



P 097 Grabäcker II Gestaltungsplan

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer verbindlicher Bestandteil: Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: 31. Oktober 2012
Mitwirkung vom: 1. Juni 2012 bis: 2. Juli 2012
Mitwirkungsbericht vom: 2. Juli 2012
Öffentliche Auflage vom: 10. Dezember 2012 bis: 16. Januar 2013
Beschlossen vom Gemeinderat am: 4. Februar 2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Spreitenbach, den

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 5. April 2013

Der Generalsekretär:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Zweck

¹ Der GP regelt die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Er gewährleistet eine städtebaulich, architektonisch, wohngigienisch und verkehrlich gute Gesamtlösung mit urbanem Charakter und zweckmässigem Nutzungsmix.

² Er sichert zudem die Umsetzung der in den städtebaulichen Leitlinien „Grabäcker“ vom Dezember 2006 festgelegten Rahmenbedingungen.

§ 3 Bestandteile

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile sind:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Wegleitende Bestandteile sind:

- Planungsbericht
- Beilagepläne vom 26.01.2012 (Vor- bzw. Richtprojekt inkl. Umgebungskonzept)
- Lärmschutznachweis vom 23. Dezember 2010
- Städtebauliche Leitlinien „Grabäcker“ vom Dezember 2006
- Modell (Ausschnitt) 1:500

§ 4 Übergeordnetes Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach, insbesondere die Vorschriften der Zone WG4.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5 Qualitative Anforderungen

¹ Alle Bauten und Anlagen haben hohe qualitative Anforderungen zu erfüllen, insbesondere durch

- eine städtebauliche Gesamtlösung, die sich in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild besonders gut einordnet und welche den Lärmschutzanforderungen gemäss Art. 30 LSV vollumfänglich Rechnung trägt;
- eine besonders gute volumetrische und architektonische Gestaltung, die der städtebaulich und verkehrsmässig bedeutsamen Lage gerecht wird;
- eine besonders gute Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, mit denen eine gute Gesamtwirkung erzielt wird;
- eine rationale Erschliessung unter Berücksichtigung der weiteren Verkehrsträger (MIV, ÖV und LV);
- eine nachhaltige und energieschonende Bauweise.

B. Bestimmungen zur Überbauung

§ 6 Baubereich

- ¹ Der Baubereich sichert die angestrebte geschlossene Bebauung entlang der begleitenden Strassen.
- ² Die Gebäude sind so zu gestalten, dass die Raumkanten der angrenzenden Strassenzüge definiert werden.
- ³ Innerhalb des Baubereiches dürfen max. 5 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss (freie Anordnung unter Beachtung der Lärmschutzanforderungen) erstellt werden.
- ⁴ Innerhalb des Baubereiches dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss BNO unterschritten oder aufgehoben werden. Voraussetzung dafür ist, dass die qualitativen Anforderungen sowie die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden. Gegenüber der Land- und Willestrasse bestimmt die im Situationsplan eingetragene Pflichtbaulinie den Strassenabstand für Gebäude.
- ⁵ Die max. Dachkote für Gebäude beträgt 422.00 m.ü.M.

§ 7 Baubereich Untergeschoss

- ¹ Der Baubereich Untergeschoss sichert die maximale Ausdehnung der unter Terrain liegenden Bauten wie Tiefgarage, Keller, Heizräume usw.
- ² Innerhalb des Baubereich Untergeschoss dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss BNO unterschritten oder aufgehoben werden.

§ 8 Pflichtbaulinie

- ¹ Entlang der Land- und Willestrasse sind Gebäude auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Ausgenommen sind einzig Bauten und Anlagen, welche als sekundäre Verkehrsanlagen gelten. Diese dürfen bis an die Baulinie gem. Baulinienplan Landstrasse K 274 vom 10.06.1986 gestellt werden.
- ² Entlang der Landstrasse ist eine unterbrochene Fassade vorgeschrieben. Rückversetzungen von Vollgeschossen sind in untergeordnetem Masse ab dem 2. Obergeschoss erlaubt. Gebäudevorsprünge sind nicht zugelassen.
- ³ Entlang der Willestrasse gilt die Pflichtbaulinie nur für die ersten zwei Vollgeschosse, Gebäudevorsprünge sind zulässig.

