



P 098 Kreuzäcker Gestaltungsplan

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer verbindlicher Bestandteil: Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom:	24. Oktober 2013	
Mitwirkung vom:	04. März 2013	bis: 02. April 2013
Mitwirkungsbericht vom:	02. April 2013	
Öffentliche Auflage vom:	18. November 2013	bis: 17. Dezember 2013
Beschlossen vom Gemeinderat am:	03. Februar 2014	

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Spreitenbach, den 14. FEB. 2014

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 3. April 2014

Der Generalsekretär:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan regelt die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Er gewährleistet eine städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und verkehrlich gute Gesamtlösung von hoher Qualität mit urbanem Charakter und zweckmässigem Nutzungsmix.

² Der Freiraum dient den Bewohnern und Beschäftigten als Erschliessungs-, Begegnungs-, Ruhe- und Spielfläche. Er soll parkartig gestaltet werden und einen Bezug zu den umliegenden Räumen herstellen. Insbesondere die Übergänge zwischen der offenen Landschaft am Ortseingang sowie die Zugänge von der Land- und Industriestrasse sind mit differenzierten Massnahmen sorgfältig zu gestalten. Entlang des Dorfbaches und der Kreuzackerstrasse sind ökologische Ausgleichs- und Pufferflächen anzulegen.

³ Der Gestaltungsplan beinhaltet Vorgaben für eine umweltgerechte Siedlung, berücksichtigt die Gefahrenkarte Hochwasser, die Lärmimmissionen und stimmt die weiteren Planungen mit den geplanten Überbauungen im Planungsgebiet ab.

§ 3 Bestandteile

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Architekturbüro Maier Hess vom 24. Juni 2013; Baubereiche A - F
- Richtprojekt Architekturbüro novaron vom 27. Juni 2013; Baubereiche G - K
- Umgebungskonzept im Massstab 1:500 vom 24. Juni 2013
- Mobilitätskonzept vom 17. Oktober 2013
- Lärmgutachten, Belastung durch Strassenlärm vom 19. Juli 2013
- Schleppkurvenplan
- 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 WGK.

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

§ 5 Qualitative Anforderungen an den Gestaltungsplan

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;
 - einen parkartigen und offenen Freiraum, der sowohl der Erschliessung als auch der Erholung dient und einen adäquaten Übergang zu den benachbarten städtebaulichen und landschaftlichen Räumen herstellt;
 - die Ausscheidung von ökologischen Ausgleichsflächen und Landschaftspuffern;
 - den Einbezug des bestehenden Grünraums entlang des Dorfbaches als Naherholungs- und Vernetzungselement innerhalb des Siedlungsgebietes.
- ² Bauvorhaben haben sich an den Richtprojekten gemäss § 3 Abs. 2 zu orientieren.

B. Bestimmungen zur Überbauung

§ 6 Baubereiche

- ¹ Innerhalb aller Baubereiche sind Gebäude und Anbauten zulässig. Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur Kleinbauten erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der §§ 19 und 20 der Sondernutzungsvorschriften.
- ² In den Baubereichen A, C, G und K ist die geschlossene Bebauung entlang der Land- und Industriestrasse vorgeschrieben. Die offene Überbauung ist in allen anderen Baubereichen zulässig.
- ³ In den Baubereichen A und C sind zum öffentlichen Strassenraum keine Rück- oder Vorsprünge einzelner Gebäudeteile oder -bereiche zugelassen.
- ⁴ Innerhalb der Baubereiche dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Bau- und Nutzungsordnung unterschritten oder aufgehoben werden. Voraussetzung dafür ist, dass die qualitativen Anforderungen sowie die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.
- ⁵ Die im Situationsplan eingetragenen Begrenzungslinien entlang der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Strassen- und Grenzabstände.
- ⁶ Die maximale zulässige Dachkote ist im Situationsplan pro Baubereich eingetragen.
- ⁷ Alle Begrenzungslinien dürfen von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (z.B. Dachvorsprünge, Sonnenschutzeinrichtungen oder Fenstereinfassungen) sowie von einzelnen Vordächern bis max. 1.5 m Tiefe durchstossen werden. Die Gesamtlänge der Vordächer ist auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt.
- ⁸ Im Situationsplan ist der Baubereich B für eine spätere Siedlungsverdichtung eingezeichnet. Sobald sich die Ausgangslage gemäss BNO der Gemeinde Spreitenbach verändert hat, kann der vorliegende Gestaltungsplan Kreuzacker überarbeitet werden, damit die Verdichtung umgesetzt werden kann. Dasselbe gilt für allfällige Volumenerweiterungen bestehender Gebäude (Aufstockungen usw.), welche zur Verdichtung beitragen.
- ⁹ Der Baubereich B ist bis zu seiner Überbauung als temporäre ökologische Ausgleichsfläche zu verwenden. Kleinbauten im Zusammenhang mit der Zwischennutzung sind zulässig.
- ¹⁰ Die Gebäude, welche im Rahmen einer Nachverdichtung aufgestockt werden dürfen, sind konstruktiv auf die erhöhten statischen Belastungen auszurichten. Dieser Nachweis ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

