



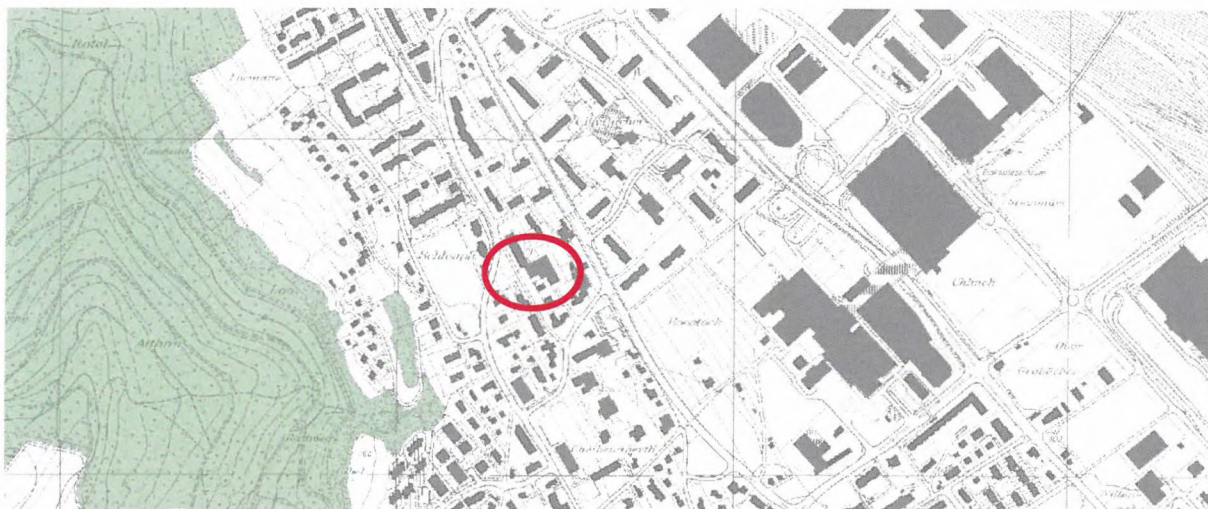
P099, Gestaltungsplan Glattlerweg

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan und Schnitte Mst 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Kartenausschnitt Spreitenbach Mst. 1:10000

Mitwirkungsbericht vom:

18. April 2016

Vorprüfungsbericht vom:

13. Okt. 2016

Öffentliche Auflage vom:

2. November 2016

bis:

20. Dezember 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am:

11. Dezember 2017

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber -Stv.

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2018

Inhalt

A	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Perimeter	3
§ 4	Verhältnis zur Grundordnung	3
B	Nutzung und Gestaltung	4
§ 5	oberirdische Baubereiche	4
§ 6	unterirdische Baubereiche	4
§ 7	Art der Nutzung	4
§ 8	Mass der Nutzung	4
§ 9	Geschossflächen	5
§ 10	Gebäudehöhen	5
§ 11	Geschosszahlen	5
§ 12	Öffentliche Passage	5
§ 13	Fassaden	5
§ 14	Dächer	5
§ 15	Wohnungsqualität	6
C	Freiraum	6
§ 16	Öffentliche Bereiche	6
§ 17	Halböffentliche Bereiche	6
§ 18	Dachgarten	6
D	Erschliessung und Parkierung	6
§ 19	Erschliessung	6
§ 20	Parkierung	7
§ 21	Anlieferung und Entsorgung	7
§ 22	Öffentliche Rad- und Fusswegverbindungen	7
E	Ortsbild-, Natur- und Umweltschutz	7
§ 23	Ortsbild	
§ 24	Belagskonzept	7
§ 25	Bepflanzung	8
§ 26	Lärmschutz	8
§ 27	Energieeffizientes Bauen	8
§ 28	Ökologischer Ausgleich	9
§ 29	Retention und Versickerung	9
F	Schlussbestimmungen	9
§ 30	Etappierung	9
§ 31	Privatrechtliche Vereinbarungen	9
§ 32	Inkrafttreten	9
§ 33	Verfahren	9

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Glattlerweg“ bezweckt eine nachhaltige Standortattraktivität und Aufwertung durch die Vitalisierung und Akzentuierung des heutigen Wohnareals mit seinen Gewerbeflächen. Das Areal hat auf der Basis der übergeordneten Strategien für Freiraum- und Langsamverkehr des Quartiers Langäcker eine quartierbezogene Zentrumsfunktion mit Nahversorgernutzungen zu übernehmen. Mit der Verschiebung des öffentlichen Kindergartens in den eingeschossigen Gewerbebau zulasten des Grundeigentümers, wird ein zusätzlicher Wohnungsbau geschaffen. Das Ziel ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen.