§ 9 Nutzweise

- ¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) für das Perimetergebiet beträgt 1.32 (inkl. 10% Zuschlag bei Einhaltung des Minergie-P-Standards gemäss § 35 Abs. 1 BauV)
- ² Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.
- ³ Die Übertragung von Verkaufsflächenanteilen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig.
- ⁴ In den übrigen Geschossen sind Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen erlaubt, wobei bei Wohnnutzungen die entsprechenden Mindestanforderungen der allgemeinen Wohnhygiene und insbesondere ein ansprechendes Wohnumfeld eingehalten werden müssen.
- ⁵ Ab 15 Wohneinheiten pro Gebäude sind 2% der Bruttogeschossfläche als Gemeinschaftsräume zu erstellen, welche gemäss § 50 BNO auszustatten sind.

§ 10 Wohnungsbau

Es sind qualitativ hochstehende Wohnungen mit mind. WBS 2.00 zu erstellen.

§ 11 Dachgestaltung

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Zu- und Abluftkamine, technische Anlagen für die Energiegewinnung sowie Liftüberfahrten, sind gestattet und dürfen die zulässige Dachkote übersteigen. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Die übrigen technischen Anlagenteile, wie Heizung, Lüftung, Klima und Wärmerückgewinnung, sind im Gebäudeinnern unterzubringen.

C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung**§ 12 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)**

- ¹ Die Erschliessung erfolgt über die im Situationsplan eingezeichneten Zufahrtspunkte.
- ² Im Situationsplan sind bei der Grabäckerstrasse Sichtlinien mit Sichtzonen eingezeichnet. Innerhalb dieser Sichtzonen ist die freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

§ 13 Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Die Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte sowie Hotelgäste sind unterirdisch, die Besucher- und Kundenabstellplätze oberirdisch zusammengefasst in den im Situationsplan eingezeichneten Flächen zu erstellen.
- ² Gebäudeinterne Abstellplätze sind mit Auflademöglichkeiten für Hybrid- oder Elektroautos vorzusehen.
- ³ Fahrzeugabstellplätze für Ausstellungszwecke werden in der Berechnung für die zulässige Anzahl an Parkplätzen nicht miteingerechnet.
- ⁴ Die Anzahl zulässiger Fahrzeugabstellplätze für die Parzellen 1539 und 3582 beträgt 127; für die Parzelle 3566 sind 40 Abstellplätze erlaubt.

§ 14 Velo-Abstellplätze

- ¹ Die Abstellanlagen für Velos sind so zu gestalten, dass sie hindernisfrei zugänglich, gut beleuchtet, gut einsehbar und wettergeschützt sind. Sie sind so zu auszustatten, dass Velos abgeschlossen werden können.
- ² Die oberirdischen Veloparkierungsanlagen sind zusammengefasst an den im Situationsplan eingetragenen Standorten zu realisieren.
- ³ Bei gebäudeinternen Veloabstellplätzen sind Auflademöglichkeiten für e-bikes vorzusehen.

§ 15 Fusswegverbindungen

Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten "Fusswegverbindung" sind öffentliche, uneingeschränkte und hindernisfreie Verbindungen zu realisieren.

D. Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung**§ 16 Umgebungsgestaltung**

- ¹ Die Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, welches durch eine ausgebildete Fachperson (Freiraumplaner) auszuarbeiten ist.
- ² Der gesamte Grünbereich ist naturnah zu begrünen und mit Büschen zu versehen. Entlang der Landstrasse sind auf dem Grünbereich Zugangswege für Fussgänger als unversiegelte Flächen zulässig.

- ³ An den im Situationsplan eingetragenen Standorten sind Spiel- und Begegnungsplätze zu erstellen.
- ⁴ Der im Situationsplan eingetragene "Bereich Vorplatz" definiert als städtebauliches Element die Platzgestaltung beim Knoten Wille-/ Landstrasse. Der Bereich ist mit Hartbelag zu gestalten und dient als Aufenthaltsfläche für Fussgänger.

§ 17 Bepflanzung

- ¹ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten sind einheimische Bäume zu pflanzen.
- ² Entlang der Landstrasse ist eine Baumreihe mit grosskronigen Laubbäumen zu realisieren. Die Ausgestaltung hat sich an der geplanten Baumreihe an der südöstlichen Landstrasse zu orientieren.
- ³ Der Unterhalt der Bäume und allfälliger Ersatz obliegen dem Grundeigentümer und wird im Grundbuch gesichert.