§ 7 Geschosszahl

Innerhalb der Baubereiche dürfen max. 5 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss (freie Anordnung unter Beachtung der Lärmschutzanforderungen) erstellt werden.

§ 8 Untergeschosse

- ¹ Untergeschosse können innerhalb des Planungssperimeters frei angeordnet werden.
- ² Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände können mittels Dienstbarkeiten unterschritten respektive ganz aufgehoben werden (Näherbaurecht).

§ 9 Nutzweise

- ¹ Die Ausnützungsziffer beträgt 1.0 (inkl. 10% Zuschlag bei Einhaltung des Minergie-P-Standards gemäss § 35 Abs. 1 BauV sowie § 21 Sondernutzungsvorschriften).
- ² Im Situationsplan sind die Nutzungen für die einzelnen Baubereiche festgelegt:
 - W = Wohnen
 - W/G = Wohnen / Gewerbe/Dienstleistung
 - H/G = Hotel / Gewerbe/Dienstleistung
- ³ Der Nutzungstransfer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig.
- ⁴ Es sind Räumlichkeiten von mind. 180 m² BGF, inkl. geeigneter Aussenfläche für einen Kindergarten vorzusehen.
- ⁵ Gemeinschaftsräume gemäss § 50 BNO dürfen in einem Gebäude je Richtprojekt zusammengefasst werden.
- ⁶ Beim Baubereich A ist im südlichen Gebäudekopf im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung in untergeordnetem Rahmen erlaubt.
- ⁷ Beim Baubereich K ist Wohnnutzung nur auf der strassenabgewandten sowie an den Stirnseiten zulässig.

§ 10 Wohnungsbau und Wohnhygiene

- ¹ Es sind qualitativ hochstehende Wohnungen mit einem Gebrauchswert von mindestens 2.00 gemäss Wohn-Bewertungs-System (WBS 2000) zu erstellen.
- ² Jede Wohnung muss mindestens 2 Stunden pro Tag besonnt werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 11 Dachgestaltung

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Energiegewinnungsanlagen sowie Liftüberfahrten usw. sind gestattet und dürfen die zulässige Dachkote übersteigen. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Die Aufbauten haben sich unauffällig sowie kubisch und gestalterisch einwandfrei einzuordnen.

C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung

§ 12 Mobilitätskonzept

Die Grundlage für die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets bildet das Mobilitätskonzept vom 04. Juli 2013. Die darin enthaltenen Massnahmen sind verbindlich umzusetzen und alle 5 Jahre von den Behörden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu überprüfen.

§ 13 Erschliessung öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der Zugang zur künftigen Umsteigehaltestelle Kreuzäcker der Limmattalbahn hat von allen Baufeldern aus mit Fuss- und Radwegverbindungen ohne Umwege zu erfolgen.

