



Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Kreuzäcker“

Genehmigungsexemplar

(§§ 6, 13 und 13^{bis} BNO, Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K)

gemäss § 15 BauG

Im Rahmen der Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Kreuzäcker A1K" sind folgende Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen:
(rot markiert hervorgehoben und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt).

Vorprüfungsbericht vom: 12.03.2021

Öffentliche Auflage vom: 10.05.2021 – 08.06.2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 23.11.2021

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Stand 23. November 2021

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
------------------	--------------	-------------

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Max. Ausnutzung (Baumassenziffer)	Max. Gebäudehöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Grünflächenanteil (GA)	
				klein	gross			
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20 %
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohnnutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Gewerbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewerbezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20 %
Wohn- und Gewerbezone § 12 ^{bis}	WG4 dunkelrot/schraffiert	4	1.2	20.00 m	10.00 m	-	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 Violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 3 § 14 ^{bis}	A3 violett/schraffiert	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 4 § 14 ^{ter}	A4 rosa/schraffiert	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20 %
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Planeintrag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-
Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Max. Ausnutzung (Baumassenziffer)	Max. Gebäudehöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Grünflächenanteil (GA)	
				klein	gross			
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20 %
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohnnutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Gewerbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewerbezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20 %
Wohn- und Gewerbezone § 12 ^{bis}	WG4 dunkelrot/schraffiert	4	1.2	20.00 m	10.00 m	-	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 1K § 13 ^{bis}	A1K dunkelrosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 Violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 3 § 14 ^{bis}	A3 violett/schraffiert	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 4 § 14 ^{ter}	A4 rosa/schraffiert	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20 %
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Planeintrag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-

Zone A1K ist neu ein eigener Paragraph (§ 13 bis). Die Grundmasse wie Baumassenziffer, Gebäudehöhe und Empfindlichkeitsstufen wurden gegenüber von § 13 nicht verändert. Spezifische Vorschriften sind unter § 13 bis neu definiert.

Geltende Fassung									Teiländerung									Bemerkungen	
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	--

Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.80)	*	**	**	III	-	Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-
									Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.80)	*	**	**	III	-

+
2 Die mit “**“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 In den Zonen EZ, HG, WG, OE, A1, A2 und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3 m überschreiten.

5 Die mit “***“ bezeichneten Grenzabstände betragen 3.00 m zuzüglich 1/3 der Gebäudehöhe, mind. Aber 4.00 m. Gegenüber benachbarten Wohnzonen betragen sie mind. 7.00 m.

6 Für die mit “****“ bezeichneten Masse gilt § 8.

§ 13

Arbeitsplatzzone A1

1 Die Arbeitsplatzzone A1 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstückfläche nicht übersteigen.

2 In der im Bauzonenplan mit Rechteckschraffur ausgeschiedenen Arbeitsplatzzone 1 sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs) bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen.

Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K

3 In der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:

- Nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen
- Nicht zugelassen sind publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Läden und Nutzungen mit vergleichbaren Publikums- und Verkehrsaufkommen.
- Pro Bauvorhaben ist eine minimale Baumassenziffer von 3 einzuhalten.

Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten dass ein optisch sanfter Übergang zum Dorfbach, zur Industriestrasse und zum Siedlungsrand mit einer hohen räumlichen Qualität entsteht.

2 Die mit “**“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 In den Zonen EZ, HG, WG, OE, A1, **A1K**, A2 und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3 m überschreiten.

5 Die mit “***“ bezeichneten Grenzabstände betragen 3.00 m zuzüglich 1/3 der Gebäudehöhe, mind. Aber 4.00 m. Gegenüber benachbarten Wohnzonen betragen sie mind. 7.00 m.

6 Für die mit “****“ bezeichneten Masse gilt § 8.

§ 13

Arbeitsplatzzone A1

1 Die Arbeitsplatzzone A1 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstückfläche nicht übersteigen.

2 In der im Bauzonenplan mit Rechteckschraffur ausgeschiedenen Arbeitsplatzzone 1 sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs) bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen.

~~Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K~~

~~3 In der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:~~

- ~~- Nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen~~
- ~~- Nicht zugelassen sind publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Läden und Nutzungen mit vergleichbaren Publikums- und Verkehrsaufkommen.~~
- ~~- Pro Bauvorhaben ist eine minimale Baumassenziffer von 3 einzuhalten.~~

~~Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten dass ein optisch sanfter Übergang zum Dorfbach, zur Industriestrasse und zum Siedlungsrand mit einer hohen räumlichen Qualität entsteht.~~

§ 13^{bis}

Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K

Neu ein eigener Paragraph §13^{bis}

Allgemein gültige Vorschriften neu in einem separaten Paragraphen

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
------------------	--------------	-------------

¹ In der Arbeitsplatzzone Kreuzacker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:

- a) Nicht zugelassen sind:
- Reine Logistikbetriebe, deren Tätigkeit am Standort in der Arbeitsplatzzone Kreuzacker A1K nur im Lagern und Verteilen von Waren besteht,
 - Lagerflächen und -räume, welche 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche übersteigen. Der Gemeinderat kann höhere Anteile bewilligen, insbesondere wenn nachweislich eine hohe Arbeitsplatzdichte sowie ein hohes Steuersubstrat geschaffen werden.
- b) Pro Parzelle ist mit dem ersten Baugesuch eine minimale Baumassenziffer von 3 m³/m² einzuhalten.

² Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute Einpassung im Übergang zum Dorfbach, zur Industriestrasse und zum Siedlungsrand mit einer hohen räumlichen Qualität entsteht.

³ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Bereich 1» gelten zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zusätzlich folgende Zielsetzungen und Bestimmungen:

- Nicht für Kunden und Besucher vorgesehene Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für LKW und Lieferwagen. Solche sind von der Industriestrasse abgewandt anzuordnen.
- Es ist eine präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung der Gebäude mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung zu erzielen.
- Die Gebäude mit Adresse zur Industriestrasse haben eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung aufzuweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur).
- Die Erdgeschosse (Sockel) mit Innen- und Aussenbezügen sind sorgfältig zu gestalten und haben Bezug zur Industriestrasse zu nehmen.
- Der Aussenraum zwischen Gehweg und Fassade ist gut zu gestalten. Zulässig sind interne Erschliessungsanlagen für Fussgänger und Velos, Gebäudezugänge und Vorplätze sowie Freiflächen nach § 38 Abs. 2 BNO. Einfriedungen sind gut gestaltet auszuführen.

Aufgrund der Lagequalität und Standortgunst sowie der Richtplanvorgabe als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit den Vorrangnutzungen arbeitsplatzintensive Nutzungen und produzierende und verarbeitende Nutzungen sind publikums- und Nutzungen sowie Verkaufsnutzungen wie bis anhin gemäss § 13 ausgeschlossen. Präzisiert wird, dass reine Logistikbauten, die vor Ort nur Ware lagern und verteilen sind nicht zulässig. Als reiner Logistikbetrieb wird auch ein Baumaterialienverkaufsbetrieb beurteilt (Bspw. Zement, Kies udgl.). Ein Werkhof wird als zonenkonform beurteilt.

Minimale BMZ 3 m³/m² wie bisher, um eine hinreichende Überbauung sicherzustellen (haushälterischer Umgang mit dem Boden). Präzisierung auf erstes Baugesuch, da nicht bei jedem Baugesuch (Anbau, Aufstockung usw.) die min. BMZ 3 m³/m² erstellt werden muss. Bei den heutigen Produktionsprozessen und Lieferketten wird längst nicht alles selbst hergestellt und viel Material und Halbfabrikate müssen angeliefert und zwischengelagert werden, dies benötigt zusätzlich Platz. Ausnahmegehalte sollen auch Spezialfällen ermöglichen, wenn.

Grundsatzbestimmung zur gestalterischen Qualität im Gebiet. Eine gute Einpassung in die Umgebung wird angestrebt.

Bereich 1

Die Anzahl PP ist aufgrund der angestrebten baulichen Dichte ohnehin nur zweckmässig mit einer Einstellhalle realisierbar. Kundenparkplätze, LKW und Lieferwagen können oberirdisch angeordnet werden.

Die städtebaulichen Bestimmungen zur Setzung an eine Pflichtbaulinie im Bereich 1 sind im Erschliessungsplan festgelegt.

Gestaltungsvorgaben zur Adressbildung am Ortseingang und an der Industriestrasse als wichtige Einfallsachse von Spreitenbach.

Die gute Einordnung und der Bezug zur Industriestrasse und LTB Haltestelle werden definiert.

Bei der Ausgestaltung der Flächen zwischen der Industriestrasse und der Fassaden (Pflichtbaulinie gemäss Erschliessungsplan Kreuzacker Nord) ist eine hohe Aussenraumqualität zu erzielen. Einfriedungen sollen gut gestaltet werden (bspw. kein Maschendrahtzaun), im Bereich der Baulinie gegenüber der Industriestrasse aber nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen.

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
------------------	--------------	-------------

⁴ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Bereich 2» gelten zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zusätzlich folgende Zielsetzungen und Bestimmungen:

- Die Gestaltung der Fassaden einschliesslich der Aussenräume haben der hohen Visibilität gegenüber des Siedlungstrenngürtels Rechnung zu tragen, in dem sie eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung aufzuweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur).
- Ungedeckte Lagerflächen dürfen nur auf der von der Strasse abgewandten Seite angeordnet werden.
- Der Aussenraum zwischen Fuss-/Radweg und Fassade ist, als mit Bäumen ausgestatteter Strassenraum, zu gestalten. Die Stammhöhe hat mind. 2.5 m zu betragen. Zulässig sind Zu-/Wegfahrten, interne Erschliessungsanlagen mit Parkierung und Freiflächen nach § 38 Abs. 2 BNO.

Bereich 2

*Aufgrund Mitwirkung, Präzisierung der Bestimmung von den Gebäuden hin zu den Fassaden. Der Gestaltung der Fassaden und der Aussenräume am Siedlungsrand haben der hohen Visibilität und Fernwirkung Rechnung zu tragen.
Fasadengestaltung und Gebäudegliederung sind an der exponierten Lage am Siedlungsrand wichtig.*

Ungedeckte Lagerflächen sind rückwärtig und von der Strasse abgewandt anzuordnen.

Im Rahmen der Vorschriften zum Erschliessungsplan Kreuzäcker Nord wird die Bepflanzung und Strassenraumgestaltung detaillierter festgelegt