§ 18 Energie, Umwelt und Entsorgung

- ¹ In einem Energiekonzept ist die Versorgung für die gesamte Überbauung aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard bzw. bei Inanspruchnahme des 10%igen-Zuschlags zur Bruttogeschossfläche gemäss BauV § 35, nach Minergie-P-Standard zu erstellen. Alternativ müssen Sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen.
- ² Die Flachdächer der Wohnhochbauten sowie die Südwestfassade können mehrheitlich für die aktive Sonnenenergienutzung verwendet werden.
- ³ Die nicht begehbaren oder von Energiegewinnungsanlagen beanspruchten Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Mit der Baubewilligung können weitere Retentionsmassnahmen verlangt werden, welche die Oberflächenversickerung auf dem Areal erleichtern.
- ⁴ Das Meteorwasser muss in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickert werden. Die entsprechenden Flächen sind im Konzept zur Umgebungsgestaltung zu bezeichnen.
- ⁵ An den im Gestaltungsplan eingezeichneten Standorten sind gemeinsame Entsorgungsanlagen vorzusehen.

E. Weitere Bestimmungen

§ 19 Lärm

- ¹ Bauten mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 2 Abs. 6 LSV) sind so zu konzipieren, dass in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume durch bauliche und gestalterische Massnahmen eine Dämpfung von 21 dB(A) gegenüber der Kantonsstrassenachse K 274 (Landstrasse) und gegenüber der Willestrasse eine von 13.5 dB(A) erreicht wird. Für Räume in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 Ziffer b LSV) ist eine Dämpfung von 16 dB(A) gegenüber der Landstrasse erforderlich.
- ² Um die unter Abs. 1 ausgewiesenen Dämpfungen zu erreichen, sind entlang der Landstrasse die Gebäudezwischenbereiche zwingend geschlossen auszugestalten.
- ³ An der Südwestfassade ist ausschliesslich die Anordnung von lärm-unempfindlichen Räumen (Treppenhaus, Korridor, Bad, WC, Arbeitsküchen, Abstellräume) zulässig. Eine Ausnahme dieser Einschränkung bilden lärmempfindliche Räume, in deren Fenstern die unter Abs. 1 festgelegten Dämpfungen durch Balkone oder Loggien mit akustisch wirksamen Brüstungen und schallabsorbierend verkleideten Untersichten, erreicht werden.
- ⁴ An der Südostfassade, welche sich unmittelbar an der Willestrasse befindet, müssen mittels vorspringender Südwestfassade, zurückversetzter Südostfassade und allenfalls durch Einbau von Loggien mit akustisch wirksamen Brüstungen und

schallabsorbierend verkleideten Untersichten bei den lärmempfindlichen Räumen die unter Abs. 1 festgelegten Dämpfungen eingehalten werden.

- ⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches nachweist, dass die unter Abs. 1 definierten Dämpfungen erreicht werden und der Schallschutz der Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume den Anforderungen der SIA-Norm 181 entspricht.

§ 20 Hochwasser

Für das 300-jährliche Hochwasserereignis (HQ 300) besteht eine geringe Gefährdung. Im Baubewilligungsverfahren werden in eigener Verantwortung Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen getroffen. Auf Verlangen der Baubehörde sind entsprechende Schutzmassnahmen nachzuweisen.

§ 21 Reklamen

Reklamen müssen sich gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen und sind im Rahmen eines gesamtheitlichen Auftritts vorzusehen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

§ 22 Etappierung

Die etappierte Realisierung von Neubauten ist zulässig. Mit der 1. Etappe ist nachzuweisen, dass das Konzept zur Umgebungsgestaltung sowie die erforderlichen Mindestflächen weiterhin umgesetzt werden können.

§ 23 Dienstbarkeiten

- ¹ Die öffentlichen Fusswegverbindungen zwischen der Land- und Grabäckerstrasse sind mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde sicherzustellen.
- ² Die Grundeigentümer haben als Voraussetzung für eine Baubewilligung ein im Grundbuch eingetragenes gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht nachzuweisen.
- ³ Die Grundeigentümer regeln die Kostenteilung für die Erstellung, den Landanteil, den Unterhalt sowie den Betrieb für die gemeinsame Tiefgarage mittels Sicherstellung im Grundbuch.

