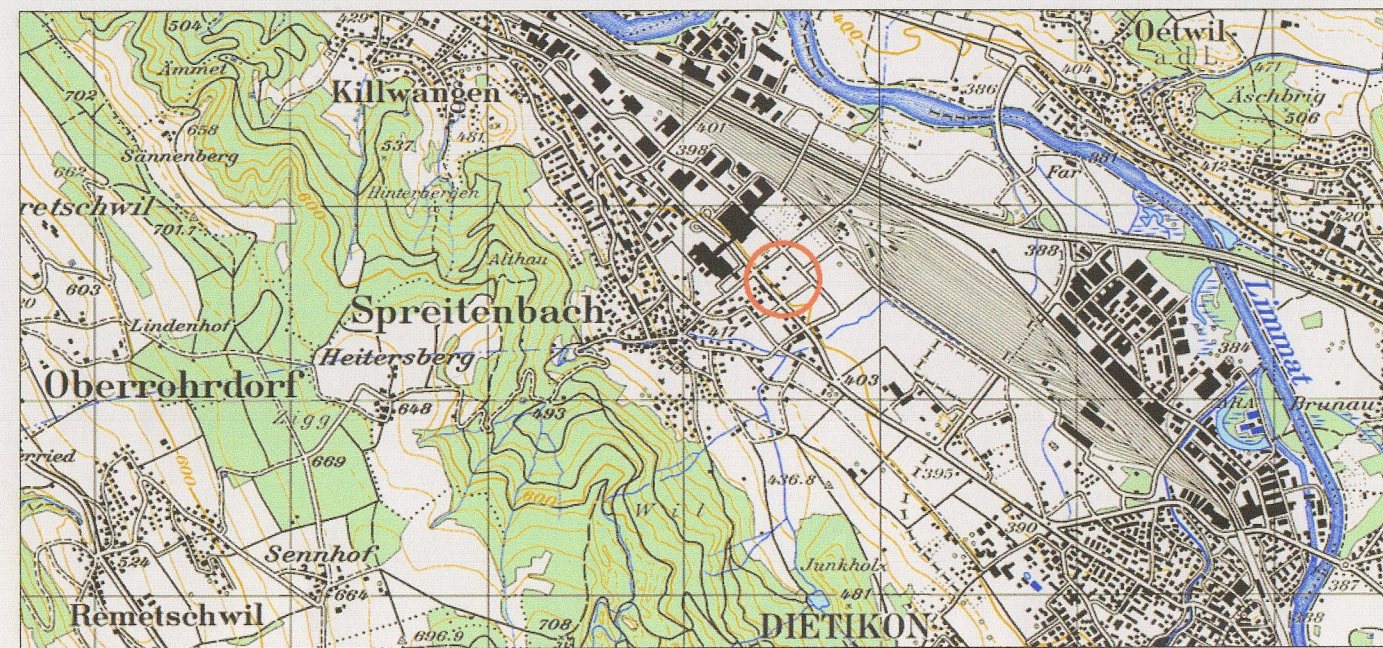
In einem Energiekonzept ist die Energieversorgung für die gesamte Überbauung aufzuzeigen. Der MINERGIE-Standard ist zu erreichen.

§ 23 Reklamen

Reklamen müssen sich gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen und sind auf Basis eines für das Plangebiet gültigen Reklame-/Designkonzeptes vorzusehen.

P 046 Zentrumsplanung Gestaltungsplan

Situation 1:500



Vorprüfungsbericht vom	15. Juni 2007	
Mitwirkung vom	25. November 2008	bis: 24. Dezember 2008
Mitwirkungsbericht vom	20. April 2009	
Öffentliche Auflage vom	28. April 2009	bis: 27. Mai 2009
Genehmigung Gemeinderat am	27. Juli 2009	

Der Gemeindeammann Der Gemeindeschreiber *Sf*

Spreitenbach, den 1. September 1920

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Oktober 2009

Der Staatsschreiber: / /

27. Juli 2009

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

Hofackerstrasse 13
8032 Zürich

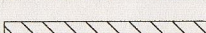
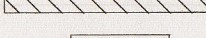
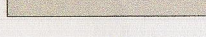
T 044 421 38 38
F 044 421 38 20

www.hsp-planer.ch
info@hsp-planer.ch

Gemeinde Spreitenbach Bauverwaltung

Legende

1. Genehmigungsinhalt

- | | |
|--|---|
|  | Baubereich für Randbebauung |
|  | Baubereich für Hofbauten |
|  | Hochhausbereich (Dachkote max. 450.00 m.ü.M.) |
|  | maximale Dachkote in m.ü.M. |
|  | Baulinie |
|  | Zwangsbaulinie |
|  | Baulinie Stadtbahn Limmattal inkl. Sichtbereich |
|  | Koordinaten Baubegrenzungsline |
|  | Wendebereich |
|  | Vorplatz- und Erschliessungszone |
|  | Richtungspunkt Fusswegverbindung |
|  | Begrünung Strassenraum |
|  | Hofbegrünung |
|  | Perimeter |

2. Informationsinhalt

- | | |
|--|--------------------------------------|
|  | Zufahrt / Anlieferung |
| | Strassenprojekt Sandacker |
|  | Trassee Stadtbahn Limmattal, geplant |
|  | Referenzpunkt in m.ü.M. |