§ 14 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

- ¹ Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die im Situationsplan festgelegten Arealzufahrten von der Land- und Industriestrasse in einem Rechts- / Rechtssystem.
- ² Die Verbindungsstrasse zwischen Land- und Industriestrasse ist als Begegnungszone auszugestalten und zu bezeichnen. Die genaue Linienführung der Strasse ist in Koordination mit den Bauprojekten zu definieren.
- ³ Die Erstellung der Verbindungsstrasse obliegt den Grundeigentümern, der Unterhalt der Gemeinde.
- ⁴ Im Falle einer Nachverdichtung im Gestaltungsplangebiet müssen die Gebäude im Baubereich B unterirdisch über die bestehenden Tiefgaragen der Gebäude A und C erschlossen werden.
- ⁵ Durch das Planungsgebiet darf kein quartierfremder Schwerverkehr fahren. Dies ist mittels Signalisation sowie baulichen Massnahmen sicherzustellen und mit der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzustimmen. Die Notzufahrt muss gewährleistet bleiben.
- ⁶ Die Erschliessungsstrasse darf mit Untergeschossen unterbaut werden, sofern die Tragfähigkeit der Verbindungsstrasse für eine Verkehrslast T3 gemäss VSS-Norm SN 640 324 erfüllt ist.
- ⁷ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Tiefgaragenzufahrten vorzusehen.

§ 15 Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Für die Berechnung der Anzahl Parkfelder gelten die Vorschriften gemäss § 55 ff. BauG. Das Parkfelder-Angebot (Personal und Kunden-/Besucherparkfelder) richtet sich nach der Art der Nutzung, deren Kenngrössen und dem jeweiligem Standort-Typ. Es ist jeweils nicht mehr als das Minimum erlaubt.
- ² Der Besitzstand an der Anzahl Parkfelder gilt nur, soweit keine Verdichtungsmassnahmen (z.B. Aufstockung, zusätzliche Bauten) innerhalb des Planungssperimeters vorgenommen werden. Ansonsten wird das gesamte Parkfelder-Angebot neu nach dem jeweilig geltenden Standort-Typ berechnet.
- ³ Die Parkfelder für Bewohner, Beschäftigte, Hotelgäste sind unterirdisch zu erstellen.
- ⁴ Oberirdische Parkfelder sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zugelassen.
- ⁵ Pro Baubereich sind 3 Kurzzeitparkfelder(max. 2h Standzeit) erlaubt. Diese sind nicht Teil der im Situationsplan bezeichneten Bereiche für oberirdische Parkierung und können frei angeordnet werden. Sofern publikumsintensive Nutzungen vorgesehen sind, kann die Zahl der Kurzzeitparkfelder durch den Gemeinderat erhöht werden.
- ⁶ Öffentlich zugängliche Parkfelder müssen bewirtschaftet werden.
- ⁷ Für gebäudeinterne Parkfelder sind die Installation von Auflademöglichkeiten für Hybrid- oder Elektrofahrzeuge vorzusehen.

§ 16 Velo-Parkplätze

- ¹ Die Abstellanlagen für Velos sind so zu gestalten, dass sie hindernisfrei zugänglich, gut beleuchtet, gut einsehbar und wettergeschützt sind. Sie sind so auszustatten, dass Velos abgeschlossen werden können.
- ² Die oberirdischen Veloparkierungsanlagen sind zusammengefasst in der Nähe der Hauszugänge zu realisieren.
- ³ Für gebäudeinterne Veloparkplätze sind Auflademöglichkeiten für e-bikes vorzusehen.

§ 17 Notzufahrt

Die Notzufahrten sind im Situationsplan schematisch bezeichnet. Sie sind als befestigte Zufahrten auszuführen, so dass Rettungsfahrzeuge die relevanten Gebäudeteile ohne Schwierigkeiten erreichen können.

§ 18 Fuss- und Radwegverbindungen

- ¹ Entlang der im Situationsplan bezeichneten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentliche, uneingeschränkte und hindernisfreie Wegverbindungen zu realisieren. Die Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.
- ² Die Fuss- und Radwegverbindungen sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- ³ Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 2.00 m, diejenige kombinierter Rad- und Fusswegverbindungen mindestens 2.50 m betragen.

D. Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung

§ 19 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

- ¹ Das Umgebungskonzept vom 21. Juni 2013 definiert die Beschaffenheit der Oberflächen sowie die Bepflanzung im Gestaltungsplangebiet. Der Freiraum, die Vorzone Dorfbach, die urbane und die periurbane Vorzone sind gemäss diesen Vorgaben zu gestalten (Materialisierung, Pflanzenarten usw.).
- ² Siedlungsinterne Erschliessungsanlagen sind innerhalb des Freiraumes zulässig.
- ³ 15 Prozent der Perimeterfläche sind als ökologische Ausgleichs- und Landschaftspufferflächen ausgeschieden und im Gestaltungsplan bezeichnet. Diese Flächen dürfen nicht mit Kleinbauten oder Anlagen überstellt werden.
- ⁴ In den ökologischen Ausgleichsflächen haben einheimische Pflanzen Vorrang. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.
- ⁵ Die im Gestaltungsplan bezeichnete Bepflanzung (Bäume und Gehölze) ist durch die Grundeigentümer zu realisieren. Der Unterhalt und der Ersatz obliegen dem Grundeigentümer und wird im Grundbuch gesichert.
- ⁶ Die strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Industriestrasse richtet sich nach dem Projekt Limmattalbahn.

§ 20 Plätze und Zonen

- ¹ An den im Situationsplan eingetragenen Standorten sind Spiel- und Begegnungsorte zu erstellen. Der Ausstattung dienende Kleinbauten sind in diesem Bereich zulässig.
- ² Die Freiraumvorzone 1 dient als Bereich für den Hotel- und Restaurationsbetrieb. Gut gestaltete, feste Installationen für die Beschattung und den Witterungsschutz des Restaurationsbetriebes sowie Kleinbauten sind zulässig.
- ³ Die Freiraumvorzone 2 dient als Übergangsbereich vom privaten Wohnraum zum öffentlichen Freiraum. Innerhalb diesem sind Kleinbauten zugelassen, sofern die Notzufahrt nicht behindert wird.
- ⁴ Die urbane Vorzone dient als Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie der Aufwertung und Aufweitung der Industriestrasse. Kleinbauten sind, ausser für den Betrieb und Unterhalt der Limmattalbahn (z.B. Witterungsschutz), nicht zugelassen. Mit den Baugesuchen für die Gebäude in den Baubereichen C, F, und K ist die Abstimmung auf das Projekt der Limmattalbahn nachzuweisen.
- ⁵ Die periurbane Vorzone dient der Zugänglichkeit des Baubereichs A sowie der Begrünung der Landstrasse (Bäume, Rasenflächen) und ist gestalterisch mit dem Strassenraum abzustimmen.

- ⁶ Die Vorzone Dorfbach ist als öffentlicher Freiraum gestalterisch mit den ökologischen Ausgleichsflächen und der Fuss- und Radwegverbindung abzustimmen; Kleinbauten sind nicht zugelassen.
- ⁷ Die Ver- und Entsorgungsfläche an der Industriestrasse dient ausschliesslich dem Bedarf des Hotels im Baubereich C. Mit dem Baugesuch muss nachgewiesen werden, dass die Anlieferung und der Abtransport die künftige Limmattalbahn nicht beeinträchtigen.
- ⁸ Die Ver- und Entsorgungsfläche des Baubereichs K dient ausschliesslich als Zufahrtsskorridor für die Anlieferung und den Abtransport von Gütern. Die genaue Ausgestaltung der Zufahrt muss mit dem Bauprojekt nachgewiesen werden.
- ⁹ Die Einfriedung der im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereiche, Plätze und Zonen ist nicht gestattet. Ausgenommen davon sind Spielplätze für Kleinkinder und der Kindergarten.

E. Weitere Bestimmungen

§ 21 Energie, Umwelt und Entsorgung

- ¹ In je einem Energiekonzept ist getrennt für die beiden Richtprojekte die Versorgung der Überbauungen aufzuzeigen. Die Überbauungen müssen den Energiestandard "MINERGIE®(2012)" oder gleichwertig erfüllen. Bei Inanspruchnahme des 10%igen Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 1 BauV müssen sie den Energiestandard MINERGIE®-P(2012) oder gleichwertig erfüllen.
- ² Gleichwertigkeit in Bezug auf den Energiestandard besteht, wenn die Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2 e) BauV erfüllt sind oder wenn durch die für den Betrieb der Überbauungen notwendige, von aussen zugeführte Exergie weniger Treibhausgase entstehen als bei einem Vergleichsprojekt den in Abs. 1 erwähnten Energiestandards. Für die Vergleiche dürfen keine Abzüge für Prozessenergie und dergleichen gemacht werden; Massgebend ist der europäische Strommix (UCTE).
- ³ Die Flachdächer der Gebäude sowie die Südwestfassaden können mehrheitlich für die aktive Sonnenenergienutzung verwendet werden.
- ⁴ Die nicht begehbaren oder von Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen beanspruchten Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Mit der Baubewilligung können weitere Retentionsmassnahmen verlangt werden, welche die Oberflächenversickerung auf dem Areal erleichtern.
- ⁵ Das Meteorwasser muss in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickert werden. Die entsprechenden Flächen sind im Konzept zur Umgebungsgestaltung zu bezeichnen.
- ⁶ An den im Gestaltungsplan bezeichneten Standorten sind gemeinsame Entsorgungsanlagen vorzusehen.