² Im Besonderen

- sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch sehr gut gestaltete sowie wirtschaftlich tragfähige Überbauung geschaffen werden.
- soll eine quartierbezogene Zentrumsverdichtung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.
- sollen die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur und für ein belebtes Quartier geschaffen werden.
- sollen Freiräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
- soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung sichergestellt werden.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationspläne und Schnitte, Mst 1:500

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Glattlerpark
- Berechnungen
- Lärmgutachten
- Schattenberechnung
- Bebauungsmodell, Mst 1:200
- Freiraum- und Langsamverkehrsstrategie Quartier Langäcker
- Fachliche Stellungnahmen
- Vorabzug Mobilitätskonzept

§ 3 Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Spreitenbach, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone Bestand WB und W3.

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

B Nutzung und Gestaltung

§ 5 Oberirdische Baubereiche

¹ Der Gestaltungsplan ist in vier oberirdische Baubereiche gegliedert.

- a) Baubereich 1a (oBB 1a)
- b) Baubereich 1b (oBB 1b)
- c) Baubereich 2a (oBB 2a)
- d) Baubereich 2b (oBB 2b)

² Oberirdische Gebäude (inklusive Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur bauliche Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Treppen, Spielplatz, Beleuchtung, Möblierung, Begrünung, Parkplätze, Strassen, Wege, Plätze, Hochbeete, vereinzelt Pergolen, Sitzgelegenheiten, Veloabstellplätze zulässig.

§ 6 Unterirdische Baubereiche

¹ Der Gestaltungsplan wird nicht in unterirdische Baubereiche gegliedert. Untergeschosse/Tiefbauten sind nur auf der Parzelle 1097 zulässig

² Grenzabstände
Der Grenzabstand zwischen dem Glattlerweg und den Untergeschossen/Tiefbauten beträgt 1 m.

§ 7 Art der Nutzung

¹ Neben dem Wohnen sind nicht störende Nutzungen erlaubt. Innerhalb der oberirdischen Baubereiche beträgt der minimale – maximale Wohnanteil gesamthaft 70% - 90%.

² Baubereich 1a
Wohnen und nicht störende Nutzungen. Ab dem 3.OG ist die Nutzung Wohnen zwingend.

³ Baubereich 1b
Wohnen und nicht störende Nutzungen.

⁴ Baubereich 2a
Wohnen und nicht störende Nutzungen. Ab dem 2.OG ist die Nutzung Wohnen zwingend.

⁵ Baubereich 2b
Wohnen und nicht störende Nutzungen.

§ 8 Mass der Nutzung

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die anrechenbare Geschossfläche ausgewiesen und ist für die Baubereiche als Kontingente verbindlich festgelegt.

§ 9 Geschossflächen

¹ Es gelten die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF als Kontingente:

a)	Baubereich 1a (oBB 1a)	4500.00 m ²
b)	Baubereich 1b (oBB 1b)	1450.00 m ²
c)	Baubereich 2a (oBB 2a)	2300.00 m ²
d)	Baubereich 2b (oBB 2b)	400.00 m ²
e)	Untergeschoss	350.00 m ²

² Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen aGF sind als Kontingente pro Baubereich im Situationsplan eingetragen. Wird die Bebauung eines Bereiches in Etappen geplant, ist der Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojektes eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

³ Die anrechenbare Geschossfläche aGF im Untergeschoss kann innerhalb des Perimeters aufgeteilt werden.

§ 10 Gebäudehöhen

¹ Es gelten die nachstehenden maximalen Gebäudehöhen ohne Technische Dachaufbauten:

a)	Baubereich 1a (oBB 1a)	456.0 m.ü.M.
b)	Baubereich 1b (oBB 1b)	422.0 m.ü.M.
c)	Baubereich 2a (oBB 2a)	440.0 m.ü.M.
d)	Baubereich 2b (oBB 2b)	419.0 m.ü.M.

§ 11 Geschosszahlen

¹ Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baubereichen zugeordnete Maximalwerte.