§ 24 Anforderungen an Baugesuche

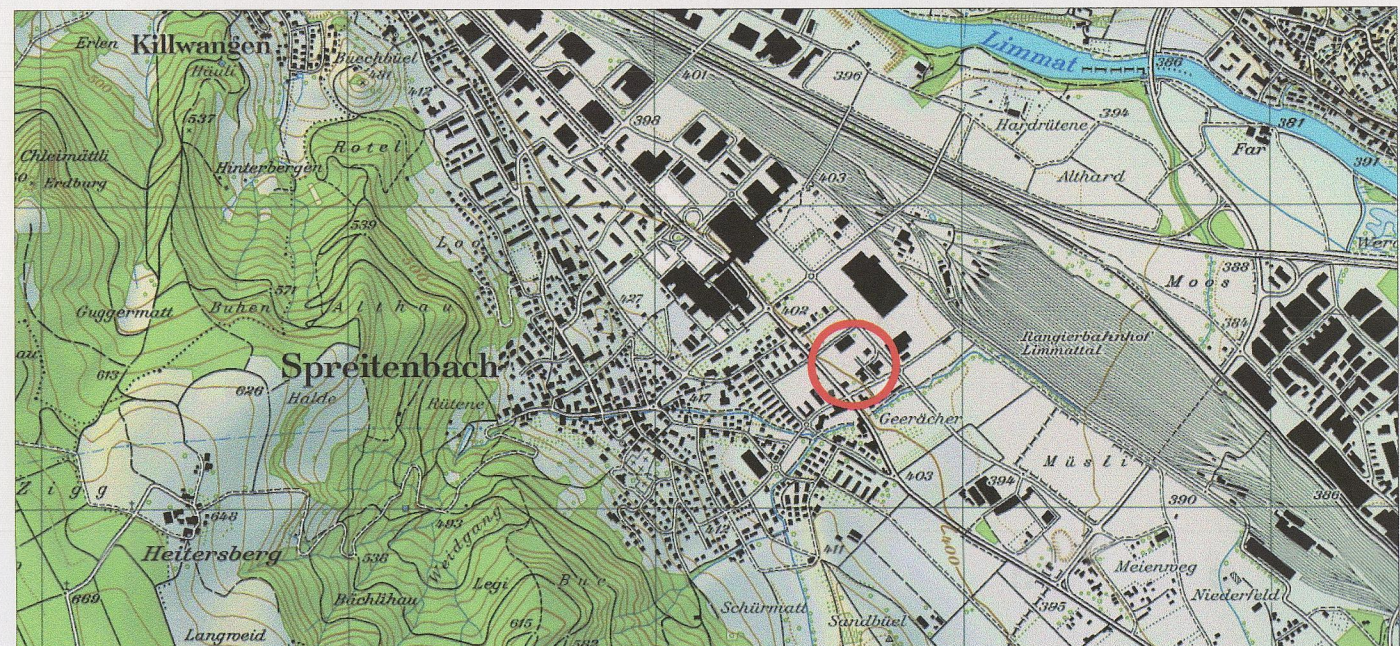
- ¹ Dem Baugesuch sind detaillierte Unterlagen und Nachweise betreffend Anzahl Fahrzeug- und Veloabstellplätze, Grundwasserschutz, Hochwassersicherheit, architektonische Gestaltung und Farbgebung einzureichen. Im Weiteren ist das Konzept zur Umgebungsgestaltung gemäss § 16 Abs.1 mit dem Baugesuch für die erste Etappe vorzulegen.
- ² Die Beurteilung der Baugesuche erfolgt anhand der Zielsetzungen in § 5 dieser Vorschriften. Die Behörde kann ein unabhängiges Fachgutachten verlangen.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Grundbuchauszug vorzulegen, worin die Einzelheiten zur Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Tiefgarage sowie sämtliche Dienstbarkeiten ersichtlich sind.

§ 25 Schlussbestimmungen

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

P 097 Grabäcker II Gestaltungsplan

Situation 1:500



Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2012
Mitwirkung vom 1. Juni 2012 bis: 2. Juli 2012
Mitwirkungsbericht vom 2. Juli 2012
Öffentliche Auflage vom 10. Dezember 2012 bis: 16. Januar 2013
Beschlissen vom Gemeinderat am 4. Februar 2013

Der Gemeindeammann Der Gemeindegemeinder
Spreitenbach, den

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 5. April 2013

Der Generalsekretär:



Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereich
- Baubereich Untergeschoss
- Grünbereich
- Vorplatz
- Bereich oberirdische Parkierung
- Pflichtbaulinie
- Sichtlinie mit Sichtzonen Tempo 30
- Sichtlinie mit Sichtzonen Tempo 50
- Öffentliche Fusswegverbindungen
- Zufahrt Grundstück
- Zufahrt Tiefgarage
- Bereich für Spielplatz
- Veloabstellanlage
- Entsorgungsanlage
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- max. Dachkote / Referenzkote gewachsenes Terrain
- aufzuhebende Baulinie

Informationsinhalt

- Richtprojekt
- rechtskräftige Baulinien
- Gebäude bestehend
- Strasse bestehend
- Gehweg bestehend
- neue Erschliessungsfläche
- Günbereich Strasse
- geplanter Fussgängerweg entlang Grabäckerstrasse