§ 22 Lärm

- ¹ Bauten mit lärmempfindlichen Wohnräumen (Art. 2 Abs. 6 LSV) sind so zu konzipieren, dass in der Mitte der offenen Fenster durch bauliche und gestalterische Massnahmen folgende Lärmdämpfungen (Gesamtdämpfung bezüglich des jeweiligen Quellenwerts) erreicht werden:
gegenüber der Landstrassenachse (K 274)
 23.2 dB(A)
gegenüber der Industriestrasassenachse (inkl. Berücksichtigung Limmattalbahn)
 20.8 dB(A)
 Für lärmempfindliche Räume in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 Ziffer b LSV) ist folgende Reduktion erforderlich:
gegenüber der Land- und Industriestrasassenachse

15.8 dB(A)

- ² Um die unter Abs. 1 ausgewiesenen Reduktionen bei den arealinternen Baubereichen zu erreichen, sind entlang der Land- und Industriestrasse die Gebäude je Baubereich in geschlossener Bauweise zu erstellen. Können die erforderlichen Lärmpegel infolge Etappierung resp. zeitlich limitierter Baulücken nicht gewährleistet werden, ist zwischenzeitlich eine provisorische Lärmschutzmassnahme auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und sobald hinfällig, wieder abzubauen.
- ³ Geringe Planungswertüberschreitung (kleiner Teil entsprechend Art. 30 LSV) für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen sind in den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereichen nur zulässig, wenn sie entweder über lärmabgewandte Lüftungsfenster oder ersatzweise eine kontrollierte Lüftung verfügen. Zudem müssen Hotelzimmer auf der Seite der Industriestrasse eine Festverglasung aufweisen, welche den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 genügt.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches nachweist, dass die unter Abs. 1 definierten Reduktionen erreicht werden. Der Schallschutz von Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume hat den Anforderungen gemäss § 63 Abs. 2 BNO zu entsprechen.
- ⁵ Sobald die Daten der Lärmmessungen 2013 zum Rangierbahnhof Limmattal vorliegen, müssen diese beim Lärmgutachten zum Baugesuch berücksichtigt werden.

§ 23 Hochwasser

- ¹ Für das 300-jährliche Hochwasserereignis (HQ 300) besteht eine geringe Gefährdung, welche mit einer Anhebung des bestehenden Terrains um mindestens 0.25 m (Hochwasserschutzdamm) entlang der im Situationsplan eingezeichneten Linie entschärft werden muss.
- ² Der Bereich der Schutzdefizitfläche ist durch die Auffüllung des bestehenden Terrains um mindestens 1.0 m zu entschärfen.
- ³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. Der Baubehörde sind die Schutzmassnahmen nachzuweisen.

§ 24 Reklamen

- ¹ Reklamen müssen sich gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen und sind im Rahmen eines gesamtheitlichen Auftritts vorzusehen.
- ² Fremdreklamen sind im Umgebungsbereich der geplanten Haltestelle "Kreuzäcker" der Limmattalbahn zulässig.

§ 25 Material- und Farbkonzept

- ¹ Je Richtprojekt hat die Fassadengestaltung nach einem Material- und Farbkonzept zu erfolgen.
- ² Die Richtprojekte müssen bezüglich Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.

§ 26 Etappierung

- ¹ Die etappierte Realisierung von Neubauten ist zulässig. Mit jedem Baugesuch ist nachzuweisen, dass das Umgebungskonzept, die erforderlichen Grünflächenanteile gemäss BNO § 6 sowie die übrigen Nutzflächenanteile weiterhin umgesetzt werden können.
- ² Die Verbindungsstrasse zwischen der Land- und Industriestrasse muss mit dem ersten Baugesuch und zwingend vor dem Siedlungsbezug realisiert werden.