² Attikageschosse sind nicht erlaubt.

§ 12 Öffentliche Passage

¹ Im Baubereich 1b ist zwingend im Erdgeschoss eine öffentliche Passage von mindestens 3.00 m Breite einzuplanen. Sie ist der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich zu machen, publikums-orientiert auszurichten sowie sicher und freundlich zu gestalten.

§ 13 Fassaden

¹ Die Gestaltung und die Materialisierung der Fassaden aller Gebäude und Gebäudeteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch wertiger und harmonischer Gesamteindruck in sich und im Kontext der Umgebung entsteht.

§ 14 Dächer

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

² Alle nicht begehbaren Dachflächen ab einer Fläche von 100 m² sind extensiv oder intensiv zu begrünen.

§ 15 Wohnungsqualität

¹ Für Neubauten gilt das Wohnungs-Bewertungs-System WBS (Ausgabe 2000, Bundesamt für Wohnungswesen BWO). Mit dem WBS wird der Gebrauchswert einer Wohnung (W1) und der Wohnanlage (W2) ermittelt. Der Mittelwert von W1 und W2 muss ≥ 2.0 sein.

C Freiraum

§ 16 Öffentliche Bereiche

¹ Die innerhalb der im Perimeter bezeichneten öffentlichen Bereiche, sind der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich zu machen. Ihre Gestaltung hat sich nach den Bedürfnissen und Anforderungen der Fussgänger auszurichten.

² Innerhalb des Perimeters sind öffentliche Begegnungsplätze mit einer Gesamtfläche von mindestens 300 m² vorzusehen. Die Bereiche der öffentlichen Begegnungsplätze müssen eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Sie sind entsprechend ihrer unterschiedlichen Funktionen mit einheitlicher Möblierung und Beleuchtung zu versehen.

³ Öffentliche Bereiche sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden oberirdischen Baubereiche zu gestalten.

§ 17 Halböffentliche Bereiche

¹ Die innerhalb der im Perimeter bezeichneten halböffentlichen Bereiche, sind als gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Begegnungsplätze zu gestalten. Sie sind den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten.

² Halböffentliche Bereiche sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden oberirdischen Baubereiche zu gestalten.

§ 18 Dachgarten

¹ Die Dachfläche des Baubereichs 1b ist als gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten für die Bewohner und den Kindergarten nutzbar. Elemente der Aussenraumgestaltung, wie Bepflanzung, Hochbeete, vereinzelte Pergolen, Sitzgelegenheiten, etc. sind zulässig. Oberlichter für den Baubereich 1b sind zulässig.

² Der Dachgarten ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Baubereichs 1b zu gestalten.

D Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der unterirdischen Parkierungs- und Verkehrsflächen sowie der Anlieferung und Entsorgung für alle Baubereiche erfolgt ab der Haufländlistrasse über den Erschliessungsbereich.

² Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereichs sind bauliche Massnahmen zulässig, soweit sie für die Erschliessung erforderlich sind.

§ 20 Parkierung

¹ Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für alle Nutzungen erfolgt gemäss BNO nach den Vorgaben der VSS Norm 640 281. Die maximal mögliche Anzahl Parkfelder für die Wohnnutzungen und die übrigen Nutzungen richtet sich dabei nach dem als Minimum definierten Anzahl Stellplätzen. Für die Bewohner ist das 1 Parkfeld pro 100 m² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung (tieferer Wert ist massgebend) und zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder. Bei den übrigen Nutzungen dürfen aufgrund des Standort Typs B im Maximum 40% des Normbedarfs der Parkfelder erstellt werden.

² Eine weitere Reduktion der Bewohnerparkplätze maximal auf 0.4 Parkfelder pro Wohneinheit ist möglich und muss im Baubewilligungsverfahren genau definiert werden. In diesem Fall ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses umfasst:

- Aussagen zu den Standortvoraussetzung
- eine Herleitung des effektiven Bedarf PP gemässe BZO und dem Reduktionsfaktor
- Massnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement (ÖV, LV, Car-Sharing)
- Aussagen zum Controlling

³ Das Ziel ist es das Angebot der Bewohnerparkfelder auf rund 0.6 Parkfelder pro Wohneinheit zu reduzieren.

⁴ Wird das PP-Angebot gestützt auf Abs. 2 reduziert, muss dieser Sachverhalt vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden.