- ³ Die Fusswegverbindung entlang des Dorfbaches an der nordwestlichen Perimetergrenze ist spätestens mit der Überbauung des Baubereiches B oder bei Inbetriebnahme der Limmattalbahn zu realisieren.

§ 27 Dienstbarkeiten

- ¹ Die Grundstücke innerhalb des Planungsperimeters werden mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht für die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Verbindungen belastet.
- ² Bei Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche ist der Nachweis der Sicherstellung im Grundbuch mit dem Baugesuch einzureichen.
- ³ Mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag ist im Grundbuch festzuhalten, dass die Verbindungsstrasse dannzumal an die Gemeinde kostenlos abgetreten wird, wenn die Nachverdichtung im Gestaltungsplangebiet vollzogen ist.

§ 28 Kosten

- ¹ Die Erstellungskosten der Verbindungsstrasse und der Anschlüsse an die Land- und Industriestrasse tragen alle Grundeigentümer im Planungsperimeter im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche.
- ² Vor Erteilung der ersten Baufreigabe sind die Erstellungskosten der Verbindungsstrasse finanziell sicherzustellen. Alle weiteren Regelungen zu den Kostenbeiträgen gemäss Absatz 1 sind in einem Vertrag zwischen den Grundeigentümern festzuhalten.
- ³ Die Erstellungs- und Unterhaltskosten von ökologischen Ausgleichsflächen werden von den jeweiligen Grundeigentümern getragen, welche auch die Erstellungskosten der im Situationsplan eingetragenen Fuss- und Radwegverbindungen übernehmen.
- ⁴ Die Unterhaltskosten für die Verbindungsstrasse sowie für die im Situationsplan eingetragenen Fuss- und Radwege gehen zu Lasten der Gemeinde Spreitenbach.
- ⁵ Die Kosten für den Kindergarten im Baubereich D sind durch den Eigentümer zu tragen.
- ⁶ Die Erstellungs- und Unterhaltskosten der Zwischennutzung im Baubereich B sind durch die Eigentümer der Baubereiche A, C, D, E und F zu tragen.

§ 29 Anforderungen an Baugesuche

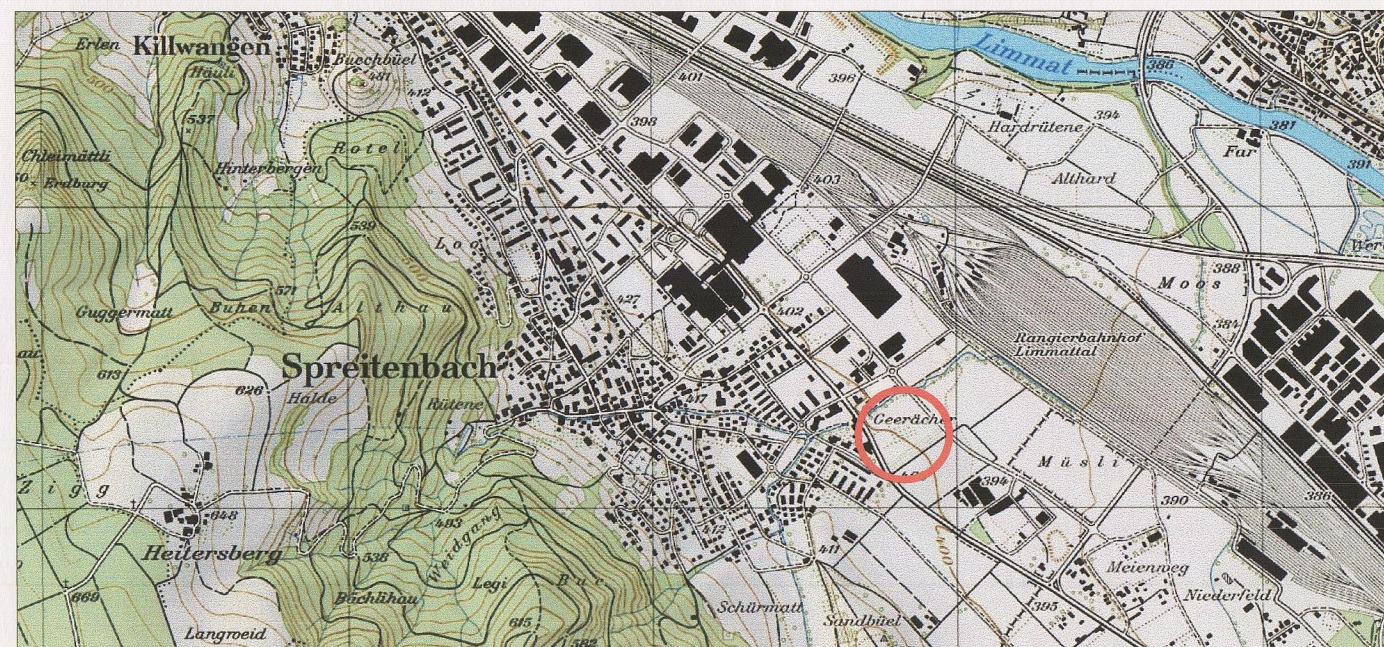
- ¹ Dem ersten Baugesuch sind detaillierte Unterlagen und Nachweise betreffend Anzahl Fahrzeug- und Veloabstellplätze, Grundwasserschutz, Hochwassersicherheit, architektonische Gestaltung, Material- und Farbgebung sowie Besonnung einzureichen. Im Weiteren ist die Umsetzung der Umgebungsgestaltung gemäss § 19 Abs.1 nachzuweisen.
- ² Die Beurteilung der Baugesuche erfolgt anhand der Zielsetzungen in § 5 der Sondernutzungsvorschriften. Die Behörde kann ein unabhängiges Fachgutachten verlangen.

§ 30 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 098 Kreuzäcker Gestaltungsplan

Situation 1:500



Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2013
Mitwirkung vom 04. März 2013 bis: 02. April 2013
Mitwirkungsbericht vom 02. April 2013
Öffentliche Auflage vom 18. November 2013 bis: 17. Dezember 2013
Beschlissen vom Gemeinderat am 03. Februar 2014

Der Gemeindevorstand Der Gemeindevorstand
Spreitenbach, den 14. FEB. 2014

Genehmigungsvermerk:
Aarau, den 3. April 2014

Der Generalsekretär

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter
 - Baubereich mit Begrenzungslinien
 - Baubereich Siedlungsverdichtung
 - Freiraum
 - Urbane Vorzone
 - Periurbane Vorzone
 - Freiraumvorzone
 - Vorzone Dorfbach
 - Bereich oberirdische Parkierung
 - Bereich mit Planungswertüberschreitung
 - Ökologische Ausgleichsfläche (ÖA) = Landschaftspuffer
 - Zwischennutzung ÖA
 - Ver- und Entsorgungsfläche Baubereich C
 - Ver- und Entsorgungsfläche Baubereich K
 - Gefahrenkarte Hochwasser: Schutzdefizit
 - Nutzung: Wohnen
 - Nutzung: Wohnen und Gewerbe
 - Nutzung: Hotel und Gewerbe
 - Spiel- und Begegnungsplatz
 - Entsorgungsanlagen
 - Hochwasserschutzdamm > 25 cm über best. Terrain
 - Öffentliche Fussverbindungen (Lage schematisch)
 - Öffentliche Radwegverbindungen (Lage schematisch)
 - Notzufahrt (Lage schematisch)
 - Arealzufahrten
 - Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
 - Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept (Lage schematisch)
- Informationsinhalt**
- Periurbane Vorzone ausserhalb Perimeter
 - Gebäude bestehend
 - Gefahrenkarte Hochwasser: geringe Gefährdung
 - Baulinien
 - sekundäre Baulinien
 - Sichtlinie mit Sichtzonen Tempo 50
 - Verbindungsstrasse
 - Projekt Limmattalbahn
 - Abstimmungsbedarf mit Limmattalbahn
 - geplante Fussgängerquerungen
 - geplantes Geschwindigkeitsregime
 - rechts/rechts Abbiegesystem
 - Bepflanzung gemäss Limmattalbahn
 - Dorfbach
 - Richtprojekte
- xxx m.ü.M. maximale Gebäudekote