⁵ Für die nicht erstellten Parkplätze wird auf die Erhebung der Ersatzabgabe verzichtet.

⁶ Die Kundenparkfelder werden weiterhin oberirdisch angeordnet. Zugunsten einer attraktiveren Zugangsgestaltung wird die Anzahl Parkfelder gegenüber dem Bestand reduziert. Neu können in diesem Bereich Maximal 30 Stellplätze für Kunden und Besucher angeordnet werden.

§ 21 Anlieferung und Entsorgung

¹ Die zulässigen Standorte für An- und Abfahrten des Verkehrs der Anlieferung und Entsorgung sind im Situationsplan festgehalten.

§ 22 Öffentliche Radweg- und Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Radweg- und Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benutzung freizuhalten. Sie sind mit der Realisierung der oberirdischen Baubereiche zu erstellen.

² Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Passage führt durch den Baubereiche oBB 1b und verbindet als Fusswegverbindung den Glattlerweg mit der Bahnhofstrasse.

³ Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 2.50 m, diejenige kombinierter Radweg- und Fusswegverbindungen muss mindestens 3.00 m betragen.

⁴ Der Glattlerweg als öffentliche Radweg- und Fusswegverbindung für den Langsamverkehr ist funktional und grosszügig einzubinden.

E Ortsbild, Natur- und Umweltschutz

§ 23 Ortsbild

¹ Bauten, Anlagen und bauliche Veränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 24 Belagskonzept

¹ Öffentliche Bereiche sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind in einem einheitlichen Hartbelag auszubilden.

² Halböffentliche Bereiche und oberirdische Parkierungs- und Verkehrsflächen sind soweit technisch möglich mit einem ökologischen Belag zu gestalten.

³ Ein ökologischer Belag zeichnet sich durch eine hohe Sicker- und Retentionsfähigkeit, eine hohe Atmungsaktivität und der Möglichkeit einer intensiven Begrünung aus.

§ 25 Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

² Im Bereich für Baumbepflanzungen sind geschlossene Reihen hochstämmiger, optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen. Sie sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzend oberirdischen Parkierungs- und Verkehrsflächen zu kultivieren.

³ Die im Situationsplan bezeichneten, bestehenden Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

§ 26 Lärmschutz

¹ Im Innenbereich der Einstellhalle ist eine schallabsorbierende Ausgestaltung des schallreflektierenden Bereiches der Ein- und Ausfahrt bis mindestens 5.00 Laufmeter zwingend notwendig.

² Anlieferungsvorgänge sind nur (zwischen Montag und Samstag) von 07.00 bis 19:00 Uhr zulässig.

³ Pro Tag sind zulässig

a) 12 Anlieferungsvorgänge von Lastwagen (LKW) ohne Kühlaggregat (und ohne Einhausung),

b) 9 Anlieferungsvorgänge von LKWs mit Kühlaggregat und mit Einhausung oder

c) 1 Anlieferungsvorgang von einem LKW mit Kühlaggregat und ohne Einhausung und 5 Anlieferungsvorgänge von LKWs ohne Kühlaggregat.

§ 27 Energieeffizientes Bauen

¹ Es gilt die nachstehende Minimalanforderung energieeffizientes Bauen:

- | | |
|------------------|--|
| a) Baubereich 1a | Energetische Sanierung an der Gebäudehülle und Haustechnik (Heizung und Warmwasser) ohne Einbau einer Komfortlüftung |
| b) Baubereich 1b | Energetische Sanierung an der Gebäudehülle und Haustechnik (Heizung und Warmwasser) ohne Einbau einer Komfortlüftung |
| c) Baubereich 2a | MINERGIE®-Standard
oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung |
| d) Baubereich 2b | MINERGIE®-Standard
oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung |

² Wird im Baubereich 1a und 1b eine gesamthafte Neuüberbauung realisiert, gilt die Minimalanforderung des MINERGIE®-Standards oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 28 Ökologischer Ausgleich

¹ Zur Sicherung und Förderung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des Perimeters naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen wie Untergrund, Besonnung, etc.

² Innerhalb des Perimeters sind ökologischen Ausgleichsflächen mit einer Mindestfläche von 100 m² zu erstellen.

³ Sie sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzend oberirdischen Baubereiche zu gestalten.

§ 29 Retention und Versickerung

¹ Das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anfallende Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

F Schlussbestimmungen

§ 30 Etappierung

¹ Die Baubereiche sind unabhängig voneinander in Etappen bebaubar. Die einzige Bedingung der Etappierung ist eine dauernde Gewährleistung des Kindergartenbetriebes nach Möglichkeit ohne Provisorien.

² Bei einer etappenweisen Überbauung der Baubereiche müssen (gemeinsame) Nebenanlagen der Erschliessung, der Parkierung und der Freiräume anteilmässig so erstellt werden, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die weitere Realisierung der Gesamtüberbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

§ 31 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹ Sämtliche weiteren, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte, Überbaurechte, gegenseitige Kostenbeteiligung usw. sind privatrechtlich zu regeln und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

§ 32 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

§ 33 Verfahren

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.



P099, Gestaltungsplan Glattlerweg

Situationsplan und Schnitte, Mst 1:500

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Kartenausschnitt Spreitenbach Mst. 1:10000

Mitwirkungsbericht vom:

18. April 2016

Vorprüfungsbericht vom:

13. Oktober 2016

Öffentliche Auflage vom:

21. November 2016

bis:

20. Dezember 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am:

11. Dezember 2017

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinderat - Stv.

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2018

Legende

Genehmigungsinhalt



Perimeter

Bebauung



oberirdische Baubereiche
mit Grundfläche GF

GH / G

Gebäudehöhen / Geschosshöhen

max. BGF

maximal anrechenbare
Bruttogeschossfläche



Technische Dachaufbauten



Grenzabstände für Untergeschoss



öffentliche Passage



aufzuhebende Baulinie



Bemassung

Freiraum



Öffentliche Bereiche



Halböffentliche Bereiche



gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten



Bereich für Baumbepflanzung



bestehende Einzelbäume

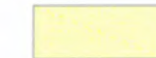
Erschliessung



oberirdische
Parkierungs- und Verkehrsflächen



befahrbarer Bereich



Erschliessungsbereich



Ein- und Ausfahrt
Parkierungs- und Verkehrsflächen



An- und Abfahrt
Anlieferung und Entsorgung



öffentliche Radwegverbindung



öffentliche Fusswegverbindung

(Planinformation ausserhalb des Perimeters haben lediglich
orientierenden Charakter)

Orientierungsinhalt



bestehende Bauten



bestehende Umgebung



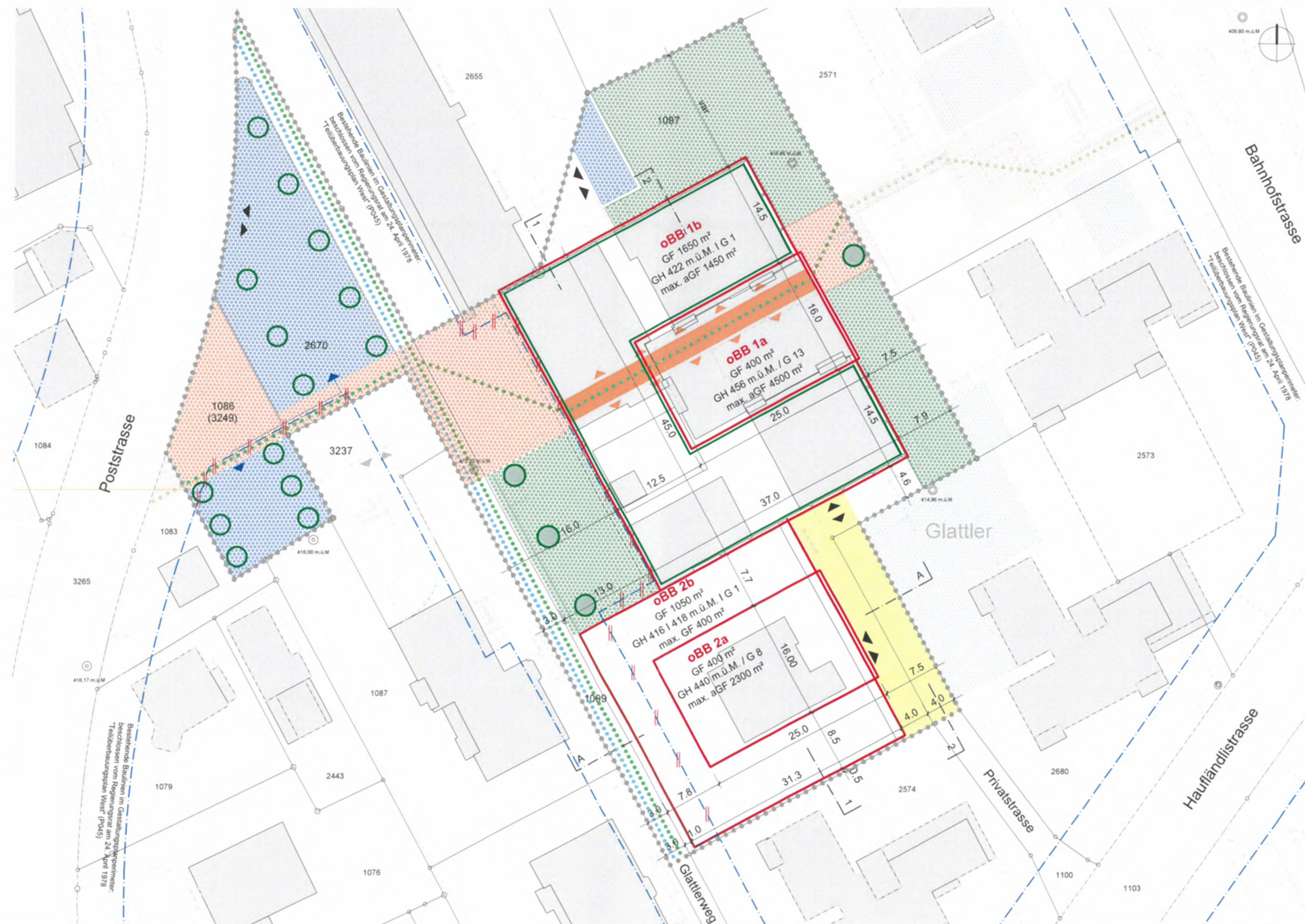
bestehende Ein- und Ausfahrten
Parkierungs- und Verkehrsflächen



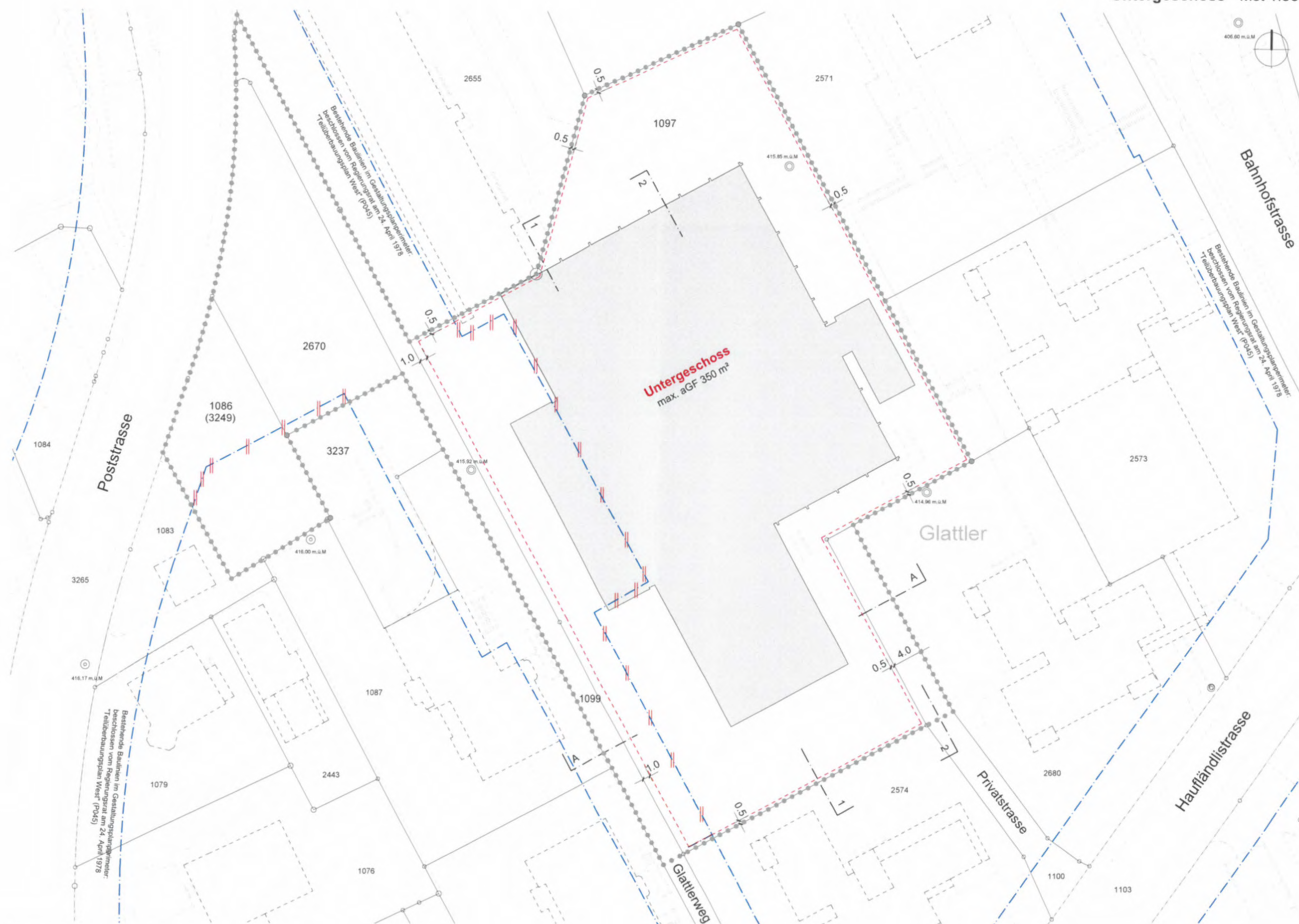
Schnittlinien



bestehende Baulinie
beschlossen vom Regierungsrat am 24. April 1978
"Teilüberbauungsplan West" (P045)

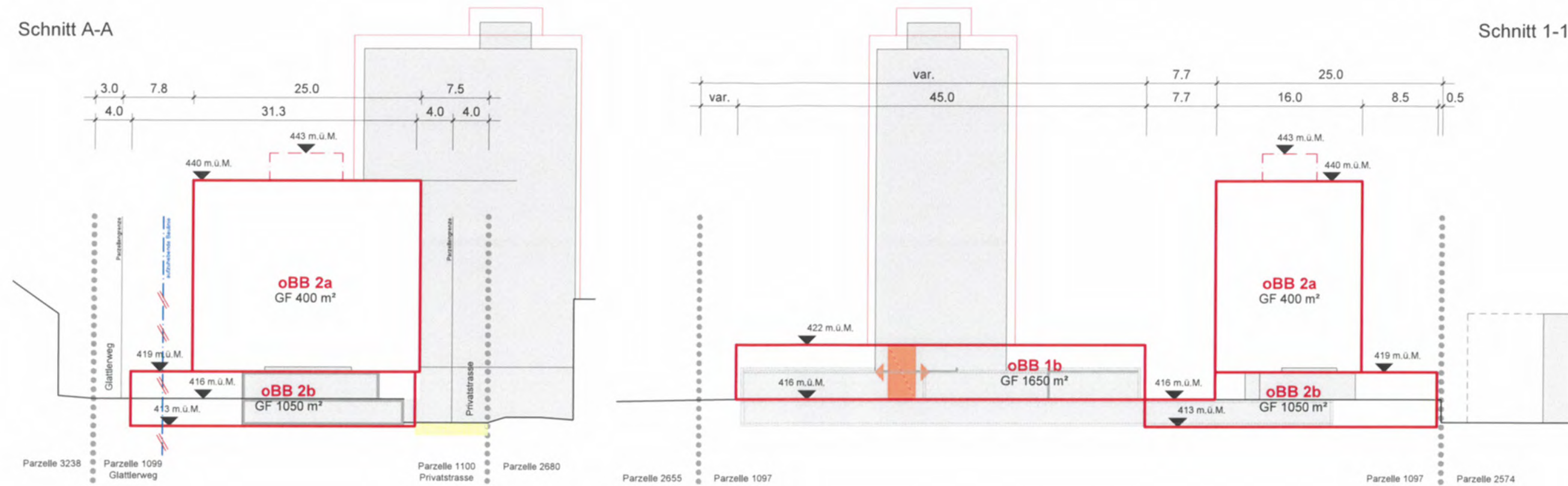


Untergeschoss Mst 1:500



Schnitt A-A

Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

